



SOFTWARE DE GESTÃO DE CONDOMÍNIOS

A contabilidade do condomínio deixa de viver no WhatsApp.

Quotas, despesas, assembleias e actas num só sítio — com um registo que o condómino pode conferir e que aguenta um tribunal.

strata-ao.com Feito para a lei angolana, não adaptado dela.

Hoje a gestão corre em ficheiros que ninguém consegue auditar.

Não é falta de competência. É falta de ferramenta: uma folha de cálculo não sabe o que é pernilagem, e um grupo de WhatsApp não é um registo contabilístico.

01

O dinheiro chega e ninguém sabe de quem

Comprovativos em fotografia, transferências sem referência, e um mês inteiro a cruzar extractos à mão para descobrir quem pagou a quota de Março.

02

A assembleia acontece e a acta fica por escrever

Sem acta publicada não há título executivo.
Sem título executivo, a dívida de um condómino é uma conversa, não um processo.

03

O condómino pergunta e a resposta demora três dias

«Onde foi parar o dinheiro do fundo de reserva?» é uma pergunta legítima. Responder não devia obrigar a abrir sete ficheiros.

O Strata é um software de gestão de condomínios.

Um programa que se abre no telemóvel ou no computador, como se abre o e-mail.

Não há nada para instalar nem servidor para manter. O administrador entra pelo lado dele e lança as contas; o condómino entra pelo dele e vê as suas.

O QUE FAZ POR SI

- Calcula o que cada fracção deve, pela permilagem do título constitutivo.
- Recebe o comprovativo do condómino e liga-o à quota certa.
- Importa o extracto do banco e fecha o que já foi pago.
- Convoca a assembleia no prazo da lei e produz a acta.
- Fecha o exercício com o pacote anual completo.
- Processa salários com INSS e IRT pelas tabelas em vigor.

O QUE NÃO É

- × Não é um banco. O dinheiro entra na conta do condomínio; o Strata regista quem pagou.
- × Não é uma folha de cálculo. Ninguém mantém fórmulas, e nada desaparece sem deixar rasto.
- × Não substitui o administrador. Faz o trabalho repetido; a decisão continua a ser sua.

As transferências chegam. O mapa fecha-se sozinho.

Cada fracção tem a sua referência Strata. O extracto entra, a referência bate certo, e a quota fecha — sem ninguém cruzar nada à mão.

MAPA DE CONTROLO · EXEMPLO			
FRACÇÃO	QUOTA	REFERÊNCIA	ESTADO
A · 2.º Esq.º	78.400,00 Kz	STR-EA-A-201	LIQUIDADO
B · 1.º Esq.º	1.235.200,50 Kz	STR-EA-B-101	EM ATRASO
C · R/C	9.811,00 Kz	STR-EA-C-003	LIQUIDADO

Dados de exemplo. O estado vai sempre escrito por extenso — a cor reforça, nunca decide.

Escrito à volta do Decreto Presidencial 141/15.

A conformidade não é um módulo que se activa. É a forma do produto: os prazos, os quóruns e os documentos são o que o sistema sabe fazer.

A acta é um título executivo

Publicada, não se altera — corrige-se com uma acta de correcção, e a cadeia fica visível.

Retenções calculadas, não estimadas

INSS e IRT seguem as tabelas em vigor, com o histórico guardado. Quando a lei muda, os meses anteriores continuam certos.

O registo é encadeado e verificável

Cada movimento é selado com o anterior. O condómino verifica a cadeia inteira a partir da aplicação dele.

O ano fecha como deve

Um ano fiscal só fecha com pacote anual aprovado por acta publicada. Não é uma sugestão: é a condição.

REGIME DO CONDOMÍNIO

Decreto Presidencial 141/15

PROPRIEDADE HORIZONTAL

Código Civil, art. 1414–1438

DADOS PESSOAIS

Lei 22/11

IRT E INSS

Tabelas em vigor

Três aplicações, porque três pessoas precisam de coisas diferentes.

Não é um sistema com três perfis: são três aplicações desenhadas para o que cada um faz — e todas lêem o mesmo dinheiro.

Administração

app.strata-ao.com

Administrador, síndico, contabilista, conselho fiscal

- Condomínios, fracções e pernilagens
- Quotas, despesas, extractos e razão
- Assembleias, actas e pacote anual
- Cobrança até ao título executivo

Condómino

resident.strata-ao.com

Proprietários e inquilinos

- A sua conta corrente e os recibos
- Comprovativo enviado do telemóvel
- Despesas com o documento à vista
- Convocatórias, voto e actas publicadas

Portaria

EXTRA OPCIONAL

porteiro.strata-ao.com

Porteiro e segurança

- Visitantes por QR, entradas e saídas
- Encomendas com destinatário
- Turnos e rondas confirmados no ponto
- Funciona sem rede e sincroniza depois

A portaria vende-se à parte, porque nem todo o edifício tem portaria.

Onde há porteiro, ele deixa o livro de capa preta. Onde não há, não paga por ele. É o único módulo cobrado separadamente — todo o resto está incluído em qualquer plano.

- Visitantes com QR gerado pelo condómino e validado à entrada
- Encomendas recebidas e entregues, com o destinatário identificado
- Passes recorrentes para empregadas, motoristas e prestadores
- Turnos e rondas confirmados por QR nos pontos de passagem
- Quem está dentro do condomínio, a qualquer momento
- Funciona sem rede — sincroniza quando a ligação voltar

O condomínio tem de dar um telemóvel ao porteiro.

A aplicação corre no navegador do telemóvel, como qualquer site. O aparelho é ferramenta de trabalho, como o livro de registo e a lanterna: quem o fornece é o condomínio.

- Qualquer Android ou iPhone com câmara e ligação. A câmara lê o QR do visitante.
- Um aparelho por portaria chega: fica no posto e passa de turno para turno.
- Nada a instalar de uma loja de aplicações.

Tudo o que um condomínio gera durante o ano, num só sítio.

Dinheiro

- Quotas por permilagem, por ano fiscal
- Cobranças extraordinárias repartidas
- Comprovativos lidos automaticamente
- Extractos BFA, BAI, BIC, ATLANTICO
- Multas com o limite legal aplicado
- Razão de partidas dobradas

Lei e assembleias

- Convocações com o prazo verificado
- Quórum por permilagem, 1.^a e 2.^a convocação
- Votação ponderada e apuramento
- Actas assinadas e publicadas
- Pacote anual completo
- Dossiê de título executivo

O edifício

- Gerador: horas, combustível e consumo anómalo
- Cisterna e leituras de água
- Falhas da ENDE e o custo que geraram
- Contratos com aviso de renovação
- Pessoal com INSS e IRT
- Ocorrências e reservas de espaços comuns

PREÇOS

Um produto, cinco tamanhos.

Os planos diferem no número de fracções sob gestão, nunca em funcionalidades.
Condomínios ilimitados em todos eles.

PLANO	POR MÊS	FRACÇÕES	PARA QUEM
Síndico	30.000 Kz	até 25	Quem gere o próprio prédio
Essencial	70.000 Kz	até 60	Dois ou três prédios
Profissional	220.000 Kz	até 350	Carteira com equipa e contabilista
Empresa	520.000 Kz	até 1.500	Várias centralidades
Corporativo	1.100.000 Kz	até 10.000	Carteiras grandes

Valores sem IVA. Acresce IVA à taxa de 14%.

- Portaria: +15.000 Kz por condomínio com portaria, 2 acessos incluídos.
- É um limite, não um extra: para gerir mais fracções muda-se de plano.
- Compromisso de 12 ciclos: menos 10%.
Fidelidade: 10%, 15% e 20% ao fim de um, dois e três anos.

Quatro passos, sem comercial ao telefone.

01

Escolhe o plano

Pelo número de fracções que gere hoje, e decide sobre a portaria.

02

Regista o administrador

Nome, NIF e quem responde pela conta. Dois minutos, e não pede cartão.

03

Transfere e envia o comprovativo

Damos os dados bancários e a referência. Anexa o comprovativo no fim do formulário.

04

Confirmamos e o acesso abre

Confirmamos em 1 dia útil e recebe o convite por e-mail.

20 dias de experiência no plano Síndico

Submeta o pedido e não transfira nada. A conta abre por 20 dias, com tudo a funcionar e sem factura emitida. Se não continuar, não deve nada.

O que não se encontra numa folha de cálculo.

A lei angolana é a forma do produto

Prazos, quóruns e documentos do Decreto 141/15 são o que o sistema sabe fazer — não uma lista para seguir de memória.

O condómino vê, e deixa de perguntar

Conta corrente, recibos e cada despesa com o documento à vista. A transparência resolve metade das discussões.

Um registo que aguenta um tribunal

Cadeia encadeada por hash, verificável pelo condómino, e o dossiê de título executivo pronto para o julgado de paz.

Os dados são seus

Exporta tudo — contas, actas, registos e pacote anual — em PDF, Excel ou dados, a qualquer momento e sem custo.



COMEÇAR

O próximo fecho de contas pode já ser feito aqui.

Escolhe o plano, transfere e o acesso abre no dia em que confirmarmos o pagamento. Sem demonstração obrigatória, sem fidelização.

strata-ao.com strata@lyricalcorp.com Lyrical Corp · Luanda, Angola