



LOGICIEL DE GESTION DE COPROPRIÉTÉS

La comptabilité de l'immeuble cesse de vivre sur WhatsApp.

Charges, dépenses, assemblées et procès-verbaux au même endroit — avec un registre que le copropriétaire peut vérifier et qu'un tribunal accepte.

strata-ao.com Conçu pour le droit angolais, et non adapté à celui-ci.

Le travail repose sur des fichiers que personne ne peut auditer.

Ce n'est pas une question de compétence mais d'outil. Un tableur ne sait pas ce qu'est la quote-part, et un groupe WhatsApp n'est pas un registre comptable.

01

L'argent arrive et personne ne sait de qui

Des reçus photographiés, des virements sans référence, et un mois entier à rapprocher les relevés à la main pour savoir qui a payé mars.

02

L'assemblée a lieu et le procès-verbal n'est jamais rédigé

Pas de procès-verbal publié, pas de titre exécutoire. Sans lui, la dette d'un copropriétaire reste une conversation, pas un dossier.

03

Un copropriétaire demande, la réponse prend trois jours

« Où est passé le fonds de réserve ? » est une question légitime. Y répondre ne devrait pas demander d'ouvrir sept fichiers.

Strata est un logiciel de gestion de copropriétés.

Un programme que l'on ouvre sur un téléphone ou un ordinateur, comme on ouvre sa boîte mail. Rien à installer, aucun serveur à entretenir. L'administrateur entre d'un côté et passe les écritures ; le copropriétaire entre de l'autre et consulte les siennes.

CE QU'IL FAIT POUR VOUS

- Calcule ce que chaque lot doit, à partir de la quote-part de l'état descriptif de division.
- Reçoit le justificatif du copropriétaire et le rattache à la bonne charge.
- Importe le relevé bancaire et solde ce qui est déjà payé.
- Convoque l'assemblée dans le délai légal et produit le procès-verbal.
- Clôture l'exercice avec le dossier annuel complet.
- Établit la paie avec l'INSS et l'IRT selon les barèmes en vigueur.

CE QU'IL N'EST PAS

- × Ce n'est pas une banque. L'argent arrive sur le compte de la copropriété ; Strata enregistre qui a payé.
- × Ce n'est pas un tableur. Personne n'entretient de formules, et rien ne disparaît sans laisser de trace.
- × Cela ne remplace pas l'administrateur. Le travail répétitif, oui ; la décision reste la vôtre.

Les virements arrivent. Le tableau se solde tout seul.

Chaque lot porte sa référence Strata. Le relevé entre, la référence correspond, et la charge se solde — sans que personne ne rapproche quoi que ce soit à la main.

TABLEAU DE SUIVI • EXEMPLE			
LOT	CHARGE	RÉFÉRENCE	ÉTAT
A • 2e étage gauche	78.400,00 Kz	STR-EA-A-201	SOLDÉ
B • 1er étage gauche	1.235.200,50 Kz	STR-EA-B-101	EN RETARD
C • rez-de-chaussée	9.811,00 Kz	STR-EA-C-003	SOLDÉ

Données d'exemple. L'état est toujours écrit en toutes lettres — la couleur le renforce, elle ne décide jamais.

Écrit autour du Decreto Presidencial 141/15.

La conformité n’est pas un module que l’on active. C’est la forme du produit : les délais, les quorums et les documents sont ce que le système sait faire.

Le procès-verbal est un titre exécutoire

Une fois publié il ne se modifie pas — il se corrige par un procès-verbal rectificatif, et la chaîne reste visible.

Des retenues calculées, non estimées

L’INSS et l’IRT suivent les barèmes en vigueur, l’historique conservé. Quand la loi change, les mois antérieurs restent justes.

Le registre est chaîné et vérifiable

Chaque écriture est scellée avec la précédente. Le copropriétaire vérifie toute la chaîne depuis sa propre application.

L’exercice se clôture comme il se doit

Un exercice ne se clôture qu’avec un dossier annuel approuvé par un procès-verbal publié. Ce n’est pas une suggestion : c’est la condition.

RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ

Decreto Presidencial 141/15

PROPRIÉTÉ HORIZONTALE

Código Civil, art. 1414–1438

DONNÉES PERSONNELLES

Lei 22/11

IRT ET INSS

Barèmes en vigueur

Trois applications, parce que trois personnes ont des besoins différents.

Ce n'est pas un système à trois profils : ce sont trois applications conçues pour ce que chacun fait — et toutes lisent le même argent.

Administration

app.strata-ao.com

Administrateur, syndic, comptable, conseil syndical

- Copropriétés, lots et quotes-parts
- Charges, dépenses, relevés et grand livre
- Assemblées, procès-verbaux et dossier annuel
- Recouvrement jusqu'au titre exécutoire

Copropriétaire

resident.strata-ao.com

Propriétaires et locataires

- Son compte et ses reçus
- Justificatif envoyé depuis le téléphone
- Dépenses avec la pièce sous les yeux
- Convocations, vote et procès-verbaux publiés

Loge

OPTION

porteiro.strata-ao.com

Concierge et sécurité

- Visiteurs par QR, entrées et sorties
- Colis avec le destinataire identifié
- Vacations et rondes confirmées au point
- Fonctionne sans réseau et se synchronise ensuite

OPTION

L'application de la loge se vend à part, car tous les immeubles n'ont pas de loge.

Là où il y a un concierge, le cahier noir disparaît. Là où il n'y en a pas, vous ne payez rien. C'est le seul module facturé séparément — tout le reste est inclus dans chaque plan.

- Visiteurs par QR émis par le copropriétaire et validé à l'entrée
- Passes récurrents pour le personnel de maison, chauffeurs et prestataires
- Qui se trouve dans la copropriété, à tout moment
- Colis reçus et remis, avec le destinataire identifié
- Vacations et rondes confirmées par QR aux points de passage
- Fonctionne sans réseau — se synchronise au retour de la connexion

La copropriété doit fournir un téléphone au concierge.

L'application tourne dans le navigateur du téléphone, comme n'importe quel site. L'appareil est un outil de travail, au même titre que le registre et la lampe : c'est la copropriété qui le fournit.

- N'importe quel Android ou iPhone avec caméra et connexion. La caméra lit le QR du visiteur.
- Un appareil par loge suffit : il reste au poste et passe d'une vacation à l'autre.
- Rien à installer depuis un magasin d'applications.

Tout ce qu'une copropriété produit dans l'année, au même endroit.

Argent

- Charges par quote-part, par exercice
- Charges exceptionnelles réparties
- Justificatifs lus automatiquement
- Relevés BFA, BAI, BIC, ATLANTICO
- Pénalités avec le plafond légal appliqué
- Grand livre en partie double

Droit et assemblées

- Convocations avec le délai vérifié
- Quorum par quote-part, 1re et 2e convocation
- Vote pondéré et dépouillement
- Procès-verbaux signés et publiés
- Dossier annuel complet
- Dossier de titre exécutoire

L'immeuble

- Groupe électrogène : heures, carburant, consommation anormale
- Citerne et relevés d'eau
- Coupures de l'ENDE et leur coût
- Contrats avec alerte de renouvellement
- Personnel avec INSS et IRT
- Incidents et réservations des espaces communs

TARIFS

Un produit, cinq tailles.

Les plans diffèrent par le nombre de lots gérés, jamais par les fonctionnalités.
Copropriétés illimitées sur chacun d’eux.

PLAN	PAR MOIS	LOTS	POUR QUI
Síndico	30.000 Kz	jusqu’à 25	Gérer son propre immeuble
Essencial	70.000 Kz	jusqu’à 60	Deux ou trois immeubles
Profissional	220.000 Kz	jusqu’à 350	Un portefeuille avec équipe et comptable
Empresa	520.000 Kz	jusqu’à 1.500	Plusieurs quartiers
Corporativo	1.100.000 Kz	jusqu’à 10.000	Grands portefeuilles

Prix hors TVA. La TVA s’ajoute au taux de 14 %.

- Loge : +15.000 Kz par copropriété qui en a une, deux accès inclus.
- C’est un plafond, pas un supplément : pour gérer plus de lots on change de plan.
- Engagement de 12 cycles : 10 % de remise. Fidélité : 10 %, 15 % et 20 % après un, deux et trois ans.

Quatre étapes, sans commercial au téléphone.

01

Choisissez le plan

Selon le nombre de lots gérés aujourd’hui, et décidez pour la loge.

02

Enregistrez l’administrateur

Nom, NIF et qui répond du compte.
Deux minutes, sans carte bancaire.

03

Virez et envoyez le justificatif

Nous donnons les coordonnées bancaires et la référence. Joignez le justificatif à la fin du formulaire.

04

Nous confirmons et l’accès s’ouvre

Nous confirmons sous 1 jour ouvré et vous recevez l’invitation par e-mail.

20 jours d’essai sur le plan Síndico

Soumettez la demande et ne virez rien. Le compte ouvre pour 20 jours, tout fonctionne, sans facture émise. Si vous ne continuez pas, vous ne devez rien.

Ce qu'un tableur ne peut pas vous donner.

Le droit angolais est la forme du produit

Les délais, quorums et documents du Decreto 141/15 sont ce que le système sait faire — pas une liste que quelqu'un suit de mémoire.

Le copropriétaire voit, et cesse de demander

Son compte, ses reçus, et chaque dépense avec la pièce sous les yeux. La transparence règle la moitié des discussions.

Un registre qui tient devant un tribunal

Une chaîne scellée par hachage que le copropriétaire vérifie, et un dossier de titre exécutoire prêt pour le julgado de paz.

Les données sont les vôtres

Exportez tout — comptes, procès-verbaux, registres et dossier annuel — en PDF, Excel ou données, à tout moment et sans frais.



COMMENCER

La prochaine clôture des comptes peut déjà se faire ici.

Choisissez le plan, virez, et l'accès s'ouvre le jour où nous confirmons le paiement. Sans démonstration obligatoire, sans engagement.

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