



## 2 Regional

TERÇA-FEIRA, 19 DE DEZEMBRO DE 2017

# Empresas juntam-se para administrar condomínios

Servimovel e a Loja do Condomínio uniram-se para melhorar a qualidade da oferta de serviço na administração

LUÍS PEDRO SILVA  
lsilva@acorianooriental.pt

"Ano novo, vida nova". O provérbio popular vai ser traduzido à letra para as empresas Servimovel e Loja do Condomínio que se juntaram para melhorar o serviço de gestão de condomínios.

Luís Faria, gestor das duas empresas, anunciou "não uma fusão, mas uma junção" das empresas.

A Servimovel continua como empresa responsável pelo serviço de manutenção de edifícios, enquanto a Loja do Condomínio fica com a responsabilidade de gerir a administração de condomínios.

"Nós estávamos há 18 anos no mercado em São Miguel, com a Servimovel. Estamos há um ano e meio, com o 'franchising' Loja do Condomínio, conseguimos perceber que os procedimentos e as regras impostas funcionam. Com esta ligação ao 'franchising' consigo melhorar os serviços para os meus clientes", conta Luís Faria.

**Empresa liderada por Luís Faria efetua a gestão do condomínio de 200 edifícios na ilha de São Miguel**

As diferenças podem ser o pagamento do condomínio, através de débito em conta ou pagamento por multibanco.

Foi também oferecido um serviço gratuito de vistoria das instalações de gás e "outros protocolos que criam vantagens para os clientes. Uma das despesas mais elevadas num condomínio é a manutenção dos elevadores. Existe atualmente um protocolo que isenta anualmente o pagamento de uma mensalidade nos condomínios. Isto é um valor interessante. É algo que não conseguiria fazer com a Servimovel, porque apesar de sermos líder no mercado local, temos um peso pequeno no mercado nacional. Através da



Luís Faria explica que a sede da nova empresa vai ficar situada na Alameda de Belém, na Fajã de Baixo

Loja do Condomínio conseguimos passar outras vantagens para os nossos clientes", sublinha.

Luís Faria revela que atualmente efetua a gestão de 200 edifícios, que representam cerca de 3800 apartamentos, sendo que a principal vantagem da existência deste serviço é a diminuição de conflitos entre vizinhos.

"Quem já foi administrador de um condomínio sabe como é difícil gerir as relações entre as pessoas. Por isso, existe o recurso a empresas externas para se evitarem os mal-entendidos com os vizinhos. Existem ainda pessoas que não cumprem com o pagamento das quotas atempadamente, obrigando o administrador de condomínio a contactar com o vizinho e a pedir para regularizar o pagamento", indica Luís Faria.

A existência de lojas, em muitos condomínios, obrigam à emissão de fatura para justificar o pagamento. "São empresas que não se contentem com um papelinho apresentado pelo administrador. É preciso alguma formalidade para quem tem uma contabilidade organizada", refere.

A outra vantagem das empre-

sas de condomínio são a capacidade de resolverem os problemas da manutenção dos edifícios.

Luís Faria refere que conta com técnicos para efetuar "as chamadas pequenas reparações num condomínio, como seja mudar um vidro, uma fechadura ou uma lâmpada", sendo que os serviços especializados são contratados.

"São serviços que contratamos, mas com uma supervisão da nossa empresa", revela.

Os grandes problemas das empresas que fazem a gestão dos con-

domínios surgem, precisamente, com a realização das grandes obras de manutenção dos edifícios.

Atualmente a lei atribui uma percentagem de 10 por cento, do valor pago para o condomínio, para atribuir a um fundo de reserva para as principais obras de manutenção.

"Num congresso de empresas de gestão de condomínios chegou-se à conclusão que esta verba é muito reduzida. Os clientes procuram pagar o mínimo, por mês, e conseguir fazer muito com

esse valor. No final do ano, dificilmente, sobra dinheiro. O valor de 10 por cento, que seria para um fundo de reserva, apenas é salvaguardado quando existe sobra de dinheiro no final do ano. Nas reuniões de fecho de contas, raramente, as pessoas têm disponibilidade para salvaguardar este fundo de reserva. Este problema apenas se revela quando existe a necessidade de efetuar as grandes intervenções de manutenção. Depois a única solução é efetuar uma quotização extraordinária", revela Luís Faria.

A resposta a este problema representa, muitas vezes, um custo de "700 ou 900 euros" para a pintura do edifício. "É um custo mais baixo do que seria necessário para pintar uma casa, mas é um desafio para as empresas convencer as pessoas para a necessidade de efetuar uma poupança anual mais elevada para este fundo de reserva".

Luís Faria aponta que existem edifícios "iguais" nos quais as pessoas consideram ser importante "pagar uma quota mensal mais elevada" para garantir uma poupança para as obras de manutenção mais caras. ♦

### Percentagem de incumpridores ronda os oito por cento

Oito por cento dos inquilinos dos edifícios geridos pela Servimovel ou Loja do Condomínio, na ilha de São Miguel, registam atrasos no pagamento das quotizações mensais. "Oito por cento não é mau número. No continente a média de incumprimento é mais elevada", revela Luís Faria, gestor destas empresas de administração de condomínio em Ponta Delgada.

Sempre que existe um incumprimento a empresa recorre à justiça para regularizar a situação.

"Ao contrário do que as pessoas pensam os processos até decorrem rapidamente", garante.

Luís Faria indica ainda que a empresa explora a gestão e condomínios de parques industriais ou comerciais. "Já concorremos para efetuar a gestão das galerias comerciais nas Portas do Mar, mas o serviço foi adjudicado a outra empresa", frisou.