



# Construmed

Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda

## **PROPOSTA DE ADMINISTRAÇÃO**

**EDIFÍCIO CLUBE PRAIA DA ROCHA**

Avenida das Comunidades Lusíadas

Lugar de Estrumal – Praia da Rocha



Exma. Senhora D.

Maria Alice Pinheiro

Vila Boa

6320-581 Sabugal – Guarda

Vila Nova de Gaia, 23 de Novembro de 2009

ASSUNTO: Proposta de Administração

Exma. Senhora,

Agradecendo, desde já, o seu pedido de orçamento para administração do Condomínio e fracções do Clube Praia da Rocha 3, passamos à apresentação da nossa empresa.

#### EMPRESA

A Construmed, fundada em 1994, é uma empresa dinâmica, empreendedora e eficaz, já com larga experiência e profissionalização no sector, muito específico, da administração e gestão de imóveis e de condomínios.

Hoje, com cerca de 500 administrações, a Construmed foi considerada a empresa do sector que mais rentabilidade dá aos seus clientes, com uma taxa de ocupação média de 97%, atingindo rentabilidades superiores ao ramo da hotelaria.

A Construmed não se poupa a esforços humanos e financeiros para potenciar e valorizar as economias dos seus clientes, através de uma gestão dos seus patrimónios altamente profissionalizada.

Para o bom funcionamento e rentabilidade da sua actividade reúne uma equipa de profissionais com uma larga experiência do mercado que ao longo de muitos anos vem demonstrando:

- êxito no mercado e na vida da empresa;
- êxito nos investimentos proporcionados aos seus clientes;
- êxito profissional dos seus elementos;

- . Convocação e orientação das Assembleias de Condóminos;
- . Elaboração do Regulamento do Condomínio (caso não exista);
- . Actualização do ficheiro dos condóminos;
- . Elaboração de orçamentos ordinários e extraordinários;
- . Promoção dos seguros obrigatórios (Art.º 1429 do Código Civil);
- . Cobrança aos condóminos da sua quota-parte nas despesas aprovadas;
- . Representação do condomínio perante as autoridades administrativas;
- . Representação do condomínio perante quaisquer outras entidades;
- . Prestação de contas à assembleia;
- . Constituição do Fundo Comum de Reserva (art.º 4º do DL nº 268/94);
- . Execução do regulamento e das disposições legais e administrativas relativas ao condomínio;
- . Conservação de todos os documentos respeitantes ao condomínio;

#### GESTÃO TÉCNICA

. Permanência a tempo inteiro de um representante da empresa no edifício para confirmação do funcionamento de equipamentos e qualidade dos serviços de:

- Limpeza;
- Jardinagem;
- Elevadores;
- Portas e Portões;
- Sistema de Incêndio;
- Rede de saneamento e águas pluviais;
- Iluminação;



- . Celebração e acompanhamento de contratos gerais com empresas ou particulares para prestação de serviços necessários;
- . Execução e acompanhamento de obras necessárias à conservação e fruição das partes comuns;
- . Realização de obras de manutenção e assistência técnica aos equipamentos não abrangidos por contratos específicos;
- . Promoção da elaboração de pareceres e peritagens sempre que necessário;

No caso concreto de administração do condomínio do Clube Praia da Rocha 3, e numa rápida visita ao empreendimento, analisamos que este se encontra com alguma degradação própria de um prédio que está fechado há mais de 4 anos. Está, assim, aquém dos critérios de exigência aplicados aos empreendimentos que gerimos. Para que fique com uma ideia junto enviamos algumas fotografias de 2 edifícios por nós geridos.

Numa 1ª fase, parece-nos evidente que é necessária uma rigorosa inspecção a todo o prédio, deslocando para o Algarve um funcionário da Construmed que trabalhará, exclusivamente no edifício a tempo inteiro e que terá de ser, dada a responsabilidade inerente, um quadro superior, licenciado em gestão, a fim de apurar se há alguma intervenção urgente a ser feita, de forma a assegurar um funcionamento mínimo e a proporcionar condições de segurança e de conforto para todos os proprietários poderem usufruir dos seus apartamentos.

Como se trata de um edifício com muitos condóminos queremos, também, dizer-lhe que a empresa está dotada de um programa informático extremamente completo e que permite, entre muitas outras coisas, uma informação através da extranet on line 365 dias por ano, 24 horas por dia, ou seja, todos os proprietários que tenham acesso à internet poderão consultar no nosso site tudo aquilo que se está a passar no prédio, incluindo, todas as despesas efectuadas na gestão do condomínio, Asseguramos assim, uma total transparência sobre o destino dado ao dinheiro que os senhores proprietários pagam para o seu condomínio.

Numa 2ª fase, caso a licença de utilização esteja válida, poderá partir-se para a rentabilização dos mesmos. A vertente gestão e administração dos apartamentos de forma a rentabilizá-los nas épocas turísticas exigem uma sincronização e responsabilidade extra a que estamos perfeitamente habituados pois essas são as actividades que desenvolvemos desde 1994.



Pretendemos com esta apresentação, e dada a larga experiência nesta actividade, garantir em concreto as necessidades dos condóminos, privilegiando uma comunicação permanente, mas, também, total transparência, responsabilidade, rigor e competência nos compromissos assumidos.

Colocamos ao dispor um conjunto de serviços de máxima qualidade, profissionalismo e confiança a um preço muito competitivo, sendo o nosso melhor orçamento para os serviços apresentados de **8.000,00 € mensais**.

A Construmed, caso venha a ser eleita pela Assembleia Geral de Condóminos para exercer as funções de administração do Condomínio do **Clube Praia da Rocha 3** irá proceder à elaboração do orçamento para o período de Dezembro de 2009 a Dezembro de 2010.

O orçamento a aprovar deverá ter em consideração, entre outros factores, o levantamento das necessidades do edifício.

Desta forma, dirigimo-nos a V.Exa., com o intuito de que a proposta de orçamento e serviços que a nossa empresa engloba, vá de encontro às necessidades e expectativas do vosso empreendimento.

Manifestamos a nossa inteira disponibilidade para prestar todos os esclarecimentos adicionais que entenderem necessários.

Com os melhores cumprimentos,