

EM PARCERIA COM



BBA Real Estate Partners

Saber se a obra dá dinheiro enquanto ainda vai a tempo.

A Flowzi transforma faturas, contratos, compromissos, rendas e extratos numa visão financeira por empresa e por obra, actualizada à medida que o negócio acontece.

+60%

De capacidade, com a mesma equipa

70

Obras, cada uma com a sua conta

7 → 1

Gestos por documento, da fatura à conta da obra

VEJA COMO FUNCIONA POR DENTRO

CLIENTE

BBA Real Estate Partners

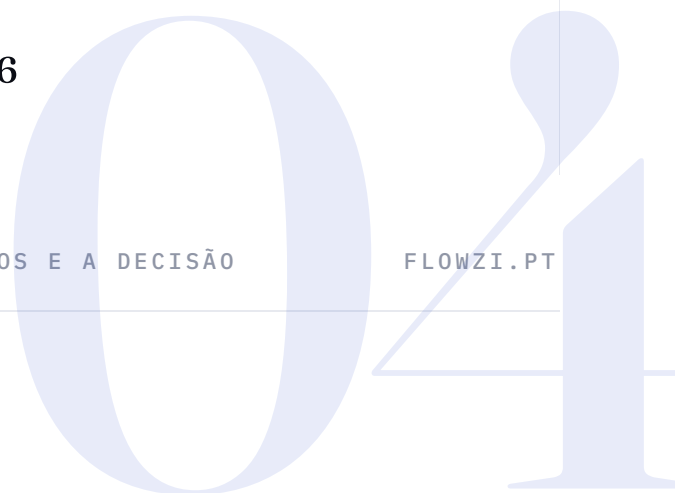
SETOR

Investimento imobiliário

SERVIÇO

Plataforma financeira para gerir cada obra em tempo real

ANO

2026

Compra, reabilita e vende. Tudo ao mesmo tempo.

A BBA compra prédios e apartamentos, reabilita-os e vende ou arrenda. Cada negócio é uma sociedade, cada sociedade tem as suas obras, e cada obra tem dezenas de fornecedores. O dinheiro entra e sai por sete empresas em paralelo.

EMPRESAS DO GRUPO	PROJECTOS	FORNECEDORES	DOCUMENTOS TRATADOS
7	70	782	7 700
Cada negócio na sua sociedade, cada sociedade com as suas obras.	Obras, prédios e apartamentos, cada um com a sua conta.	Distintos, do empreiteiro ao município.	Faturas, contratos, escrituras, extratos e cadernetas, num arquivo só.

Numa promotora imobiliária, a contabilidade não é burocracia: é o produto. Saber se um prédio deu lucro exige saber exactamente que faturas lhe pertencem, e uma fatura de um armazém de materiais não diz de que obra é.

Os sócios estão em obra, não ao computador. Fotografam faturas no telemóvel, recebem-nas por email, e o arquivo verdadeiro vivia em pastas partilhadas que só quem as criou sabia navegar.

A resposta à pergunta "este negócio deu dinheiro?" vivia numa folha de Excel mantida à mão por um dos sócios, mês a mês, a partir daquilo que ele conseguia reconstituir.

REUNIÃO DE ARRANQUE

"Nós sabemos se um negócio correu bem quando ele acaba. O que nunca soubemos é como está a correr enquanto está a correr."

Um dos sócios da BBA

O problema não era fechar as contas. Era descobri-las tarde.

Seguimos o dinheiro do grupo durante um mês, do email do fornecedor à pergunta que decide tudo: quanto é que este prédio está a dar? Seis pontos, e não valem o mesmo. Três custavam dinheiro todos os meses. Os outros três explicam porque é que os primeiros existiam.

OS QUE CUSTAM DINHEIRO

01 Não sabiam a margem da obra enquanto ela decorria

Não havia conta de exploração por projecto. O número verdadeiro só aparecia no fecho do ano, quando já não dava para corrigir nada.

02 O cashflow estava sempre atrasado

Reconstituído mês a mês à mão, a partir do que se conseguia juntar, e sempre com a dúvida de estar completo. Decidia-se com o retrato do mês anterior.

03 Os compromissos futuros estavam escondidos em PDF

Escrituras marcadas, sinais a pagar, IMT e selo a liquidar. Milhões com data certa, guardados em ficheiros e na memória de quem assinou. Ninguém tinha a lista à frente.

OS QUE EXPLICAM PORQUÊ

04 As faturas exigiam trabalho manual

Chegavam por email, WhatsApp, foto ou papel de obra. Alguém tinha de abrir, perceber de que sociedade era, decidir a que obra pertencia, renomear e arquivar. Multiplicado por milhares.

05 A informação dependia de uma pessoa

Quem investiu quanto, com que retorno e até quando; que renda vence em que dia e que contrato acaba no mês seguinte. Tudo na cabeça de um sócio, sem um único aviso antes de a data passar.

06 Encontrar histórico era difícil

Milhares de ficheiros em pastas com lógicas diferentes conforme quem as criou. A fatura de uma obra de há dois anos podia demorar uma tarde a aparecer.

Deixámos de guardar documentos. Passámos a decidir com eles.

Um arquivo organiza o passado. A plataforma faz outra coisa: lê o que cada documento significa em dinheiro e escreve com isso a tesouraria dos meses seguintes. Cada tipo de papel vale uma coisa diferente, e a leitura sabe qual.



01 Uma fatura **vira** o custo de uma obra

Com valor, fornecedor, empresa e obra, e arquivada sozinha na pasta do prédio.

6 528 ARQUIVADAS

02 Um CPCV **vira** dinheiro que vai sair, com data

Valor, sinal, remanescente, comissão, IMT, selo e a data da escritura. A saída aparece meses antes de acontecer.

243 DATAS DE PAGAMENTO

03 Um contrato de investidor **vira** capital, retorno e prazo

Quanto entrou, de quem, em que obra, com que retorno acordado e até quando. Com aviso antes de vencer.

65 PARTICIPAÇÕES

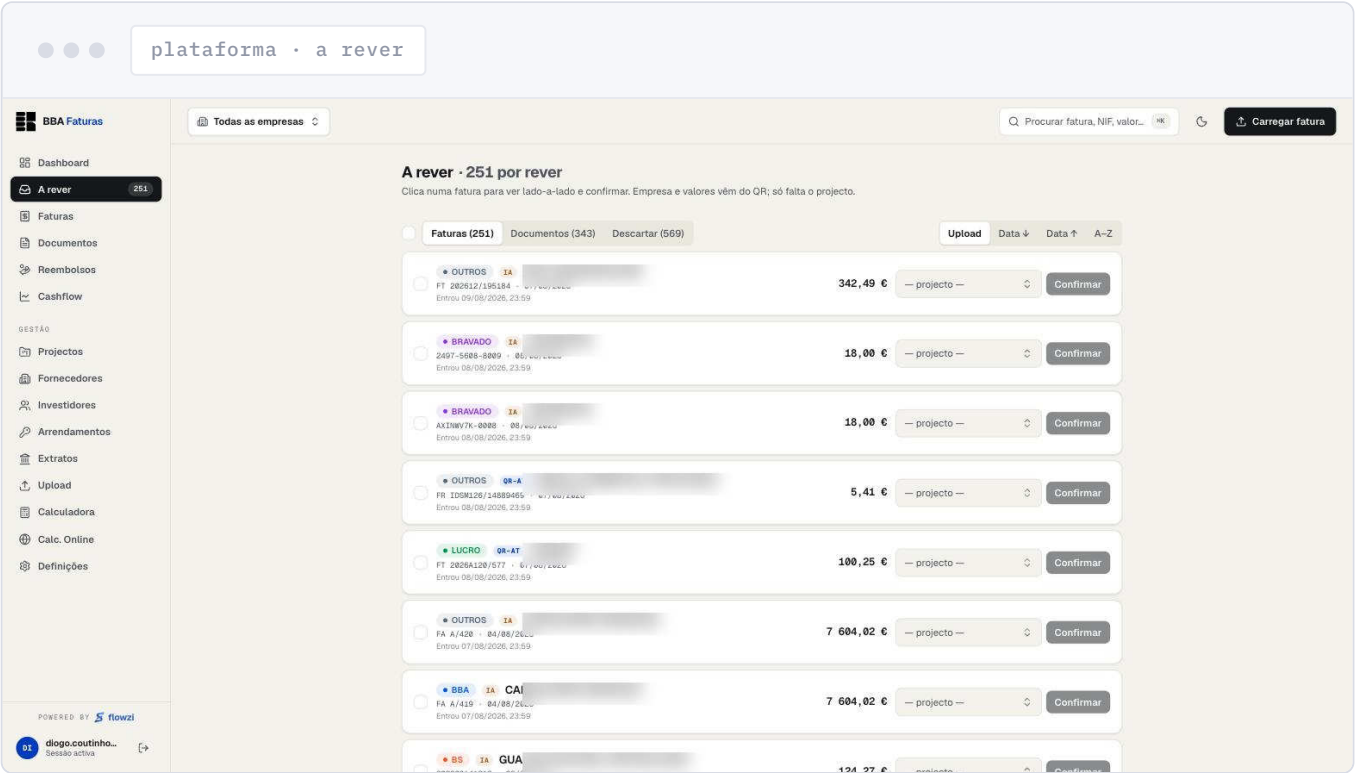
04 Um arrendamento **vira** receita futura

Inquilino, renda, caução, dia de pagamento e fim de contrato, somados sozinhos no mês em que entram.

73 CONTRATOS CONSOLIDADOS

Tirar a foto passou a ser o trabalho todo.

Quem está em obra fotografa a fatura e acabou. Quando ela aparece nesta lista já vem lida, com a empresa, o valor e o fornecedor preenchidos, e já sabe a que obra pertence. Ao sócio resta confirmar, e a fatura arquiva-se sozinha na pasta do prédio.



A fatura chega à lista já decidida. Empresa, obra, fornecedor e valor vêm preenchidos, lado a lado com o documento original, e um clique fecha o assunto. Nomes de fornecedores desfocados.

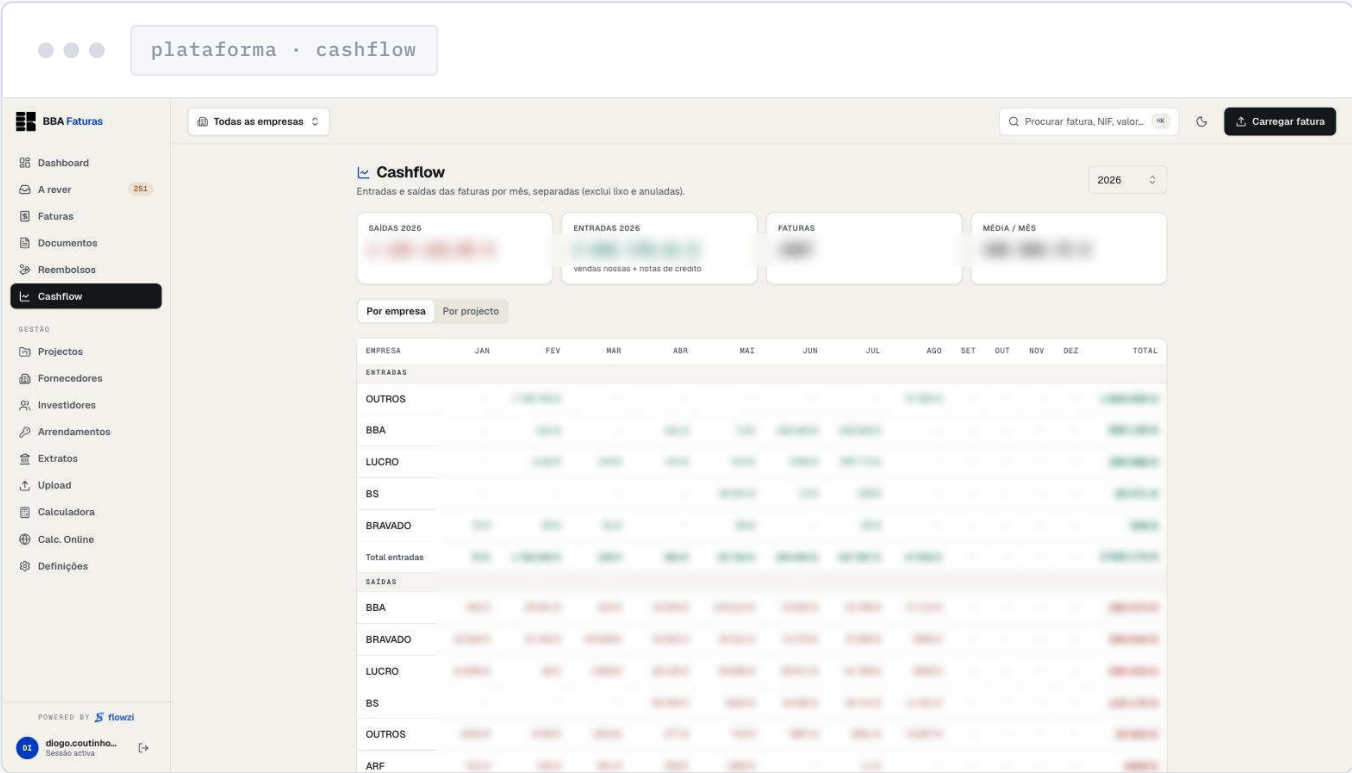
FIG. 01

O QUE ISTO VALE POR ANO

4 000 faturas por ano deixaram de exigir trabalho administrativo para serem contabilizadas. Sete passos passaram a uma confirmação. O tempo que isso liberta não é administrativo: é tempo de sócio, e é o que separa acompanhar seis obras de acompanhar dez.

O Excel mais importante deixou de depender de alguém.

Actualiza-se a cada documento que entra. Cada fatura, cada contrato, cada extrato escreve nele a linha que lhe pertence, e a matriz responde por empresa, por obra e por mês, sem ninguém a montar nada.



A mesma matriz que existia em Excel, agora construída sozinha. Linhas por empresa ou por obra, colunas por mês, e cada célula abre a lista de movimentos que a compõe. Um número estranho investiga-se em segundos, e o mês fecha sem ninguém o montar. Valores do grupo desfocados. FIG. 02

JÁ NÃO MOSTRA SÓ O PASSADO

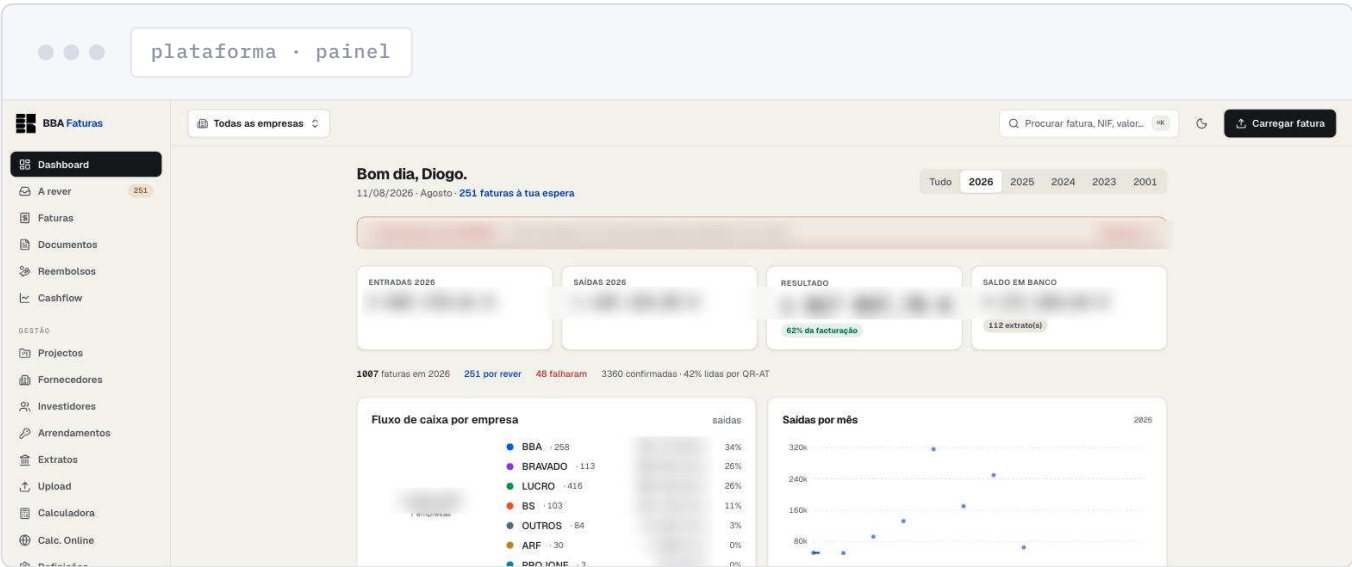
A matriz mostra **o que está marcado para acontecer**. Escrituras com data, sinais a pagar, rendas a receber e prazos de investidor entram como movimentos futuros, e o mês seguinte aparece antes de chegar.

E RESPONDE POR OBRA, NÃO SÓ POR EMPRESA

A mesma matriz muda de eixo com um clique: **em vez de sete empresas, setenta obras**. É assim que se vê um prédio a consumir mais do que o orçamentado enquanto ainda há tempo de agir.

O grupo todo, e o motor que avalia o negócio seguinte.

O painel responde pelo ano em curso sem ninguém somar nada, e a mesma matemática que decide se um prédio vale a pena está aberta a quem tem um imóvel para apresentar.



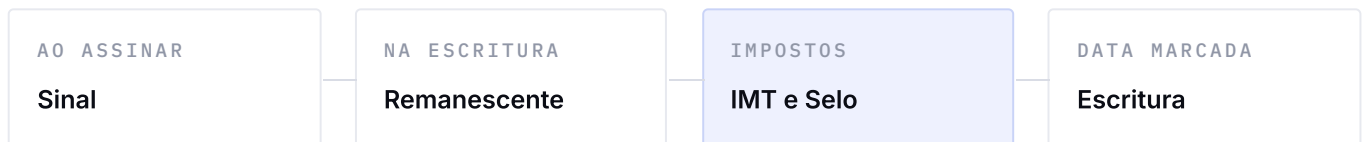
Entradas, saídas, resultado e saldo em banco do ano, com o fluxo por empresa ao lado. Ao dia, sem ninguém somar nada. Valores do grupo desfocados. FIG. 03



O mesmo motor que controla os investimentos da BBA avalia os que ainda não existem. Preço, IMT, selo, obra e comissão, e o que sobra no fim, em trinta segundos e com os mesmos pressupostos em todas as oportunidades. A versão pública está aberta a quem tem um imóvel para apresentar, e foi usada 192 vezes. FIG. 04

O futuro da obra já estava nos documentos. Tornámo-lo visível.

Foi a coisa mais valiosa que o grupo ganhou e a que não estava no pedido inicial. Cada promessa de compra e venda que entra deixa de ser um ficheiro e passa a ser um calendário de pagamentos, com um valor e uma data em cada linha. O mesmo acontece com prazos de investidor e com rendas.



DO CONTRATO AO CALENDÁRIO	DATAS EXTRAÍDAS	TRABALHO MANUAL EVITADO
1 ^{gesto}	243	14 ^{dias}
A promessa entra e sai um calendário de pagamentos. Eram sete passos à mão.	Marcos de pagamento lidos de 210 contratos, cada um com valor, tipo e dia.	Em nove semanas, só no arquivo e na atribuição dos documentos.

PORQUE É QUE ISTO MUDA DECISÕES

Entrar num negócio novo deixou de depender da sensação de quem tem os contratos na cabeça. **A tesouraria dos próximos meses está escrita**, obra a obra, e a pergunta "temos com que pagar isto?" tem resposta antes da reunião, não depois.

E AVISA SOZINHA

Uma escritura marcada, um prazo de investidor a vencer, um contrato de arrendamento a acabar. **O que antes dependia de alguém se lembrar** passou a ser um aviso com antecedência, agarrado ao documento que lhe deu origem.

Quem põe dinheiro na BBA passou a ter conta certa.

Os contratos viviam em PDF, espalhados por email e por pastas. Foram lidos um a um e deram duas listas: quanto entrou de cada investidor e o que há a devolver-lhe, e que imóvel produz que renda até quando.



Capital, retorno acordado e o que falta devolver, por investidor e por obra.

FIG . 05



O imóvel, a renda, o estado e o dia em que o contrato acaba.

FIG . 06

CONTRATOS LIDOS 138 65 participações e 73 arrendamentos, com prazo e condições.	AVISOS 26 Prazos e fins de contrato a vencer, sem ninguém a lembrar-se.	TEMPO DEVOLVIDO 4 dias De leitura e transcrição de contratos à mão.	A POSIÇÃO Ao dia De cada investidor e de cada renda, sem montar nada.
--	--	--	--

PARA QUEM INVESTE COM A BBA

Prestar contas era refazer as contas de cada um na véspera da reunião. Hoje é um ecrã: quanto entrou, em que obra, com que retorno, até quando e o que falta devolver. O capital dos sócios não se soma ao de terceiros.

PARA O PORTEFÓLIO ARRENDADO

Somar todas as rendas juntava o que o grupo recebe com o que paga. A direcção decide-se pelo contrato e o que entra no cashflow é o líquido, sem folha a manter à parte. O que os PDF não diziam fica assinalado.

O que mudou, em números.

Em produção desde junho de 2026, medido a 14 de agosto, sobre 3 626 faturas, 210 negócios e 73 arrendamentos tratados.

OBRAS EM PARALELO

+60%

Mais obras a decorrer ao mesmo tempo, com a mesma equipa e sem contratar ninguém.

A NOTA QUE EXPLICA O NÚMERO

O volume adicional teria exigido **duas contratações administrativas** nas condições anteriores.

FATURAÇÃO AUTOMÁTICA	CASHFLOW AUTOMÁTICO	FATURAS COM OBRA	TEMPO DEVOLVIDO
98%	90%	93%	7dias/mês
Entra, é lida e arquiva-se sozinha.	Da matriz constrói-se sozinha.	Sabem a que obra pertencem, ao dia.	De gestão documental: arquivar, atribuir e procurar à mão.
ANTES		DEPOIS	
Tratar uma fatura	Sete gestos manuais	Um clique de confirmação	
Lucro de cada obra	Estimado, e só no fecho do ano	Existe ao dia , obra a obra	
Fluxo de caixa do grupo	Excel mantido à mão, atrasado	Matriz em tempo real , por empresa e obra	
Dinheiro que vai sair	Em ficheiros e na memória de quem assinou	Datado e à vista , meses antes de sair	
Investidores e rendas	Uma pessoa a lembrar-se das datas	Avisos automáticos antes de vencer	

Deixaram de descobrir no fecho. Corrigem a tempo.

O fecho de contas deixou de ser uma reconstrução mensal a partir do que se conseguia juntar. O número existe todos os dias, e existe por obra.



Para quem faz as contas

O Excel mensal deixou de ser reconstituído à mão, e com ele foi-se a dúvida de estar incompleto. A matriz constrói-se sozinha, cada célula abre os movimentos que a compõem, e um número estranho investiga-se em segundos em vez de uma tarde.



Para os sócios em obra

A fatura entra do estaleiro, com uma foto, e fica arquivada na obra certa antes de sair dali. O que se pagou do bolso deixou de depender de alguém se lembrar: fica marcado e aparece sozinho na página de reembolsos.



Para o negócio

O custo real de uma obra existe enquanto a obra decorre. É a diferença entre **descobrir que um projecto correu mal e corrigi-lo a tempo**, e é o que permite entrar no negócio seguinte com números em vez de intuição.

O PREVISTO E O REAL, NO MESMO ECRÃ

1 868 linhas de extrato, de 122 extratos e 19 bancos, estão dentro da plataforma, no mesmo sítio que os movimentos que as originaram. É isso que fecha o círculo: **a promessa de compra gera a despesa esperada, o contrato de arrendamento gera a receita, e o extrato confirma o que aconteceu de facto**. A ligação directa aos bancos é o passo seguinte: com ela, o extrato passa a entrar todos os dias e a conciliação corre sozinha.

O PRÓXIMO PASSO

Não espere pelo fecho para descobrir se a obra correu bem.

Saiba hoje quanto custa. Saiba o que ainda vai sair. Saiba o que já entrou. Saiba o que cada obra está a dar. A Flowzi transforma os documentos que já recebe na informação de que precisa para decidir.

VEJA COMO FUNCIONA POR DENTRO

98%

Da faturação entra e arquiva-se sozinha.

+60%

De obras que o grupo aguenta com a mesma equipa.

14 dias

De trabalho manual evitados em nove semanas.



A CAMADA FINANCEIRA ENTRE OS DOCUMENTOS E A DECISÃO

diogo.coutinho@flowzi.pt

marcelo@flowzi.pt

+351 965 449 996

flowzi.pt