

ACTA 10

Assembleia Geral Ordinária de Titulares de Direito Real de Habitação Periódica Ourabay Hotel Apartamento

Aos cinco dias do mês de Maio do ano de dois mil e vinte e três, pelas quinze horas, deu-se início na Sala de reuniões do Hotel Ourabay, a Assembleia Geral (AGT-DRHP-10) dos Titulares de Direito Real de Habitação Periódica (DRHP) do Ourabay - Hotel Apartamento, nos termos do disposto no nº3, do art.º 34º do Regime Jurídico da Habitação Periódica, com a seguinte ordem de trabalhos (OT): -----

1. Prestação de informações e votação para a autorização do registo áudio da Assembleia Geral; -----
2. Eleição do Presidente da Mesa da Assembleia Geral para o biénio de 2024-2025;
3. Análise e aprovação do Relatório de Gestão e Contas de 2022 e dotação do Fundo de Reserva; -----
4. Eleição do Revisor Oficial de contas ou da empresa de auditoria que apreciará o relatório de gestão e as contas do DRHP e do empreendimento; -----
5. Aprovação do valor das Prestações Periódicas a pagar em 2023 para o exercício dos direitos de Habitação Periódica no empreendimento; -----
6. Outros assuntos de interesse. -----

Tendo declarado aberta a sessão, o Sr. Presidente da Mesa da Assembleia, Dr. Cunha Gomes, informou que estavam presentes ou representados os Titulares de mil oitocentos e trinta e oito semanas de DRHP do Ourabay Hotel Apartamento. -----

Na mesa da Assembleia para além do Presidente eleito, Sr. Dr. Cunha Gomes, também se encontrava o Sr. José Castilho, Gerente da empresa administradora do empreendimento (Castioura, Lda.), o Sr. Dr. Nelson Louro, advogado da Castioura, Lda. e a Drª Isa e a Drª Mara Vieira, ambas técnicas de contabilidade da empresa Quasetudo, Lda.. Estava igualmente presente a Engª Marisa Castilho, Gerente da empresa proprietária do empreendimento, Soimage, Lda. -----

1 - Prestação de informações e votação para a autorização do registo áudio da Assembleia Geral -----

O Dr. Cunha Gomes deu as boas-vindas aos Titulares presentes nesta 10ª Assembleia Geral e pediu autorização para que fosse gravada a Assembleia, para facilitar a redação da respetiva Ata. -----

O Presidente da Mesa pôs à votação a autorização da gravação e nenhum dos presentes se opôs à gravação, pelo que foi aprovado por unanimidade. -----

2 - Eleição do Presidente da Mesa da Assembleia Geral para o biénio de 2024-2025;

O Sr. José Castilho cumprimentou todos os presentes e deu início à Assembleia Geral Ordinária indicando o Dr. Cunha Gomes para Presidente da Mesa da Assembleia Geral para o biénio de 2024-2025. -----

O Presidente da mesa perguntou se algum dos presentes tinha alguma outra proposta e como nenhum dos presentes se manifestou, levou à votação a indicação do Dr. Cunha Gomes à Presidência. -----

A representante da Lunahoteis, SA., Dra. Gabriela Colaço, votou em representação, contra a indicação do Dr. Cunha Gomes à Presidência da Mesa. -----

O Presidente da Mesa informou que o nome do Dr. Cunha Gomes foi aprovado para Presidente da Mesa da Assembleia Geral para o biênio de 2024-2025 por 1556 votos a favor, 282 contra e nenhuma abstenção. -----

3 - Análise e aprovação do Relatório de Gestão de 2022 e dotação do Fundo de Reserva

Tendo-se iniciado a análise do Ponto 3 da Ordem de trabalhos, O sr. Presidente da Mesa da Assembleia deu a palavra ao Sr. Castilho. -----

No uso da palavra o Sr. Castilho iniciou a análise do Relatório de Gestão a informar que em 2022 a empresa inicialmente ainda sentiu os efeitos do Covid-19. A par disso, referiu que houve um receio de que os efeitos da guerra na Ucrânia também afetassem de forma negativa o mercado turístico, o que para surpresa da administração do empreendimento tal não veio a acontecer. O resultado foi que a ocupação e a operação foram excelentes, estando isso refletido nas contas que foram enviadas aos Titulares.

Informou que o Relatório se divide em quatro rubricas e explicou que o montante total dos gastos imputados aos Titulares e à Hotelaria resulta dos gastos totais do empreendimento imputados na proporção da sua ocupação efetiva de 2022, valores e percentagens indicadas no Relatório de Gestão e Contas. -----

Informou que os gastos dizem respeito ao departamento de DRHP e aos vários departamentos do empreendimento, excluindo no departamento de F&B os gastos com as comidas e bebidas. Quanto aos restantes, o departamento de vendas, outros gastos e receitas, aluguer de cofres, gastos com comissões bancárias, entre outros, são exclusivos da Hotelaria. Todos os outros gastos da operação em si e do normal funcionamento do Hotel são divididos entre os Titulares e a Hotelaria à percentagem correspondente. -----

O Sr. Castilho explicou que, relativamente à ocupação das semanas dos Titulares apenas foram consideradas as semanas que foram pagas, independentemente de muitas reservas terem sido feitas anteriormente, mas que não foram pagas nem ocupadas. Também não foram consideradas as reservas ocupadas em meses e anos diferentes, pois as mesmas são consideradas nas datas originais, em que o Titular tem a sua semana. --

Informou também que no Relatório de Gestão se encontra uma tabela onde está refletido o número de noites vendidas por segmento, tendo-se verificado que em cada mês do ano a realidade foi muito diferente da estimativa, principalmente em relação aos Titulares, tendo originado um total de 2261 noites, substancialmente abaixo do previsto, enquanto que o total das noites ocupadas pelos turistas resultaram em 11985 noites, neste caso acima do previsto. Em termos percentuais resulta em 15,87% para o DRHP e 84,13% para a Hotelaria. -----

O representante da empresa de administração indicou que o valor total de Prestações Periódicas de 2022 referente às reservas inseridas e que não foram pagas foi de

100.694.04€ com IVA incluído, tendo explicado que a diferença entre este valor indicado e o do Orçamento foi de 99.633.95€, diferença que se deveu principalmente à falta de pagamento das Prestações Periódicas da Lunahotéis e também às aquisições ou renúncias de semanas realizadas ao longo do ano. -----

Ressaltou ainda que, no quadro que consta no Relatório, estão representados os gastos reais de 2022, o orçamento de 2022 e a diferença entre ambos os cálculos. -----

O Sr. Castilho explicou os gastos exclusivos tanto do DRHP como do Hotel e aproveitou para informar que optou por não imputar aos Titulares alguns custos que tinha o direito de imputar, tais como o IMI, o Seguro do edifício, os custos desse ano da substituição do elevador e o aluguer da sala para a realização da Assembleia Geral. Esta decisão foi tomada a fim de não originar um resultado tão negativo para o DRHP. -----

Em relação aos gastos exclusivos do Hotel, o Sr. Castilho explicou que, apesar de não necessitar de colocar no Relatório de Gestão estes valores, o fez a fim de manter a transparência das contas, concluindo que a diferença do que estava previsto em relação ao orçamento e às despesas reais referentes aos gastos exclusivos do Hotel é de 8.236.86€ positivos. -----

O Sr. Castilho também relacionou os gastos comuns do Hotel e do DRHP e informou que diferente do que foi orçamentado no total de 151.254,35€, os gastos comuns totalizaram somente 85.924,70€, o que se deveu à diferença da imputação percentual devido à falta de pagamentos das Prestações Periódicas em montante elevado. -----

Explicou que, de uma forma geral os valores ficaram abaixo do que estava previsto em Orçamento, pois algumas intervenções não foram feitas. Além disso, a gestão tem sido bastante cuidada e rigorosa, sempre atenta para que os custos não sejam elevados, o que seria prejudicial à empresa proprietária do empreendimento, aos Titulares, assim como à empresa de exploração, nunca deixando, no entanto, de fazer o que é necessário para manter o bom funcionamento do empreendimento e dos seus equipamentos técnicos, tendo em atenção a idade do edifício. -----

Informou também que o total das despesas exclusivas do DRHP em 2022 foi de montante inferior em 8236,86€ do que o previsto em Orçamento, devido a alguns custos que excecionalmente se optou por não incluir, conforme indicado anteriormente. -----

Relativamente à diferença entre os valores reais e os valores orçamentados, o Sr. Castilho informa que no Orçamento se considerou uma imputação dos gastos gerais ao DRHP de 33.12%, quando na realidade se verificou somente o percentual de 15.87%, o que acabou por se refletir no total final. Explicou que a razão da diferença entre o número de noites de DRHP estimada ter sido bastante superior ao real, se deveu ao Titular de elevado número de semanas, por não ter pago as suas Prestações Periódicas e não ter ocupado as suas semanas. -----

O Sr. Castilho chamou a atenção para o quadro do resultado anual de DRHP aonde se indica que o défice já está no valor de 84.322.48€. -----

Após esta apresentação o representante da Castioura, Lda. questionou os presentes se

havia alguma dúvida que pudesse ser esclarecida por si ou pelas contabilistas ali presentes. -----

O Sr. Castilho explicou que algumas das intervenções não ocorreram por problemas técnicos e outras intervenções estavam em curso naquela altura. -----

Informou que, por exemplo, a pintura da fachada não foi feita anteriormente devido às chuvas e à humidade da parede, mas que estava em curso naquele momento. -----

Explicou que por esse motivo esses custos não foram incluídos nas despesas de 2022, mas que no decorrer do ano houve outras despesas que não estavam previstas. -----
A representante da Lunahoteis, SA. disse que relativamente às semanas de DRHP previstas para 2023 já seria um valor inferior ao que estava no Orçamento, uma vez que em Março já saberiam quantas semanas de Titulares tinham sido pagas até essa altura. -----

O Sr. Castilho explicou que a programação e previsão do ano em curso é feita desde Janeiro, esperando-se que os Titulares venham ocupar as suas semanas, assim como a pagá-las, o que pode acontecer fora do prazo relativamente às épocas mais baixas do ano, como por exemplo pode acontecer com as da Lunahoteis. Ou seja, espera-se sempre que as semanas sejam pagas, tanto que se enviam as faturas pró-forma com a devida antecedência. Quanto às semanas que não vão sendo pagas, tal só se irá refletir no final do ano, pois as contas reais só são fechadas no dia 31 de Dezembro. Ressaltou ainda que a grande diferença encontrada entre os valores reais e os valores orçamentados está principalmente na falta de receita de cerca de 100 mil euros, sendo esse valor que determina a percentagem final, que em 2022, em vez de se ter verificado em cerca de 33% orçamentado, a realidade resultou na percentagem aproximada de 15%. -----

A Representante da Lunahoteis levantou a questão que, supostamente no final de março a administração do Ourabay já teria conhecimento de que a Lunahoteis não teria pago cerca de 100 semanas até aquela data e o Sr. Castilho explicou que as semanas foram consideradas nas contas, uma vez que o Titular até aquele momento não tinha ainda pago, mas que poderia ainda vir a efetuar esse pagamento. Além disso, o Sr. Castilho lembrou a representante do Titular Lunahoteis que se não viesse a pagar as suas semanas, as mesmas não iriam ser consideradas nas Contas de 2023, contribuindo isso também para uma percentagem diferente, e que essa então é que virá a ser imputada no que diz respeito às despesas. -----

O Sr. Castilho informou que, caso a Titular da Lunahoteis tivesse ainda dúvidas sobre as questões levantadas, poderia consultar as contabilistas ali presentes. -----

Tomando a palavra um Titular presente explicou que a taxa é a relação entre as noites ocupadas pela Hotelaria e as noites ocupadas pelo DRHP. Que a taxa de 15.87% resulta nas noites de DRHP e as noites ocupadas por turistas e conclui que no ano de 2022 não se previa que houvesse tantas noites ocupadas por turistas e finalizou concluindo que a taxa nada tem a ver com as despesas e sim com a origem dos clientes que ocupam determinado número de noites. -----

Intervindo, a Dra. Isa Vieira, contabilista, a fim de tentar esclarecer o assunto, informou que as contas começam a ser preparadas em Fevereiro e que nessa época são consideradas todas as semanas com reservas lançadas em sistema, com a expectativa de que os Titulares paguem as suas Prestações Periódicas mesmo que o façam com algum atraso, até ao fim de Dezembro de cada ano. -----

O Sr. Castilho concluiu que este é o critério usado pela administração do empreendimento e pela Empresa contabilista, estando convictos que é o mais justo tanto para os Titulares como para o empreendimento. -----

O representante da Castioura, Lda. enfatizou que o défice do resultado de DRHP acumulado nos últimos cinco anos é de -84.332,48€ e que não compreende como é que podem esperar que esse défice seja ainda maior, já que tal significa que os Titulares estão a dever este valor ao empreendimento/empresa de exploração, sendo que o valor devido pelo Titular Lunahoteis já ultrapassa em muito os 200.000,00€. -----

O Titular Dr. Américo Reinaldo tomou a palavra e disse que se o Titular Lunahoteis pagasse o valor devido o saldo do DRHP passaria a ser positivo, o que foi confirmado pelo Sr. Castilho. -----

O Sr. Castilho aproveitou para informar os Titulares presentes que o Advogado da Empresa Administradora do Ourabay Hotel tem enviado cartas aos Titulares devedores a fim de que os mesmos quitem os valores devidos, além de ter vindo a preparar ações judiciais com o intuito de receber os valores em dívida. Informou que, devido a esta iniciativa alguns Titulares têm optado por entregar à empresa proprietária Soimage, Lda. as suas semanas. Outros, mas poucos, têm pago os valores em dívida. Referiu também que toda esta situação tem sido difícil de se resolver porque alguns desses Titulares já faleceram, outros estão incontactáveis, já que não têm a mesma morada de quando compraram as semanas há mais de 30 anos, o que dificulta entrar com uma ação judicial contra essas pessoas. Em relação à Lunahoteis, o maior devedor das Prestações Periódicas, a Castioura, Lda. já entrou com uma ação judicial executiva no valor de cerca de 270 mil euros. -----

O Sr. Castilho passou à parte seguinte do ponto 3, **“dotação do Fundo de Reserva”** indicando que o saldo em 2022 era de 52.338,74€ e que neste momento foi transferido o montante que resultou dos 4% do que foi recebido das Prestações Periódicas, no valor de 6.106,48€. Resulta neste momento, que o fundo de reserva é de 58.345,38€. A Dra. Isa Vieira ressaltou que este resultado já considera as comissões bancárias até Dezembro de 2022. -----

O Sr. Castilho informou que está muito otimista em relação às perspetivas futuras já que a OMS declarou oficialmente o fim do Covid-19 e que apesar da guerra na Ucrânia, o mercado turístico não tem sido afetado. Concluiu que quanto maior for a ocupação do Ourabay Hotel por clientes de hotelaria, melhor será para o empreendimento, pois possibilita resolver por exemplo vários problemas de manutenção, por vezes dispendiosos, o que tem ocorrido cada vez com mais frequência devido à idade do edifício. Referia-se a certos procedimentos como o tratamento da água da piscina, o bom funcionamento dos esgotos, a central de incêndio e a pintura das paredes interiores e

exteriores do prédio e ainda garantir que os apartamentos estejam em condições para receber os clientes, o que sem a ocupação turística não seria viável. -----

Tendo terminado a análise do Relatório de Contas o Sr. Castilho informou os presentes que, caso houvesse qualquer dúvida mais específica, as Contabilistas estavam disponíveis para as esclarecer. -----

Tomando a palavra, o Presidente da Mesa colocou para votação o Relatório de Gestão e Contas de 2022 e a dotação do Fundo de Reserva. -----

A representante da Lunahoteis informou que queria apresentar no final da Assembleia duas declarações de voto. -----

O Presidente da Mesa informou que a votação foi aprovada com a maioria de 1556 votos tendo havido 282 votos contra e zero abstenções e passou ao ponto seguinte “Análise e Aprovação do Programa de Administração e Conservação e Orçamento do Empreendimento para 2023”, passando assim a palavra ao Sr. Castilho. -----

O administrador do Hotel voltou ao ponto “Análise e Aprovação do Relatório de Gestão e Contas” para apresentar o relatório do Revisor Oficial de Contas. Ressaltou que, quem valida as contas referentes ao ano anterior, além da Empresa de Contabilidade, que é quem faz todo o trabalho contabilístico, é uma Empresa de Auditoria Certificada, a DFK, com representação em vários países, o que vem credibilizar a sua competência e o rigoroso serviço prestado. -----

O Sr. Castilho citou que a Empresa de Auditoria DFK indicou em seu relatório que “estamos convictos que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião de auditoria.” Citou também o trecho onde a DFK dá a opinião de que “o Relatório de Gestão e Contas apresenta de forma apropriada, em todos os aspetos materiais, as contas respeitantes à utilização das prestações periódicas pagas pelos Titulares dos Direitos Reais de Habitação Periódica e das dotações do fundo de reserva do Ourabay Hotel Apartamento, relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 tendo por base os centros analíticos refletidos nos registos contabilísticos da sociedade Castioura, Lda. e os critérios descritos nos pontos 1 e 2 do Relatório de Gestão e Contas”. -----

Ressaltou que no item “ênfase” do relatório do auditor cita o Programa de Administração e Conservação para o ano de 2023 e apresenta os valores das Prestações Periódicas.-----

A representante da Lunahoteis questionou qual o número de votos contra e a favor na votação do Relatório de Gestão e Contas de 2022 e a dotação do Fundo de Reserva e questionou se lhe poderia ser facultada uma cópia da lista de presenças. Foi informado pelo Presidente da Mesa que foi aprovada com 1556 votos a favor, 382 contra e zero abstenções e que a lista de presenças estava disponível para consulta. -----

Tomando a palavra o Sr. Castilho informou que em consideração à Titular presente pela primeira vez na Assembleia faria uma breve explicação do início de todo o processo. Iniciou explicando que o empreendimento foi constituído nos anos 80 com Direito Real

de Habitação Periódica e que depois foi entregue ao empreendimento ao lado, antigamente denominado de Ourahotel, que foi alvo de uma insolvência no início dos anos 90 e a Soimage viu-se com grande dificuldade de recuperar o que era seu. Depois de uma ação judicial muito longa e somente em 2009, é que a Soimage conseguiu recuperar a sua propriedade. Foi verificado que o empreendimento estava em péssimas condições, meio destruído e bastante degradado, nem sequer Licença de utilização tinha, indevidamente/ilegalmente ocupado pela administração judicial do Ourahotel, e para que se pudesse ter a Licença de utilização, o alvará, teve que se fazer um projeto novo com as exigências da época e não às exigências dos anos 80, o que obrigou a obras muito mais rigorosas e dispendiosas do que estava previsto. Essas obras tiveram que ser realizadas pela Soimage para poder reabrir o empreendimento, o que só foi possível em 2015. Foram gastos mais de 2 milhões de euros, que os Titulares não foram chamados a pagar, conforme acontece com outros empreendimentos, onde é feita uma Assembleia, são apresentadas as estimativas dos custos e os Titulares são obrigados a pagar à proporção das suas respetivas semanas. Neste caso, foi somente a Empresa Soimage que assumiu os custos dessas despesas. Em relação à ação no Tribunal intentada contra o Ourahotel SA, cujo processo ainda não está finalizado, ficou também em Tribunal decidido e transitado em julgado, uma dívida do Ourahotel SA para com a Soimage no valor de 4 milhões e 500 mil Euros aproximadamente. Esta informação importa para que os Titulares tenham ideia do custo que tem sido suportado pela Soimage durante todo este tempo. -----

4 - Análise e Aprovação do Programa de Administração e Conservação e Orçamento do Empreendimento para 2023. -----

O Sr. Castilho começou por informar que em relação ao ano de 2023, assim como em todos os outros anos, foi feita uma previsão da ocupação hoteleira e dos Titulares e os respetivos valores a pagar. Foi feita também uma previsão dos custos, que, além dos custos normais de funcionamento, segurança, funcionários, eletricidade, energia, manutenção, entre outros, existem alguns custos de manutenção que são exigidos devido aos anos do edifício e necessários ao seu bom funcionamento, salientando a substituição do segundo elevador que já está em funcionamento, somente em processo de conclusão da decoração interior, ficando assim por faltar somente a substituição do elevador de serviço.-----

O Sr. Castilho informou que tem encontrado dificuldade em resolver o problema das bombas de esgotos, serviço esse que se tivesse sido feito no ano passado, o defice teria sido ainda maior. Essas despesas estão previstas para este ano, já que um dos dois poços já não funciona há algum tempo.-----

Informou que em relação à Central de Incêndios não foi feita uma intervenção anteriormente devido ao seu elevado custo, mas que depois foi solicitado um segundo orçamento, também muito alto, estando no momento a aguardar um terceiro orçamento de valor inferior, pois a Empresa de exploração, assim como a Empresa proprietária não pretendem fazer um investimento tão elevado. Por isso está em negociação para que a intervenção seja realizada de uma forma mais suave em termos de custos, tendo sido por esta razão que a conclusão deste serviço tem levado mais

tempo do que o desejado. -----

Já em relação à pintura da fachada do prédio, a empresa que tinha apresentado o orçamento no ano passado desapareceu. Depois foi contactada uma nova empresa que apresentou um orçamento de cerca de 8 mil euros para pintar a parede norte que sofreu infiltrações de água, que afetou dois ou três apartamentos, orçamento esse rejeitado e por fim conseguiu um novo orçamento muito inferior, no valor de pouco mais de 2 mil euros. Neste novo orçamento, pintou-se este ano apenas metade da parede, a parte que estava mais danificada e cuja humidade estava já a afetar o interior de alguns apartamentos. Ficando assim pendente a conclusão do serviço para o próximo ano. Desta forma, os custos serão “doseados” ano após ano, evitando-se desta forma um aumento maior da Prestação Periódica ou até mesmo um custo extraordinário para os Titulares. Concluiu, informando, que as obras que não foram feitas em 2022, serão feitas em 2023, algumas inclusive já em andamento.-----

O Sr. Castilho informou sobre a troca dos toldos que era uma reclamação recorrente da parte dos Titulares dos apartamentos do rés-do-chão, virados para o empreendimento vizinho. Foram trocados também os toldos da fachada virada para a frente, pois os mesmos estavam rasgados e davam uma péssima imagem ao Hotel.-----

Devido a alguns acidentes ocorridos anteriormente, o empreendimento está a reforçar a vedação da piscina a fim de evitar a invasão dessa área durante a noite. O Sr Castilho referiu que todas essas obras são para o bem comum, não só para o empreendimento, mas também para os clientes que aí estão hospedados, sejam Titulares ou não.-----

Informou que tem havido muitas queixas em relação à internet, que foi instalada em 2016 e que se notou que os equipamentos instalados nos apartamentos têm sofrido muitas avarias, algumas causadas por parte dos clientes. Por esse motivo, houve um reforço de mais equipamentos e agora para aceder ao wi-fi é necessário uma password para que só quem esteja hospedado no Hotel tenha acesso. Essa atualização é mais um custo para o ano de 2023. -----

O Sr. Castilho chamou a atenção para problemas que têm ocorrido com o equipamento da piscina que tem gerado uma despesa enorme nos últimos dois anos, o que se pode verificar na faturação da empresa que faz a manutenção técnica, limpeza e conservação das águas das duas piscinas. Informou que foi necessário a substituição da areia dos filtros que devem ser trocadas a cada três ou quatro anos e que já não eram substituídos há cerca de 6 anos. Explicou que optou por substituir a areia por vidro, que, além de filtrar melhor a água, mantém a qualidade da filtração por um tempo muito mais longo.-----

O Sr. Castilho questionou os presentes se havia alguma dúvida ou questão sobre as obras que serão feitas em 2023. -----

A representante da Lunahoteis afirmou que em relação às obras o empreendimento não enviou qualquer orçamento aos Titulares. -----

O Sr. Castilho explicou que, nem o Ourabay nem os outros empreendimentos enviam os orçamentos aos Titulares, mas que estes estavam à disposição para qualquer Titular que os quisesse consultar. -----



A representante da Lunahoteis afirmou que, em relação à substituição dos elevadores, segundo a sua opinião e segundo a lei, deveriam ter sido informados os Titulares. Ao que Sr. Castilho explicou que não houve qualquer substituição dos elevadores e sim uma modernização onde foi atualizada a decoração interior e substituídos componentes importantes do elevador, nomeadamente as máquinas, que permitem que os mesmos trabalhem de forma muito mais económica e segura para os utentes que os utilizam. Também lembrou os presentes que os elevadores já não se avariavam e já não fazem o barulho que anteriormente tanto incomodava os clientes que dormiam nos apartamentos próximos a eles. -----

A representante da Lunahoteis levantou a questão do IMI e com a palavra o Dr. Nelson Louro, advogado da Soimage e da Castioura, explicou que não há decisão nenhuma condenando a Castioura sobre esse assunto. Disse que essa questão foi levantada, mas nos vários processos judiciais que existem não há sequer uma sentença em que o Tribunal condene a Castioura ou anule qualquer deliberação por incluir o pagamento do IMI. Ressaltou que há entendimentos diversos sobre essa questão, sobre a qual a própria doutrina diverge, havendo duas normas no próprio regime do Direito Real de Habitação Periódica que legitima esse entendimento, mas neste momento não há uma única decisão que tenha referido que esta verba não pode ser incluída, condenando a Castioura a não considerá-la ou anulando a deliberação que aprovou as contas em que isso foi imputado como custo. Explicou à representante da Lunahoteis que a Juíza emitiu uma referência na fundamentação da sentença, mas não foi vertida na decisão do dispositivo da sentença, não sendo, por isso, vinculativa. É uma mera opinião da Juíza, mas não há uma decisão ou mando judicial que diga que essa verba foi indevidamente incluída nas despesas dos Titulares de DRHP. -----

O Sr. Castilho explicou que em termos de rendimento, o total dos valores das Prestações Periódicas a pagar pelos Titulares para 2023, foram estimados em 238.464.22€, que representam os Titulares considerados ativos, ou seja, os Titulares que têm vindo nos últimos anos, em que também são incluídas as semanas da Lunahoteis, o que resulta na previsão de ocupação de 24.78%, percentagem igualmente considerada para os gastos comuns do empreendimento. Informou que nesses gastos incluídos no Orçamento de 2023, estão incluídos os custos com o pessoal, serviços administrativos, contabilidade, gestão financeira, manutenção e conservação geral, impostos, seguros, sistema de segurança, assim como outros gastos inerentes à estadia tais como limpeza, produtos, lavandaria, telecomunicações, energia, água, gás, ou seja, todos os custos inerentes ao normal funcionamento de uma unidade hoteleira. Em relação aos custos que constam no quadro, o Sr. Castilho refere que também estão indicadas as receitas de DRHP e os gastos específicos do DRHP com pessoal, comunicação, auditoria do ROC, apoio Jurídico, IMI, seguro do edifício e substituição do elevador, continuando a explicar a tabela apresentada citando cada um dos itens da lista. -----

Concluiu que o total dos gastos comuns estimados será de 576.436.01€, o que equivale à percentagem estimada de DRHP o valor de 142.840.84€. Depois, para os totais dos gastos exclusivos e comuns o total do DRHP resultará em 181.020.43€ e o subtotal do resultado de DRHP de 2023 deveria ter um resultado positivo de 57.433.79€, que é dividido entre 4% do fundo de reserva, que totalizaria se realmente fosse recebido esse

valor, 9.538.57€ e 20% para a empresa de gestão, que seria o valor de 47.692.84€. Ressaltou ainda que os referidos valores são uma estimativa, mas como nem sempre os valores reais vêm a ser coincidentes com os estimados, haverá com certeza de novo uma diferença em relação aos valores orçamentados. Baseado na estimativa feita para 2023, o montante dos gastos comuns deverá ser imputado à taxa de 24.78% aos Titulares de DRHP, em função da previsão da ocupação turística e dos Titulares, assim como também relativamente aos pagamentos. Concluiu que se tudo corresse como esperado o total do resultado de DRHP em 2023 seria de 212.38€.

O Sr. Castilho continua a informar que em relação ao nível dos gastos com conservação e reparação, foram estimados e refletidos no orçamento gastos para diversas ações que já foram indicadas anteriormente, como as pinturas, reforço da internet, certificação das portas de emergência, recuperação da central de incêndio, bombas de esgotos, repavimentação de alguns apartamentos, toldos e vedação, além de outras que normalmente vão surgindo ao longo do ano. Aproveitou para informar que no inverno passado o pavimento de seis apartamentos foi substituído, pois estavam muito degradados e tem havido muitas reclamações por essa razão. Lembrou que os quadros apresentados indicam a estimativa do ano em curso, mas que poderão sofrer alterações devido às contingências do mercado turístico, como também devido ao pagamento das Prestações Periódicas. Assim, a realidade só poderá ser verificada no final de 2023.

Explicou também que em relação às garantias legais, está constituída a garantia por via de Seguro, destinada a caucionar a boa administração e conservação do Empreendimento, no montante de 300.000.00€ (trezentos mil euros) a favor de todos os Titulares do Ourabay Hotel Apartamento.

O Sr. Castilho passou às Conclusões informando que com a aplicação do programa iniciado em abril de 2015 e a continuação em cada ano das medidas que vão sendo implementadas, tem felizmente resultado em muita satisfação dos clientes turísticos e da grande maioria dos Titulares e que o único Titular que tem votado contra, como é sabido por todos, tem sido a Lunahoteis. A prova disso é que poucos Titulares têm comparecido à Assembleia, pois confiam no serviço que a Castioura tem prestado resultando nas boas férias que têm passado no Hotel. Concluiu que apesar das adversidades derivadas da Pandemia do Covid-19 que se prolongaram de 2020 para 2021 e alguns contratemplos gerados pela guerra entre a Rússia e a Ucrânia em 2022 que continuam a verificar-se em 2023, continuarão no ano corrente a exercer uma gestão e administração capazes e a implementar os procedimentos e requisitos inerentes à qualidade pretendida para uma unidade hoteleira de 4 estrelas, dando especial atenção às necessidades constantes de reparação e conservação do edifício, dos apartamentos e áreas de uso comuns, assim como dos vários equipamentos técnicos, essenciais para o normal funcionamento do empreendimento.

Referiu também que será dada ênfase à segurança dos hóspedes e dos funcionários e à prestação dos serviços hoteleiros exigidos, de modo a proporcionar a todos uma estadia cómoda e agradável que vá ao encontro das expectativas dos Titulares e simultaneamente da dignificação do Ourabay Hotel Apartamento, sendo que para o efeito vem submeter à apreciação e votação dos seus Titulares dos Direitos Reais de Habitação Periódica.

Tomando a palavra o Presidente da Mesa questionou os presentes se havia alguma dúvida. Como não houve qualquer questão, passou à votação o Programa de Administração e Conservação e o Orçamento para o ano de 2023, que foi aprovado pela maioria dos votos, tendo havido 1556 votos a favor, 282 votos contra e zero abstenções.

5 - Eleição do Revisor Oficial de contas ou da empresa de auditoria que apreciará o relatório de gestão e as contas do empreendimento

A empresa de gestão informou que pretendia propor a mesma empresa – DFK & Associados, SROC, Lda., com sede na Rua Cidade de Córdova, nº 2ª em Alfragide, empresa certificada e competente para o efeito, que enviou uma explicação bastante detalhada sobre o trabalho oferecido e que o valor proposto foi o mesmo do ano anterior, 2.850,00 € acrescidos de Iva.

O Sr. Presidente da Assembleia perguntou se alguém tinha uma proposta a fazer. De seguida passou-se à votação da proposta apresentada pela Castioura que propõe a empresa DFK & Associados, SROC, Lda. O resultado da votação foi 1556 votos a favor, 282 votos contra e zero abstenções.

A eleição da empresa DFK & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas foi aprovada, para fazer a auditoria das contas do exercício do ano de 2023 e apresentar o respetivo relatório.

O Sr. Presidente da Assembleia passou ao ponto seguinte:

6 - Aprovação dos valores das Prestações Periódicas para 2023.

Tomando a palavra o Sr. Castilho explicou que, com o seguimento da proposta da estimativa do Orçamento para 2023 que foi apresentada ao Revisor Oficial de Contas, que analisou e auditou todos os documentos do orçamento, este calculou uma tabela de Prestações Periódicas em função da necessidade de um pequeno aumento de 5 % para o ano em curso. Ou seja, um aumento de 5% sobre a Prestação Periódica que se tem mantido desde 2019, durante 4 anos, apesar dos défices e necessidade de aumento desde então. Este aumento deve-se não só à subida da inflação e consequentemente da subida da maioria dos custos, como por exemplo os ordenados dos funcionários, que já são bem diferentes do que eram em 2019. Explicou também que, devido à grande dificuldade que as empresas têm tido para conseguir pessoas para trabalhar no Algarve, foi obrigado já há alguns anos a alugar dois apartamentos onde alguns empregados estão alojados, para que assim o empreendimento tenha a possibilidade de contratar pessoal. Explicou também que, em certos casos, tem que oferecer alguns salários um pouco superiores do que outros empreendimentos e que já em Março teve que contratar praticamente toda a equipa a fim de garantir que tivesse funcionários para suprir as necessidades do Hotel até ao final da época.

Tomando a palavra a representante da Lunahotéis questionou que o Orçamento de 2023 é mais baixo do que o de 2022 e que o total de gastos exclusivos mais os comuns foi nesse ano de 189.228€ e este ano de 2023, de 181.020.43€.

O Sr. Castilho explicou que se deve levar em consideração os custos em relação aos pagamentos, e exemplificou que se pode até ter um custo de 100 mil euros, mas ter apenas 5 Titulares a pagar, alterando toda a lógica. Explicou que cada vez tem menos Titulares a pagar, já que alguns deles têm entregue ou vendido as semanas à empresa proprietária Soimage, Lda., tal dando origem a uma receita menor, sendo os custos

praticamente os mesmos ou superiores. Referiu que não compreende muito bem os argumentos da representante da Lunahoteis, porque é necessário ter em conta também a percentagem de imputação de custos, que tem a ver com a maior ou menor percentagem de Titulares relativamente à Hotelaria. Intervindo, a contabilista presente explicou também dessa forma, tendo tentado esclarecer a forma como os cálculos são feitos, que em cada ano têm a ver com as percentagens de ocupação e imputação de ambas os lados, DRHP e Hotelaria. Assim sendo, em 2023, se não houver um reajuste nas Prestações Periódicas, haverá um défice ainda maior no final do ano. -----

Tomando a palavra, um dos Titulares presentes comentou que achava curioso que afinal o maior devedor era aquele que estava levantando a questão, quando era precisamente por causa daquele grande Titular não pagar as suas Prestações Periódicas que o departamento de Titulares já atingiu um défice acumulado de 84.000€.-----

Concluindo a questão, o Presidente da Assembleia passou a votação da Tabela com os novos valores das Prestação Periódica para o ano de 2023, que foi aprovado pela maioria dos votos. O resultado da votação foi 1556 votos a favor, 282 votos contra e zero abstenções. -----

O Sr. Presidente da Mesa passou para o ponto seguinte, **7 - Outros assuntos de interesse.**

Tomando a palavra o Sr. Castilho disse que tem feito o melhor trabalho possível para o bom funcionamento do empreendimento, e que conta com a colaboração de todos os Titulares para que tal aconteça, pagando estes as respetivas Prestações Periódicas, tornando assim mais fácil a gestão do empreendimento. -----

Não havendo mais ninguém que pretendesse fazer uso da palavra, o Sr. Presidente da Mesa da Assembleia deu como encerrada a sessão um pouco depois das dezasseis horas e trinta minutos, agradecendo a presença dos Titulares e despedindo-se até ao ano seguinte. -----

Lavrada a presente Ata, vai ser assinada pelo Presidente da Mesa e pelo representante da empresa gestora, a Castioura Lda., e enviada uma cópia a todos os Titulares. -----

Albufeira, 05 de Maio de 2023

O Presidente da Assembleia



(Dr. Vítor Gomes)

Empresa gestora – Castioura, Lda.



(Sr. José Castilho)