

CASTIOURA Lda
Rua de Dunfermline, Lote 10
8200-278 ALBUFEIRA

Exmo(a) Senhor(a) Titular de Direito Real de Habitação Periódica

A empresa CASTIOURA Lda., como entidade exploradora e gestora do OURABAY HOTEL APARTAMENTO, vem nos termos do disposto no artigo 33º do Decreto-Lei nº 275/93 de 5 de agosto, apresentar a V. Exa. o seu Programa de Administração e Conservação para o ano de 2024, bem como o respetivo Orçamento.

PROGRAMA PARA O ANO DE 2024

1. PROGRAMA

Este Programa inclui o Orçamento para o exercício de 2024, em que se considera uma ocupação hoteleira e uma previsível utilização e pagamento das semanas de DRHP e se explicita as receitas e gastos previstos para o exercício, em que estão incluídas também algumas intervenções de reparação e conservação, tanto das áreas de uso comum como das unidades de alojamento, na medida do necessário e conforme tem vindo a acontecer nos anos anteriores.

Salientamos no presente Programa e Orçamento, despesas de manutenção originadas pelo uso normal dos equipamentos e em alguns casos o envelhecimento e degradação que obrigam à substituição por outros mais modernos e de melhor funcionamento. Após reparação, modernização e atualização técnica dos dois elevadores de clientes, temos agora que avançar para o elevador de serviço, usado principalmente pela equipa de limpeza e manutenção, que já deixou há algum tempo de funcionar normalmente, bloqueando com frequência e deixando os funcionários presos até à chegada de técnicos da Otis.

Avançaram as intervenções necessárias nas bombas de esgotos e também na Central de Incêndio, que se têm deteriorado significativamente ano após ano, devido, além do uso normal, ao fator de humidade e corrosão a que estão sujeitas, estando na fase final nesta altura, após alguns ajustes que se verificaram necessários.

Quanto a intervenções de reparação e pintura do edifício, a par de outras intervenções de reparação e pintura em zonas exteriores do edifício e áreas circundantes, assim como de reparação de vigas e tetos, têm estado em curso e algumas ainda vão ser realizadas. Também têm sido feitas pinturas em grande parte dos apartamentos devido a pequenas fissuras, rachas e manchas de uso. Continuámos a fazer a substituição de alguns pavimentos deteriorados nos apartamentos e continuaremos essas intervenções durante a próxima época baixa.

Também tem havido alguns problemas em condutas e tubagens de água, que devido à idade se rompem e provocam grandes transtornos e necessidade imediata de intervenção, que têm provocado grandes inconvenientes para os clientes. Este é um problema grave que vai continuar a acontecer devido à idade do edifício e ao tipo de tubagens utilizadas na época.

Para maior comodidade dos clientes foram colocados toldos junto à porta da entrada principal, de modo a que durante a noite quando a porta está fechada e aguardam pela sua abertura pelo vigilante, não estejam à chuva.

Verificou-se nos anos anteriores a necessidade de reforço das vedações metálicas da área da piscina, devido à intrusão de estranhos e também por questões de segurança para todos e este ano ainda será concluído esse

processo. As piscinas e a área circundante continuam a ser objeto de manutenção e de algumas reparações importantes e indispensáveis, obras que têm sido executadas recentemente e outras sê-lo-ão em breve, tal como a substituição da areia de um dos filtros por partículas de vidro.

Conforme tem sido feito nos anos anteriores, os cálculos para o presente Orçamento obedecem aos mesmos princípios no que diz respeito aos gastos gerais do Empreendimento, assim como à relação dos Titulares ativos que efetuam o pagamento das prestações periódicas e ocupam as suas semanas, em que se irá verificar a continuação da diminuição dos Titulares dos anos anteriores à medida que algumas semanas vão sendo objeto de renúncia e outras adquiridas pela empresa proprietária Soimage Lda.

Aproveitamos para informar aqui, conforme já o fizemos no Relatório de contas, que foi celebrado um acordo em Tribunal entre a Castioura e a Lunahotéis, no qual esta desistiu de todas as ações judiciais contra a Castioura e a Soimage e está em processo de entrega das semanas de DRHP à empresa proprietária Soimage, Lda., de que tem sido titular no Ourabay Hotel. Em contrapartida a Castioura, Lda. também desistiu da ação judicial sobre a dívida das prestações periódicas em causa, não sendo, por isso, neste ano de 2024 consideradas no presente Orçamento nem as semanas nem as receitas.

a) RENDIMENTOS

Considerando o prejuízo acumulado do Departamento de Titulares que a empresa de gestão Castioura, Lda. tem tido desde 2018 devido às circunstâncias adversas da Pandemia e às dívidas dos Titulares, indicado nos Relatórios de contas desses anos e acrescentando a estimativa de custos gerais para o presente ano, conforme o atual parecer do Revisor Oficial de Contas, decidiu-se propor para o exercício de 2024 uma tabela de Prestações Periódicas na qual os valores são alvo de um aumento de 5% relativamente aos valores da tabela de 2023. Fomos forçados a considerar este aumento devido ao acréscimo geral de custos tanto de funcionários, como de energia e serviços, assim como de intervenções de manutenção e reparações gerais. No entanto este aumento não será suficiente para obter um resultado positivo para o ano 2024 e não prevemos ainda neste momento forma de abater o prejuízo acumulado deste departamento de Titulares, que tem vindo a aumentar.

Assim sendo, considerando que todas as semanas que consideramos ativas para ocupação sejam pagas, para 2024 é estimado um rendimento de 163.388,52€ (antes de iva), aplicando a nova tabela de Prestações Periódicas para 2024.

Nesse sentido, por tipologia de apartamento e por época do ano, para o exercício de 2024, a calendarização e as Prestações Periódicas Pecuniárias por semana aqui propostas, já com Iva incluído, são as seguintes:

PRESTAÇÕES PERIÓDICAS 2024

	BAIXA	MÉDIA	ALTA	ALTÍSSIMA
T0	273,13€	356,20€	450,23€	556,41€
T1	301,89€	393,66€	539,92€	709,48€
T2	347,41€	453,03€	634,29€	864,55€
CGD Titulares - IBAN: PT50 0035 0018 0002 7129 63077				

ÉPOCAS	SEMANAS
BAIXA	1 a 5 e 7 a 11 e 44 a 51
MÉDIA	6 e 12 a 21 e 39 a 43 e 52
ALTA	22 a 25 e 35 a 38
ALTÍSSIMA	26 a 34

Nota: As semanas do Carnaval, Páscoa e Fim de Ano são consideradas de época média.

Devido ao calendário de 2024 iniciar na segunda-feira 1 de janeiro, a principal alteração que daí resulta é a primeira semana começar a 7 de janeiro e a semana 52 terminar a 5 de janeiro de 2025.

b) GASTOS

Aqui estão englobados os gastos relativos ao pessoal, aos serviços administrativos, à contabilidade e gestão financeira, aos apartamentos e edifício, às áreas de uso comum, às salas de equipamentos técnicos, à manutenção e conservação geral, aos impostos, aos seguros e aos sistemas de segurança, assim como os outros gastos inerentes à estadia, tais como limpeza e produtos, lavandaria, telecomunicações, energia, água e gás. Igualmente são indicados os gastos exclusivos a atribuir especificamente aos Titulares. Vamos também aplicar neste orçamento o valor de 20% da empresa de gestão indicado pela Legislação em vigor.

Os valores indicados no quadro seguinte são estimativas aproximadas e não têm o IVA incluído.

ORÇAMENTO DRHP 2024

Receitas DRHP		ORÇAMENTO 2024		
		163.388,52 €		
Gastos exclusivos DRHP		Total	DRHP 100%	
Departamento DRHP				
Gastos com o pessoal	25.339,65 €		25.339,65 €	
Comunicação (telemóveis e correios)	512,00 €		512,00 €	
Auditoria do ROC	2.850,00 €		2.850,00 €	
Apoio Jurídico	4.800,00 €		4.800,00 €	
IMI (imputação pela % de DRHP)	2.012,24 €		2.012,24 €	
Seguro do edifício (imputação pela % de DRHP)	713,62 €		713,62 €	
Elevador substituído (imputação pela % de DRHP)	2.266,58 €		2.266,58 €	
Total Departamento DRHP	38.494,09 €		38.494,09 €	
Gastos comuns		Total	Hotel 85,47%	DRHP 14,53%
Departamento Alojamento				
Gastos com o pessoal	283.376,04 €	242.201,50 €		41.174,54 €
Comunicação (internet, telemóveis e televisão)	10.620,00 €	9.076,91 €		1.543,09 €
Limpeza, higiene e conforto	21.000,00 €	17.948,70 €		3.051,30 €
Serviços especializados (lavandaria, trabalho temporário, vigilante)	37.500,00 €	32.051,25 €		5.448,75 €
Outros gastos operacionais (roupa de cama, eletrodomésticos, decoração e outros materiais)	11.069,11 €	9.460,76 €		1.608,34 €
Total Departamento Alojamento	363.565,15 €	310.739,13 €		52.826,02 €
Departamento de Comidas e Bebidas				
Gastos com o pessoal	81.915,62 €	70.013,28 €		11.902,34 €
Total Departamento de Comidas e Bebidas	81.915,62 €	70.013,28 €		11.902,34 €
Departamento Administrativo				
Comunicação (correios, telefone e telemóveis)	2.520,00 €	2.153,84 €		366,16 €
Material de escritório, ferramentas de desgaste rápido e documentação técnica	3.294,31 €	2.815,65 €		478,66 €
Licenças (s.p.a., gedipe, software host)	8.239,22 €	7.042,06 €		1.197,16 €
Gastos de deslocações	2.400,00 €	2.051,28 €		348,72 €
Vigilância e segurança e centrais de alarme	4.326,84 €	3.698,15 €		628,69 €
Serviços especializados (consultoria de gestão, TOC, assistência informática e outros)	24.486,00 €	20.928,18 €		3.557,82 €
Gastos fiscais/legais	527,53 €	450,88 €		76,65 €
Serviços de informação hoteleira	1.119,60 €	956,92 €		162,68 €
Seguros	2.460,36 €	2.102,87 €		357,49 €
Total Departamento Administrativo	49.373,86 €	42.199,84 €		7.174,02 €
Departamento Manutenção e Energias				
Energia (Eletricidade, Água e Gás)	63.100,00 €	53.931,57 €		9.168,43 €
Conservação/reparação de equipamentos, instalações e veículos	39.094,83 €	33.414,35 €		5.680,48 €
Elevadores	2.725,20 €	2.329,23 €		395,97 €
Jardinagem	3.100,00 €	2.649,57 €		450,43 €
Piscina	14.635,00 €	12.508,53 €		2.126,47 €
Serviços especializados (HACCP, controlo da água e de pragas, serviços manutenção geral)	2.535,84 €	2.167,38 €		368,46 €
Total Departamento Manutenção e Energias	125.190,87 €	107.000,64 €		18.190,23 €

Handwritten signature

Departamento Encargos salariais e Relacionados			
Seguro acidentes de trabalho	2.789,85 €	2.384,48 €	405,37 €
Medicina, segurança e saúde no trabalho, haccp, fardamento e formação	1.194,96 €	1.021,33 €	173,63 €
Rendas e alugueres (gastos com o pessoal)	13.642,98 €	11.660,66 €	1.982,32 €
Outros gastos operacionais (gastos com a edenred - cartões de refeição)	492,67 €	421,09 €	71,59 €
Total Departamento Encargos salariais e Relacionados	18.120,46 €	15.487,56 €	2.632,90 €
Departamento Despesas não operacionais			
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Cadeiras e mesas	284,68 €	243,32 €	41,36 €
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Posto de carregamento de carros elétricos	310,25 €	265,17 €	45,08 €
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Portão de correr	98,00 €	83,76 €	14,24 €
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Portão e rede acesso piscina	181,12 €	154,80 €	26,32 €
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Nova CBSI	1.381,25 €	1.180,55 €	200,70 €
Total Departamento Despesas não operacionais	2.255,30 €	1.927,60 €	327,70 €
Total Gastos comuns	640.421,26 €	547.368,05 €	93.053,21 €
Total Gastos exclusivos + comuns	1.200.628,10 €	1.069.080,81 €	131.547,30 €
Subtotal Resultado DRHP 2023			31.841,22 €
4% Fundo de Reserva			6.535,54 €
20% Empresa de Gestão			32.677,70 €
Total Resultado DRHP 2023			- 7.372,02 €

Segundo a estimativa para 2024 o montante dos gastos comuns deverá ser imputado à taxa de **14,53%** aos Titulares de DRHP, em função da repartição entre as noites de ocupação turística previstas e as semanas (de 7 noites cada) de DRHP previstas com Prestações Periódicas previsivelmente pagas, excluindo-se aqui os gastos com marketing e comissões a Operadores Turísticos, cofres e responsável pela Gestão e os gastos do sector da restauração, à exceção dos gastos com o pessoal deste departamento, que desde 2021 passaram a ser imputados aos titulares pela percentagem de DRHP apurada, a exemplo do que é aplicado pelos outros empreendimentos, devido à obrigatoriedade legal da existência deste tipo de serviços.

Com a aplicação desta tabela das Prestações Periódicas para 2024, verificamos para este ano a previsão de um resultado negativo de 7.372,02€ para o Centro de Gastos dos Titulares de DRHP, défice que, conforme referido atrás, terá que se encontrar solução num futuro próximo.

Ao nível dos gastos com conservação e reparação, foram estimados e refletidos neste Orçamento, gastos para diversas ações que se encontram identificadas como necessárias realizar em 2024 e já enumeradas atrás no ponto 1, entre as quais a continuação da recuperação da CSBI e das bombas de águas residuais, caixilharias, pinturas e reparações de paredes e tetos, tubagens de água, filtro de piscina, elevador, central de deteção de incêndios, entre muitas outras que normalmente vão surgindo ao longo do ano.

Relembramos que os quadros atrás indicados se referem a estimativas para o ano em curso, que quanto a gastos, poderão vir a sofrer alterações devido à possibilidade de intervenções urgentes e quanto a receitas, a alterações devido às contingências tanto do mercado turístico como do pagamento das Prestações Periódicas dos Titulares.

Apesar disso a empresa Castioura, Lda. está convicta de que o presente Orçamento reflete no geral um ano normal tanto na ocupação total como nos gastos inerentes a essa ocupação, tendo em conta o aumento geral dos preços que se verificou no decorrer do ano 2023 e que continua a manter-se em 2024.

2. GARANTIAS LEGAIS

Apresenta-se 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.

3. CONCLUSÕES

A empresa SOIMAGE Lda. e a gerência da CASTIOURA Lda., com a aplicação do programa iniciado em Abril de 2015 e a continuação em cada ano das medidas que vão sendo implementadas, sendo prova disso as classificações turísticas e alguns prémios recebidos, a par da satisfação dos clientes turísticos e também da grande maioria dos Titulares, ambas continuarão a trabalhar para que o funcionamento do Ourabay Hotel Apartamento continue a estar de acordo com o exigido por todos.

Apesar de algumas adversidades que todos temos vivido nos últimos anos e que algumas se refletem no mercado turístico, continuaremos no ano corrente a exercer uma gestão e administração capazes e a implementar todos os procedimentos e requisitos inerentes à qualidade pretendida para uma unidade hoteleira de 4 estrelas, dando agora especial atenção às necessidades constantes de reparação e conservação do edifício, dos apartamentos e áreas de uso comum, assim como dos vários equipamentos técnicos, essenciais para o normal funcionamento do empreendimento.

Daremos também 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 dignificar o OURABAY Hotel Apartamento, sendo que, para o efeito, o vem submeter à apreciação e votação dos seus Titulares dos Direitos Reais de Habitação Periódica.

Albufeira, 27 de Março de 2024



José Castilho

(Gerente da CASTIOURA Lda.)