

Assinatura



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 Vª. Exa. o seu Programa de Administração e Conservação para o ano de 2025, bem como o respetivo Orçamento.

PROGRAMA PARA O ANO DE 2025

1. PROGRAMA

Este Programa inclui o Orçamento para o exercício de 2025, 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 pelo envelhecimento e degradação que obrigam à substituição por outros mais modernos e de melhor funcionamento.

Em 2024 avançámos com as obras de conservação nas bombas de esgotos e na Central de Incêndio, intervenções que continuam ainda em 2025. As pinturas em apartamentos e em certas zonas comuns continuam a ser necessárias este ano, se já não é em alguns casos, infelizmente vai passando a ser necessário noutros. Em 2025 está-se a optar por não mudar alguns pavimentos deteriorados em apartamentos por ser mais urgente substituir as banheiras que estavam mais danificadas, com buracos de ferrugem, manchas ou tinta a soltar-se, não sendo já viável a sua manutenção conforme já tinha sido realizada anteriormente. Quanto à tubagem de água quente, este Inverno já foram necessárias intervenções e prevemos que tal volte a acontecer ao longo do ano de 2025, assim como nos anos seguintes.

Devido a quedas de hóspedes mais idosos tivemos que suavizar a inclinação da rampa de entrada no piso -1 que dá acesso ao empreendimento pela frente da propriedade e cuja entrada é muito utilizada por essas pessoas e pelas de mobilidade reduzida. Também por causa dos hóspedes com essas condições vamos instalar um corrimão junto à parede curva de acesso ao interior/exterior do empreendimento.

Também devido a queixas de vários hóspedes somos obrigados a substituir alguns colchões danificados cujas queixas se referem a molas soltas que incomodam, saliências e zonas mais fundas, que dificultam ou impedem uma normal utilização e um sono confortável.

Temos verificado um aumento de pedidos de pequenos almoços por parte dos clientes e para esse efeito somos obrigados a aumentar o mobiliário e o número de mesas e cadeiras na zona do bar da receção.

Verificou-se recentemente um problema de infestação de besouros que provocou a morte da palmeira grande à entrada do Hotel, que teve que ser removida e substituída por outra, bem mais pequena. Aproveitámos para melhorar algumas áreas exteriores do empreendimento e tendo encontrado a bom preço, estamos a colocar algumas palmeiras de forma a tornar essas áreas mais agradáveis para os hóspedes.

Para colmatar algumas falhas já verificadas anteriormente, teremos que colocar outro computador e outro monitor no front-office da receção para que seja possível dar resposta à elevada quantidade de clientes a fazerem o check-in em simultâneo. Também por esta razão estamos à procura de um outro rececionista, uma vez que devido a férias e períodos de baixas médicas é impossível o preenchimento das 16 horas de turnos diurnos somente com 3 funcionários, sendo um deles o chefe de receção que em condições normais não deveria estar na função de front-office. Quanto aos outros setores do Hotel vai-se manter a mesma quantidade de funcionários.

Verificou-se também a necessidade de melhorar algumas condições de segurança, nomeadamente na escadaria exterior de emergência, colocando iluminação e alarme sonoro para sinalizar tentativas de intrusão de pessoas estranhas ao Hotel. No mesmo sentido pretende-se colocar iluminação no parque de estacionamento superior descoberto à volta do edifício.

É necessária a substituição de algumas cadeiras e mesas das varandas dos apartamentos devido à sua deterioração, assim como a substituição devido a avaria do relógio de ponto para controlo de acessos, a substituição de fechos de portas corta-fogo e também a substituição de um computador no Snack-Bar da piscina que avariou totalmente por causa das condições atmosféricas a que por vezes está sujeito.

É provável que venham a ocorrer outro tipo de avarias ao longo do ano e que não estejam aqui contempladas, devido à sua espontaneidade e dificuldade de previsão.

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, como anteriormente, se deverá verificar a continuação da diminuição dos Titulares à medida que algumas semanas vão sendo objeto de renúncia e outras adquiridas pela empresa proprietária Soimage, Lda.. Aproveitamos também para advertir que o fator da diminuição de Titulares em cada ano contribui de certa forma para algum desequilíbrio das contas do DRHP porque serão cada vez menos detentores de semanas a pagar os gastos exclusivos do próprio departamento de DRHP.

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, assim como aos Orçamentos abaixo da realidade, em que os aumentos das prestações periódicas não têm refletido a realidade dos custos gerais do empreendimento, conforme indicações constantes 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 2025 uma tabela de Prestações Periódicas na qual os valores terão que ser alvo de um aumento de 20% relativamente aos valores da tabela de 2024. 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. Apesar desta percentagem acima do habitual, ainda assim este aumento não se prevê que seja suficiente para obter um resultado positivo para o ano de 2025.

Assim sendo, esperando que todas as semanas consideradas ativas para ocupação sejam pagas, o que tem sido observável que não é costume acontecer, para 2025 é estimado um rendimento de 188.525,65€ (antes de iva), aplicando a nova tabela de Prestações Periódicas para 2025.

Nesse sentido, por tipologia de apartamento e por época do ano, para o exercício de 2025, a calendarização e as Prestações Periódicas Pecuniárias por semana aqui propostas, já com Iva incluído, são as seguintes:

PRESTAÇÕES PERIÓDICAS 2025

	BAIXA	MÉDIA	ALTA	ALTÍSSIMA
T0	327,76€	427,44€	540,27€	667,69€
T1	362,27€	472,39€	647,90€	851,38€
T2	416,89€	543,64€	761,15€	1.037,46€
CGD Titulares - IBAN: PT50 0035 0018 0002 7129 63077				

ÉPOCAS	SEMANAS
BAIXA	1 a 8 e 10 a 12 e 44 a 51
MÉDIA	9 e 13 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 2025 ter início na quarta-feira 1 de janeiro, as principais alterações que daí resultam são, a primeira semana começar a 5 de janeiro e a semana 52 terminar a 4 de janeiro de 2026, e a semana 26 pertencer à época altíssima.

Conforme referido acima, a empresa de gestão Castioura, Lda. tem vindo a suportar défices quase todos os anos relativamente aos gastos versus total de recebimentos de prestações periódicas, ascendendo no final de 2024 a 136.000€ apx. Não é de todo viável continuarmos a manter esta situação, uma vez que é o regime de DRHP, ou seja, o conjunto dos Titulares ativos que, apesar da sua boa vontade e do pagamento das prestações periódicas, tal não tem sido suficiente para fazer frente às necessidades para um empreendimento turístico nos dias de hoje cumprir com as suas obrigações tanto com os seus funcionários como com os seus fornecedores, devido a gastos que não há forma de ignorar ou não os pagar. Pagá-los é a obrigação da empresa Castioura, Lda. que faz a sua parte, mas a participação dos Titulares complementa essa obrigação. Por isso entende a empresa de auditoria assim como também nós, que é chegada a altura de se iniciar a resolução deste problema.

Na Assembleia de 2025 será este mais um assunto a colocar à consideração dos Senhores Titulares.

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 2025

Receitas DRHP		ORÇAMENTO 2025
		188 525,65 €
Gastos exclusivos DRHP		Total
		DRHP 100%
Departamento DRHP		
Gastos com o pessoal	28 077,34 €	28 077,34 €
Comunicação (telemóveis e correios)	810,00 €	810,00 €
Auditoria do ROC	3 000,00 €	3 000,00 €
Apoio Jurídico	4 800,00 €	4 800,00 €
IMI (imputação pela % de DRHP)	1 957,48 €	1 957,48 €
Seguro do edifício (imputação pela % de DRHP)	709,85 €	709,85 €
Elevador substituído (imputação pela % de DRHP)	2 823,15 €	2 823,15 €
Total Departamento DRHP	42 177,82 €	42 177,82 €

Handwritten signature

Gastos comuns	Total	Hotel 85,83%	DRHP 14,17%
Departamento Alojamento			
Gastos com o pessoal			
Comunicação (internet, telemóveis e televisão)	315 068,63 €	270 423,40 €	44 645,22 €
Limpeza, higiene e conforto	17 436,23 €	14 965,52 €	2 470,71 €
Serviços especializados (lavandaria, trabalho temporário, vigilante)	24 764,28 €	21 255,18 €	3 509,10 €
Outros gastos operacionais (roupa de cama, eletrodomésticos, decoração e outros materiais)	43 434,48 €	37 279,81 €	6 154,67 €
Total Departamento Alojamento	16 469,00 €	14 135,34 €	2 333,66 €
	417 172,62 €	358 059,26 €	59 113,36 €
Departamento de Comidas e Bebidas			
Gastos com o pessoal			
Total Departamento de Comidas e Bebidas	92 348,81 €	79 262,99 €	13 085,83 €
	92 348,81 €	79 262,99 €	13 085,83 €
Departamento Administrativo			
Comunicação (correios, telefone e telemóveis)	1 410,00 €	1 210,20 €	199,80 €
Material de escritório, ferramentas de desgaste rápido e documentação técnica	4 198,18 €	3 603,30 €	594,88 €
Licenças (s.p.a., gedipe, software host, microsoft entre outros)	8 821,15 €	7 571,19 €	1 249,96 €
Gastos de deslocações	1 650,00 €	1 416,20 €	233,81 €
Vigilância e segurança e centrais de alarme	4 805,52 €	4 124,58 €	680,94 €
Serviços especializados (consultoria de gestão, TOC, assistência informática e outros)	21 979,88 €	18 865,33 €	3 114,55 €
Gastos fiscais/legais	542,44 €	465,58 €	76,86 €
Serviços de informação hoteleira	1 119,60 €	960,95 €	158,65 €
Seguros	2 449,80 €	2 102,66 €	347,14 €
Total Departamento Administrativo	46 976,57 €	40 319,99 €	6 656,58 €
	46 976,57 €	40 319,99 €	6 656,58 €
Departamento Manutenção e Energias			
Gastos com o pessoal	2 950,73 €	2 532,61 €	418,12 €
Energia (Eletricidade, Água e Gás)	64 006,95 €	54 937,17 €	9 069,78 €
Conservação/reparação de equipamentos, instalações e veículos	52 601,98 €	45 148,28 €	7 453,70 €
Elevadores	2 891,52 €	2 481,79 €	409,73 €
Jardinagem	5 182,00 €	4 447,71 €	734,29 €
Piscina	12 160,00 €	10 436,93 €	1 723,07 €
Serviços especializados (HACCP, controlo da água e de pragas, serviços manutenção geral)	2 537,47 €	2 177,91 €	359,56 €
Total Departamento Manutenção e Energias	142 330,65 €	122 162,39 €	20 168,25 €
	142 330,65 €	122 162,39 €	20 168,25 €
Departamento Encargos salariais e Relacionados			
Seguro acidentes de trabalho	8 299,92 €	7 123,82 €	1 176,10 €
Medicina, segurança e saúde no trabalho, fardamento e formação	2 005,96 €	1 721,72 €	284,24 €
Rendas e alugueres (gastos com o pessoal)	18 404,73 €	15 796,78 €	2 607,95 €
Outros gastos operacionais (gastos com a edenred - cartões de refeição)	1 603,22 €	1 376,05 €	227,18 €
Total Departamento Encargos salariais e Relacionados	30 313,83 €	26 018,36 €	4 295,47 €
	30 313,83 €	26 018,36 €	4 295,47 €
Departamento Despesas não operacionais			
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Cadeiras e mesas	284,68 €	244,34 €	40,34 €
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Posto de carregamento de carros elétricos	310,25 €	266,29 €	43,96 €
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Portão de correr	98,00 €	84,11 €	13,89 €
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Portão e rede acesso piscina	90,12 €	77,35 €	12,77 €
Total Departamento Despesas não operacionais	783,05 €	672,09 €	110,96 €
	783,05 €	672,09 €	110,96 €
Total Gastos comuns	729 925,53 €	626 495,08 €	103 430,45 €
Total Gastos exclusivos + comuns	1 295 186,00 €	1 149 577,74 €	145 608,27 €
Subtotal Resultado DRHP 2025			42 917,38 €
4% Fundo de Reserva			7 541,03 €
20% Empresa de Gestão			37 705,13 €
Total Resultado DRHP 2025			- 2 328,77 €

Segundo a estimativa para 2025 o montante dos gastos comuns deverá ser imputado à taxa de **14,17%** 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 2025, podemos verificar para este ano a previsão de, ainda assim, um resultado negativo de 2.328,77€ para o Centro de Gastos dos Titulares de DRHP, défice sobre o qual, conforme referido atrás, iremos apresentar na próxima Assembleia uma solução para recuperar este prejuízo.

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 2025, entre as quais destacamos a continuação da manutenção das bombas de esgotos, da Central de Incêndio, das reparações de paredes e tetos, do reforço das condições de segurança, das condições de circulação pedonal, da substituição de equipamentos danificados sem possibilidade de reparação, entre muitas outras previstas e 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 estar sujeitas a 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 continuam a verificar-se.

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 responsável e capaz 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 devido à idade do edifício, de reparação e conservação geral, 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 2025



José Castilho

(Gerente da CASTIOURA Lda.)