

Handwritten signature



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 2026, bem como o respetivo Orçamento.

PROGRAMA PARA O ANO DE 2026

1. PROGRAMA

Este Programa inclui o Orçamento para o exercício de 2026, em que se considera uma ocupação hoteleira e uma previsível utilização e pagamento das semanas de DRHP e se explicitam os gastos e as receitas previstas para o exercício, em que, para além do normal funcionamento do empreendimento também estão incluídas como habitualmente, 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 2025 realizámos uma série de intervenções relacionadas com os fatores que em muito impactam o resultado dos gastos do empreendimento, conforme indicados no Relatório de Contas de 2025, nomeadamente em função da manutenção geral, reparações várias e funcionários.

Em 2026 prevê-se a continuação desse tipo de intervenções, como por exemplo, a manutenção geral do edifício a nível de reparação de pavimentos, canalizações, banheiras nas casas de banho dos apartamentos e tratamento de infiltrações e pinturas em tetos e paredes tanto nas áreas de uso comum como nos apartamentos. Também se vai verificar a continuação da reparação de equipamentos da Central de Incêndios, da Central de escoamento das águas residuais e pluviais, das bombas e filtros da piscina, de alguns equipamentos de segurança, tais como extintores, portas corta-fogo e iluminação de emergência, no hardware e em outros equipamentos variados. Acresce também a necessidade da substituição de algumas televisões, frigoríficos e eletrodomésticos menores, assim como de colchões e roupas de cama e banho. 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 irá 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..

2. 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 indicar neste Orçamento o valor do Fundo de Reserva de 4% e o de 20% da empresa de gestão indicado pela Legislação em vigor.

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

ORÇAMENTO DRHP 2026

			ORÇAMENTO 2026
Receitas DRHP			186 794,12 €
Gastos exclusivos DRHP			DRHP 100%
Total			
Departamento DRHP			
Gastos com o pessoal	30 031,71 €		30 031,71 €
Comunicação (telemóveis e correios)	615,00 €		615,00 €
Auditoria do ROC	3 000,00 €		3 000,00 €
Apoio Jurídico	4 800,00 €		4 800,00 €
IMI (imputação pela % de DRHP)	1 921,57 €		1 921,57 €
Seguro do edifício (imputação pela % de DRHP)	710,76 €		710,76 €
Elevador substituído (imputação pela % de DRHP)	999,19 €		999,19 €
Total Departamento DRHP	42 078,23 €		42 078,23 €
Gastos comuns			DRHP 13,91%
Total			
Hotel 86,09%			
Departamento Alojamento			
Gastos com o pessoal	319 159,48 €	274 764,39 €	44 395,08 €
Comunicação (internet, telemóveis e televisão)	17 640,75 €	15 186,92 €	2 453,83 €
Limpeza, higiene e conforto	23 983,28 €	20 647,21 €	3 336,07 €
Serviços especializados (lavandaria, trabalho temporário, vigilante)	45 195,48 €	38 908,79 €	6 286,69 €
Outros gastos operacionais (roupa de cama, eletrodomésticos, decoração e outros materiais)	9 559,50 €	8 229,77 €	1 329,73 €
Total Departamento Alojamento	415 538,49 €	357 737,08 €	57 801,40 €
Departamento de Comidas e Bebidas			
Gastos com o pessoal	105 643,17 €	90 948,20 €	14 694,96 €
Total Departamento de Comidas e Bebidas	105 643,17 €	90 948,20 €	14 694,96 €
Departamento Administrativo			
Comunicação (correios, telefone e telemóveis)	534,00 €	459,72 €	74,28 €
Material de escritório, ferramentas de desgaste rápido e documentação técnica	3 200,00 €	2 754,88 €	445,12 €
Licenças (s.p.a., gedipe, software host, microsoft entre outros)	10 285,53 €	8 854,81 €	1 430,72 €
Gastos de deslocações	1 250,00 €	1 076,13 €	173,88 €
Vigilância e segurança e centrais de alarme	4 805,52 €	4 137,07 €	668,45 €
Serviços especializados (consultoria de gestão, TOC, assistência informática e outros)	22 333,41 €	19 226,83 €	3 106,58 €
Gastos fiscais/legais	517,14 €	445,21 €	71,93 €
Serviços de informação hoteleira	1 119,60 €	963,86 €	155,74 €
Seguros	3 177,12 €	2 735,18 €	441,94 €
Total Departamento Administrativo	47 222,32 €	40 653,70 €	6 568,62 €
Departamento Manutenção e Energias			
Gastos com o pessoal	3 487,99 €	3 002,81 €	485,18 €
Energia (Eletricidade, Água e Gás)	70 332,50 €	60 549,25 €	9 783,25 €
Conservação/reparação de equipamentos, instalações e veículos	40 924,18 €	35 231,63 €	5 692,55 €
Elevadores	3 067,92 €	2 641,17 €	426,75 €
Jardinagem	5 065,00 €	4 360,46 €	704,54 €
Piscina	10 614,00 €	9 137,59 €	1 476,41 €
Serviços especializados (HACCP, controlo da água e de pragas, serviços manutenção geral)	2 620,33 €	2 255,84 €	364,49 €
Total Departamento Manutenção e Energias	136 111,92 €	117 178,75 €	18 933,17 €

Departamento Encargos salariais e Relacionados			
Seguro acidentes de trabalho	5 162,56 €	4 444,45 €	718,11 €
Medicina, segurança e saúde no trabalho, fardamento e formação	1 461,96 €	1 258,60 €	203,36 €
Rendas e alugueres (gastos com o pessoal)	18 448,32 €	15 882,16 €	2 566,16 €
Outros gastos operacionais (gastos com a edenred - cartões de refeição)	1 656,24 €	1 425,86 €	230,38 €
Total Departamento Encargos salariais e Relacionados	26 729,08 €	23 011,06 €	3 718,01 €
Departamento Despesas não operacionais			
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Cadeiras e mesas	284,64 €	245,05 €	39,59 €
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Posto de carregamento de carros elétricos	310,25 €	267,09 €	43,16 €
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Portão de correr	98,00 €	84,37 €	13,63 €
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Portão e rede acesso piscina	90,12 €	77,58 €	12,54 €
Total Departamento Despesas não operacionais	783,01 €	674,09 €	108,92 €
Total Gastos comuns	732 027,98 €	630 202,89 €	101 825,09 €
Total Gastos exclusivos + comuns	1 209 960,89 €	1 066 057,57 €	143 903,32 €
Subtotal Resultado DRHP 2025			42 890,80 €
4% Fundo de Reserva			7 471,76 €
20% Empresa de Gestão			37 358,82 €
Total Resultado DRHP 2025			- 1 939,79 €

Segundo a estimativa para 2026 o montante dos gastos comuns deverá ser imputado à taxa de **13,91%** 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 do 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.

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 2026, entre as quais destacamos: o orçamento da empresa Samuel Moreira para lavagem exterior de algumas paredes do edifício e pintura de paredes exteriores e interiores; o orçamento da empresa Carlos Figueira para a reparação de uma bomba de esgotos; o orçamento da empresa Lusofogo para manutenção dos extintores, verificação das portas corta-fogo e verificação da iluminação de emergência; e o orçamento da empresa de José Norte para a substituição e pintura de banheiras.

Existem ainda alguns orçamentos que não foram contemplados nos custos a imputar aos Titulares devido aos altos custos destes, sendo que tais custos iriam aumentar significativamente o Orçamento geral, o que implicaria um maior aumento das Prestações Periódicas. Neste ponto destaco o orçamento da empresa Carlos Figueira para a substituição de válvula para coluna de esgotos no montante de 10.017 euros, o orçamento da Lusofogo para o fornecimento e instalação de duas portas corta-fogo, de iluminação de emergência e de substituição de extintores em estado de inatividade no montante de 5.513 euros e o orçamento da Agir Consulting para a remodelação das piscinas no montante de 11.500 euros. Destaco que em específico estes orçamentos para além de não terem sido considerados no Orçamento geral, na sua maioria ainda não serão executados este 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. Devo aqui referir que não estamos a considerar nesta altura as alterações dos preços da energia e de outros bens de consumo que possam vir a ocorrer devido à atual guerra que se verifica no Médio Oriente. Informamos também que nos meses de janeiro e fevereiro deste ano em curso o empreendimento sofreu uma baixa significativa da taxa de ocupação hoteleira que se deveu em grande parte às condições climáticas adversas.

Apesar destes fatores a empresa Castioura, Lda. calcula o presente Orçamento refletindo no geral um ano normal tanto na ocupação total como nos gastos inerentes a essa ocupação.

3. RENDIMENTOS

No seguimento da estimativa de custos gerais para o presente ano e conforme o atual parecer do Revisor Oficial de Contas, decidiu-se propor para o exercício de 2026 uma tabela de Prestações Periódicas na qual os valores serão alvo de um aumento somente de 3% relativamente aos valores da tabela de 2025.

Informamos que esta percentagem de aumento é manifestamente inferior à realidade dos custos previstos em função dos orçamentos apresentados, mas esta opção da empresa de gestão do empreendimento deve-se também à necessária apresentação da dívida global do DRHP que iremos indicar de seguida sobre a qual deverá ser iniciado no corrente ano o respetivo pagamento por parte dos Titulares ativos do Ourabay Hotel.

Assim sendo, com a aplicação da tabela das Prestações Periódicas a apresentar para 2026, podemos verificar para este ano a previsão de, ainda assim, um resultado negativo de 1.939,79€ para o Centro de Gastos dos Titulares de DRHP.

Concluindo este ponto, esperando que todas as semanas consideradas ativas para ocupação sejam pagas, o que, como é sabido, não é costume acontecer, para 2026 é estimado um rendimento de 186.794,12€ (antes de Iva), aplicando a nova tabela de Prestações Periódicas para 2026.

Nesse sentido, por tipologia de apartamento e por época do ano, para o exercício de 2026, a calendarização e as Prestações Periódicas Pecuniárias por semana aqui propostas, já com Iva incluído, são as seguintes:

PRESTAÇÕES PERIÓDICAS 2026

	BAIXA	MÉDIA	ALTA	ALTÍSSIMA
T0	337,59€	440,26€	556,48€	687,72€
T1	373,14€	486,56€	667,34€	876,92€
T2	429,40€	559,95€	783,98€	1.068,58€
CGD Titulares - IBAN: PT50 0035 0018 0002 7129 63077				

ÉPOCAS	SEMANAS
BAIXA	1 a 6 e 8 a 12 e 44 a 51
MÉDIA	7 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 2026 ter início na quinta-feira 1 de janeiro, as principais alterações que daí resultam são, a primeira semana começar a 4 de janeiro e a semana 52 terminar a 3 de janeiro de 2027.

4. PAGAMENTO DA DÍVIDA DO DRHP À CASTIOURA, LDA.

Conforme referido acima e nos anos anteriores, a empresa de gestão Castioura, Lda. tem vindo a suportar défices nos últimos anos relativamente aos gastos versus total de recebimentos de Prestações Periódicas, ascendendo no final de 2025 ao montante de 137.002,36 euros. Não é de todo viável continuarmos a manter esta situação, uma vez que o regime de DRHP, ou seja, o conjunto dos Titulares ativos que, apesar da sua boa vontade e do pagamento das Prestações Periódicas, não tem sido suficiente para fazer frente às necessidades para um empreendimento turístico nos dias de hoje cumprir com as suas obrigações tanto para com os seus funcionários como para com os seus fornecedores, devido a gastos que não há forma de ignorar ou de não serem pagos, porque pagá-los é a obrigação da empresa Castioura, Lda., que faz a sua parte, mas em que a comparticipação dos Titulares complementa essa obrigação. Por isso entende a empresa de auditoria assim como também nós, que chegou o momento de se iniciar a resolução deste problema.

A proposta a apresentar nesta Assembleia Ordinária de 2026 relativamente ao pagamento do valor de 137.002,37€ a cumprir por todos os Titulares de DRHP ativos no momento é a seguinte:

1 – Dividir o valor acima indicado por 3 anos seguidos e calcular o montante anual a pagar pelos Titulares ativos identificados no início de cada ano de 2026, 2027 e 2028.

2 – O valor identificado deverá ser pago preferencialmente por multibanco, no início da estadia de cada Titular no Ourabay Hotel, tendo como objetivo não juntar ao pagamento da Prestação Periódica.

Na Assembleia de 2026 esta será mais uma proposta a colocar à apreciação dos Senhores Titulares.

5. TAXA TURÍSTICA

Informamos todos os Titulares que de acordo com a Lei Portuguesa e com o Regulamento nº488/2024 publicado em Diário da República a 30 de abril de 2024, todos os hóspedes no conselho de Albufeira com idade igual ou superior a 13 anos, terão que pagar uma taxa turística municipal de 2,00€ por pessoa e por dia de estadia até um máximo de 7 dias entre as datas de 1 de abril e 31 de outubro de cada ano, à chegada ao empreendimento turístico. Esta obrigação também é extensível aos Titulares de Direito Real de Habitação Periódica, só tendo início este ano porque as reservas de 2025 já estavam inseridas em data muito anterior.

6. 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.

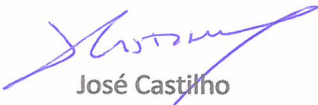
7. CONCLUSÕES

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 teimam em manter-se, refletindo-se no mercado turístico e nos custos gerais da vida de todos nós, 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, continuando a dar especial atenção às necessidades constantes devido à idade do edifício, da 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, 23 de março de 2026



José Castilho

(Gerente da CASTIOURA Lda.)