

*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., na qualidade de entidade exploradora e gestora do OURABAY HOTEL APARTAMENTO, vem, em cumprimento do disposto no artigo 33.º 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 2022, bem como o respetivo Orçamento.

## PROGRAMA PARA O ANO DE 2022

### 1. PROGRAMA.

O presente Programa inclui o Orçamento para o exercício de 2022, no qual 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, despesas de manutenção originadas pelo uso normal dos equipamentos, e, em alguns casos, o envelhecimento e degradação que obrigam à substituição por outros equipamentos mais modernos, como é o caso do elevador n.º 2, que vem demonstrando alguns problemas de funcionamento, como aconteceu anteriormente com o elevador n.º 1, no qual foram substituídas várias peças e engrenagens essenciais ao seu normal funcionamento. Nesse sentido, propomos, neste Orçamento, a reparação e a atualização das engrenagens principais do elevador n.º 2, de modo a que seja possível continuar a manter a sua sustentabilidade técnica, proporcionando uma maior eficiência, comodidade e segurança para todos os Clientes e Titulares de DRHP, ao mesmo tempo que irá permitir uma significativa diminuição do seu consumo energético, que, ao longo do tempo, irá compensar o investimento que agora será efetuado.

Verifica-se, por outro lado, a necessidade de realizar uma intervenção urgente nas bombas dos esgotos e na Central de Incêndio, que se vêm deteriorando significativamente devido à humidade e conseqüente corrosão a que estão sujeitas. Manifestou-se também, recentemente, uma degradação muito visível na fachada norte do edifício, que obriga a uma reparação e pintura para que o problema não venha a agravar-se e a provocar a infiltração de humidades nas paredes das unidades de alojamento. Em virtude das reclamações que vêm sendo apresentadas por alguns Titulares e Clientes, verifica-se ainda uma necessidade de se iniciar, faseadamente, a substituição de alguns pavimentos que se encontram deteriorados.

Conforme vem sendo 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 do número de Titulares à medida que algumas semanas vão sendo objeto de renúncia e outras vão sendo adquiridas pela empresa proprietária do Empreendimento.

#### a) RENDIMENTOS.

Apesar do prejuízo que o Departamento de Titulares de DRHP vem registando desde 2018 (nomeadamente em virtude dos condicionamentos impostos pela Pandemia da doença Covid 19 e também das dívidas de alguns Titulares) e que a empresa de administração vem refletindo nos Relatórios de Contas relativos àqueles mesmos anos, decidiu-se propor para o exercício de 2022 uma tabela de Prestações Periódicas na qual os valores se mantêm iguais aos da tabela aprovada para o ano de 2021.

Assim sendo, a nossa estimativa de gastos totais (exclusivos e comuns) para 2022 indica, para o Departamento de DRHP, um valor positivo de € 2.416,69 se aplicarmos a tabela prestações periódicas vigentes para o ano de 2021 (que totalizam € 252.295,93, sem IVA) e se forem pagas as prestações periódicas relativas a todas as semanas consideradas ativas para ocupação. Iremos também aplicar, no presente Orçamento, o valor de 20% para a remuneração da empresa de administração indicado pela legislação em vigor.

Nesse sentido, por tipologia de apartamento e por época do ano, para o exercício de 2022, a calendarização e as Prestações Periódicas Pecuniárias por semana aqui propostas, já com o IVA incluído, são as seguintes:

### PRESTAÇÕES PERIÓDICAS 2022

	BAIXA	MÉDIA	ALTA	ALTÍSSIMA
T0	247,74€	323,08€	408,37€	504,68€
T1	273,82€	357,06€	489,72€	643,52€
T2	315,11€	410,91€	575,32€	784,17€
CGD Titulares - IBAN: PT50 0035 0018 0002 7129 63077				

ÉPOCAS	SEMANAS
BAIXA	1 a 8 e 10 a 13 e 44 a 51
MÉDIA	9 e 14 a 21 e 40 a 43 e 52
ALTA	22 a 26 e 35 a 39
ALTÍSSIMA	27 a 34

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

O facto de o calendário de 2022 obrigar a que a semana n.º 1 se inicie em 2 de Janeiro impõe uma alteração de algumas datas de início das épocas, como já tem acontecido em anos anteriores, considerando-se a semana 22 (de 29 de maio a 5 de junho) de época Alta, seguindo-se as outras semanas inseridas nas épocas a que habitualmente pertencem.

#### b) GASTOS.

Nesta rubrica estão englobados os gastos relativos ao pessoal, aos serviços administrativos, à contabilidade e gestão financeira, às unidades de alojamento e ao 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, sendo igualmente indicados nesta rubrica os gastos exclusivos a atribuir especificamente aos Titulares de DRHP.

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



## ORÇAMENTO DRHP 2022

		ORÇAMENTO 2022		
<b>Receitas DRHP</b>		252.295,93 €		
<b>Gastos exclusivos DRHP</b>		<b>Total</b>	<b>DRHP 100%</b>	
<b>Departamento DRHP</b>				
Gastos com o pessoal	18.518,08 €		18.518,08 €	
Comunicação (telemóveis e correios)	887,64 €		887,64 €	
Auditoria do ROC	2.850,00 €		2.850,00 €	
Apoio Jurídico	4.800,00 €		4.800,00 €	
Gastos fiscais/legais	- €		- €	
IMI (imputação pela % de DRHP)	4.662,49 €		4.662,49 €	
Seguro do edifício (imputação pela % de DRHP)	648,48 €		648,48 €	
Elevador substituído (imputação pela % de DRHP)	2.115,67 €		2.115,67 €	
Aluguer sala para Assembleia Geral	141,51 €		141,51 €	
Subcontratação serviços de apoio DRHP	3.450,00 €		3.450,00 €	
<b>Total Departamento DRHP</b>	<b>38.073,87 €</b>		<b>38.073,87 €</b>	
<b>Gastos exclusivos Hotel</b>		<b>Total</b>	<b>Hotel 100%</b>	
<b>Total Gastos exclusivos</b>				
		<b>382.417,74 €</b>	<b>38.073,87 €</b>	
<b>Gastos comuns</b>		<b>Total</b>	<b>Hotel 66,88%</b>	<b>DRHP 33,12%</b>
<b>Departamento Alojamento</b>				
Gastos com o pessoal	148.084,80 €	99.039,12 €		49.045,69 €
Comunicação (internet, telemóveis e televisão)	10.418,64 €	6.967,99 €		3.450,65 €
Limpeza, higiene e conforto	13.500,00 €	9.028,80 €		4.471,20 €
Serviços especializados (lavandaria, trabalho temporário, vigilante)	32.864,00 €	21.979,44 €		10.884,56 €
Outros gastos operacionais (jornais, eletrodomésticos, decoração e outros materiais)	7.406,91 €	4.953,74 €		2.453,17 €
<b>Total Departamento Alojamento</b>	<b>212.274,35 €</b>	<b>141.969,09 €</b>		<b>70.305,27 €</b>
<b>Departamento de Comidas e Bebidas</b>				
Gastos com o pessoal	53.766,31 €	35.958,91 €		17.807,40 €
<b>Total Departamento de Comidas e Bebidas</b>	<b>53.766,31 €</b>	<b>35.958,91 €</b>		<b>17.807,40 €</b>
<b>Departamento Administrativo</b>				
Comunicação (correios, telefone e telemóveis)	1.500,00 €	1.003,20 €		496,80 €
Gastos e comissões bancárias	- €	- €		- €
Material de escritório, ferramentas de desgaste rápido e documentação técnica	2.400,00 €	1.605,12 €		794,88 €
Licenças (s.p.a. , software host)	7.505,30 €	5.019,54 €		2.485,76 €
Gastos de deslocações	1.800,00 €	1.203,84 €		596,16 €
Vigilância e segurança e centrais de alarme	2.843,40 €	1.901,67 €		941,73 €
Serviços especializados (consultoria de gestão, TOC, assistência informática e outros )	17.650,00 €	11.804,32 €		5.845,68 €
Gastos fiscais/legais	432,03 €	288,94 €		143,09 €
Serviços de informação hoteleira	1.119,60 €	748,79 €		370,81 €
Seguros	2.744,40 €	1.835,45 €		908,95 €
<b>Total Departamento Administrativo</b>	<b>37.994,73 €</b>	<b>25.410,88 €</b>		<b>12.583,85 €</b>
<b>Departamento Manutenção e Energias</b>				
Gastos com o pessoal	15.251,77 €	10.200,38 €		5.051,38 €
Energia (Eletricidade, Água e Gás)	55.460,00 €	37.091,65 €		18.368,35 €
Conservação/reparação de equipamentos, instalações e veículos	21.780,00 €	14.566,46 €		7.213,54 €
Elevadores	2.311,20 €	1.545,73 €		765,47 €
Jardinagem	3.500,00 €	2.340,80 €		1.159,20 €
Piscina	5.880,00 €	3.932,54 €		1.947,46 €
Serviços especializados (HACCP, controlo da água, controlo de pragas e outros serviços)	16.526,60 €	11.052,99 €		5.473,61 €
<b>Total Departamento Manutenção e Energias</b>	<b>120.709,57 €</b>	<b>80.730,56 €</b>		<b>39.979,01 €</b>

<b>Departamento Encargos salariais e Relacionados</b>			
Seguro acidentes de trabalho	2.586,00 €	1.729,52 €	856,48 €
Medicina, segurança e saúde no trabalho, haccp, fardamento e formação	1.102,88 €	737,61 €	365,27 €
Rendas e alugueres (gastos com o pessoal)	13.101,96 €	8.762,59 €	4.339,37 €
Outros gastos operacionais (gastos com a edenred - cartões de refeição)	305,28 €	204,17 €	101,11 €
<b>Total Departamento Encargos salariais e Relacionados</b>	<b>17.096,12 €</b>	<b>11.433,88 €</b>	<b>5.662,23 €</b>
<b>Departamento Despesas não operacionais</b>			
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Cadeiras e mesas	284,68 €	190,39 €	94,29 €
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Viatura de serviço 1	7.926,83 €	5.301,46 €	2.625,37 €
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Viatura de serviço 2	6.225,00 €	4.163,28 €	2.061,72 €
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Posto de carregamento de carros elétricos	310,25 €	207,50 €	102,75 €
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Portão de correr	98,00 €	65,54 €	32,46 €
<b>Total Departamento Despesas não operacionais</b>	<b>14.844,76 €</b>	<b>9.928,18 €</b>	<b>4.916,58 €</b>
<b>Total Gastos comuns</b>	<b>456.685,83 €</b>	<b>305.431,49 €</b>	<b>151.254,35 €</b>
<b>Total Gastos exclusivos + comuns</b>	<b>877.177,44 €</b>	<b>687.849,22 €</b>	<b>189.328,22 €</b>
<b>Subtotal Resultado DRHP 2022</b>			<b>62.967,71 €</b>
4% Fundo de Reserva			10.091,84 €
20% Empresa de Gestão			50.459,19 €
<b>Total Resultado DRHP 2022</b>			<b>2.416,69 €</b>

Segundo a estimativa elaborada para 2022, o montante dos gastos comuns deverá ser imputado aos Titulares de DRHP numa proporção de **33,12%**, 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. Excluem-se daquela imputação 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, os quais, desde 2021, passaram a ser imputados aos Titulares pela percentagem de DRHP apurada, a exemplo do que é praticado por outros empreendimentos e em virtude da obrigatoriedade legal da existência deste tipo de serviços.

Com a aplicação da tabela de Prestações Periódicas propostas para 2022 prevemos, para este mesmo ano, um resultado positivo de € 2.416,69 para o Centro de Gastos dos Titulares de DRHP.

Relembramos que os quadros acima indicados se referem a estimativas para o ano em curso, que poderão estar sujeitas a alterações devido a várias contingências, como sejam a flutuação do mercado turístico, o valor das Prestações Periódicas que virá a ser efetivamente pago pelos Titulares e ainda o aumento de preços provocado pelo contexto de guerra que atualmente se vive na Ucrânia.

Em 2020 e em 2021 as estimativas acabaram por registar diferenças significativas relativamente às contas reais, tanto ao nível das receitas como dos gastos, o que se deveu às restrições à atividade turística impostas pela Pandemia da doença Covid-19. Apesar da instabilidade da situação atual, não é expectável que em 2022 o mesmo possa vir a ocorrer, refletindo o presente orçamento um ano normal tanto na ocupação geral como nos gastos inerentes a essa ocupação, não sendo, contudo, possível efetuar uma previsão fiável dos aumentos que os bens de consumo e a energia irão sofrer devido ao acima referido contexto de guerra.

## 2. GARANTIAS LEGAIS.

Encontra-se constituída por meio de contrato de Seguro, sobre o Ourabay Hotel Apartamento e a favor de todos os Titulares de DRHP, uma garantia no montante de € 300.000,00 (trezentos mil euros) destinada a caucionar a boa administração e conservação do Empreendimento.

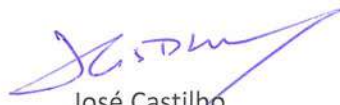
### 3. CONCLUSÕES.

O reconhecimento do trabalho que a SOIMAGE e a CASTIOURA vêm desempenhando na conservação e manutenção do OURABAY Hotel Apartamento é atestado pela classificação turística e alguns prémios recebidos por este mesmo Empreendimento, a par da satisfação manifestada pelos Clientes turísticos e também pela grande maioria dos Titulares de DRHP. Não obstante, a SOIMAGE e a CASTIOURA continuarão, em cada dia, a aumentar os padrões de excelência na manutenção e funcionamento do OURABAY Hotel Apartamento.

Além dos constrangimentos impostos pela Pandemia da doença Covid-19 (os quais, infelizmente, se prolongaram de 2020 para 2021), o contexto de guerra que se vive atualmente na Ucrânia veio ensombrar as perspetivas para o corrente ano de 2022, cuja evolução se vinha mostrando muito promissora até meados de Fevereiro. Não obstante, continuaremos, durante o corrente ano, a exercer uma administração criteriosa e rigorosa, implementando todos os procedimentos e requisitos inerentes à qualidade que se espera de uma unidade hoteleira de 4 Estrelas, continuando a dedicar especial atenção aos procedimentos de segurança sanitária indicados pelo Governo e pela DGS.

Daremos também ênfase à segurança dos hóspedes e dos funcionários, assim como à prestação dos serviços hoteleiros exigidos, a par de alguns melhoramentos gerais e à conservação do edifício e das unidades de alojamento, no sentido de corresponder às expectativas dos Titulares de DRHP e de consolidar a posição do OURABAY Hotel Apartamento como um Empreendimento Turístico de referência, efeitos aqueles para os quais vimos submeter à apreciação e votação dos seus Titulares dos Direitos Reais de Habitação Periódica o presente Programa de Administração e Conservação, bem como o respectivo Orçamento.

Albufeira, 17 de Março de 2022.



José Castilho

(Gerente da CASTIOURA Lda.)