

ATAS

Folha 27

ATA NÚMERO QUATRO

Aos trinta dias do mês de junho de dois mil e vinte, pelas 15h00, reuniram no Hotel Apartamento Miramar, sito no Beco dos Mares (antiga Rua do Pacífico), Cerro da Alagoa, freguesia de Albufeira e Olhos de Água e concelho de Albufeira, em Assembleia Geral os Titulares de Direitos Reais de Habitação Periódica (DRHP) do Luna Hotel da Oura, convocada nos termos do artº. 34º. do Decreto-Lei nº 275/93 de 5 de agosto, alterado pelo Dec.Lei nº 37/2011 de 10 de Março, conforme convocatória enviada a todos os Titulares e publicada na internet no site da empresa no dia 27 de fevereiro de 2020. Inicialmente marcada para dia 31 de março de 2020, esta foi adiada, devido ao "Estado de Emergência" declarado no dia 18 de março de 2020, devido à Pandemia "Covid-19". Pelas razões evocadas, foi a Assembleia Geral dos Titulares de Direitos Reais de Habitação Periódica (DRHP) do Luna Hotel da Oura, reagendada para dia 30 de junho de 2020, conforme carta remetida em 19 de março de 2020 a todos os Titulares e também publicada no site da empresa, com a seguinte Ordem de Trabalhos:-----

1. **Votação para autorização do registo áudio da Assembleia Geral;**
2. **Apreciação do relatório de gestão e contas de 2019 respeitantes à utilização das prestações periódicas e da dotação do fundo de reserva;**
3. **Apreciação do programa de administração e conservação do empreendimento no regime de direito real habitação periódica para o ano 2020;**
4. **Apreciação e votação da alteração da prestação periódica para o exercício de 2020, referente aos Direitos Reais de Habitação Periódica do Luna Hotel da Oura, sob proposta do Revisor Oficial de Contas nos termos do artigo 24º do Decreto-lei nº 275/93 de 5 de agosto;**
5. **Outros assuntos de interesse.**

Faziam parte da Mesa da Assembleia, o Sr. José Santos, na qualidade de Presidente da Mesa, a Sra. Dra. Gabriela Colaço, diretora financeira em representação da empresa Administradora Starotels, S.A., o Sr. Dr. Luís Falcato, Revisor Oficial de Contas eleito pela Assembleia Geral e a Sra. Dra. Mónica Neto, advogada da Staroteis, S.A. ----- Após acreditação de todos os presentes que terminou por volta das 15h20, o Presidente da Mesa, deu início aos trabalhos, informando que estavam presentes ou representadas 6284 semanas. Abrindo a sessão, começa por dar as boas vindas a todos os presentes e entra no Ponto Um da Ordem de Trabalhos:-----

Ponto Um - Votação para a autorização do registo áudio da Assembleia Geral-----
O Presidente da Mesa, submete à votação dos presentes, se existe alguém que se oponha à gravação áudio da assembleia. Não existindo qualquer voto contra ou abstenção, foi aprovado por unanimidade o registo áudio da Assembleia Geral, dando-se em seguida, início à respetiva gravação. -----

O Presidente da Mesa, volta a informar o número de semanas presentes e/ou representadas, no total de 6284 semanas, e agradece a comparência dos Titulares presentes.-----

ATAS

Folha 28

Em seguida passou a ler a Ordem de Trabalhos, indicando que o primeiro ponto foi votado, tendo sido aprovado por unanimidade gravar a Assembleia, a qual, após a respetiva aprovação passou a ser gravada, continuou lendo cada um dos pontos da ordem de trabalhos.

De forma espontânea, interveio o Sr. José Castilho, titular da semana 26 do apartamento 109, para informar que, sendo Titular, não havia sido convocado nos prazos legais para a Assembleia, tendo o Presidente da Mesa, questionado em que data é que havia adquirido a semana e efetuado o seu registo, para se poder verificar a data da sua titularidade e se à data da Convocatória já seria titular da semana, perguntou ainda se o Titular havia informado a Entidade Administradora desse facto, tendo o Sr. José Castilho respondido que não, mas que teve conhecimento por ter sido convocada a anterior Titular, confirmando-se entretanto que, à data da convocatória ainda não havia registo da semana na Conservatória nem o presente Titular havia enviado qualquer informação sobre a sua titularidade ao respetivo departamento, com quem mantém contactos permanentes. Assim, e estando o Titular presente, pelo facto de ter tido conhecimento da Assembleia Geral e ter consigo a convocatória e documentos anexos, o Presidente referiu que, iria dar continuidade à ordem de trabalhos e esclarecendo a Assembleia que, caso tivessem quaisquer questões que não estivessem relacionadas com os pontos da ordem de trabalhos, poderiam estas ser debatidas no ponto cinco - "Outros assuntos de interesse".

Em seguida passou-se para o Ponto Dois da ordem de trabalhos:

Ponto Dois - Apreciação do relatório de gestão e contas de 2019 respeitantes à utilização das prestações periódicas e da dotação do fundo de reserva;

O Presidente da Mesa, informou os presentes que iria passar a palavra à Dra. Gabriela Colaço, para explicar o Relatório de Gestão e Contas de 2019, enviado junto à convocatória, pelo que presumia que os Titulares tivessem consigo o relatório, esclarecendo que caso assim não fosse, existiam cópias disponíveis. Informou ainda que, todos os documentos a analisar iriam ser projetados na tela gigante, para visualização dos presentes. O Dr. Tiago Gonçalves, titular e representante legal de 51 semanas, pediu uma cópia dos documentos por não os ter consigo, tendo os referidos documentos sido facultados pelos serviços de apoio à Mesa. A Dra. Gabriela Colaço, começou por informar os presentes que, o mapa projetado faz parte do relatório de contas a ser analisado e discutido neste ponto, e que foi enviado a todos os Titulares junto à convocatória, referindo ainda que, o mesmo foi elaborado com base no orçamento aprovado na Assembleia do ano anterior, passando em seguida a explicar que, a primeira coluna do mapa indica os valores do orçamento aprovado o ano passado, a segunda os custos reais e a terceira coluna os desvios existentes entre o orçamento e os custos reais. Explicou que o valor total do orçamento foi de € 809.111 e os custos reais incorridos em 2019, foram de € 783.893, havendo um desvio positivo de € 25.218, tendo os custos reais do empreendimento ficado abaixo do orçamentado. Continuou explicando, departamento por departamento, os desvios existentes entre os custos reais e os valores orçamentados.

Quanto ao departamento de alojamento, referiu que tinha havido uma redução de € 19.266 nos custos com pessoal, por este ser contratado de acordo com as necessidades junto das empresas de trabalho temporário, reduzindo assim os custos desta rubrica. Quanto ao desvio de € 8.727 na rubrica de higiene e limpeza, explicou que se gastou mais nesse sector para se poder manter uma limpeza mais cuidada, tendo o desvio total desse departamento sido positivo em € 1.585. Seguidamente, esclareceu que, no que concerne ao departamento de comidas e bebidas, os custos com o pessoal, são os estritamente necessários para o cumprimento dos requisitos legais em vigor, havendo

ATAS

Folha 29

4

um desvio negativo de € 1.224. Passando em seguida para o Departamento dos Custos Administrativos, explicou que, entre o custo orçamentado de € 277.565 e os custos reais de € 252.340, houve um desvio positivo de € 25.225, havendo uma poupança nos custos centrais, administrativo-financeiro, contabilidade, reservas, departamento comercial, o que reflete uma gestão cada vez mais rigorosa motivada por vários reajustes, por forma a garantir uma maior eficiência na gestão dos recursos;

Relativamente ao departamento de Manutenção, esclareceu que o ano passado foram orçamentados e aprovados alguns trabalhos no valor de € 123.240, os quais constam do mapa do relatório de gestão onde vêm descritos os trabalhos realizados, num total de € 122.985 havendo um desvio positivo € 255.

Quanto à rubrica de energia o valor orçamentado foi de € 177.934 sendo o custo real de € 161.686, havendo uma poupança de € 16.248.

No que concerne aos outros custos o valor orçamentado foi de € 17.063 e o custo real de € 10.500, havendo uma poupança de € 6.563.

Assim, do total de desvios acima analisados resulta numa poupança anual de € 48.652 que se reflete nos custos totais imputados ao DRHP em € 25.218, concluindo que, a gestão da Staroteis, tem vindo a ser cada vez mais rigorosa e eficiente, resultando na redução dos custos em 3,12% pelo que, sendo esta redução inferior a 5%, entende-se que a prestação periódica para o ano 2019 deverá manter-se conforme anteriormente aprovada em Assembleia. Mais informou que, em conformidade com o legalmente estabelecido, foi constituído o Fundo de Reserva no montante de € 12.681,63 (doze mil seiscentos e oitenta e um euros e sessenta e três cêntimos), referente ao total das prestações periódicas recebidas no ano 2019, existindo atualmente em depósito o valor total de € 42.896,18 (quarenta e dois mil oitocentos e noventa e seis euros e dezoito cêntimos). Esclareceu ainda que, relativamente ao ano 2019 o valor total recebido de prestações periódicas foi de € 386.684,53 o que corresponde apenas a cerca de 39% do valor total previsto, esclarecendo que, cerca de 61% do valor orçamentado e aprovado não está recebido. A Dra. Gabriela Colaço explicou ainda que, a falta de recebimentos das prestações periódicas tem um impacto avassalador na gestão do empreendimento exigindo um esforço financeiro muito grande por parte da entidade administradora, causando-lhe graves constrangimentos financeiros, esclarecendo que € 256.000 da verba recebida correspondem às prestações periódicas da Lunahoteis. Concretizou que os valores das prestações periódicas que se encontram por receber por parte dos Titulares, correspondem a 61% do valor total orçamentado, provocando, pelo terceiro ano consecutivo, constrangimentos na gestão do empreendimento, uma vez que, as despesas que deveriam ser suportadas pela entidade administradora e Titulares na respetiva proporção, são adiantadas pela Staroteis, pelo facto das verbas recebidas dos Titulares serem insuficientes.

Terminadas as explicações da Dra. Gabriela Colaço, o Presidente da Mesa, dirigiu-se aos presentes solicitando-lhes que colocassem as dúvidas que tivessem sobre este ponto, devendo o Titular identificar-se e respeitar sempre as regras de segurança.

O Dr. António Manteigas, titular da semana 37 na fração EJ, pediu a palavra e dirigindo-se à Dra. Gabriela Colaço, começou por dizer que todos os Titulares singulares agradecem a dinâmica imposta de facto na gestão do empreendimento, e ao que tudo indica a correção na gestão do mesmo. Tendo, no entanto, perguntas a fazer relativamente a este ponto, começou por se reportar ao que foi informado na última assembleia quanto ao número de semanas existentes no empreendimento, referindo que os seus cálculos totais não conferem com os que foram apresentados, solicitando à Dra. Gabriela Colaço que justifique a informação. Referiu ainda, o facto de o

ATAS

Folha 30

4

empreendimento ter sido vendido em 2018 à sociedade Positano e questionou se dessa venda, havia resultado algum fluxo financeiro das mais-valias para o fundo de reserva. O Presidente da Mesa considerou que as questões colocadas não estavam diretamente relacionadas com este ponto, salientando o facto do Dr. António Manteigas ter sido Presidente da Mesa durante dois anos, sendo que todas essas questões foram largamente debatidas e explicadas nas Assembleias que presidiu, não se reportando por isso ao relatório de contas e gestão do ano 2019, pelo que, configurando questões diversas do assunto em apreciação, o Presidente sugeriu que as mesmas fossem debatidas no ponto cinco da ordem de trabalhos, para que assembleia não se dispersasse da ordem de trabalhos.

Entretanto pediu a palavra o Eng. Luís Ferreira, em representação do pai Sr. Artur Santos Ferreira, titular semana 18, apartamento 210, questionou qual o número de semanas presentes, tendo sido reconfirmado pelo Presidente da Mesa, que estavam presentes e/ou representadas 6284 semanas. Em seguida, o Eng. Luís Ferreira questionou o número de pessoas contempladas nos custos com pessoal nas rubricas de alojamento, alimentação e bebidas, custos administrativos. Tomou a palavra a Dra. Gabriela Colaço, esclarecendo que em 2019, na época alta, o número de pessoas no departamento de Alimentação e Bebidas, que contempla apenas o restaurante, bares e cozinha do empreendimento foi entre 14 a 15 pessoas; no que se refere aos Custos Administrativos, este tem 2 pessoas e no alojamento, que inclui receção, quartos e manutenção, são cerca de 25 pessoas. O Eng. Luís Ferreira, perguntou ainda quanta pessoas tem o quadro pessoal do Hotel daoura, tendo sido informado que, no verão, são cerca de 50 pessoas, tendo igualmente sido explicado que tem vindo a ser estratégia da empresa, não recrutar mais pessoal para o quadro, recorrendo a empresas de trabalho temporário na época alta, obtendo-se assim uma redução de despesas com o pessoal. O Eng. Luís Ferreira sugeriu que, doravante, fosse fornecido juntamente com a convocatória e as contas um anexo com o número de pessoas afetadas ao hotel. O Presidente da Mesa, agradeceu a sugestão que fica registada e informou que no futuro relatório, passará a constar o número de trabalhadores efetivos.

Em seguida, o Dr. Tiago Gonçalves, pediu a palavra, identificando-se como representante de vários Titulares, num total de 51 semanas e, referindo-se ao Ponto Dois: apreciação do relatório de gestão e contas de 2019 respeitantes à utilização das prestações periódicas e dotação do fundo de reserva, começou por referir que do ponto de vista dos Titulares a afetação dos custos a imputar aos Titulares está errada, tendo levantado esta questão ao longo dos anos, sendo que, não coloca em causa que as faturas existam, que o pessoal esteja devidamente comprovado e os custos estejam corretos e demonstrados nos custos totais, mas não concorda com a imputação dos custos que é feita aos Titulares, designadamente quanto aos custos comuns que constam da rubrica de Alimentação e Bebidas, pelo facto de não estarem lá referidas receitas, assim como, ao que se refere aos custos centrais e de conservação e reparação, pedindo que se esclareça se são de manutenção e conservação ou de obras, admitindo que representem efetivas manutenções, as rubricas referentes aos elevadores e sistema de incêndio, mas tendo dúvidas quanto às restantes. A Dra. Gabriela Colaço esclareceu que, as rubricas ali indicadas referem-se efetivamente a custos de manutenção e conservação, trabalhos que foram verificados e auditados, no local, pelos Auditores que confirmam a realização dos mesmos. O Dr. Tiago Gonçalves, questionou ainda o número de semanas representadas e/ou presentes, pertencentes à proprietária e à Lunahoteis, tendo sido respondido pela Dra. Gabriela Colaço, que a Positano tinha 5504 semanas e a Lunahoteis 705. O Dr. Tiago Gonçalves perguntou quem eram os representantes das mesmas, identificando-se a Dra. Vera Dias em

ATAS

Folha 31

47

representação da Lunahoteis e a Dra. Andreia Correia em representação da Positano. O Dr. Tiago Gonçalves questionou ainda se estas empresas faziam o pagamento das suas semanas perguntando se no quadro da pág. 4 do Relatório, tais semanas estão incluídas nas rubricas recebidas ou rubricas por receber. A Dra. Gabriela Colaço referiu que conforme havia explicado aquando da apresentação do mapa a toda a Assembleia, a Lunahoteis fez o pagamento das suas semanas, conforme fatura no valor de € 256.937,00, a qual tem suporte contabilístico e está auditada. O Dr. Tiago Gonçalves afirmou que em sua opinião, as últimas 5 linhas do orçamento estão completamente erradas e que a forma de imputação é ilegal, perguntando simultaneamente à Dra. Gabriela Colaço como é que chegou ao valor das taxas de manutenção por receber, uma vez que existem processos em curso. Quanto à primeira questão a Dra. Gabriela Colaço esclareceu que, já tinha tido outros empreendimentos em DRHP e que a fórmula de imputação e orçamento são legais sendo esta, em sua opinião uma das formas corretas de o fazer. Informou ainda que, os valores a receber das prestações, foi calculado tendo por base o orçamento aprovado em 2019, passando a palavra à Dra. Mónica Neto para melhor esclarecer a sua questão. A Dra. Mónica Neto, tomou a palavra e informou que, como o Dr. Tiago Gonçalves bem sabe, porque está presente em todas as ações, as únicas prestações periódicas que estão suspensas, são as relativas ao ano de 2019, porquanto, no que concerne às restantes, embora existam ações em Tribunal, tais prestações não se encontram suspensas e a entidade exploradora, de boa-fé, tem aguardado que o Tribunal se pronuncie sobre as duas ações principais em curso, para poder cobrar aos Titulares o valor que o Tribunal vier a determinar. O Dr. Tiago Gonçalves referiu ainda que, quando os Titulares não fazem o pagamento da taxa, a entidade exploradora está perfeitamente habilitada para utilizar as semanas, não podendo cobrar essas prestações. A Dra. Gabriela Colaço respondeu que existem casos em que os Titulares informam e cadem as suas semanas à entidade exploradora para esta exercer o direito de ocupar as semanas para aluguer, isentando o Titular do pagamento, mas isto se o hotel utilizar a semana. O Presidente da Mesa, pediu ao Dr. Tiago Gonçalves que esclarecesse se estava a afirmar que os Titulares que não pagam as taxas à Entidade exploradora, não têm obrigação de o fazer porque deixaram disponíveis as suas semanas para a entidade exploradora utilizar.

O Dr. Tiago Gonçalves esclareceu que, o que disse foi que se os Titulares não pagarem as prestações no prazo legal, a Entidade exploradora poderá ocupar as semanas e considerar as prestações pagas se as ocupar.

O Eng. Luís Ferreira, pediu a palavra referindo que já veio a duas ou três assembleias e que a questão é sempre a mesma, relativamente às semanas dos Titulares Positano e Lunahoteis que deviam estar identificadas. O Presidente da Mesa disse que esses números têm vindo a ser informados, inclusivamente o ano passado, o Presidente da Mesa, Dr. António Mantelgas, pediu para verificar toda a documentação para confirmar quem eram os Titulares, o que levou cerca de 1h30 para que esse assunto ficasse esclarecido. A Dra. Vera Dias, pediu a palavra e esclareceu que na lista de presenças constam os Titulares e o número de semanas existentes, e que tal lista pode ser consultada por todos os presentes em caso de dúvidas.

De seguida o Presidente da Mesa, passou a palavra ao Dr. Luís Falcato, para responder ao Dr. Tiago Gonçalves, pedindo para repetir e reformular as questões de forma sintética e objetiva. O Dr. Tiago Gonçalves, tomou a palavra para questionar no Relatório de Contas do Orçamento 2019, o cálculo dos custos e sua afetação, assim como os custos imputados aos Titulares. O Dr. Luís Falcato, começou por esclarecer que o Dr. Tiago Gonçalves, deverá ter em conta as funções de cada membro da Mesa, sendo as funções do Revisor Oficial de Contas, rever as contas, auditar e pronunciar-se, se as prestações

periódicas são insuficientes ou excessivas para o orçamento do empreendimento. Referiu ainda que entende que têm maneiras diferentes de analisar conceitos e que essa diversidade de opiniões se mantêm há três anos e continuam vigentes na perspetiva do Dr. Tiago Gonçalves. Mais referiu, que não compete ao Revisor Oficial de Contas, verificar ou confirmar qual o número de semanas ocupadas pela Entidade exploradora e em que termos as utilizaram, uma vez que a sua função é verificar e auditar as contas sendo exercida em cumprimento de disposição legal em vigor.-----

O Eng. Luís Ferreira, pediu a palavra, e informou que enviou um email para o departamento de DRHP, questionando quem eram os donos das semanas, quantas semanas tem a Lunahotels, quem é a proprietária do empreendimento, quais foram os valores pagos e os que não foram, entre outras questões, tendo-lhe sido referido que as respostas a estas perguntas constam das atas das assembleias anteriores; resposta com a qual não concorda. Entretanto, referiu que deixaram de receber as notas de débito há 4 (quatro) anos, recebendo apenas a Ata com os valores das prestações e passou a ler o artigo referente ao pagamento das prestações periódicas que consta do Título de DRHP: *"a qual deverá ser paga pelo menos um mês antes do início de utilização da semana respetiva. Caso, a mesma, não seja paga, presume-se que o titular não tem interesse em usar o seu direito, adquirindo assim o proprietário do imóvel o direito de dispor desse para seu inteiro benefício."* Concluída a leitura, pediu ainda explicação sobre o Orçamento, quanto à imputação dos custos de conservação e reparação, dizendo que existem rubricas que são investimentos e não despesas de gestão e manutenção, pedindo à Mesa que confirme se são despesas de investimentos. O Presidente da Mesa, passou a palavra à Dra. Gabriela Colaço que esclareceu que os custos foram os necessários realizar para a manutenção dos respetivos equipamentos. O Presidente da Mesa tomou a palavra para reforçar que todos os custos foram de manutenção, sendo o único custo de inovação, a construção da piscina que não foi imputado aos Titulares, sendo que a reparação dos elevadores, alteração do sistema de aquecimento de águas, revisão do sistema de incêndios que tiveram que ser reparados e/ou substituídos por estarem obsoletos, inclusive o sistema de vigilância, concluindo que tais custos não são de inovação, mas sim a substituição e reparação de equipamentos danificados ou obsoletos. -----

Após concluídos todos os esclarecimentos, o Presidente da Mesa colocou à votação o Ponto Dois da ordem de trabalhos, tendo o Relatório de gestão e contas do ano 2019, respeitante a utilização das prestações periódica e da dotação do fundo de reserva, sido aprovado por maioria com os seguintes votos: 69 votos contra, 6224 votos a favor e sem abstenções.-----

O Dr. António Manteigas, titular semana 37, fração E.J, pediu a palavra informando que votou contra e que pretende que fique consignada em Ata a sua declaração de voto, uma vez que, colocou três questões diretas e que por influência do Sr. Presidente da Mesa, estariam fora do ponto da ordem de trabalhos e seriam respondidas no ponto cinco.-----

Em seguida, o Presidente da Mesa, passou ao Ponto Três da ordem de trabalhos.-----

Ponto três - Apreciação do programa de administração e conservação do empreendimento no regime de Direito Real Habitação Periódica para o ano 2020: Entrando no ponto três, o Presidente da Mesa, passou a palavra à Dra. Gabriela Colaço, que com o mapa visionado na tela, voltou a informar que o mesmo havia sido enviado a todos os Titulares e começou por explicar o Programa de Administração e Conservação para o ano de 2020, que teve como base os custos reais incorridos em 2019 e que, foram realizados vários investimentos no empreendimento, nestes últimos três anos descritos no programa enviado. No entanto, para o ano 2020 não foram

considerados quaisquer trabalhos ou intervenções, motivo pelo qual a rubrica de conservação e manutenção foi excluída, pelo que, caso seja necessário realizar alguns trabalhos no hotel, os mesmos serão apresentados e votados em Assembleia para a sua realização, passando em seguida a explicar o orçamento para o ano de 2020 imputado aos Titulares, num total de € 720,146 (setecentos e vinte mil euros cento e quarenta e seis euros).

A Dra. Gabriela referiu que o orçamento apresenta um decréscimo de € 63.000 relativamente ao ano anterior e que de acordo com o critério aplicado pelos Revisores Oficiais de Contas, em função das várias tipologias e épocas para o ano 2020, as prestações periódicas propostas pelos ROC's constam do quadro da página quatro do Programa de Administração e Conservação para o ano 2020. Esclareceu ainda que, sendo este o quarto ano da gestão do empreendimento pela Staroteis, já existe um histórico referente aos custos e aos trabalhos realizados, verificando-se uma poupança real ao longo dos anos, face aos custos inicialmente previstos.

Terminadas as explicações, o Presidente da Mesa perguntou aos presentes se tinham dúvidas ou questões que pretendessem esclarecer. O Dr. António Manteigas, pediu a palavra e começou por dizer que se vai cingir ao ponto da ordem de trabalhos em análise para colocar a sua questão, que é direta. Assim, quanto à piscina aprovada pelos Titulares em Assembleia de 2018 e embora o custo não tivesse sido imputado aos Titulares singulares, perguntou, a título meramente académico, se tendo a obra da piscina custado à entidade exploradora € 200.000,00, um dia quando a empresa proprietária, Positano, decidir vender o imóvel, como vai a empresa Administradora ressarcir-se do investimento que realizou. O Presidente da Mesa, tomou a palavra e informou que, como já havia sido anteriormente explicado, antes da construção da piscina o empreendimento não tinha este equipamento, existindo um problema grave por estarem a depender da piscina do empreendimento Ourabay, sendo o custo anual exigido por esta entidade, demasiado elevado, pelo que, nesse pressuposto, com vista a autonomizar o empreendimento e provê-lo de uma piscina própria que não existia, sendo o prazo do contrato em vigor entre a proprietária e a entidade administradora por 10 anos, optou esta última por investir na construção de uma piscina, que no termo do contrato se espera estar integralmente paga.

Pediu a palavra a Sra. Maria Celeste Veríssimo, para referir que, pelo facto de uma das suas semanas (semana 14, apartamento 209) ser variável, sendo uns anos de época média e outros de época baixa, dependendo das datas em que a Páscoa ocorre, seria importante informarem por escrito os valores das prestações periódicas a pagar, como se fazia anteriormente, sabendo que o valor deve ser pago com 60 dias de antecedência, mas que este ano esteve confinada e não pode vir. Relativamente às restantes semanas de que é titular (semanas 27 e 28, apartamento 209), não as pagou dentro do prazo. Foi explicado à titular que este ano foi um ano excepcional e que esta situação veio alterar o funcionamento interno.

O Dr. Tiago Gonçalves, pediu a palavra, referindo que antigamente, enviavam-se os pedidos de pagamento e calendário, reforçou que continua com as mesmas questões anteriores e que do seu ponto de vista reproduzem uma série de problemas, conforme já referiu aquando do relatório, reiterando os seus comentários. Questionou ainda a forma como o mapa está apresentado, tendo a Dra. Gabriela Colaço respondido que, pelo facto do orçamento de 2020, ter por base os custos reais do ano 2019 excluídos da rubrica de Conservação e Manutenção, mantendo-se as restantes rubricas do ano anterior, optou-se por se apresentar apenas os custos imputados aos Titulares, uma vez que se considerou não ser necessário replicar todo o orçamento novamente, apresentando-o de forma sucinta, ficando o Dr. Tiago Gonçalves devidamente

ATAS

Folha

34

esclarecido quanto a esta questão, referiu que, os valores das prestações periódicas para o ano 2020, não deveriam constar daquele documento, tendo a Dra. Gabriela explicado que, como está escrito na página quatro do Programa, as prestações estão ali indicadas em conformidade com a proposta apresentada pelo Revisor Oficial de Contas. A Dra. Vera Dias, pediu a palavra para esclarecer os presentes que, relativamente aos avisos de débito, na primeira Assembleia foi informado a todos os Titulares e consta da ata que, como decorre da lei, o prazo para pagamento deve ser efetuado até dois meses, tendo os Titulares conhecimento da data em que devem proceder ao pagamento das suas prestações periódicas; no que concerne aos valores, tal informação consta das atas enviadas anualmente, bem como o calendário. Salienta ainda que, os Titulares que pretendem pagar e/ou vir ocupar, contactam diretamente o departamento de Gestão de DRHP onde lhes são dadas todas as respostas, acrescentando que sendo o Dr. Tiago Gonçalves um dos Titulares que costuma vir ocupar, tem conhecimento dos procedimentos que existem para poder efetuar o pagamento e ocupação das semanas. O Eng. Luís Ferreira pediu a palavra para referir que sendo este um orçamento de exploração, deveriam estar indicadas as receitas do empreendimento porque na sua empresa as contas têm despesas e receitas, quando são apresentadas.

Não havendo mais perguntas, o Presidente da Mesa colocou à votação o Ponto Três da ordem de trabalhos, tendo o Programa de Administração e Conservação do empreendimento no regime de Direito Real de Habitação Periódica para o ano 2020, referente ao Luna Hotel da Oura, sido aprovado por maioria, com os seguintes votos: 705 votos a favor; 67 votos contra e 5521 abstenções.

O Dr. António Manteigas, pediu para fazer consignar em ata a sua declaração de voto quanto a este ponto, informando ter votado contra porque formulou uma questão à representante da entidade exploradora Staroteis, S.A., que não foi por esta respondida, mas sim pelo Presidente da Mesa.

Em seguida passou-se ao Ponto Quatro da ordem de trabalhos:

Ponto Quatro - Apreciação e votação da alteração da prestação periódica para o exercício de 2020, referente aos Direitos Reais de Habitação Periódica da Luna Hotel da Oura, sob proposta do Revisor Oficial de Contas nos termos do artigo 24º do Decreto-lei nº 275/93 de 5 de agosto.

Após leitura deste ponto, o Dr. António Manteigas pediu a palavra ao Presidente da Mesa da assembleia, para colocar uma questão prévia, a este ponto, passando a ler o documento que está junto à presente ata como Anexo I.

Finda a leitura do documento, o Presidente da Mesa informou que iria passar a palavra à Dra. Mónica Neto que, por ser advogada, poderá prestar os esclarecimentos necessários relativamente ao pedido de votação apresentado pelo Dr. António Manteigas, a título de questão prévia. Tendo este Titular, interrompido o Presidente da Mesa, informando que não aceita que a Dra. Mónica Neto lhe responda e esta sabe de antemão que ele não aceita que lhe responda ao que quer que seja nesta Assembleia, que tem as suas razões e fundamentos legais, sendo que, se o Presidente da Mesa se quiser aconselhar é um direito que tem, mas deverá decidir quanto à questão prévia, tendo o Presidente da Mesa explicado ao Titular que sendo ambos Advogados, seria mais fácil esclarecer alguma questão, ao que o Dr. António Manteigas retorquiu que já não exerce por estar reformado e que agora só vive dos rendimentos. O Presidente da Mesa informou então que, sendo sua a decisão, a questão prévia apresentada ficará anexa à ata. O Eng. Luís Ferreira, pediu a palavra e referiu que a Dra. Vera Dias

ATAS

Folha 35

informou que consta em todas as atas quem são os donos das várias semanas e deste empreendimento, mas que nas atas não consegue verificar onde consta esta informação.

O Presidente da Mesa da assembleia, passou a palavra à Dra. Vera Dias, para que pudesse responder ao Eng. Luís Ferreira, tendo esta esclarecido que conforme disse, constam das Atas as semanas da entidade proprietária e da Lunahoteis pelo que, a título de exemplo, na última Ata, no ponto onde a Dra. Gabriela Colaço explica quantas semanas tem o empreendimento, a mesma indica o número de semanas pertencentes à Lunahoteis e as semanas pertencentes à proprietária, sendo as restantes semanas pertencentes a terceiros. O Eng. Luís Ferreira, voltou a referir que pretende saber quem é o dono de cada uma das semanas, por terem valores diferentes em cada época, não precisa de ser detalhado, mas quer saber quantas semanas são particulares, acrescentando que, de facto, já percebeu qual a informação que consta das atas e que era isso que precisava de saber. O Presidente da Mesa, esclarece que do total de semanas, 5504 são da Positano, 705 são da Lunahoteis e 1955 estão dispersas por diversos Titulares, o que perfaz as 8164 existentes em DRHP, referindo ainda que, a questão prende-se também com o número de Titulares que vêm às Assembleias, uma vez que, se todos estivessem presentes e não podendo a Positano votar em matérias essenciais, e que se esses Titulares estivessem presentes, por representarem 1955 semanas seriam mais do dobro das semanas e votos, pelo que teriam uma maioria significativa, não sendo por isso a Lunahoteis que detém a maioria das semanas.

A Dra. Vera Dias pediu a palavra e solicitou que fosse esclarecido pelo Dr. António Manteigas, em que artigo do Título Constitutivo do Empreendimento constam os critérios de imputação para as Prestações Periódicas, uma vez que seria importante para que todos ficassem esclarecidos onde vem referido esse critério de imputação.

O Dr. António Manteigas respondeu que tudo isso vem indicado na escritura de constituição do Direito Real de Habitação Periódica e no documento complementar à escritura e tanto quanto sabe o mesmo só pode ser alterado por escritura pública. Tendo a Dra. Vera Dias consigo um exemplar dos referidos documentos, pediu permissão ao Presidente da Mesa, para que o Dr. António Manteigas esclarecesse a questão colocada, intervindo nesta altura, o Eng. Luís Ferreira, dizendo que pode ler o que consta do Título de DRHP, sendo esclarecido não ser esse o documento a que os restantes intervenientes se reportam. O Eng. Luís Ferreira, continuou e passa a ler à Assembleia o certificado de DRHP no que se refere à taxa de atualização anual da prestação periódica, pela aplicação do Índice de preços do consumidor publicado anualmente pelo INE relativamente ao ano anterior. Nesta altura, foi esclarecido pelo Presidente da Mesa, que não era essa questão que se estava a analisar, pedindo-se ao Dr. António Manteigas se não se importava de esclarecer e ler onde consta a informação referente aos critérios para imputação das prestações periódicas, tendo para o efeito, a Dra. Vera Dias facultado ao Dr. António Manteigas, os documentos em seu poder, por forma a que este titular assinalasse o ponto onde constam os critérios de imputação que refere, com vista à correção de eventual erro ou má interpretação por parte da entidade exploradora. O Dr. António Manteigas, tendo os documentos na sua posse, começou a ler o: "Documento complementar número "DOIS" elaborado nos termos do Numero dois do artigo setenta e oito, do Código notariado, à escritura de Constituição do regime de habitação periódica data de sete de Outubro de mil novecentos e oitenta e sete exarada

ATAS

Folha 36

nas notas do cartório notarial de Albufeira,* passando a ler os números 1), 2) e 3) todos do artigo 5º do referido documento e que se transcrevem:_____

Artigo Quinto

Taxa de Utilização

Um. Relativamente a cada período semanal objecto do direito, o seu titular é obrigado a pagar ao Proprietário do imóvel ou a quem pertença a respectiva fruição, uma prestação pecuniária (taxa de utilização) fixada anualmente, tendo em conta a parte imputável ao tipo de cada apartamento e época do ano a que corresponda o direito de cada titular, a qual se destina ao pagamento dos diversos encargos entre os quais:_____

- a) Serviços de limpeza, roupas de cama e de banho, produtos de higiene;_____
- b) Consumos de água e electricidade;_____
- c) Seguros contra incêndios, perda ou destruição, total ou parcial do conjunto imobiliário ou de qualquer das suas fracções;_____
- d) Conservação, reparação, manutenção e substituição dos mesmos bens;_____
- e) Administração do imóvel e serviços comuns._____

Dois. A taxa de utilização é actualizada no mês de Janeiro de cada ano, na per-

centagem do aumento do índice de preços ao consumidor publicado pelo Instituto Nacional de Estatística e relativo ao ano anterior._____

Três. A taxa de utilização é devida ainda que se verifique o condicionalismo previsto na alínea g) do artigo sexto._____

Terminada a leitura do referido artigo, o Dr. António Manteigas referiu serem estes os critérios que fazem parte da Prestação periódica, entendendo que continuam em vigor e na escritura pública. O Presidente da Mesa, agradeceu e passou a palavra à Dra. Mónica Neto para esclarecer a questão, a qual referiu que em sua opinião, o Dr. António Manteigas estaria a laborar em erro, na medida em que existe efetivamente um título

4

ATAS

constitutivo, designadamente o que foi lido parcialmente pelo referido titular, no qual está prevista a taxa de utilização, bem como a sua atualização. No entanto, o que se está a tratar no presente ponto da ordem de trabalhos, é o regime excecional relativo à alteração da prestação periódica, que decorre do art.º 24 do decreto-lei do RJHP, a que o Dr. Manteigas fez menção há pouco, o qual refere que: *"independentemente - ou seja, não obstante o montante que tenha sido fixado ou do critério de fixação da prestação periódica que consta do título constitutivo - a lei permite que a alteração da prestação periódica possa ser feita por proposta da entidade encarregada da auditoria das contas do empreendimento inserida no respetivo parecer, sempre que se revele excessiva ou insuficiente relativamente às despesas e à retribuição a que se destina e desde que a alteração seja aprovada por maioria dos Titulares presentes em assembleia, convocada para o efeito"*, sendo esta a questão que aqui se está a tratar. Esclareceu ainda que ninguém está a pôr em causa o título constitutivo ou se este previa uma atualização anual dessa grandeza; o que se está a discutir é que a entidade encarregada da auditoria ao empreendimento, com base na lei, considerou que as prestações periódicas, ainda que sujeitas àquela atualização, não são suficientes para suportar os gastos do empreendimento. Nesse sentido e com base neste artigo da lei, não haverá necessidade de se proceder a uma alteração ao título constitutivo; existirá sim, consoante o caso, a necessidade de se aprovar ou não, a proposta apresentada por esta entidade. O Dr. Tiago Gonçalves, perguntou se já se estava a esclarecer o ponto quatro, tendo sido esclarecido pelo Presidente da Mesa que se estava a esclarecer a questão prévia apresentada pelo Dr. António Manteigas, tendo o Dr. Tiago Gonçalves referido que considerava inútil continuar, uma vez que, estas questões estavam a ser discutidas em Tribunal e que a visão dos Titulares é bastante diferente da entidade exploradora, pelo que logo se viria quem iria ganhar. O Eng. Luís Ferreira, referiu que também sabe ler, que pediu ao seu advogado os respetivos esclarecimentos e que querem defender os seus direitos, mas que não querem ser otários, sendo que até hoje ainda ninguém lhe demonstrou e lhe apresentou os relatórios de contas desta empresa. O Presidente da Mesa esclareceu o Eng. Luís Ferreira, que não se estavam a discutir contas de uma empresa, mas sim de um empreendimento turístico constituído em DRHP e os custos que devem ser comparticipados pelos Titulares para serem definidas as respetivas prestações periódicas, situação diferente do relatório de contas de uma empresa.

Prestados os esclarecimentos, o Presidente da Mesa, retomou a ordem de trabalhos para entrar no Ponto Quatro, sendo interrompido pelo Sr. Dr. António Manteigas, que questionou o Presidente da Mesa se aceitava colocar à votação a questão prévia ou se a rejeitava. O Presidente da Mesa referiu que a questão prévia estava fora da ordem de trabalhos e que não via no seu conteúdo qualquer resultado, por ser vaga e confusa, para que se pudesse pronunciar sobre a mesma, tendo, neste momento, o Dr. António Manteigas se insurgido e dirigindo-se ao Presidente da Mesa, lhe disse: "não seja parvo", após o que Presidente da Mesa perguntou: "não seja o quê?" e o Dr. António Manteigas, dirigindo-se novamente ao Presidente da Mesa da Assembleia, retorquiu "não seja parvo e seja claro a rejeitar a questão prévia". O Presidente da Mesa, incrédulo, respondeu "parvo é o Senhor", advertindo o referido titular que estava a ser ofensivo para todos os presentes com as suas atitudes, devendo as suas intervenções cingir-se às questões da Assembleia, não lhe sendo permitido interromper a Assembleia, e tomar a palavra quando para tal lhe for autorizado, referindo ainda que, por não ter qualquer substancia e por ser confusa a questão prévia apresentada era

ATAS

Folha 38

rejeitada.

Retomando-se o Ponto quatro da ordem de trabalhos, foi o mesmo relido pelo Presidente da Mesa, após o que passou a palavra ao Dr. Luís Falcato, para que pudesse apresentar a respetiva proposta, tendo o Relatório da Declaração do Revisor Oficial de Contas sido projetado na tela para visualização de todos.

O Dr. Luís Falcato tomou a palavra e começou por esclarecer o Eng. Luís Ferreira quanto às funções do Revisor Oficial de Contas, sendo as funções diferentes quando se trata de uma empresa e no contexto de DRHP, assim como, as funções de um ROC registado na CMVM também são diferentes. Neste caso em questão, as funções do ROC são mais restritas, contextualizando que, essencialmente a função chave do ROC, neste caso, é a de verificar se as contas do DRHP representam de forma verdadeira as operações realizadas e a situação financeira do DRHP, essa é a função número um do ROC: assegurar que isso aconteça; a função número dois, em síntese e de forma resumida, será o ROC considerar se as Prestações Periódicas são insuficientes ou se são excessivas para fazer face às despesas, devendo então propor a sua alteração. No que concerne à questão colocada pelo Eng. Luís Ferreira designadamente por haver só despesas e não haver receitas, esclareceu o ROC que tal situação tem a ver com o fato de que a função das taxas, de acordo com a interpretação da própria lei, é fazer face às despesas e não às receitas, referiu ainda que esta questão já havia sido discutida em Tribunal. Continuou explicando que, sendo o DRHP um direito em desuso, não existe muita doutrina nem jurisprudência sobre esta questão, contrariamente a outras áreas, criando algumas zonas cinzentas na lei; situação que obviamente, abre campo para interpretações divergentes, sendo a decisão de propor ou não a alteração das prestações do ROC, com base em critérios que consideram serem razoáveis e no que é normal noutro tipo de organizações e de atividade, e neste contexto foi o que entenderam. O ROC referiu ainda não ter sido por má vontade que há momentos referiu já ter respondido às questões do Dr. Tiago Gonçalves, mas tão só pelo facto de tais questões serem as mesmas que vão sendo colocadas ao longo dos anos anteriores, como também em Tribunal e que já foram respondidas, tendo o Dr. Tiago Gonçalves o seu ponto de vista, que o ROC respeita, mas que difere do seu entendimento. Salientou também que, compreende a pergunta do Eng. Luís Ferreira, quanto à situação de apenas haver despesas e não receitas explicando que, considerando que os Titulares vêm ocupar as suas semanas e têm acesso a uma série de facilidades, a prestação serve para que estes contribuam para que estas despesas sejam pagas, tendo que haver um orçamento que seja suficiente para suportar as mesmas, o qual não deve ser nem excessivo nem insuficiente e é nesse contexto que, entende que não deve haver receitas, ou seja as receitas neste contexto, são as taxas para fazer face às despesas explicando que, na coluna dos custos de exploração há uma verba dos custos de alimentação de € 119.211, a qual, conforme foi confirmado pela Dra. Gabriela Colaço, é retirada na íntegra dos custos a imputar aos Titulares sendo assumida a 100% pela entidade exploradora. Referindo ainda que, relativamente ao orçamento para o ano de 2020, no valor total arredondado de € 720.000,00, para fazer face ao mesmo, referindo ainda que foi efetuada uma análise às taxas de manutenção e como estavam a ser distribuídas pelos Titulares por semana, a qual teve por base dois critérios principais, sendo um dos vetores principais o preço de mercado, indo assim ver em empreendimentos congéneres e perto desta unidade, quais eram os preços que estavam a praticar para a mesma tipologia e semanas, ou seja semana de época baixa, média e alta. O outro critério foi a capacidade máxima de cada unidade de alojamento, combinando estes dois critérios, tentou-se chegar a um que tivesse o mais perto



ATAS

possível dos preços de mercado, seguindo algumas orientações e boas práticas de outras áreas do direito, nomeadamente o direito fiscal que hoje em dia é muito orientado pelo preço de mercado praticado entre entidades independentes em condições de mercado idênticas, tentou seguir o que era mais atual e fazia mais sentido e praticado noutros empreendimentos com o mesmo tipo de funcionamento e DRHP, sendo que, para o orçamento de € 720.000, foi efetuado o cálculo das prestações periódicas a liquidar por tipologia e época para poder cobrir o total do orçamento, dando origem ao valor das prestações periódicas que constam do mapa no final da pagina 3) do Relatório, sendo estes os valores que, nos termos do art.º 24.º do RJHP, consideraram serem os suficientes para fazer face ao orçamento apresentado para o ano 2020. Finda a explicação do ROC, foi perguntado aos presentes se existia alguma questão. —

O Dr. António Manteigas pediu a palavra e começou por congratular o ROC pelo relatório que elaborou e onde indica claramente o valor das prestações periódicas para o corrente ano. Teceu várias considerações, antes de ler a alínea B) da Pagina 2 do Relatório emitido pelo ROC, concluindo no termo da sua leitura que de contabilidade não percebe absolutamente nada, por considerar ser essa uma ciência obscura, mas que verifica que o Dr. Luís Falcato também não percebe nada de direito e que tem a leviandade de dizer que a lei é cinzenta neste aspeto, passando a ler o artigo 22º do RJHP. —

No final da leitura não tendo sido colocada nenhuma questão pelo Dr. António Manteigas, o Dr. Luís Falcato questionou-o se tinha alguma pergunta para colocar, uma vez que, da sua leitura, não vislumbrou que houvesse qualquer questão. —

Em seguida o Presidente da Mesa pergunta aos presentes se têm mais questões, tendo o Dr. Tiago Gonçalves, pedido a palavra para referir que, o Titular Eng. Manuel Figueroa, enviou várias questões ao Revisor Oficial de Contas que não foram ainda respondidas. —

O Presidente da Mesa, perguntou se tais perguntas seriam para ser respondidas na assembleia ou antes, tendo o Dr. Tiago Gonçalves retorquido que poderiam ser respondidas na Assembleia se assim o entendessem, pedindo para que os dois documentos fossem anexos à respetiva ata, ficando junto à mesma como Anexo II. —

O Presidente da Mesa, questionou se as perguntas estavam relacionadas com as prestações periódicas e se eram as mesmas que em reunião havida anteriormente, já haviam sido esclarecidas, tendo o Dr. Tiago Gonçalves afirmado que eram essas e outras. O Presidente da Mesa passou então a palavra ao Dr. Luís Falcato, que esclareceu que, o Revisor Oficial de Contas do Empreendimento não é consultor dos Titulares, não sendo sua função concordar ou discordar com as questões apresentadas pelos mesmos. Em seu entender, considera que o critério que apresentou é claro, não tendo os Titulares que apresentar propostas, por essa ser função do Revisor Oficial de Contas, sendo que, podem efetivamente apresentar sugestões, mas não exigir ao ROC que as considere e que fundamente as razões pelas quais não as aceita, conforme já havia referido anteriormente. —

O Presidente da Mesa interveio, dizendo que esta questão anda a ser discutida há muito tempo, sendo certo que a grande maioria dos Titulares, não reconhece legitimidade e competências técnicas suficientes ao titular Eng. Manuel Figueroa para apresentar propostas deste cartz, questionando o Presidente da Mesa, se este titular terá mais competências que os restantes 1955 Titulares, para poder sobrepor a sua análise à dos restantes e inclusivamente à análise do Revisor Oficial de Contas. Relativamente ao email enviado pelo Sr. Manuel Gonçalves à entidade exploradora, o Presidente da Mesa esclareceu ao Dr. Tiago Gonçalves que tal email foi respondido, tendo na resposta sido

ATAS

referido ao Sr. Manuel Gonçalves que não era da competência da entidade exploradora, analisar a proposta por aquele apresentada.

O Sr. Eng.º Luís Ferreira, tomou a palavra e dirigindo-se ao Dr. Luís Falcato, referiu que os Titulares têm de votar uma prestação, mas que este titular não sabe dizer se a proposta do Dr. Luís Falcato está ou não correta, uma vez que não teve tempo para analisar as contas. O Dr. Luís Falcato respondeu que as contas foram enviadas aos Titulares há 4 meses atrás e caso tivessem dúvidas, deveriam ter enviado um email, reiterando que há quatro meses que estão disponíveis para prestar informações sobre o seu relatório ou esclarecer, as dúvidas que houvesse.

Seguidamente, o Dr. Tiago Gonçalves refere que tem um conjunto de considerações sobre a validade da proposta do ROC, pedindo que fique registado que, do seu ponto de vista, o critério utilizado para apresentar os valores foi ilegal.

A Dra. Vera Dias pediu a palavra e pergunta se considera legais as prestações periódicas impostas em 2005, pelo Administrador da Falência e que o Dr. Tiago Gonçalves quer manter, uma vez que, aquelas não foram aprovadas em Assembleia de Titulares, nem houve qualquer Assembleia e ao que se sabe, nem foram cumpridos os requisitos legais do artigo 24º do RJHP, contrariamente ao que estava a ser ali discutido, ou seja, a proposta apresentada pelo Dr. Luís Falcato cumpre o estabelecido no artº. 24º do RJHP. Saliencia ainda que, tendo em conta a eleição do ROC em 2017, as propostas apresentadas pelo ROC têm como suporte legal o cumprimento do artº. 24º do RJHP, ao invés dos Titulares que pretendem ver mantidas prestações periódicas que mais convêm a uma minoria e que colocam em causa a atividade do empreendimento, frisando ainda que, as prestações periódicas contemplam os serviços e os critérios que constam do título constitutivo lido há pouco pelo Dr. António Manteigas, pelo que considera não existir qualquer ilegalidade na proposta do ROC. Mais informou que, os critérios adotados e em vigor desde 2005 até 2016 não cumpriam os critérios estabelecidos na lei, porquanto o Hotel como todos têm conhecimento, havia sido desclassificado e não cumpria os requisitos legais da sua categoria, sendo os serviços existentes no empreendimento residuais, e as prestações que estavam a ser praticadas apenas para pagar os ordenados aos trabalhadores e assegurar os serviços mínimos, não se comparando com os serviços atualmente existentes no empreendimento. Referiu ainda que, o facto de existir um negócio de exploração paralela dos alojamentos, qualquer alteração das prestações que venha pôr em causa interesses paralelos já estabelecidos há vários anos, dificilmente será aceite, pelo que, por mais que se pretenda tornar a gestão do empreendimento eficiente e cumprir os requisitos legais em vigor, havendo uma minoria com interesses distintos, dificilmente se conseguirá convergir posições.

O Dr. Antonio Manteigas, pediu a palavra para tecer considerações sobre a questão do alegado Fundo de Reserva de 5 milhões de euros que supostamente existiria quando o empreendimento foi comprado pela Lunahoteis, referindo que quando comprou a sua semana em 1988 o fez por segurança e não para estar constantemente a investir, no pressuposto de que não iria ter qualquer outro tipo de investimentos ou custos associados no futuro, considerando existirem regras próprias esclarecendo quais são os encargos da proprietária, da exploradora e dos Titulares, não havendo por isso qualquer zona cinzenta.

O Presidente da Mesa tomou a palavra e esclareceu o titular que a questão referente ao valor do Fundo reserva nunca esteve associada à venda da Unidade e que a existir, essa é uma verba que pertence aos Titulares e que nunca poderia ser utilizada sem a



4

ATAS

PRESTAÇÕES PERIÓDICAS - ANO 2020

Tipologia	Baixa	Média	Alta
T0	182,64 €	255,70 €	511,39 €
T1	242,91 €	340,08 €	680,15 €
T2	364,37 €	510,12 €	1.020,23 €
T3	484,61 €	678,45 €	1.356,91 €

Período Época BAIXA
Semanas
1 a 7
09 a 14
16 e 17
44 a 51

Período Época MÉDIA
Semanas
8ª e 15ª
18 a 25
40 a 43
52
*Carnaval e Páscoa

Período Época ALTA
Semanas
26 a 39

2020	
1	Jan. 05 - Jan. 12
2	Jan. 12 - Jan. 19
3	Jan. 19 - Jan. 26
4	Jan. 26 - Fev. 02
5	Fev. 02 - Fev. 09
6	Fev. 09 - Fev. 16
7	Fev. 16 - Fev. 23
8	Fev. 23 - Mar. 01
9	Mar. 01 - Mar. 08
10	Mar. 08 - Mar. 15
11	Mar. 15 - Mar. 22
12	Mar. 22 - Mar. 29
13	Mar. 29 - Abr. 05
14	Abr. 05 - Abr. 12
15	Abr. 12 - Abr. 19
16	Abr. 19 - Abr. 26
17	Abr. 26 - Mai. 03
18	Mai. 03 - Mai. 10
19	Mai. 10 - Mai. 17
20	Mai. 17 - Mai. 24
21	Mai. 24 - Mai. 31
22	Mai. 31 - Jun. 07
23	Jun. 07 - Jun. 14
24	Jun. 14 - Jun. 21
25	Jun. 21 - Jun. 28
26	Jun. 28 - Jul. 05
27	Jul. 05 - Jul. 12
28	Jul. 12 - Jul. 19
29	Jul. 19 - Jul. 26
30	Jul. 26 - Ago. 02
31	Ago. 02 - Ago. 09
32	Ago. 09 - Ago. 16
33	Ago. 16 - Ago. 23
34	Ago. 23 - Ago. 30
35	Ago. 30 - Set. 06
36	Set. 06 - Set. 13
37	Set. 13 - Set. 20
38	Set. 20 - Set. 27
39	Set. 27 - Out. 04
40	Out. 04 - Out. 11
41	Out. 11 - Out. 18
42	Out. 18 - Out. 25
43	Out. 25 - Nov. 01
44	Nov. 01 - Nov. 08
45	Nov. 08 - Nov. 15
46	Nov. 15 - Nov. 22
47	Nov. 22 - Nov. 29
48	Nov. 29 - Dez. 06
49	Dez. 06 - Dez. 13
50	Dez. 13 - Dez. 20
51	Dez. 20 - Dez. 27
52	Dez. 27 - Jan. 03

ATAS

Folha 43

Entretanto, passou-se ao Ponto Cinco da ordem de trabalhos:-----
Ponto Cinco – Outros Assuntos – Não havendo questões, apenas o Dr. António Manteigas e o Dr. Tiago Gonçalves solicitaram o envio de cópia da gravação áudio da Assembleia Geral, tendo o Presidente da Mesa confirmado que iria ser enviada.-----
No decorrer da Assembleia o Titular Sr.Laurindo Alves da Silva e sua mulher, enviaram por email as suas declarações de votos que se anexam à presente ata como anexo III e estão incluídas na contagem de votos em cada um dos pontos da ordem de trabalhos, de acordo com a respetiva declaração.-----

Nada mais havendo a tratar deu-se por encerrada a presente Assembleia tendo os trabalhos sido concluídos pelas 18h45, lavrando-se a presente ata, a qual vai ser assinada pelo Presidente da Mesa, enviando-se de seguida uma cópia a todos os Titulares.-----

O Presidente da Mesa



QUESTÃO PRÉVIA

O titular, abaixo assinado, da fração “EJ”, semana 37, apartamento 313, do Luna Hotel da Oura – Hotel Apartamento, constituído em DRHP, vem colocar esta questão prévia ao Senhor Presidente da Mesa da assembleia de titulares do DRHP do citado empreendimento, nos termos e com os fundamentos seguintes:

a) Como é do conhecimento da entidade exploradora do referido empreendimento – Staroteis-Sociedade Hoteleira, S. A., que elaborou a presente ordem de trabalhos e convocou a presente assembleia, da respetiva proprietária e titular do DRHP – Positano Decorações, Sociedade Unipessoal, L.da, da Lunahoteis- Empreendimentos e Investimento Hoteleiro, S.A. – anterior proprietária e agora titular de mais de um milhar e meio de semanas do DRHP, do Senhor Revisor Oficial de Contas que elaborou a proposta constante do ponto 4 da ordem de trabalhos, do Senhor Presidente da assembleia que, além de titular singular é, pelo menos, o Presidente dos Conselhos de Administração das citadas Staroteis, S. A. e Lunahoteis, S. A. e de alguns titulares singulares aqui presentes, encontra-se a correr a providência cautelar com o nº 1371/19.OT8PTM-A, instaurada por alguns titulares do DRHP com vista, entre outros pedidos, à suspensão das deliberações tomadas nos pontos 4 e 6 da Ordem de Trabalhos da Assembleia Geral de titulares do DRHP de 27 de Março de 2019;

b) Como é do conhecimento de todas as entidades referidas na alínea anterior e do Senhor Revisor Oficial de Contas, desde o ano de 2017, ano da primeira assembleia geral de titulares do DRHP do identificado empreendimento, que alguns titulares têm vindo a instaurar providências cautelares e as respetivas ações definitivas relativamente às deliberações tomadas nas assembleias de titulares, mormente as que fixam as prestações periódicas, sendo certo que destas ainda nenhuma transitou em julgado, encontrando-se, por isso, todas suspensas;

c) Em face desta realidade, as sucessivas prestações periódicas deliberadas nas sucessivas assembleias de titulares do DRHP não podem ser aplicadas por imperativo legal, mantendo-se em vigor as prestações periódicas anteriores a 2017, com o coeficiente de atualização estipulado no Regulamento Interno, ainda em vigor, conforme a própria entidade exploradora reconhece;

d) Esta situação é do pleno conhecimento da entidade exploradora – Staroteis – Sociedade Hoteleira, S.A., da sociedade proprietária do empreendimento - Positano Decorações, Sociedade Unipessoal, L.da, da anterior proprietária do empreendimento – Lunahoteis – Empreendimentos e Investimentos Hoteleiros, S.A., atualmente titular de mais de um milhar e meio de semanas no citado empreendimento, facto a que não é estranho a necessidade de a entidade exploradora fazer aprovar todas as propostas discutidas nas assembleias gerais de titulares do DRHP, como já o foi anteriormente a sociedade Barrsdom, e do Senhor Revisor Oficial de Contas;

e) Nos termos exarados na ata nº 3, foi aprovada a proposta do Senhor Revisor Oficial de Contas, suspensa por imperativo legal, que determinou para o ano de 2019 as seguintes prestações periódicas:

	Baixa	Média	Alta
- T0	209,63 €	309,75 €	632,71 €
- T1	229,00 €	390,48 €	842,64 €
- T2	283,91 €	539,05 €	1.168,84 €
- T3	348,50 €	661,78 €	1.446,59 €

f) Nos termos constantes da convocatória para esta assembleia do DRHP (ponto 4), o Senhor Revisor Oficial de Contas propõe, para vigorar no ano de 2020, as seguintes prestações periódicas:

	Baixa	Média	Alta
- T0	182,64 €	255,70 €	511,39 €
- T1	242,91 €	340,08 €	680,15 €
- T2	364,37 €	510,12 €	1.020,23 €
- T3	484,61 €	678,45 €	1.356,91 €

g) Da confrontação destes valores, conclui-se que alguns aumentam e outros baixam, sem uma explicação entendível, antes reforçando a ideia de que, daqui para a frente, como tem acontecido em todos os anos anteriores, continuará a haver alteração das prestações periódicas, anualmente, em choque frontal com o primado do poder judicial e dos titulares singulares, tendo como finalidade exclusiva a defesa dos interesses da entidade exploradora, da entidade proprietária e da Lunahoteis, S. A. e tendo sempre como pano de fundo a dinâmica no mercado daquelas três entidades siamesas (Staroteis, Positano e Lunahoteis);

h) Estipula-se na lei (Artº 24º, nº 1 do Decreto-Lei nº 275/93, de 05 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei nº 37/2011, de 10 de março, que “independentemente do critério de fixação da prestação periódica estabelecida no título de constituição, aquela pode ser alterada por proposta da entidade encarregada da auditoria das contas do empreendimento inserida no respetivo parecer, sempre que se revele **excessiva** ou **insuficiente** relativamente às despesas e à retribuição a que se destina”;

i) É indesmentível que o empreendimento “Luna Hotel da Oura” tem um critério fixado para a prestação periódica no seu título constitutivo, critério que nunca foi alterado e que foi totalmente esquecido pela Lunahoteis – Empreendimentos e Investimento Hoteleiro, S. A., e pelas duas outras entidades siamesas daquela (Positano e Staroteis);

j) Perante esta realidade, mal se compreende, que o Senhor Revisor Oficial de Contas se prontifique a, ano após ano, propor à assembleia de titulares do DRHP uma nova prestação periódica, quando existe um critério fácil e seguro no título constitutivo, que dá garantia da defesa dos interesses de todas as partes: proprietário, explorador e titulares.

Deste modo, é meu entendimento que a discussão e votação da proposta contida no ponto QUATRO da ordem de trabalhos desta assembleia se encontra prejudicada pelos atrás elencados fundamentos, devendo, por isso,

ser a presente questão prévia ser submetida à discussão e votação desta assembleia. -----

Confirmação

*C. C. 00407/02 6275-
válido até 16/05/2028*

Questões prévias à Assembleia Geral de Titulares DRHP Luna Hotel da Oura de 31 de Março de 2020

1. O valor das prestações periódicas (PP) por tipologia e época não pode estar dependente de quem são os titulares (proprietário ou terceiros) e da quantidade de semanas que cada grupo detém desta ou daquela tipologia ou desta ou daquela época. Concordam ou não ?
2. Por outro lado essas PP têm que depender: A) do valor global dos custos a cobrir; B) da quantidade de apartamentos por tipologia; C) da distribuição das semanas do ano por época e D) do peso relativo que cada tipologia/época deverá ter em relação a outras (proporcionalidade entre as diversas tipologias). Concordam ou não ?
3. Fixados que sejam os montantes / valores dos parâmetros A), B), C) e D) dispomos então das condições necessárias e suficientes para calcular um quadro único de montantes das PP (que serão acrescidos dos custos de administração, Fundo de Reserva e IVA). Concordam ou não ?
4. Por outro lado, o cálculo do montante global a cobrar a um conjunto determinado e específico de apartamentos e semanas (como é o caso dos pertencentes num dado momento a titulares terceiros) resultará da simples aplicação dos valores da PP previamente calculados (Ponto 3) a esse conjunto específico. Trata-se portanto de um montante que só pode ser obtido à posteriori. Definir esse valor *ab initio* através duma proporção simples entre o número de semanas de terceiros (sem ter em conta a sua composição específica) e o número de semanas total (8.007 para efeito de cálculo) é inaceitável. Note-se que o cálculo feito dessa forma até estaria certo em duas únicas situações: a) se as PP tivessem um valor único para todas as tipologia e épocas e b) no caso da repartição percentual por tipologia e época das semanas dos titulares terceiros fosse rigorosamente a mesma que a do universo das semanas do empreendimento. Nenhuma destas situações se verifica. Concordam ou não ?
5. Se os titulares e proprietário / sociedade exploradora chegassem a acordo sobre aqueles quatro parâmetros (ver Ponto 3.), a tabela de PP que daí resultasse estaria automaticamente aceite. Concordam ou não ?

Analisando então cada uma dos parâmetros vemos

A) Custos totais a cobrir: segundo o Ponto 1 do Parecer do ROC para 2010 esse montante cifra-se em 1.389.354 €. Sem prejuízo de discordarmos de determinadas rúbricas de custos, e portanto do montante global a considerar, vamos academicamente aceitar o valor proposto para efeitos de simulação de cálculos que apresentaremos mais adiante.

B) Quantidade de apartamentos por tipologia: penso que aqui estaremos de acordo que se trata de 82 T0, 68 T1, 3 T2, 3 T3 e 1 T5 e que para efeitos de cálculos mais à frente se considera o T5 com PP zero.

C) Aqui a discordância é grande pois entendemos que se deve manter a distribuição prevaemente desde 2005 e que é de 31 Baixa, 12 Média e 9 Alta e a v/ proposta para 2020 contempla 23 Baixa, 15 Média e 14 Alta. Retirando uma semana de época Baixa para

Manutenção a ambos os cenários, ficaríamos então para efeitos de cálculo com: **ÉPOCAS 1: 30 B, 12 M e 9 A** e **ÉPOCAS 2: 22 B, 15 M e 14 A**. Também para efeitos académicos vamos considerar estes dois cenários nos cálculos que se seguirão.

D) Quanto às proporcionalidades é óbvio que a discordância é grande, conforme está sintetizado no quadro que se segue. Mas também, académicamente, vamos considerar os cenários de proporcionalidade contidos nas terceira e quinta coluna do referido quadro ou seja **PROPORCIONALIDADE 1: valores coluna 3** e **PROPORCIONALIDADE 2: valores coluna 6**

Proporcionalidades				
Tipologia	Época	Proporcionalidade desde 2005	Proporcionalidade factual 2017 - 2019	Proporcionalidade proposta 2020
T0	Baixa	1,0000	1,0000	1,0000
T1	Baixa	1,1050	1,0924	1,3300
T2	Baixa	1,2716	1,3543	1,9950
T3	Baixa	1,4735	1,6624	2,6534
T0	Média	1,1666	1,4776	1,4000
T1	Média	1,2891	1,8627	1,8620
T2	Média	1,4835	2,5714	2,7930
T3	Média	1,7191	3,1569	3,7147
T0	Alta	1,4445	3,0182	2,8000
T1	Alta	1,8416	4,0196	3,7240
T2	Alta	2,1194	5,5757	5,5855
T3	Alta	2,4558	6,9007	7,4294

6. Tomando como assentes para efeitos de cálculos os valores de A e B acima e conjugando os dois cenários referidos em cada um dos C) e D) teríamos então quatro combinações a saber:

- **ÉPOCAS 1 + PROPORCIONALIDADE 1** (aquela que defendemos)
- **ÉPOCAS 2 + PROPORCIONALIDADE 1**
- **ÉPOCAS 1 + PROPORCIONALIDADE 2**
- **ÉPOCAS 2 + PROPORCIONALIDADE 2** (aquela que foi proposta)

Utilizando uma folha de cálculo semelhante à que consta na minha Proposta apresentada na Assembleia de 2019, e que é do v/ conhecimento, e tal como referido no Ponto 3 acima, bastaria aplicar os valores daquelas quatro combinações para se obter um quadro único de PP para cada uma dessas combinações.

Os quadros que obtive, todos eles abrindo na íntegra o valor de 1.389.354 € , salvo algum lapso involuntário e que V. Exas poderão detetar, são os seguintes: **(Concordam ou não ?)**

ÉPOCAS 1 + PROPORCIONALIDADE 1	PP calculadas com IVA		
	Baixa	Média	Alta
T0	220,90	257,70	319,08
T1	244,09	284,76	406,80
T2	280,89	327,70	468,17
T3	325,49	379,74	542,48

ÉPOCAS 2 + PROPORCIONALIDADE 1	PP calculadas com IVA		
	Baixa	Média	Alta
T0	209,08	243,91	302,01
T1	231,03	269,52	385,03
T2	265,86	310,16	443,11
T3	308,07	359,42	513,45

ÉPOCAS 1 + PROPORCIONALIDADE 2	PP calculadas com IVA		
	Baixa	Média	Alta
T0	157,91	221,07	442,14
T1	210,02	294,03	588,05
T2	315,03	441,04	881,99
T3	418,99	586,58	1.173,16

ÉPOCAS 2 + PROPORCIONALIDADE 2	PP calculadas com IVA		
	Baixa	Média	Alta
T0	138,31	193,64	387,28
T1	183,96	257,54	515,08
T2	275,94	386,31	772,55
T3	367,00	513,79	1.027,59

7. Finalmente, para calcular o valor efetivo a cobrar aos titulares terceiros (se todos pagassem) - ver Ponto 4 acima - era necessário saber se estes constituem, por um lado, um total de 3.347 semanas, como no ano anterior, e por outro conhecer o quadro de distribuição por tipologias e épocas considerando o cenário acima identificado como **ÉPOCAS 1** e também considerando o cenário identificado como **ÉPOCAS 2**, pois são necessariamente quadros diferentes. Essa informação não dispomos pois teríamos de conhecer quais os apartamentos concretos e as semanas do ano de todas as referidas 3.347 semanas. Mas como V. Exas dispõe desses dados bastaria que me fizessem o favor de enviar dois quadros que sintetizem essa informação.

Concordam ou não?

Questões prévias à Assembleia Geral de Titulares DRHP Luna Hotel da Oura de 31 de Março de 2020, Parte 2

1. É afirmado pelo Sr. ROC, e corroborado pela Staroteis, que os valores recebidos (IVA incluído) em 2019 referentes às PP foi de 386.685 €, totalizando as taxas de manutenção em dívida relativas ao exercício o montante de 608.521. Daquí resultam as seguintes questões:

1.a Como se distribuíram aqueles 386.685 €, mais concretamente pedia que me enviassem esse informação pelo preenchimento dos dois quadros seguintes:

	Nº da Frações que pagaram em 2019		
	Baixa	Média	Alta
T0			
T1			
T2			
T3			

	Valor recebido com IVA em 2019		
	Baixa	Média	Alta
T0			
T1			
T2			
T3			

1.b Se houve algumas frações que não tendo sido pagas tenham sido utilizadas pela Staroteis para exploração hoteleira? Se sim, qual o montante global de PP que correspondeu a essas semanas ?

1.c Se no decorrer do ano de 2019 houve algum titular que tenha renunciado às suas frações ? Se sim qual o montante que deixou de ser liquidado por esse motivo?

1.d Dadas as ações judiciais em curso pergunto se houve algum titular que tenha pago pelos montantes das PP propostas para 2019 ou se todos os que pagaram o fizeram na base dos montantes das PP de 2016 ?

2. É referido nas contas de 2019 que o montante de Custos Centrais Administrativos foi de 206.737 €. Peço que me informem o detalhe deste total através do preenchimento do Quadro seguinte:

	Custos Centrais Administrativos 2019			
	Custos c/ Pessoal	FSE	Outros	Total
Dep Comercial				
DGO				
Informática				
RH				
Contabilidade				

Administração				
Total				206.737

3. Em relação às contas de 2019 e no que se refere aos Custos de Alimentação e Bebidas coloco as seguintes questões:

3.a o montante de 119.211 € que consta nas Contas - mas que foi retirado dos Custos Comuns - a que se refere ? Trata-se dos custos das matérias primas e materiais consumidos ?

3.b qual foi o volume de vendas deste sector de Alimentação e Bebidas ou se preferirem qual foi a margem bruta (antes de custos com pessoal) ou ainda, se preferirem, qual foi o prejuízo ou lucro deste sector?

4. No Orçamento para 2020 consideram V. Exas que o mesmo teve por base os custos reais incorridos em 2019 excluídos de despesas de "Conservação e Manutenção". Mantemos a n/ discordância sobre algumas das rubricas. No entanto o que é incompreensível e inaceitável é a razão porque apresentam esse Orçamento não com os montantes globais do empreendimento mas sim apenas com a suposta quota parte (pensamos nós porque isso não está explicado) referente exclusivamente aos titulares terceiros. Ora V. Exas bem sabem - embora desde 2017 o não reconheçam - que essa suposta quota parte referente aos titulares terceiros está mal calculada desde o início pois é feita por rácio simples de total de semanas de terceiros (3.347) versus total de semanas (8.007) e não tem em conta a distribuição específica por tipologia e época. Portanto para V. Exas, aparentemente, se as semanas de terceiros totalizassem 1.673 (metade das 3.347) então o Orçamento para 2020 iria no final determinar um valor da Taxas de Manutenção antes do IVA de 360.073 (metade de 720.146). Por favor confirmem que seria assim ?

16 de Março de 2020

PROPOSTA

Proposta Alternativa de Prestações Periódicas Ponto 4. da Convocatória da Assembleia Geral de Titulares DRHP do Luna Hotel da Oura de 31 de Março de 2020 adiada para 30 de Junho de 2020

Considerando:

1) que os valores apresentados pela Administração para o Orçamento de 2020 não discriminam os custos na sua globalidade antes se referem apenas ao que consideram ser a quota parte imputável aos titulares de DRHP e que perfaz o montante de 580.763 €.

2) que, à semelhança do acontecido desde a AG de 2017, a Administração e o ROC insistem na tese de que os custos imputáveis aos DRHP se calculam a partir dos custos globais com aplicação do fator 0.418 que é quociente entre o número de semanas na posse desses titulares (3.347) e as semanas totais do empreendimento já deduzidas de uma semana por ano para manutenção (8.007).

3) que o critério se mantém para 2020, pode concluir-se que os custos globais orçamentados para 2020 são de 1.389.385 € como resultado dos referidos 580.763 a dividir pelo também referido fator de 0.418.

4) que este montante global é resultado da soma de quatro grandes parcelas em que duas delas a saber: Alimentação e Bebidas no montante de 259.120 e Custos Administrativos Centrais no montante de 206.741 são questionáveis na totalidade ou em parte o que perfaz 465.861 €.

5) que em consequência dos pontos 3. e 4. poderemos considerar que o montante orçamentado total de 1.389.385 é o resultados de duas parcelas uma de 923.524 de custos em princípio não questionáveis e outra de 465.861 de custos questionáveis.

3) que a proposta apresentada pela administração e SROC para 2020 implica alterações das PP em relação a 2016 que variam entre os cerca de 8% de descida e os 177 % de subida dependendo da tipologia e época e que tais distorções ainda são agravadas pela nova distribuição das semanas por época

proposta que conduziria indubitavelmente a que certos Titulares passassem de época Média para Alta e outros de Baixa para Média.

4) que, contrariamente à proposta apresentada, a distribuição das semanas por épocas e a proporcionalidade dos valores das PP entre as diferentes tipologias e épocas se devem manter inalteradas (tal como é prática desde 2005) pois só assim se garante a equidade de tratamento de todos os Titulares sejam eles pessoas individuais, empresas ou o próprio proprietário.

5) que o apartamento de tipologia T5, por estar constituído - tal como todos os outros - em regime de DRHP, deve o mesmo ser tido em conta no cálculo dos valores das PP.

Propõe-se:

Fixar as PP para 2020 em valores correspondentes aos de 2016 acrescidos de 8 % :

Prestações Periódicas 2020 s/ IVA, com aumento de 8 % em relação a 2016			
	Época		
Tipo	B	M	A
T0	174,70	203,80	252,35
T1	193,04	225,20	321,73
T2	222,15	259,17	370,26
T3	257,42	300,32	429,02
T5	340,44	397,18	567,39

Prestações Periódicas 2020 c/ IVA, com aumento de 8 % em relação a 2016			
	Época		
Tipo	B	M	A
T0	214,88	250,68	310,39
T1	237,44	277,00	395,72
T2	273,24	318,78	455,42
T3	316,63	369,39	527,70
T5	418,74	488,53	697,89

Permitindo assim:

Obter uma cobertura da 100 % dos Custos em princípio não questionáveis , e de 92 % dos Custos questionáveis, tal como se mostra no Anexo a esta Proposta.

Concluindo:

A presente proposta é :

- equitativa pois promove alterações das PP em percentagem igual para todas as tipologias e épocas.
- não causa manifestos tratamentos discriminatórios ao promover certas semanas do ano à época superior, prejudicando os Titulares específicos nessa situação.
- gera uma receita potencial que cobre todos os custos em princípio não questionáveis e praticamente a totalidade dos custos questionáveis.
- está plenamente justificada através dos cálculos anexos à mesma.

Pelo que deverá ser subscrita pela SROC e apresentada como à alternativa à proposta constante na Convocatória, evitando deste modo o eventual prosseguimento das disputas judiciais sobre esta matéria.

ANEXO À PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DAS PRESTAÇÕES PERIÓDICAS

Cálculo da cobertura de custos globais retirando uma semana época baixa para manutenção

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Tipologia	Época	Nº de Apart. p/ tipo	Nº de semanas p/ época critério desde 2005	Total semanas p/ Tipo e época = C * D	Proporcionalidade desde 2005	PP 2020 sem IVA igual a 2016 + 8%	Quota Parte nos custos = E * G	PP 2016 sem IVA	Varição em relação a 2016 (G - I) / I em %
T0	Baixa	82	30	2460	1,0000	174,70	429.761	161,76	8,00%
T1	Baixa	68	30	2040	1,1050	193,04	393.808	178,74	8,00%
T2	Baixa	3	30	90	1,2716	222,15	19.993	205,69	8,00%
T3	Baixa	3	30	90	1,4735	257,42	23.168	238,35	8,00%
T5	Baixa	1	30	30	1,9487	340,44	10.213	0,00	
T0	Média	82	12	984	1,1666	203,80	200.544	188,71	8,00%
T1	Média	68	12	816	1,2891	225,21	183.767	208,53	8,00%
T2	Média	3	12	36	1,4835	259,17	9.330	239,97	8,00%
T3	Média	3	12	36	1,7191	300,33	10.812	278,07	8,00%
T5	Média	1	12	12	2,2735	397,18	4.766	0,00	
T0	Alta	82	9	738	1,4445	252,35	186.237	233,66	8,00%
T1	Alta	68	9	612	1,8416	321,73	196.897	297,89	8,00%
T2	Alta	3	9	27	2,1194	370,26	9.997	342,82	8,00%
T3	Alta	3	9	27	2,4558	429,03	11.584	397,25	8,00%
T5	Alta	1	9	9	3,2478	567,39	5.107	0,00	
				8007			1.695.983	A -Total de Custos incluindo Fundo de Reserva Despesas de Administração	
							1.367.728	C -Total de Custos cobertos antes daqueles acréscimos = A / 1,24	
							1.389.385	Orçamento 2020	
							35.913	Diferença	

X
X
Declaração de voto

Celestina Neves

De

----- LAURINDO ALVES DA SILVA E MULHER ,
CELESTINA DE OLIVEIRA NEVES , casados ,
residentes na Rua das Cangas, 4480-000, Árvore, Vila do
Conde, donos e legítimos titulares de :-----

----- a)Direito real de habitação sobre a unidade de
alojamento 7.ª , apartamento 209 da fracção autónoma ,
designada pela letra " CU " , do prédio urbano , sito
em Areias de S. João - Albufeira e sujeito ao regime de
habitação periódica , descrito no n.º 1285 da
Conservatória do Registo Predial de Albufeira , limitado
ao período de tempo com início às 17.00 horas do 7.º
domingo de cada ano e termo às 10.00 horas do domingo
seguinte ;-----

----- b)Direito real de habitação sobre a unidade de
alojamento 7.ª , apartamento 206 da fracção autónoma
designada pela letra " CS " , do prédio urbano , sito em
Areias de S. João - Albufeira , sujeito ao regime de
habitação periódica , descrito no n.º 1285 da
Conservatória do Registo Predial de Albufeira , limitado
ao período de tempo com início às 17.00 horas do 7.º
domingo de cada ano e termo às 10.00 horas do
domingo seguinte ;-----

X ~~proff~~
X Estima Moura

--- c) Direito real de habitação sobre a unidade de alojamento 8.º , apartamento 206 da fracção autónoma designada pela letra "CS" do prédio urbano , sito em Areias de São João - Albufeira , sujeito ao regime de habitação periódica , descrito no numero 1285 da Conservatória do Registo Predial de Albufeira , limitado ao período de tempo com início às 17.00 horas do 8.º domingo de cada ano e termo às 10.00 horas do domingo seguinte ; -----

----- d) Direito real de habitação sobre a unidade de alojamento 8.º , apartamento 209 da fracção autónoma designada pela letra "CU" , do prédio urbano , sito em Areias de S. João - Albufeira , sujeito ao regime de habitação periódica , descrito na Conservatória do Registo Predial de Albufeira sob o n.º 1285 , limitado ao período de tempo com início às 17.00 horas , do 8.º domingo de cada ano e termo às 10.00 horas do domingo seguinte; -----

----- e) Direito real de habitação sobre a unidade de alojamento 9.º , apartamento 206 da fracção autónoma designada pela letra "CS" do prédio urbano , sito em Areias de S. João - Albufeira , sujeito ao regime de habitação periódica , descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 1285 , limitado ao período de tempo com

X *[Signature]*
X Catarina Flores

início às 17.00 horas do 9.º domingo de cada ano e termo às 10.00 horas do domingo seguinte ; -----

----- f) Direito real de habitação sobre a unidade de alojamento 10.º , apartamento 206 da fracção autónoma designada pela letra " CS " do prédio urbano , sito em Areias de S. João - Albufeira , sujeito ao regime de habitação periódica , descrito na Conservatória do Registo Predial de Albufeira sob o n.º 1285 , limitado ao período de tempo com início às 17.00 horas do 10.º domingo de cada ano e termo às 10.00 horas do domingo seguinte; -----

----- g) Direito real de habitação sobre a unidade de alojamento 11.º , apartamento 206 da fracção autónoma designada pela letra " CS " , do prédio urbano , sito em Areias de S. João - Albufeira , sujeito ao regime de habitação periódica , descrito na Conservatória de Registo Predial sob o n.º 1285 , limitado ao período de tempo com início às 17.00 horas do 11.º domingo de cada ano e termo às 10.00 horas do domingo seguinte ; -----

----- h) Direito real de habitação sobre a unidade de alojamento 18.º , apartamento 440 da fracção autónoma designada pela letra " FG " , do prédio urbano , sito em Areias de S. João - Albufeira , sujeito ao regime de habitação periódica descrito na Conservatória do Registo Predial de Albufeira sob o n.º 1285 , limitado ao período

Luís
Restina Mexes

de tempo com início às 17.00 horas do 18.º domingo de cada ano e termo às 10.00 horas do domingo seguinte;

----- i) Direito real de habitação sobre a unidade de alojamento 39.ª , apartamento 438 da fracção autónoma designada pela letra “ FN “ , do prédio urbano , sito em Areias de S. João - Albufeira , sujeito ao regime de habitação periódica , descrito na Conservatória do Registo Predial de Albufeira sob o n.º 1285 , limitado ao período de tempo com início às 17.00 horas do 39.º domingo de cada ano e termo às 10.00 horas do domingo seguinte ;

----- Relativamente á seguinte ordem de trabalhos da Assembleia Geral dos Titulares de Direito Real de Habitação Periódica do Luna Hotel da Oura , convocada para o dia 30 de Junho de 2020 , pelas 15:00 horas :-----

----- 1-Votação para autorização do registo áudio da Assembleia Geral.....Aprovado-----

----- 2-Apreciação do relatório de gestão e contas de 2019 respeitantes á utilização das prestações periódicas e da dotação do fundo de reservaNão Aprovado-----

----- 3-Apreciação do programa de administração e conservação do empreendimento no regime de direito real habitação periódica para o ano de 2020Não Aprovado

----- 4-Apreciação e votação da alteração da prestação periódica para o exercício de 2020 , referente aos Direitos Reais de Habitação Periódica da Luna Hotel da Oura ,

sob proposta do Revisor Oficial de Contas nos termos do
artigo 24.º do Decreto Lei n.º 275/93 de 5 de
Agosto.....

Não Aprovado --

----- 5-Outros assuntos de interesse**Não Aprovado**

----- **Árvore , 30 de Junho de 2020**-----

[Handwritten signature]

Belstina Oliveira Reis
