



# ATAS

## ATA NÚMERO CINCO

Aos dezanove dias do mês de maio de dois mil e vinte e um, pelas 14h30, reuniram na sala de reuniões do empreendimento Luna Hotel da Oura - Hotel Apartamento, sito na Rua de Dunfermline, Areias de São João, 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, no dia dezoito de fevereiro de dois mil e vinte e um, e também publicada no site da empresa, na referida data, com a seguinte Ordem de Trabalhos:-----

1. **Votação para autorização do registo áudio da Assembleia Geral;**
2. **Eleição do Presidente da Mesa da Assembleia para o biénio 2021-2022;**
3. **Apreciação e votação do relatório de gestão e contas de 2020 respeitantes à utilização das prestações periódicas e constituição do fundo de reserva;**
4. **Apreciação e votação do programa de administração e conservação do empreendimento no regime de direito real habitação periódica para o ano 2021 e das Prestações Periódicas a vigorar para o ano 2021;**
5. **Eleição do Revisor Oficial de contas que auditará o relatório de gestão e as contas de DRHP para o biénio 2021-2022;**
6. **Outros assuntos.**

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 Staroteis, 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 14h40, o Presidente da Mesa, abriu a sessão e deu as boas vindas a todos os presentes, passando ao 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. Na ausência de qualquer voto contra, foi aprovado por unanimidade o registo áudio da Assembleia Geral, dando em seguida início à respetiva gravação. -----

O Presidente da Mesa, informa que estão presentes e/ou representadas, um total de 6306 semanas. Em seguida, e respondendo ao pedido do Sr. Dr. Tiago Gonçalves, esclarece que, do total das semanas, 5524 pertencem à Positano, Lda, 705 semanas pertencem à Lunahoteis S. A., 15 semanas pertencem ao Sr. José Santos – Presidente da Mesa, 43 semanas estão representadas/presentes pelo Sr. Dr. Tiago Gonçalves, sendo que 10 semanas são de titulares individuais e as restantes 9 correspondem à declaração de voto dos titulares Laurindo Silva e Celestina Neves, que fica arquivada junto à presente Ata. -----

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

## ATAS

Folha 45

**Ponto Dois - Eleição do Presidente da Mesa da Assembleia para o biénio 2021-2022** – O Presidente da Mesa, começa por perguntar aos presentes se existe algum candidato a Presidente da Mesa, não havendo ninguém que se manifeste, o Sr. José Santos, informa que se propõe recandidatar ao cargo, entretanto o Sr. Dr. Tiago Gonçalves, toma a palavra para informar que, na qualidade de titular de 4 semanas, também ele se candidata. Em seguida, o Presidente da Mesa informa a Assembleia, que existem então dois candidatos ao lugar, o Sr. José Santos, titular de 15 semanas, e o Sr. Dr. Tiago Gonçalves, titular de 4 semanas. Posta as duas candidaturas à votação, foi aprovado por maioria de votos reconduzir o Sr. José Santos, para Presidente da Mesa para o biénio de 2021-2022, com 705 votos a favor, 52 votos contra e 5549 abstenções.

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

**Ponto Três - Apreciação e votação do relatório de gestão e contas de 2020 respeitantes à utilização das prestações periódicas e constituição do fundo de reserva** – O Presidente da Mesa, informou os presentes que iria dar a palavra à Sr<sup>a</sup>. Dra. Gabriela Colaço, para poder explicar e esclarecer quaisquer questões referentes ao Relatório de Gestão e Contas de 2020, que foi enviado a todos os Titulares junto à convocatória, para poderem analisar, existindo na sala cópias disponíveis, para o caso de não o terem presente. A Sr<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Gabriela Colaço, tomou a palavra e explicou o conteúdo do Relatório de gestão e contas referentes ao ano 2020, prestando os esclarecimentos às questões que foram colocadas pelos Titulares, nomeadamente quanto às rubricas de animação, pessoal e custos administrativos. Em seguida, o Sr. Dr. Tiago Gonçalves depois de ter sido esclarecido quanto às dúvidas que apresentou e lhe ter sido explicado pela Sr<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Gabriela Colaço, que as despesas Administrativas não contemplam os custos inerentes aos Administradores da Entidade Administradora, solicitou ao Presidente da Mesa, para que constasse em Ata que, na sua opinião existe duplicação de custos, quanto às rubricas “custos administrativos” e “despesas de administração”, referiu ainda que, considera absurdo o critério de imputação dos custos ao DRHP, devendo o orçamento anual, na sua opinião ser dividido por todos os titulares. A Sr<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Gabriela Colaço, esclareceu que o DRHP não se trata de um Condomínio, pelo que não pode ser aplicado ao orçamento do Empreendimento turístico os mesmos critérios de imputação, uma vez que existe legislação específica para o DRHP, não sendo a mesma que é aplicada aos Condomínios.

Não havendo mais questões, o Presidente da Mesa submeteu à votação o Ponto Três da ordem de trabalhos, tendo o relatório de gestão e contas de 2020 respeitantes à utilização das prestações periódicas e constituição do fundo de reserva, sido aprovado por maioria, com 720 votos a favor, 51 votos contra e 5535 abstenções.

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

**Ponto Quatro – Apreciação e votação do programa de administração e conservação do empreendimento no regime de direito real habitação periódica para o ano 2021 e das Prestações Periódicas a vigorar para o ano 2021** – Após leitura deste ponto, o Presidente da Mesa perguntou aos presentes se existiam dúvidas relativamente à documentação e informação enviada junto à convocatória, passando a palavra à Sr<sup>a</sup>. Dra. Gabriela Colaço, que começou por informar os presentes que não iria haver qualquer alteração no valor das prestações periódicas, mantendo-se iguais aos valores praticados no ano 2020. Referiu ainda que, como consta do Programa de Administração e Conservação para o ano 2021, os procedimentos cautelares intentados desde o ano 2018, apesar de todos terem sido favoráveis à Staroteis, S.A., o saldo negativo provocado pelas mesmas, pela impossibilidade de cobrar as prestações periódicas aprovadas, ascende a mais de €

## ATAS

1.000.000 (um milhão de euros), situação que vem provocando vários constrangimentos na gestão do empreendimento e que colocará certamente a sua estabilidade no futuro, caso as dívidas de titulares continuem a aumentar. Conforme se pode verificar, pelas contas anualmente aprovadas, os valores em dívida de prestações periódicas têm vindo a aumentar significativamente, sendo a Staroteis, S.A., a suportar todos os custos, o que irá inviabilizar a sua estabilidade financeira e por conseguinte a boa e normal gestão do empreendimento. O Sr. Eng. Luis Ferreira, em representação do pai Artur dos Santos Ferreira, titular da semana 18, apartamento 210, pediu a palavra e para que constasse em ata que, não concorda com os custos referentes a “despesas de administração” e, também da alteração da época e valores da semana do seu pai. A Sr<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Mónica Neto pediu a palavra, para esclarecer que, a percentagem para as despesas de administração e as épocas, são idênticas as que foram aprovadas para o ano 2020 e em consonância com a atualização proposta em 2019 pelo Revisor Oficial de Contas. Em seguida, pediu a palavra o Sr. Dr. Tiago Gonçalves para questionar se, conforme foi referido, existindo Titulares não pagadores e uma vez que, relativamente às contas de 2018 e 2019 foram alteradas rubricas, com as quais não concordava, existe intenção de continuar a cobrar os valores das prestações periódicas. A Sr<sup>a</sup>. Dra. Mónica Neto pediu a palavra para esclarecer que, os valores das prestações periódicas do ano 2020, foram aprovadas e encontram-se em vigor, não estando dependentes de qualquer processo judicial, uma vez que não houve impugnação judicial daquelas deliberações, pelo que, sendo devidas devem ser pagas pelos respectivos titulares e cobradas pela administração uma vez que o valor em dívida já é significativo, não havendo motivos para não ser exigido o seu pagamento. Quanto às prestações periódicas que foram aprovadas para os anos 2018 e 2019, tendo improcedido as providências cautelares que suspenderam aquelas deliberações, tais valores poderão ser cobrados, embora até à data a Staroteis não tenha tentado cobrá-los coercivamente, isto sem prejuízo de, caso o Tribunal dê provimentos às ações de impugnação em curso, haver lugar à devolução ou compensação dos valores que tenham sido pagos em excesso. Continua referindo que, o que não pode acontecer, é os titulares não efetuarem qualquer pagamento nem dos valores aprovados em 2018 e 2019, nem dos valores que vigoraram até 2016, como se está a verificar e que está a pôr em causa a sustentabilidade do empreendimento. Foi ainda esclarecido pela Dr<sup>a</sup>. Gabriela Colaço que, os valores das prestações periódicas aprovadas, são informados a todos os Titulares com o envio da respetiva Ata, constando ainda do site oficial da empresa; ---- Esclarecidas as questões, o Presidente da Mesa submete à votação o Ponto Quatro da ordem de trabalhos, tendo sido aprovado o programa de administração e conservação do empreendimento no regime de direito real habitação periódica para o ano 2021 e das Prestações Periódicas a vigorar para o ano 2021, conforme quadro abaixo, com os seguintes votos: 705 votos a favor, 57 votos contra, e 5541 abstenções. -----

### PRESTAÇÕES PERIÓDICAS - ANO 2021

Tipologia Valores P.P. C/ IVA	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 €

4

# ATAS

**Período Época BAIXA**  
**Semanas**  
 1 a 6  
 08 a 13  
 15 a 17  
 44 a 51

**Período Época MÉDIA**  
**Semanas**  
 7\* e 14\*  
 18 a 25  
 40 a 43  
 52  
 \*Carnaval e Páscoa

**Período Época ALTA**  
**Semanas**  
 26 a 39

CALENDÁRIO 2021				
1	Jan.	03	-	Jan. 10
2	Jan.	10	-	Jan. 17
3	Jan.	17	-	Jan. 24
4	Jan.	24	-	Jan. 31
5	Jan.	31	-	Fev. 07
6	Fev.	07	-	Fev. 14
7	Fev.	14	-	Fev. 21
8	Fev.	21	-	Fev. 28
9	Fev.	28	-	Mar. 07
10	Mar.	07	-	Mar. 14
11	Mar.	14	-	Mar. 21
12	Mar.	21	-	Mar. 28
13	Mar.	28	-	Abr. 04
14	Abr.	04	-	Abr. 11
15	Abr.	11	-	Abr. 18
16	Abr.	18	-	Abr. 25
17	Abr.	25	-	Mai. 02
18	Mai.	02	-	Mai. 09
19	Mai.	09	-	Mai. 16
20	Mai.	16	-	Mai. 23
21	Mai.	23	-	Mai. 30
22	Mai.	30	-	Jun. 06
23	Jun.	06	-	Jun. 13
24	Jun.	13	-	Jun. 20
25	Jun.	20	-	Jun. 27
26	Jun.	27	-	Jul. 04
27	Jul.	04	-	Jul. 11
28	Jul.	11	-	Jul. 18
29	Jul.	18	-	Jul. 25
30	Jul.	25	-	Ago. 01
31	Ago.	01	-	Ago. 08
32	Ago.	08	-	Ago. 15
33	Ago.	15	-	Ago. 22
34	Ago.	22	-	Ago. 29
35	Ago.	29	-	Set. 05
36	Set.	05	-	Set. 12
37	Set.	12	-	Set. 19
38	Set.	19	-	Set. 26
39	Set.	26	-	Out. 03
40	Out.	03	-	Out. 10
41	Out.	10	-	Out. 17
42	Out.	17	-	Out. 24
43	Out.	24	-	Out. 31
44	Out.	31	-	Nov. 07
45	Nov.	07	-	Nov. 14
46	Nov.	14	-	Nov. 21
47	Nov.	21	-	Nov. 28
48	Nov.	28	-	Dez. 05
49	Dez.	05	-	Dez. 12
50	Dez.	12	-	Dez. 19
51	Dez.	19	-	Dez. 26
52	Dez.	26	-	Jan. 02

**Ponto Cinco – Eleição do Revisor Oficial de contas que auditará o relatório de gestão e as contas de DRHP para o biénio 2021-2022** – Lido o ponto, o Presidente da Mesa informa os presentes que, a sociedade “Salvador & Falcato, SROC, Lda.,” não está disponível para se recandidatar, pelo que pergunta aos presentes se têm alguma proposta para apresentar à mesa. Não havendo nenhuma proposta entre os presentes, o Presidente da Mesa informa que, a Staroteis,S.A., solicitou a duas

4

## ATAS

Folha 48

empresas distintas propostas, cujas cópias estavam disponíveis para análise à entrada da assembleia. O Presidente da Mesa, identifica como Proposta 1 a que foi apresentada pelo Sr.Dr. Paulo Jorge Macedo Gamboa, Revisor Oficial de Contas, com o valor anual de € 2.000,00, acrescido de IVA e despesas de deslocação; a Proposta 2 foi apresentada pela sociedade UHY & Associados, SROC, Lda, com o valor anual de € 2.850,00, acrescido de IVA e despesas de deslocação e estada. Não havendo mais propostas, perguntou se estava alguém presente das empresas referidas, para que pudessem pessoalmente apresentar as suas propostas. Confirmando-se que não estava ninguém presente da sociedade, UHY & Associados, SROC, Lda., o Presidente da mesa pediu ao Dr. Paulo Jorge Macedo Gamboa, Revisor Oficial de Contas, para que se apresentasse aos presentes. O Sr.Dr.Paulo Gamboa, tomou a palavra, informando os presentes que, possui uma experiencia de mais de 20 anos enquanto Revisor Oficial de Contas e Auditor Financeiro, tendo experiência na área de DRHP, por já ter sido ROC em Empreendimentos turísticos assim constituídos, mostrando-se disponível para responder as questões que os Titulares presentes lhe queiram fazer. Em seguida, o Sr. Dr. Tiago Gonçalves questiona a razão pela qual as propostas não foram enviadas junto à convocatória, tendo sido respondido pelo Presidente da Mesa que as propostas chegaram após as cartas já terem sido despachadas por correio, ao que o Sr. Dr. Tiago Gonçalves responde que, uma vez que não conseguiu consultar atempadamente as propostas ali apresentadas, irá votar contra, solicitando que fique registado em Ata. Não havendo mais questões, o Presidente da Mesa, coloca à votação as referidas propostas, identificando-as como, Proposta nº: 1 - Paulo Jorge Macedo Gamboa, Revisor Oficial de Contas, com o valor anual de € 2.000,00, acrescido de IVA e despesas de deslocação; e a Proposta nº: 2 – UHY & Associados, SROC, Lda, com o valor anual de € 2.850,00, acrescido de IVA e despesas de deslocação e estada. Após as respetivas votações, obteve os seguintes votos: Proposta 1 – Votos a favor 709, votos contra 52 e 5541 abstenções; Proposta 2 – Votos a favor 0, votos contra 52, abstenções 5541. Tendo sido eleita a Proposta 1 apresentada pelo Dr. Paulo Jorge Macedo Gamboa, Revisor Oficial de Contas, ficando assim nomeado como Revisor Oficial de Contas para o biénio 2021-2022, de acordo com as condições que se anexa. -----

**Ponto Seis - Outros assuntos** – Pediu a palavra o Sr. Eng. Luis Ferreira, para solicitar que lhe seja remetido a distribuição das semanas (épocas) da Positano, e da Lunahoteis, e ainda cópia da lista de presenças em formato PDF. -----

Toma a palavra o Sr. Dr. Tiago Gonçalves para solicitar que também lhe seja enviada uma cópia da lista de presenças e da Ata em PDF. -----

Tendo sido informado pela Mesa que, por causa da proteção de dados, relativamente à informação solicitada que contenha dados pessoais de terceiros o seu envio deverá ser analisado com o departamento legal. -----

Em seguida, dá-se a conhecer a seguinte informação, conforme solicitado pelo respetivo titular: -----

## ATAS

Folha 49

*"João Batista Gonçalves Borges e mulher Carolina Cunha Queirós, proprietários de direito real de habitação periódica, do período semanal com início às 17 horas do 46º, 47º e 48º domingo de cada ano e termo às 10 horas do domingo seguinte, respetivamente, direito esse perpétuo, relativo à fração autónoma EH, do prédio descrito sob o n.º 1258/19860210/Albufeira, vêm pela presente dar conhecimento a V.Exas que é sua intenção alienar o direito de que são titulares. Pelo que, caso V.Exas. tenham interesse na aquisição dos ditos direitos queiram entrar em contacto através do email [foto.borges.b@gmail.com](mailto:foto.borges.b@gmail.com)."*

Antecipadamente grato,

Nada mais havendo a tratar deu-se por encerrada a presente Assembleia tendo os trabalhos sido concluídos pelas 17h23, 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

