

ATAS

ATA NÚMERO SETE

Aos dez dias do mês de maio de dois mil e vinte e três, pelas 14h40, 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 9/2021 de 29 de janeiro, conforme convocatória enviada a todos os titulares, no dia 30 de março de dois mil e vinte e três, e também publicada no site da empresa, na referida data, com a seguinte Ordem de Trabalhos:-----

1. Eleição do Presidente da Mesa da Assembleia para o biénio 2023-2024;
2. Eleição do Revisor Oficial de contas que auditará o relatório de gestão e as contas de DRHP para o biénio 2023-2024;
3. Apreciação e votação do relatório de gestão e contas de 2022 respeitantes à utilização das prestações periódicas e constituição do fundo de reserva;
4. Apreciação e votação da prestação extraordinária a liquidar em 2023;
5. Apreciação e votação do programa de administração e conservação do empreendimento no regime de direito real habitação periódica para o ano 2023 e das Prestações Periódicas a vigorar para o ano 2023;
6. Análise das Dívidas e Ações Judiciais a instaurar.
7. 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 e em representação da empresa Administradora do empreendimento Staroteis, S.A., o Sr. Dr. Paulo Gamboa, Revisor Oficial de Contas eleito pela Assembleia Geral e a Sra. Dra. Mónica Neto, advogada da Staroteis, S.A. -----

Após a acreditação de todos os presentes, por volta das 14h35, o Presidente da Mesa, abriu a sessão dando as boas vindas a todos os presentes e informando de seguida que estavam ali presentes e/ou representadas um total de 6326 semanas; esclareceu ainda que 756 semanas eram de titulares e 5573 semanas da proprietária do empreendimento Positano, Lda. Seguidamente passou ao Ponto Um da Ordem de Trabalhos: -----

Ponto Um - Eleição do Presidente da Mesa da Assembleia para o biénio 2023-2024:

Após leitura do ponto, o Sr. José Santos perguntou aos presentes se havia algum candidato para Presidente da Mesa, estando disponível para se recandidatar, entretanto o Sr. Dr. Tiago Mayan Gonçalves informou que, na qualidade de titular de 4 semanas, também se candidatava ao cargo. Havendo dois candidatos foram criadas duas listas a lista A - o Sr. José Santos, titular de 15 semanas e a lista B - o Sr. Dr. Tiago Gonçalves, titular de 4 semanas. Colocadas à votação obteve-se os seguintes votos: Lista A, Sr. José Santos com 6293 votos a favor contra 33 votos a favor da Lista B, Dr. Tiago Mayan Gonçalves, ficando assim aprovado por maioria, reconduzir o Sr. José Santos ao cargo de Presidente da Mesa para o biénio de 2023-2024. -----

Em seguida, o Presidente da Mesa reeleito passou para o Ponto Dois da ordem de trabalhos.-----

ATAS

Ponto Dois - Eleição do Revisor Oficial de contas que auditará o relatório de gestão e as contas de DRHP para o biénio 2023-2024 – Após leitura do ponto, o Presidente da Mesa, informou os presentes que o atual Revisor Oficial de Contas, apresentou uma proposta para renovar as suas funções, pelo que apesar de terem sido contactadas outras empresas, dada a especificidade da matéria relacionada com os Direitos Reais de Habitação Periódica (DRHP), não houve mais nenhuma empresa a apresentar outras propostas. Em seguida questionou os presentes se havia alguma proposta para ser apresentada à mesa. Não havendo outras propostas, o Dr. Tiago Mayan Gonçalves, questiona a mesa porque não foi disponibilizada aos titulares, a informação curricular do candidato a Revisor Oficial de Contas (ROC), tendo sido respondido que essa informação foi transmitida, aquando da eleição do ROC, o qual se apresentou e deu conhecimento à Assembleia do seu trajeto profissional, tal como consta da ata daquele ano, remetida a todos os Titulares. Entretanto o Dr. António Manteigas, pediu a palavra para emitir a sua opinião, começando por referir que consultou o currículo vitae que o Dr. Paulo Gamboa apresentou à Staroteis e que, comparativamente com o Revisor Oficial de Contas (ROC) anterior, o trabalho do Dr. Paulo Gamboa é efetivamente, ética e deontologicamente *“10 vezes superior”* ao anterior Revisor, o que se denota pelos dois relatórios que emitiu nos anos de 2022 e 2023, referindo ainda que o *“Dr. Paulo Gamboa, conhece melhor que muita gente o regime jurídico do DRHP”*, como também o demonstrou ao não incluir, no orçamento do corrente ano, a despesa de manutenção referente à substituição do pavimento dos apartamentos, criando para o efeito uma taxa extraordinária a ser analisada no ponto quatro da ordem de trabalhos; referiu ainda que, o ROC é um elemento chave no regime DRHP e que, apesar do trabalho desenvolvido pelo Dr. Paulo Gamboa, irá abster-se na votação da sua eleição. O Dr. Paulo Gamboa agradeceu as palavras que lhe foram dirigidas pelo Sr. Dr. António Manteigas, prosseguindo os trabalhos e não havendo outras propostas nem candidaturas para eleição do Revisor Oficial de Contas, o Presidente da Mesa submeteu à votação dos presentes a proposta apresentada pelo Sr. Dr. Paulo Jorge Macedo Gamboa, Revisor Oficial de Contas, para auditar o relatório de gestão e as contas de DRHP para o biénio 2023-2024, tendo a proposta sido aprovada por maioria com 6293 votos a favor, 28 votos contra e 5 abstenções, ficando assim o Sr. Dr. Paulo Jorge Macedo Gamboa reeleito para as funções de Revisor Oficial de Contas, para auditar o relatório de gestão e as contas de DRHP para o biénio 2023-2024. Entretanto o Dr. Tiago Mayan Gonçalves, pediu à Mesa para justificar as razões que suportam o seu voto contra, que se devem *“à abordagem científica e sintética do Dr. Paulo Gamboa que parece enviesada e falha no essencial”*. Não havendo mais questões, passou-se em seguida para o Ponto Três da ordem de trabalhos: -----

Ponto Três - Apreciação e votação do relatório de gestão e contas de 2022 respeitantes à utilização das prestações periódicas e constituição do fundo de reserva – O Presidente da Mesa leu o ponto, informando de seguida que, tal como constava da convocatória o relatório de gestão e contas de 2022 havia sido remetido a todos os titulares, assim como foi também disponibilizada toda a documentação para consulta. Em seguida a Dra. Gabriela Colaço, tomou a palavra e informou estar disponível para responder às questões e esclarecer quaisquer dúvidas que hajam. O Dr. Tiago Mayan Gonçalves, pediu a palavra, para perguntar como era calculada a prestação periódica a pagar pelos Titulares, tendo sido esclarecido que, em conformidade com o que tem vindo a ser explicado nos últimos anos, tendo em consideração todo o histórico que a Administração já tem relativamente à gestão do empreendimento, bem como das despesas necessárias para cumprimento dos requisitos legais em vigor e dos serviços inerentes à classificação do empreendimento, mas também pelo facto das obras e reparações exigidas para repor as condições do

ATAS

empreendimento, de acordo com a sua categoria, já terem sido realizadas, tal como refere o parecer emitido em 2020 pelo Revisor Oficial de Contas, foi efetuada a revisão ao racional de imputação dos custos do empreendimento, às tipologias e épocas, tendo sido criada a correspondente tabela de repartição e a prestação periódica. Assim, desde então, que a referida tabela tem servido de base para o cálculo das prestações periódicas, como se vem verificando estes últimos três anos, mantendo-se o cálculo das prestações periódicas em vigor com base naquele racional. Após o referido esclarecimento, o Presidente da Mesa, tomou a palavra para esclarecer que, o que está a ser analisado neste ponto é o relatório de gestão e contas relativas ao orçamento que foi aprovado na última assembleia, ou seja, em análise, será para verificar a execução do orçamento e aplicação das despesas aprovadas para 2022. Entretanto o Dr. António Manteigas, pergunta se as semanas cedidas pela Lunahoteis, contribuem para o fundo comum de reserva, tendo a Dra. Gabriela Colaço confirmado que sim, esclarecendo que o fundo de reserva é constituído pelo valor das prestações periódicas recebidas dos titulares, como tal, também a Lunahoteis contribui com as suas semanas para o fundo de reserva. O Dr. Tiago Mayan Gonçalves pergunta se o fundo de reserva constituído em 2022 foi de € 12.373,36, e se este incorpora todos os valores correspondentes ao fundo de reserva pago pela Lunahoteis, o que foi confirmado pela Dra. Gabriela Colaço. A Dra. Vera Dias, pede para que seja esclarecido se o Dr. Tiago Mayan Gonçalves, na qualidade de titular de semanas, também paga as suas prestações periódicas e contribui para o fundo de reserva?. Em resposta o Dr. Tiago Mayan Gonçalves, diz que representa 28 semanas e que a esmagadora maioria delas está a contribuir todos os anos para o fundo de reserva, tendo a Dra. Gabriela Colaço esclarecido que, de acordo com os registos, a maioria das semanas que o Dr. Tiago Mayan representa não pagam prestações nem contribuem para o fundo de reserva há vários anos.-----
O titular Sr. José Azevedo questiona a razão pela qual o Dr. Tiago Mayan Gonçalves não tem pago as prestações das suas semanas, nem os titulares das semanas que representa, não contribuindo para o fundo de reserva. O Dr. Tiago Mayan Gonçalves informa que deverá ser cobrado pela Administração os valores devidos. -----
Entretanto chegaram à sala os titulares de 3 semanas, após credenciação, o Presidente da Mesa, informou os presentes que passavam a estar ali presentes e/ou representadas 6329 semanas. Em seguida, informou os recém-chegados titulares do ponto de situação da Assembleia, até aquele momento. Prestados todos os esclarecimentos e 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 2022 respeitantes à utilização das prestações periódicas e constituição do fundo de reserva, bem como o parecer emitido pelo Revisor Oficial de Contas, sido aprovado por maioria com 6293 votos a favor e 36 votos contra. -----

Em seguida passou-se para o Ponto Quatro da ordem de trabalhos: -----
Ponto Quatro – Apreciação e votação da prestação extraordinária a liquidar em 2023 – Após leitura do ponto, o Presidente da Mesa esclareceu que, no ano de 2022, por forma a evitar o acréscimo de custos naquele ano, foi proposto em Assembleia e solicitado à Staroteis, que a despesa incorrida com os trabalhos de conservação realizados para a substituição do pavimento das unidades de alojamento, no montante total de € 425.664,00 (quatrocentos e vinte e cinco mil e seiscentos e sessenta e quatro euros), transitasse para o ano de 2023, passando em seguida a palavra à Dra. Gabriela Colaço para esclarecer este ponto. Assim, foi explicado que, conforme ficou estabelecido na última assembleia, também por proposta do Dr. Tiago Mayan Gonçalves, para não onerar a prestação anual, por ser uma situação pontual e excecional, foi criada uma prestação periódica extraordinária, referente ao custo incorrido na substituição do pavimento, cujo quadro com a correspondente distribuição consta do Relatório de Gestão e Contas e do Programa de Administração remetido a todos os Titulares. Foram

ATAS

colocadas algumas questões e prestados os respetivos esclarecimentos sobre o método aplicado, tendo o Dr. Tiago Mayan Gonçalves, elogiado a informação que foi prestada relativamente aos apartamentos, áreas e tipologias, considerando que é uma informação de base muito importante, para chegar às conclusões necessárias. Em seguida o Dr. Paulo Gamboa referiu que verificou todas as faturas referente aos trabalhos de conservação para substituição do pavimento das unidades de alojamento e confirmou que os valores correspondem à despesa incorrida pela Staroteis, S. A.. Após análise e esclarecimento dalgumas questões, o Dr. António Manteigas, pediu a palavra referindo que, o regime jurídico do DRHP, tem três tipos de despesas: despesas de investimento, despesas de Manutenção e Conservação e despesas de alojamento. Referiu ainda que, de acordo com o Relatório de Contas do ano de 2022, existe no fundo de reserva constituído a 31/12/2022 o valor total de € 77.388,82 (setenta e sete mil trezentos e oitenta e oito euros e oitenta e dois cêntimos), não sendo discutível que as despesas de manutenção são pagas pelo fundo de reserva, questiona se a Staroteis foi buscar o valor ao fundo de reserva ou se este fica para outras despesas. A Dra. Gabriela Colaço tomou a palavra, passando a esclarecer que não foi retirada qualquer quantia do fundo de reserva, nem o poderiam fazer sem obter a aprovação da assembleia. Em seguida o Dr. António Manteigas propõe que seja pedida autorização à Assembleia, para que o fundo de reserva seja utilizado para o pagamento da despesa de manutenção e conservação em análise neste ponto. O Presidente da Mesa, pediu à Dra. Mónica Neto, para juridicamente esclarecer a Assembleia, se a imputação do valor existente no fundo de reserva poderia servir para fazer parte do pagamento deste trabalho. A Dra. Mónica Neto tomou a palavra esclarecendo que, de acordo com a legislação do DRHP, o valor que está no fundo de reserva destina-se à realização de obras de reparação e conservação das instalações e equipamentos de uso comum e das respetivas unidades de alojamento, inserindo-se esta obra no âmbito das despesas em que o fundo de reserva pode participar, pela Lei e pelo Título Constitutivo do empreendimento, tendo que ser os Titulares a autorizar a movimentação do fundo de reserva. Retomando a palavra, o Dr. António Manteigas, refere que, se existe um fundo de reserva que serve exatamente para fazer fase a estas despesas, se o entendimento for esse, deverá ser utilizado o valor que existe no fundo de reserva para pagar os trabalhos de substituição do pavimento, não sendo assim necessário os Titulares fazerem o pagamento da quota extraordinária, por estarem as obras parcialmente cobertas pelo fundo de reserva existente, isto se a Administração da Staroteis aceitar receber apenas esse valor, evitando assim manter a prestação extraordinária. Propõe assim o Dr. António Manteigas, caso a administração aceite e a assembleia concordar, uma alteração ao ponto quatro da ordem de trabalhos, propondo aos presentes que o Presidente da Mesa ajuste esse ponto. O Dr. Tiago Mayan Gonçalves, questionou se, neste caso, será retirada a proposta para o pagamento da prestação extraordinária e trazida como proposta alternativa a utilização do fundo de reserva. O Dr. António Manteigas, numa tentativa de salvaguardar esta proposta para utilização do fundo de reserva, questiona, se a Staroteis, aceita que haja uma alteração ao ponto quatro, porque na sua opinião é lógico que, como determina o título constitutivo o valor existente no fundo de reserva pode ser utilizado para fazer o pagamento à Staroteis, no montante correspondente ao valor da participação dos Titulares. O Presidente da Mesa questiona a Assembleia se concorda com esta proposta e, que se faça uma Alteração ao ponto quatro da ordem de trabalhos, na qual é proposta a utilização do fundo de reserva para o pagamento das obras de substituição do pavimento em análise neste ponto ou se pretendem manter a votação do Ponto Quatro tal qual está. Após alguns esclarecimentos e propostas para alteração do ponto, foi decidido e aprovado pela assembleia alterar o ponto quatro da ordem de trabalhos, o qual passa a ter a seguinte redação: -----



ATAS

Folha 6

Nova redação - Ponto Quatro – Apreciação e votação para utilização do fundo de reserva, no montante total de € 77.388,82, para pagamento relativo aos titulares das obras de conservação e manutenção que a Staroteis, S.A. incorreu com a substituição do pavimento das Unidades de Alojamento: -----

Não havendo mais questões e estando todos de acordo com a alteração do ponto quatro, o Presidente da Mesa submeteu à votação o Ponto Quatro, com a nova redação, tendo sido aprovado por maioria com 6327 votos a favor e 2 votos contra, a utilização da quantia total do fundo de reserva no montante de € 77.388,82 (setenta e sete mil trezentos e oitenta e oito euros e oitenta e dois cêntimos), para pagamento à Staroteis, S.A. das obras de conservação e manutenção realizadas com a substituição do pavimento nas Unidades de Alojamento, sendo autorizada a movimentação do referido valor para a conta da Staroteis, S.A.-----

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

Ponto Cinco - Apreciação e votação do programa de administração e conservação do empreendimento no regime de direito real habitação periódica para o ano de 2023 e das Prestações Periódicas a vigorar para o ano de 2023: – Após leitura deste ponto, o Presidente da Mesa informou que foi remetido junto à convocatória o Programa de Administração e Conservação do empreendimento no regime de Direito Real Habitação Periódica para o ano de 2023, estando a Mesa disponível para esclarecer as questões que tiverem por conveniente. O Dr. Tiago Mayan Gonçalves, pediu a palavra, referindo que vai repetir, o que já vem sendo dito e que, apesar da melhoria que houve ao longo do tempo, havendo custos que foram sendo progressivamente eliminados, existem outros que deveriam ser reconsiderados, como as despesas de administração e em particular a rubrica dos Custos Centrais, assim como, a distribuição das semanas quanto ao equilíbrio e proporção das prestações periódicas em função das épocas, contudo, para não se repetir nas suas considerações, entrega ao Presidente da Mesa, um documento para ficar junto à ata, invocando ser essa a razão pela qual este ponto será votado contra, pelos Titulares que representa. O documento faz parte integrante da presente ata como Anexo I.-----

O Dr. António Manteigas, tomou a palavra para questionar o Dr. Paulo Gamboa, sobre o facto da redução que se tem verificado no valor das prestações periódicas nos anos de 2017 a 2023, tendo o Dr. Paulo Gamboa, confirmado que só está presente desde 2021, mas que, tal como foi mencionado pelo Dr. Tiago Mayan Gonçalves, foram retiradas rubricas de custos do Relatório de Contas, pelo que é normal, baixar o valor das Prestações Periódicas. O Dr. António Manteigas, mencionou em seguida que, é a primeira vez que foi criada uma Prestação Periódica suplementar para o pagamento de despesas de manutenção e conservação, tendo sido, esclarecido pelo Dr. Paulo Gamboa que no ano anterior foi posto à consideração da assembleia, se o valor dos trabalhos realizados deveria ser incluído na prestação periódica ordinária, tendo sido sugerido, que seria aconselhável ou preferível, para os titulares que fosse criada uma prestação extraordinária para o ano de 2023, para não afetar a prestação periódica anual. O Dr António Manteigas, perguntou ainda, quais são os critérios para fixar as prestações periódicas sobre cada semana e como se distingue a semana de época baixa, média e alta, uma vez que, segundo a legislação as prestações contemplam as despesas com o alojamento, sabendo que o preço da água no mês de janeiro é igual ao de dezembro, como podem variar as prestações? – tendo o Dr. Paulo Gamboa esclarecido que, o preço é igual, no entanto, o consumo de água e eletricidade não é o mesmo em janeiro e agosto, dando como exemplo a rega do jardim, em que será maior o consumo de água nos meses de Verão do que nos meses de Inverno. Ficando esclarecido quanto a estas questões, pretendeu ainda o Dr. António Manteigas saber se, o ROC verificou em finais de 2018 ou princípios de 2019, se houve algum fluxo financeiro para o fundo de reserva, proveniente de mais valias referente à venda do

ATAS

Folha 7

empreendimento que se verificou no final de 2018, tendo o Dr. Paulo Gamboa esclarecido que, tendo sido eleito para auditar as contas dos anos de 2021/2022, não fez análise às contas anteriores a 2020, no entanto, relativamente à questão do fundo de reserva e da análise que fez aos períodos para os quais foi eleito e está mandatado, verificou que o fundo de reserva foi constituído com base nos recebimentos efetuados, não havendo quaisquer dúvidas quanto ao valor constituído, sendo que, a operação de venda entre entidades, é uma questão distinta e não dá lugar à constituição de qualquer fluxo financeiro para o fundo de reserva, uma vez que este é apenas constituído pelos valores recebidos de prestações periódicas pagas pelos Titulares. Foi ainda questionado pelo Dr. António Manteigas se, as Prestações Periódicas que foram sendo fixadas, seriam devidas ou não, tendo o Dr. Paulo Gamboa, esclarecido que, na perspetiva do trabalho feito, o critério tem sido consistente e têm-se mantido, sendo razoável, tanto na forma do apuramento das Prestações Periódicas, como comparativamente com outros empreendimentos similares, que são obrigados a prestar o mesmo tipo de serviços e que, da análise feita, não vê variações significativas relativamente ao valor das prestações periódicas, estando confortável para confirmar que o valor que está a ser cobrado é razoável e ajustado aos serviços e categoria do empreendimento em questão. O Dr. Tiago Mayan Gonçalves, dirigindo-se ao Dr. Paulo Gamboa, referiu que, tendo iniciado as suas funções num contexto em que já estavam determinadas épocas e valores pré-determinados, não deverá ter ido fazer uma análise crítica da distribuição existente, usando assim a distribuição pré-existente. O Dr. Paulo Gamboa tomou a palavra para esclarecer que, não criou um critério de raiz, mas fez uma análise crítica e verificou a razoabilidade dos critérios que estão a ser utilizados e considera os mesmos ajustados. Esclarecidas as questões, o Presidente da Mesa submeteu à votação o Ponto Cinco da ordem de trabalhos, tendo sido aprovado por maioria com 6293 votos a favor, 2 abstenções e 34 votos contra, o programa de administração e conservação do empreendimento no regime de direito real habitação periódica para o ano de 2023 e das Prestações Periódicas a vigorar para o ano de 2023, conforme calendário e quadro que se seguem:

PRESTAÇÕES PERIÓDICAS - ANO 2023

Tipologia Valores P.P. C/ IVA	Baixa	Média	Alta
T0	205,10 €	287,15 €	574,29 €
T1	272,81 €	381,91 €	763,81 €
T2	409,19 €	572,88 €	1.145,72 €
T3	544,22 €	761,90 €	1.523,81 €

ANO	CALENDÁRIO D.R.H.P.											
	Semana Data Início	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11
2023	01-jan	08-jan	15-jan	22-jan	29-jan	05-fev	12-fev	19-fev	26-fev	05-mar	12-mar	
	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	

7

ATAS

2023	19-mar	26-mar	02-abr	09-abr	16-abr	23-abr	30-abr	07-mai	14-mai	21-mai	28-mai
	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
2023	04-jun	11-jun	18-jun	25-jun	02-jul	09-jul	16-jul	23-jul	30-jul	06-ago	13-ago
	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44
2023	20-ago	27-ago	03-set	10-set	17-set	24-set	01-out	08-out	15-out	22-out	29-out
	45	46	47	48	49	50	51	52	53*		
2023	05-nov	12-nov	19-nov	26-nov	03-dez	10-dez	17-dez	24-dez	31-dez	07-ian	

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

Período Época MÉDIA Semanas 8* e 15* 18 a 25 40 a 43 52 + 53**
--

Período Época ALTA Semanas 26 a 39

* Semana Carnaval e Páscoa

** Semana de 31/12/2023 a 07/01/24

Em seguida passou-se ao ponto seis da ordem de trabalhos. -----
Ponto Seis – Análise das Dívidas e Ações Judiciais a Instaurar – Após leitura deste ponto, o Presidente da Mesa, passou a palavra à Dra. Gabriela Colaço, que começou por informar os presentes que, neste momento e como foi comunicado no Programa de Administração e Conservação para o ano de 2023, as dívidas ascendem a € 3.440.000,00 (três milhões quatrocentos e quarenta mil euros), grande parte deste valor resulta das Prestações Periódicas dos anos de 2017 a 2019, devido às ações judiciais que foram intentadas, contudo já há sentença transitada em julgado relativamente às prestações periódicas dos anos 2017 e 2018, as quais já deveriam ter sido pagas pelos titulares, mas que, como foi transmitido pela Administração, a respetiva cobrança manteve-se a aguardar o resultado do processo judicial que estava em curso. Uma vez que, os recebimentos têm sido muito residuais, razão pela qual o valor em dívida tem vindo a aumentar, foram enviadas cartas a todos os Titulares com dívidas a pedir o pagamento das mesmas, pelo que, a partir do final do mês de maio, irão ser iniciadas as ações judiciais para cobrança das prestações periódicas em dívida, apelando-se aos titulares para que procedam ao pagamento das suas prestações periódicas, por forma a evitar o acréscimo de juros de mora, custas e pagamento de honorários, despesas que lhes serão imputadas. Referiu ainda que, neste momento, quem está a suportar a totalidade das despesas é a Staroteis, a qual teve que recorrer durante estes anos todos, a financiamentos bancários para conseguir manter a gestão e o funcionamento do empreendimento, garantindo por esse meio a fruição das semanas aos titulares que pagam as suas prestações periódicas. -----
 Seguidamente passou-se ao ponto sete da ordem de trabalhos. -----

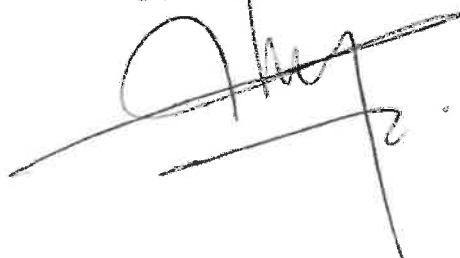
ATAS

Folha 9

Ponto Sete - Outros assuntos – O Presidente da Mesa, perguntou aos presentes se havia algum assunto que pretendiam analisar ou ver esclarecido, tendo o Sr. José Coelho Azevedo, pedido a palavra e questionado no seguimento do ponto anterior, no caso da fração temporal não ser suficiente para pagar a dívida de determinado titular, qual seria o procedimento tomado, tendo a Dra. Mónica Neto, esclarecido que poderá ser executado outro património do titular. O Presidente da Mesa, informou que já tem acontecido Titulares transmitirem por renúncia a semana por conta da dívida, o que é pior para a gestão do empreendimento, por estar a fazer contas que existe uma verba a receber e o Titular não paga e não vem ocupar, o que prejudica todos, pelo que, é necessário aferir se a pessoa existe, se quer usufruir dos seus direitos e cumprir com as suas obrigações. O Sr. Arlindo Rodrigues informou que, também recebeu uma carta a solicitar o pagamento das prestações periódicas dos anos de 2017, 2018 e 2019 e que não foram pagas devido aos processos judiciais. Tendo sido esclarecido pela Dra. Mónica Neto, que houve Providências Cautelares e as respetivas ações finais, sendo que a ação referente às Prestações periódicas para os anos de 2017 e 2018 deu provimento às mesmas e foi, com base nesse Acórdão que foram solicitados os pagamentos das prestações periódicas desses anos, informando ainda que, está apenas em discussão as deliberações do ano de 2019, cujo julgamento será em junho. Referiu ainda que, o Acórdão onde foi aprovada a prestação Periódica do ano 2018 e onde se retificou a Prestação Periódica do ano de 2017, transitou em julgado, sendo por isso definitivo. Ficou assim decidido que, a prestação periódica que tinha sido aprovada para o ano de 2018, estava sanada de quaisquer vícios e, portanto, era válida, sendo definitiva; nessa mesma assembleia de 2018, foi feita uma retificação das prestações periódicas do ano de 2017, tendo o Tribunal também concluído que essa retificação era válida e, portanto, o pagamento é elegível pelos valores aprovados naquela assembleia. Esclareceu ainda que, uma vez que se estava a discutir fortemente o grau de composição e a alteração dessas prestações (dos anos de 2017 e 2018), houve da parte da entidade exploradora um compromisso, que foi voluntário e que assumiu na assembleia perante os Titulares que, até à decisão do Tribunal estar definida e ser definitiva, não iria acionar os Titulares. Agora, honrado que foi o compromisso até ao fim, serão executadas seguidamente as Prestações Periódicas de 2017 e 2018. No que se refere às prestações periódicas do ano de 2019, foi interposta Providência Cautelar que foi indeferida, nestes termos o que foi deliberado na Assembleia de 2019, não foi suspenso, não havendo Providência Cautelar por ter sido logo indeferida, portanto a prestação, até que saia a decisão do Tribunal é devida e deverá ser paga, caso a decisão seja contrária à Staroteis, serão feitos os encontros de contas que houver a fazer com os Titulares. Chamou-se ainda a atenção, para a carta remetida, uma vez que, se não forem efetuados os pagamentos, também não há dinheiro, para a Administração manter o empreendimento em funcionamento, devendo os Titulares ter isso em consideração por serem valores necessários para a normal gestão do empreendimento. O Sr. Arlindo Rodrigues, pediu esclarecimentos relativamente à troca de semanas, tendo sido esclarecido que, sempre que é solicitada uma troca, é verificada a disponibilidade existente no empreendimento, existindo disponibilidade é aplicado, aos valores da tabela de preços em vigor, o desconto para titular, de acordo com a tipologia e época pretendida, deduzindo-se o valor da prestação periódica, caso esta já tenha sido paga.

Nada mais havendo a tratar deu-se por encerrada a presente Assembleia tendo os trabalhos sido concluídos pelas 16h45, 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





QUESTÕES A SER ESCLARECIDAS NA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE DRHP DO LUNA HOTEL DA OURA A REALIZAR EM 10/05/2023 SE ENTRETANTO NÃO FOREM RESPONDIDAS POR TROCA DE CORRESPONDÊNCIA INICIADA EM 03-04-2023 COM O TITULAR MANUEL JOSÉ FIGUEROA GONÇALVES, APARTAMENTO 436 SEMANAS 31 E 32

A) Prestação extraordinária referente aos custos soalho novo dos apartamentos

A proposta apresentada teve por base um preço por M2 de 64,0 € o qual foi multiplicado pelo número de M2 de cada apartamento e dividida por 51 semanas do ano. Foram fornecidos pela administração quadros com os M2 de cada um dos 154 apartamentos considerados (após excluídos 3 dos 157 existentes no empreendimento). A área total apurada para estes 154 apartamentos perfaz 8.318,39 M2. De igual modo é referido na informação recebida que o custos final desses trabalhos foi de 425.664,00 €.

Tendo em conta os dados objetivos acima três hipótese se colocam:

Hipótese A : se o preço por M2 pago foi de 64,0 € e a área global foi de 8.318,39 M2 então a fatura global deveria ter sido de 532.376,96 euros e não o montante indicado.

Hipótese B : se o preço por M2 foi de 64,0 € e a fatura global foi de 425.664,00 € então a área global teria de ser de 6.651,00 M2 e não os 8.318,39 M2

Hipótese C: Se a fatura global foi de 425.664,00 € e a área total de 8.318,39 € então o preço por M2 deveria ser de 51,17 € e não de 64,00 €

Assim pergunta-se : qual destas hipóteses é a verdadeira ? Haverá outras hipóteses, que não se imaginam quais sejam, que possam ser acrescentadas ? E a resposta às questões anteriores não irá necessariamente implicar uma alteração aos montantes propostos para estas prestações extraordinárias ?

B) Repartição dos custos comuns entre Proprietário/ Sociedade Exploradora e Titulares Terceiros .

- No Orçamento para 2023, igual ao de 2022, está explicitado que os custos comuns globais são de 1.560.473 € dos quais 652.292 € (41,8 % do total) são atribuíveis aos Titulares Terceiros o que por, diferença entre esses dois montantes, leva à conclusão que 908.181 € (58,2 % do total) serão suportados pela Proprietário / Sociedade Exploradora.

Embora isso seja irrelevante para o cálculo específico das prestações periódicas, não se compreende qual foi o critério para se apresentarem estes números. No ano de 2019 foi explicado que havia 3.347 frações temporais de terceiros que dividido por 8.007 frações temporais totais (157 apartamentos x 51 semanas do ano) daria os referidos 41,8 %. Ora, no ano de 2022 havia 5.544 frações pertencentes ao proprietário pelo que o número máximo de frações de terceiros seriam de 2.620 (8.164 - 5.544). Usando a mesma lógica então os custos atribuíveis a terceiro seriam no máximo de 32,72 % (2.620 / 8.007) ou seja 510.587 (1.560.473 x 32,72 %) e não os 652.292 € referidos. Esta tendência para a falta de rigor é preocupante

dada a responsabilidade que a Administração, com o apoio do ROC, deveriam ter para com os titulares. Por muitas contas que se aprovelem nas Assembleias, nada vai fazer alterar as leis da matemática. Venho por isso exigir que, neste aspeto concreto, me expliquem claramente como é que consideraram nas contas de 2022 que os custos atribuíveis a titulares terceiros seriam 41.8 % do total dos custos comuns. Se tal não for feito então todas as conclusões posteriores sobre o que se recebeu e o que se deveria ter recebido, de valores em dívida etc. serão meras especulações que aliás se repetem de ano para ano.

C) Prestações Periódicas propostas

- As Prestações Periódicas (Taxas de utilização) destinam-se a cobrir os custos globais referentes às frações temporais constituídas em DRHP, a que acrescem as despesas de Administração (no máximo numa percentagem de 20 % das anteriores), uma percentagem para o Fundo de Reserva (neste caso 4 % das primeiras) e finalmente sobre o total acresce o IVA à taxa legal (atualmente de 23 %). As mesmas dependem, no nosso caso das tipologias e épocas de cada fração temporal, em consonância com uma determinada chave de distribuição.

- Ora as frações temporais constituídas em DRHP são a totalidade do empreendimento ou seja 157 apartamentos e 52 semanas o que perfaz 8.164. Se porém considerarmos que há 3 apartamentos que na prática não podem ser afetos a alojamento e que só haverá 51 semanas úteis - por exclusão duma semana época baixa - teremos então $154 \times 51 = 7.854$ frações temporais pelas quais haverá que distribuir os custos globais.

- Perante o calendário que foi proposto para as semanas do ano repartidas por épocas temos 22 época Baixa, 15 época Média e 14 época Alta.

- Também é sabido que os 154 apartamentos que contam (depois de excluídos 1 T2, 1 T3 e 1 T5) são: 82 T0, 68 T1, 2 T2 e 2 T3.

- A chave de distribuição proposta é a que se utiliza desde 2020.

Todos estes dados básicos vão permitir verificar se uma dada tabela de Prestações Periódicas responde ao preceituado no Artº 24º do RJHP que refere "a P.P. pode ser alterada "sempre que se revele excessiva ou insuficiente relativamente às despesas e à retribuição a que se destina ...".

O que se verifica é que se assumirmos os valores da tabela de prestações periódicas proposta e um tratamento igualitário entre todas as frações temporais duma determinada tipologia e época independentemente de quem é o titular da mesma, chegaríamos à conclusão que a cobertura de custos atingiria os 2.008.942 € (ver Anexo A) que compara com 1.560.473 € orçamentados. Portanto, para que as prestações periódicas não sejam nem excessivas nem insuficientes, teriam de ser reduzidas em 22,3 % em relação aos valores propostos.

Nos elementos informativos enviados aos titulares de DRHP não são apresentados quaisquer cálculos alternativos que sustentem a proposta de prestações periódicas apresentadas, ou seja, que mostrem claramente que as referidas prestações periódicas não se mostram nem excessivas nem insuficientes para os fins previstos na legislação acima referida. Tal

demonstração é imperativa porque, a não ser assim, qualquer outra tabela que apenas seguisse a mesma chave de distribuição (proporcionalidade entre os vários valores) e fosse por exemplo 50 % acima ou 50 % abaixo desta também serviria no vosso entender. Nessa lógica continuariam a não ter de demonstrar nada pois bastaria que a mesma fosse aprovada na Assembleia com os votos garantidos à priori. Esta situação (falta de explicações convincentes e apoiada em cálculos claros e transparentes) constitui um completo absurdo, um desrespeito e desconsideração para com os titulares e que se arrasta ano após ano.

Porto, 03 de Abril de 2023

Manuel José Figueroa Gonçalves

Apartamento 436, Semanas 31 e 32

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Manuel José', with a long horizontal stroke extending to the right.

ANEXO A): ASSEMBLEIA TITULARES DRHP LUNA HOTEL DA OURA DE 10-05-2023

Número de semanas por tipologia/época considerando 154 Apartamentos e 51 semanas do ano				
Época /Tipo	Baixa	Média	Alta	Total
T0	1.804	1.230	1.148	4.182
T1	1.496	1.020	952	3.468
T2	44	30	28	102
T3	44	30	28	102
Total	3.388	2.310	2.156	7.854

Prestações Periódicas Propostas			
Época /Tipo	Baixa	Média	Alta
T0	205,10	287,15	574,29
T1	272,81	381,91	763,81
T2	409,19	572,86	1.145,72
T3	544,22	761,90	1.523,81

Contributo por tipologia e época para a cobertura de custos comuns. Igual a Prestações Periódicas após retirada do IVA, de 20 % Desp. Administ. e de 4 % Fundo de Reserva = PP/1,23/1,24			
Época /Tipo	Baixa	Média	Alta
T0	134,47	188,27	376,53
T1	178,87	250,40	500,79
T2	268,29	375,60	751,19
T3	356,82	499,54	999,09

Custos comuns cobertos por tipologia/época considerando 154 Apartamentos (exclusão de 1 T2, 1 T3 e 1 T5) e 51 semanas do ano				
Época /Tipo	Baixa	Média	Alta	Total
T0	242.591	231.573	432.261	906.425
T1	267.587	255.408	476.755	999.750
T2	11.805	11.268	21.033	44.106
T3	15.700	14.986	27.974	58.661
Total	537.683	513.235	958.024	2.008.942

