

Exm^o(^a) Senhor(^a)

Registada c/Aviso de Receção

Albufeira, 14 de Maio de 2026

Assunto: Envio de Ata nº 10 – Assembleia Geral de D.R.H.P. do Hotel Apartamento Luna Hotel daoura.

Exm^o(^a). Senhor(^a),

Vimos pela presente remeter a V. Exa, a Ata nº 10, referente à Assembleia Geral dos Titulares de Direito Real de Habitação Periódica do Hotel Apartamento “Luna Hotel daoura” que decorreu no dia 22 de Abril de 2026, a qual também está disponível nas Comunicações Institucionais do nosso site www.lunahoteis.com.

Mais informamos que, conforme aprovado em Assembleia Geral de Titulares, os valores das prestações periódicas do ano 2026, são as indicadas no quadro seguinte:

Tipologia	Baixa	Média	Alta
T0	209,82 €	293,75 €	587,50 €
T1	279,08 €	390,69 €	781,38 €
T2	418,60 €	586,04 €	1.172,07 €
T3	556,74 €	779,42 €	1.558,86 €

Mais se informa que, de acordo com a legislação em vigor e título constitutivo de Direitos Reais de Habitação Periódica, para ocupação da semana na correspondente unidade de alojamento, o pagamento das prestações periódicas deve ser efetuado **até dois meses antes do período de ocupação, e remetido comprovativo de pagamento com indicação da semana e apartamento para o endereço de email: tesouraria@lunahoteis.com**.

Não sendo enviado aviso de pagamento, deverão os titulares ter em atenção as datas das suas semanas, considerando que a primeira semana do ano inicia no primeiro domingo do mês de janeiro.

Salienta-se ainda que, até à Assembleia Geral de DRHP para deliberação das prestações periódicas a vigorar em cada ano, deverão V. Exas. efectuar os pagamentos das prestações periódicas de acordo com a tabela do ano anterior, prestações que serão posteriormente acertadas de acordo com os valores que vierem a ser aprovados em Assembleia Geral de DRHP.

Assim, agradecemos que considerem os valores constantes do quadro, para o pagamento das prestações periódicas referentes às semanas de vossa titularidade no referido empreendimento, cujo montante deverá ser liquidado, para a conta da Staroteis, S.A., com o IBAN **PT50 0045 7012 4028 4817 726 33**.

Sem mais, mantemo-nos ao dispor para o esclarecimento de qualquer dúvida ou questão que considerem por conveniente, subscrevendo-nos apresentando os nossos melhores cumprimentos.

De V. Exas.
Atentamente


A Administração

Em anexo: Ata nº 10.

ATA NÚMERO DEZ

Ao dia vinte e dois do mês de abril de dois mil e vinte e seis, pelas 14H30, reuniram na sala de reuniões do empreendimento Luna Hotel da Oura – Hotel Apartamento, sito na Rua de Dunfermline, Areias de São João, na freguesia de Albufeira e Olhos de Água, concelho de Albufeira, em Assembleia Geral de Titulares de Direitos Reais de Habitação Periódica (DRHP) do Luna Hotel da Oura, convocada nos termos do artº. 34 do Dec.Lei nº 275/93 de 5 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei nº 9/2021 de 29 de janeiro, conforme convocatória enviada a todos os titulares, no dia 26 de março de dois mil e vinte seis, e também publicada no site da empresa, na referida data, com a seguinte Ordem de Trabalhos: _____

- 1. Análise e votação do relatório de gestão e contas de 2025 respeitantes à utilização das prestações periódicas e constituição do fundo de reserva;**
- 2. Apreciação e votação do programa de administração e conservação do empreendimento no regime de direito real habitação periódica para o ano de 2026;**
- 3. Avaliação e votação da manutenção das Prestações Periódicas vigentes para o ano de 2026;**
- 4. Outros assuntos.**

Faziam parte da Mesa da Assembleia, o Sr. José Santos, na qualidade 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. _____

Após a acreditação de todos os presentes, por volta das 15h25 o Presidente da Mesa, abriu a sessão dando as boas-vindas a todos os presentes, apresentando as suas desculpas pelo atraso, passando a informar a assembleia que estavam presentes e/ou representadas, 6368 semanas, conforme consta na lista de presenças que ficará arquivada e a fazer parte integrante da presente acta. Seguidamente fez a leitura de todos os pontos constantes na convocatória, passando ao Ponto Um da ordem de trabalhos: _____

PONTO UM – Análise e votação do relatório de gestão e contas de 2025 respeitantes à utilização das prestações periódicas e constituição do fundo reserva: Após leitura deste ponto, o Presidente da Mesa perguntou se havia alguma questão relativamente ao relatório de gestão e contas do ano de 2025, assim como, quanto ao respectivo relatório e parecer emitido pelo Revisor Oficial de Contas para aquele ano, documentos que foram remetidos a todos os Titulares junto à convocatória. Em seguida, passou a palavra à Dra. Gabriela Colaço, a qual se mostrou disponível para esclarecer quaisquer dúvidas, referindo que o desvio que se verificou entre o orçamento apresentado e as despesas reais do ano anterior, tal como consta do relatório é de 2,18%. Esclareceu que, o maior desvio reflete-se na rubrica da limpeza, devido ao elevado número de estadias de curta duração, reflexo das características do cliente, o que implica um maior

Assembleia Geral do Direito Real de Habitação Periódica do Hotel Apartamento Luna
Hotel da Oura
Rua Dunfermline – Areias de S.João - 8200-278 Albufeira

recurso aos serviços de lavandaria e limpeza. Referiu ainda que, apesar dos aumentos, o orçamento tem-se vindo a manter sem actualizações. O Titular das semanas 6, 30 e 31 do apartamento 126, pediu a palavra e referiu que tem vindo a notar alguma diminuição na qualidade dos serviços de limpeza, tendo sido explicado que este decréscimo de qualidade se deve à falta de mão-de-obra e de pessoas com qualificações para a área de limpeza e andares, salientando que, para além da falta de pessoal para trabalhar, as que são contratadas não permanecem muito tempo na mesma empresa e não têm qualificações para as funções que desempenham, sendo cada vez mais difícil a gestão de recursos humanos neste sector. Não havendo mais questões, o Presidente da Mesa submeteu à votação dos presentes o relatório de gestão e contas de 2025 e o respectivo relatório e parecer emitido pelo Revisor Oficial de Contas, os quais foram aprovados por unanimidade. Em seguida passou-se em seguida ao Ponto Dois da ordem de trabalhos. —

PONTO DOIS – Apreciação e votação do programa de administração e conservação do empreendimento no regime de direito real habitação periódica para o ano de 2026: Após a leitura deste ponto, o Presidente da Mesa informou que o programa de administração e conservação para o ano 2026 foi igualmente remetido a todos os Titulares junto à convocatória, para poderem analisar o mesmo. Referiu ainda que, apesar de terem sido realizados vários trabalhos de conservação e manutenção, o empreendimento continua a exigir a continuidade de intervenções de manutenção corretiva e preventiva. O Titular das semanas 6, 30 e 31 do apartamento 126, pediu a palavra, referindo que existem algumas zonas no parque de estacionamento que precisam de alguma intervenção, assim como no seu apartamento também. Foi esclarecido que, as intervenções estão em curso, tendo também sido efetuado um levantamento aos apartamentos pela governanta, cujos trabalhos serão realizados até ao início da época. A Titular da semana 30 do apartamento 426, pediu a palavra e informou que, aquando da sua estadia, já tem verificado falta de alguns itens e que comunica a mesma à receção, sendo na sua maioria resolvidas. Foi reforçado pelo Presidente da Mesa que, é muito importante que, qualquer anomalia ou situação que os Titulares verifiquem sejam reportadas à direcção do empreendimento, para que as possam resolver, contudo irá ser reforçada esta atenção junto da direcção. Não havendo mais questões, o Presidente da Mesa submeteu à votação dos presentes o programa de administração e conservação do empreendimento no regime direito real habitação periódica para o ano de 2026, o qual foi aprovado por unanimidade.-----

Em seguida, passou-se à análise e discussão ao ponto três da ordem de trabalhos. -----

PONTO TRÊS – Avaliação e votação da manutenção das Prestações Periódicas vigentes para o ano de 2026- Após a leitura deste ponto, o Presidente da Mesa, passou a palavra à Dr^a.Gabriela Colaço, a qual informou os presentes que, tal como consta do Programa de Administração e orçamento para o ano 2026, apesar do aumento de preços destes últimos anos, a administração tem vindo a manter as prestações periódicas sem qualquer aumento, contudo este ano dada a imprevisibilidade económica e de incerteza global que já se refletem nos custos energéticos e dos combustíveis, às prestações periódicas foram actualizadas de acordo com o coeficiente legalmente publicado de 2,30%, sendo o valor total do orçamento para o corrente ano

Assembleia Geral do Direito Real de Habitação Periódica do Hotel Apartamento Luna
Hotel da Oura
Rua Dunfermline – Areias de S.João - 8200-278 Albufeira

2026 de € 827.445,37, ao qual acresce a taxa de IVA em vigor. Não havendo quaisquer questões, o Presidente da Mesa submeteu à votação este ponto, tendo sido aprovado por unanimidade o aumento das prestações periódicas para o ano de 2026, conforme quadro que se passa a indicar:

Tipologia/Épocas 2026 - C/ IVA	Baixa	Média	Alta
T0	209,82 €	293,75 €	587,50 €
T1	279,08 €	390,69 €	781,38 €
T2	418,60 €	586,04 €	1.172,07 €
T3	556,74 €	779,42 €	1.558,86 €

Seguidamente, passou-se ao ponto quatro da ordem de trabalhos; -----

PONTO QUATRO – Outros assuntos: O presidente da Mesa questionou os presentes se havia algum assunto que pretendiam analisar ou ver esclarecido, tendo o Titular da semana 13 apartamento 404, solicitado uma reunião pós assembleia para o esclarecimento de dúvidas, o que foi confirmado pela Mesa. Não havendo nada mais a tratar, deu-se por encerrada a presente Assembleia tendo os trabalhos sido concluídos pelas 16h10, lavrando-se presente ata, a qual vai ser assinada pelo Presidente da Mesa, enviando-se uma cópia a todos os Titulares.-----

O Presidente da Mesa

