

RELATÓRIO E PARECER DO REVISOR OFICIAL DE CONTAS

Nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 275/93, de 5 de agosto, e no âmbito das funções de Revisor Oficial de Contas da parte licenciada e constituída em Direitos Reais de Habitação Periódica (doravante designados como DRHP) do Hotel Apartamento Luna Hotel da Oura, para as quais fui nomeado para o biénio 2021/2022 na Assembleia Geral realizada no dia 19 de maio de 2021, submeto à vossa apreciação o Relatório e Parecer sobre a atividade desenvolvida e sobre os documentos de prestação de contas relativamente ao período findo em 31 de dezembro de 2022, cuja elaboração é da responsabilidade da Entidade Gestora.

Verifiquei com a regularidade considerada adequada nas circunstâncias a escrituração contabilística, a respetiva documentação de suporte e a observância da lei e dos estatutos.

Como consequência do trabalho efetuado, é emitido o presente Relatório e Parecer. Dos procedimentos executados verifiquei que:

- a) na Assembleia Geral realizada em 29 de abril de 2022 foi aprovado o programa de administração e conservação para o ano de 2022, cujo orçamento de custos comuns relativos ao DRHP ascendia a 652.292 euros, e as prestações pecuniárias periódicas para o ano de 2022, no montante global de 808.842 euros;
- b) a prestação de contas da utilização das prestações pecuniárias periódicas pagas pelos titulares do DRHP foi preparada de acordo com as disposições legais;
- c) as políticas e os critérios adotados são adequados;
- d) os custos comuns imputáveis ao DRHP ascenderam a 489.125 euros;
- e) os valores das taxas de manutenção exigíveis, com IVA incluído e após dedução do valor relativo ao período em que o empreendimento se encontrou encerrado, ascenderam a 777.416 euros;
- f) o valor da prestação extraordinária relativa à substituição do pavimento dos apartamentos ascende a 425.664 euros, o qual é repartido por cada um dos apartamentos com base na sua área da seguinte forma:

PISO 1				PISO 2			
Tipologias	m2	Total m2	Valor Quota Ext.	Tipologias	m2	Total m2	Valor Quota Ext.
T0	40,00	2 560	50,20 €	T0	40,00	2 560	50,20 €
T1	62,50	4 000	78,43 €	T1	64,63	4 136	81,10 €
	65,50	4 192	82,20 €		65,50	4 192	82,20 €
	66,00	4 224	82,82 €		68,00	4 352	85,33 €
	70,51	4 513	88,48 €		70,51	4 513	88,48 €
	70,51	4 513	88,48 €		80,00	5 120,0	100,39 €

PAULO JORGE MACEDO GAMBOA
Revisor Oficial de Contas

PISO 3				PISO 4			
Tipologias	m2	Total m2	Valor Quota Ext.	Tipologias	m2	Total m2	Valor Quota Ext.
T0	40,00	2 560	50,20 €	T1	59,00	3 776	74,04 €
T1	64,63	4 136	81,10 €		65,00	4 160	81,57 €
	65,50	4 192	82,20 €	T2	104,80	6 707	131,51 €
	68,00	4 352	85,33 €	T3	112,00	7 168	140,55 €
	70,51	4 513	88,48 €		114,51	7 329	143,70 €

- g) no período findo em 31 de dezembro de 2022 foi recebido o valor global de 384.567 euros relativo à cobrança de prestações periódicas;
- h) os valores recebidos relativos ao período findo em 31 de dezembro de 2022 ascenderam a 355.651 euros, encontrando-se pendente de liquidação o montante de 421.765 euros;
- i) o saldo da conta de depósitos bancários à data de 31 de dezembro de 2022 relativo ao fundo de reserva ascende a 65.015 euros;
- j) em março de 2023 foi constituído fundo de reserva relativo ao período findo em 31 de dezembro de 2022 no valor de 12.373 euros;
- k) o Relatório de Gestão evidencia os aspetos mais significativos da atividade relacionada com o DRHP; e
- l) o programa de administração e conservação do DRHP foi elaborado tendo em consideração o disposto no artigo 33º do Decreto-Lei n.º 275/93, de 5 de agosto. Tendo em conta o total dos custos comuns relativos ao DRHP orçamentados para 2023, no valor de 652.292 euros (valor sem IVA), e as justificações dadas, considero que os mesmos correspondem a uma estimativa razoável, propondo o montante das prestações periódicas se mantenha no montante de 808.842 euros, valor igual ao relativo ao ano de 2022, a repartir pelos titulares de DRHP da seguinte forma:

Tipologia	Época 2023 (Valores com IVA)		
	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 €

Do trabalho efetuado não foram identificadas distorções materialmente relevantes.

Face ao exposto, sou de parecer que os titulares do DRHP aprovem:

- a) o Relatório de Gestão e as contas do exercício de 2022 apresentadas pela Entidade Gestora;
- b) a proposta das prestações pecuniárias periódicas para 2023 apresentadas pela Entidade Gestora;
- c) a proposta da prestação extraordinária relativa à substituição do pavimento dos apartamentos a liquidar em 2023; e

PAULO JORGE MACEDO GAMBOA
Revisor Oficial de Contas

- d) o programa de administração e conservação do DRHP para 2023 apresentado pela Entidade Gestora.

Queluz, 31 de março de 2023

Paulo Jorge Macedo Gamboa
ROC n.º 1068 / CMVM n.º 20160680