

P

**LUNA HOTEL DA OURA**  
**HOTEL APARTAMENTO**

\* \* \* \*

**Programa de Administração e Conservação para o ano 2026**

Exmo. (a) Senhor(a),

Titular de Direitos Reais de Habitação Periódica,

Nos termos do artº. 33º. do Decreto-Lei n.º 275/93, de 5 de agosto, vem pelo presente a sociedade Staroteis, S.A., na qualidade de entidade exploradora e gestora do Empreendimento Turístico Luna Hotel da Oura – Hotel Apartamento, apresentar a V. Exa. o Programa de Administração e Conservação e respetivo Orçamento para o ano de 2026, assim como, as Prestações Periódicas a vigorar no corrente ano.

**I - PRESSUPOSTOS:**

Temos vindo desde a nossa gestão, a executar diversos trabalhos de manutenção e conservação, assegurando o cumprimento dos requisitos legais em vigor no empreendimento Luna Hotel da Oura.

Tal como se verificou nos últimos anos, e conforme já havia sido comunicado anteriormente, durante o período de encerramento do empreendimento foi dada continuidade aos trabalhos de conservação e reparação dos equipamentos e infraestruturas comuns. Estas intervenções tornaram-se necessárias devido ao desgaste natural do edifício ao longo do tempo. Entre os trabalhos realizados destacam-se:

Ao longo do ano foram realizadas diversas ações de manutenção preventiva e corretiva nas várias áreas do empreendimento, com o objetivo de garantir a segurança, o bom funcionamento das infraestruturas e a preservação das condições de operação.

No **restaurante**, foram executados trabalhos de pintura, revisão e melhoria da iluminação, reparação do pilar em madeira e substituição do chão flutuante. Procedeu-se ainda à revisão completa da parte elétrica.

No **bar**, foi efetuada a substituição da iluminação e realizadas intervenções nos tetos dos WC.

Na **cozinha**, foram substituídos pavimentos, reparados e pintados azulejos, e realizada a reparação da bancada de trabalho.

No **parque de estacionamento**, procedeu-se à intervenção na junta de dilatação, garantindo a sua integridade. No **parque coberto**, foram realizadas reparações estruturais complementares.

f

Nos **apartamentos**, realizaram-se diversas ações de manutenção, incluindo pinturas, reparações gerais de alvenaria e pavimentos, com destaque para os trabalhos específicos nos apartamentos 101 e 106. Procedeu-se ainda à melhoria da iluminação das cozinhas e à limpeza e pintura das unidades de ar condicionado.

Nas **áreas comuns e técnicas**, foram efetuadas reparações na piscina interior, na casa das bombas, na rampa de serviço e na rampa de cargas e descargas, assegurando o bom funcionamento destas infraestruturas. O corredor interior de serviço e a porta de entrada de pessoal foram igualmente pintados.

Ao longo do ano foram também atendidos pedidos diários de manutenção geral no hotel e na área das piscinas, garantindo a rápida resolução de ocorrências operacionais.

A proposta orçamental para o corrente ano reflete assim, as condições necessárias para garantir a execução eficiente dos trabalhos previstos, assegurando a conformidade com os padrões de qualidade estabelecidos e com os requisitos legais aplicáveis. Este orçamento visa garantir a continuidade dos serviços prestados, observando o aumento definido na legislação em vigor e estipulado no regulamento, sem qualquer acréscimo adicional, apesar dos aumentos previsíveis que possam advir da situação de guerra que se vive e que já se faz ressentir na maior parte dos produtos.

## **II – ORÇAMENTO**

Com base no histórico de gestão, verifica-se uma trajetória consistente e previsível na administração financeira e operacional do empreendimento, evidenciando uma melhoria contínua na alocação dos recursos disponíveis. Esta abordagem tem permitido uma contenção de custos sustentada e um aumento da eficiência orçamental, resultando num orçamento realista e devidamente alinhado com as necessidades da boa e regular gestão do empreendimento.

No seguimento desta análise, e considerando o período de funcionamento do empreendimento, bem como os pressupostos definidos, a Revisão Oficial de Contas procedeu à avaliação e auditoria dos custos reais incorridos durante o ano de 2025. Da sua análise resulta que as despesas orçamentadas para o corrente ano se encontram ajustadas à gestão funcional e eficiente do empreendimento.

Assim, a Administração apresenta o orçamento para o ano em curso, elaborado em conformidade com as rúbricas definidas pela entidade responsável pela auditoria. O orçamento mantém as mesmas verbas do ano anterior, sem qualquer atualização adicional, aplicando apenas o aumento legalmente previsto no regulamento, e respeitando as despesas atribuídas ao Direito Real de Habitação Periódica, conforme se indica de seguida:

FD

Luna Hotel da Oura	Orçamento 2026		
	DEPARTAMENTO	Custos Comuns	Custos Comuns DRHP
<b>ALOJAMENTO</b>			
CUSTOS COM PESSOAL	592 673	247 743	
COMUNICAÇÃO	11 227	4 693	
TRABALHOS ESPECIALIZADOS	15 440	6 454	
HIGIENE E LIMPEZA	85 386	35 692	
CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO	109 956	45 962	
MATERIAL DE ESCRITÓRIO	1 567	655	
DIREITOS DE AUTOR	7 435	3 108	
COMBUSTÍVEIS	6 737	2 816	
OUTROS	1 000	418	
	<b>831 420</b>	<b>347 541</b>	
<b>ALIMENTAÇÃO E BEBIDAS</b>			
CUSTOS COM PESSOAL	274 678	114 818	
	<b>274 678</b>	<b>114 818</b>	
<b>CUSTOS ADMINISTRATIVOS</b>			
CUSTOS COM PESSOAL DRHP	50 855	21 258	
CUSTOS CENTRAIS	207 221	86 620	
AUDITORIA DRHP	2 558	1 069	
	<b>260 633</b>	<b>108 947</b>	
<b>ENERGIA</b>			
ELECTRICIDADE	120 922	50 546	
GÁS	57 349	23 972	
ÁGUA E SANEAMENTO	36 599	15 299	
	<b>214 870</b>	<b>89 817</b>	
<b>OUTROS CUSTOS</b>			
SEGUROS	14 764	6 172	
	<b>14 764</b>	<b>6 172</b>	
<b>CUSTOS TOTAIS</b>	<b>1 596 365</b>	<b>667 295</b>	
<b>Total Custos Unidade Hotel da Oura</b>	<b>1 596 365</b>	<b>667 295</b>	
<b>20% Despesas Administração</b>		<b>133 459</b>	
<b>4% Fundo Reserva</b>		<b>26 692</b>	
<b>Taxas de Manutenção</b>		<b>827 446</b>	

2

Refira-se ainda que a proposta orçamental teve em consideração o período de funcionamento do empreendimento e as rubricas relativas às despesas comuns imputáveis aos Titulares de DRHP. Assim, à semelhança dos anos anteriores, e conforme se evidencia, os valores inscritos no orçamento proposto para o corrente ano mantêm-se sem qualquer atualização adicional, sendo apenas aplicado o aumento legal de 2,30%, conforme previsto no n.º 2 do artigo 5º do Regulamento do exercício do direito real de habitação periódica.

Deste modo, o valor total do orçamento para o ano de 2026, após aplicação exclusiva do referido aumento legal, ascende a € 827.445,37 (valor sem IVA), montante que resulta da exigência normativa, mantendo-se alinhado com o valor do ano anterior, excetuando apenas a atualização legal regulamentada.

**III – PRESTAÇÕES PERIÓDICAS**

Em conformidade com a auditoria realizada pelo Revisor Oficial de Contas, confirma-se que o orçamento para o ano de 2026 não foi objeto de qualquer aumento adicional ou atualização de verbas ou rubricas, para além do aumento legal de 2,30%, previsto no regulamento. Assim, as prestações periódicas a praticar no ano de 2026 seguirão a mesma estrutura e critérios utilizados nos últimos anos, sendo atualizadas exclusivamente pela aplicação do referido aumento legal obrigatório, mantendo-se as épocas e tipologias conforme previamente estabelecido.

Apresentam-se de seguida os montantes a vigorar em 2026, por semana, tipologia e época, os quais se mantêm equivalentes aos do ano anterior, acrescidos do aumento legal de 2,30%, conforme se indica a seguir:

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 €

Segue calendarização das épocas do ano, para o exercício de 2026, conforme passamos a indicar:

ANO	Semana Data Início	CALENDÁRIO D.R.H.P.										Ano 2026	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
2026	04 jan	11 jan	18 jan	25 jan	01 fev	08 fev	15 fev	22 fev	01 mar	08 mar	15 mar		
		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
2026	22 mar	29 mar	05 abr	12 abr	19 abr	26 abr	03 mai	10 mai	17 mai	24 mai	31 mai		
		23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	
2026	07 jun	14 jun	21 jun	28 jun	05 jul	12 jul	19 jul	26 jul	02 ago	09 ago	16 ago		
		34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	
2026	23 ago	30 ago	06 set	13 set	20 set	27 set	04 out	11 out	18 out	25 out	01 nov		
		45	46	47	48	49	50	51	52				
2026	08 nov	15 nov	22 nov	29 nov	06 dez	13 dez	20 dez	27 dez	03 jan				

Período Época <b>BAIXA</b>
Semanas
<b>1 a 6</b>
<b>8 a 12</b>
<b>14 a 17</b>
<b>44 a 51</b>

Período Época <b>MÉDIA</b>
Semanas
<b>7* e 13*</b>
<b>18 a 25</b>
<b>40 a 43</b>
<b>52</b>

\*Semana Carnaval e Páscoa

Período Época <b>ALTA</b>
Semanas
<b>26 a 39</b>

FP

#### IV-GARANTIA:

Mantém-se em vigor a garantia de caução de boa administração prestada por seguro prevista no artº. 31º do Decreto-Lei n.º 275/93, de 5 de agosto, a qual se encontra depositada no Turismo de Portugal, I.P., a favor dos titulares do Luna Hotel da Oura – Hotel Apartamento.

#### V- INFORMAÇÕES:

Conforme anteriormente comunicado, 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**. 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.

Como é do conhecimento dos Titulares, o pagamento pontual das prestações periódicas é uma obrigação legal sendo imprescindível a sua regularização, para a boa gestão e administração do empreendimento.

Informa-se ainda que, como é do V/conhecimento, até à Assembleia Geral de DRHP para deliberação das prestações periódicas a vigorar em cada ano, deverão V. Exas. efetuar os pagamentos das prestações periódicas de acordo com a tabela em vigor do ano anterior, apesar de as prestações poderem vir a ser corrigidas de acordo com o que vier a ser deliberado em Assembleia Geral.

O pagamento das prestações periódicas deverá ser efetuado à ordem de Staroteis, S.A. por transferência bancária para o IBAN PT50 0045 7012 4028 4817 726 33, devendo o comprovativo de pagamento indicar o número de apartamento, semana e ano a que se refere e ser remetido por correio eletrónico para o endereço: [tesouraria@lunahoteis.com](mailto:tesouraria@lunahoteis.com), dados essenciais e sem os quais não nos será possível identificar o pagamento e confirmar a ocupação.

Mais se informa que, os elementos de suporte ao relatório de gestão e contas do ano 2025 estão disponíveis para consulta, mediante marcação prévia, através do endereço de correio eletrónico: [contabilidade@lunahoteis.com](mailto:contabilidade@lunahoteis.com).

Qualquer questão ou atualização de contactos e dados poderá ser efetuada através dos nossos serviços de DRHP (email: [ges.oura@lunahoteis.com](mailto:ges.oura@lunahoteis.com) ou por telefone +351 289580830).

## **VI - CONCLUSÕES:**

A Administração reafirma o seu compromisso com uma gestão rigorosa, prudente e orientada para a estabilidade financeira do empreendimento. Apesar do contexto internacional particularmente adverso, marcado por conflitos armados e por uma crescente instabilidade económica e geopolítica, procurámos assegurar que o orçamento para o ano de 2026 fosse elaborado de forma responsável, ponderada e centrada na sustentabilidade das operações.

Neste cenário de incerteza global, reconhecemos que poderão ocorrer variações inesperadas nos custos de bens, serviços, matérias-primas e energia, resultantes da volatilidade dos mercados internacionais. Ainda assim, e demonstrando uma postura de contenção, equilíbrio e responsabilidade para com os Titulares de DRHP, a Administração decidiu aplicar exclusivamente o aumento legal constante do regulamento, abstendo-se de qualquer atualização adicional das prestações ou das rubricas orçamentais.

Não obstante, importa clarificar que, dada a instabilidade geopolítica e económica que se vive a nível mundial, não é possível excluir a necessidade de futuros reajustes, caso a evolução do conflito internacional ou das condições de mercado venha a gerar impactos significativos nos custos operacionais do empreendimento. Qualquer revisão que se venha a mostrar indispensável será analisada com rigor, comunicada com transparência e aplicada apenas se for estritamente necessária para garantir a continuidade e qualidade dos serviços prestados.

A Administração acredita que o orçamento e o programa de gestão apresentados para 2026 representam uma opção equilibrada e responsável, ajustada ao contexto atual e orientada para a preservação do normal funcionamento do empreendimento.

A Administração espera que o presente Programa de Administração e Manutenção para o ano de 2026 mereça a melhor aceitação da V.<sup>a</sup> parte e mantém-se inteiramente disponível para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que venham a ser considerados oportunos.

Albufeira, 19 de março de 2026

Com os melhores cumprimentos,

A Administração

