

LUNA HOTEL DA OURA
HOTEL APARTAMENTO

* * * *

Programa de Administração e Conservação para o ano 2025

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 2025, assim como, as Prestações Periódicas a vigorar no corrente ano.

I - PRESSUPOSTOS:

Desde o início da nossa gestão e administração no empreendimento Luna Hotel da Oura, que temos vindo a executar inúmeros trabalhos de manutenção e conservação no Empreendimento Luna Hotel da Oura, dando assim cumprimento aos requisitos legais em vigor.

Assim, como se tem vindo a verificar estes últimos anos, tal como já havia sido comunicado anteriormente durante o período de encerramento do empreendimento, foi dada continuidade aos trabalhos de conservação e reparação nos equipamentos e infraestruturas comuns, devido ao desgaste natural do edifício pelo decurso do tempo, realizando-se diversas intervenções preventivas e corretivas, como a manutenção e conservação de pavimentos, pinturas de apartamentos e substituição dos cortinados, revisão da iluminação de alguns corredores, revisão dos sistemas e equipamentos da zona da piscina, entre outras.

A proposta orçamental para o corrente ano, reflete as condições requeridas para garantir a execução eficiente dos trabalhos previstos e a sua adequação, dentro dos parâmetros de qualidade estabelecidos, para a continuidade dos serviços em vigor que cumpram os requisitos legais exigidos.

II - ORÇAMENTO:

Considerando o histórico de gestão, verifica-se que existe previsibilidade e consistência na administração financeira e operacional, onde é possível destacar-se a melhoria contínua na alocação de recursos, resultando assim, na contenção de custos e, por conseguinte, na eficiência orçamental, o que reflete um orçamento realista e que os valores estão alinhados para garantir a boa e normal gestão do empreendimento.

Nesse sentido, considerando o período de funcionamento do empreendimento e de acordo com os pressupostos indicados, após a análise efetuada pelo Revisor Oficial de Contas aos custos reais incorridos em 2024, entende-se que, as despesas orçamentadas, estão ajustadas à eficiente gestão funcional do empreendimento.

7

Assim, vem a Administração, apresentar o orçamento para o corrente ano que, respeita as rubricas definidas pela entidade responsável pela auditoria, mantendo as verbas que o integram, sem qualquer atualização relativamente ao ano anterior, e de acordo com as despesas atribuídas ao Direito Real de Habitação Periódica, como se passa a indicar:

Luna Hotel daoura - 2025	Orçamento 2025	
	CUSTOS COMUNS	Custos Comuns DRHP
ALOJAMENTO		
CUSTOS COM PESSOAL	589 130	246 262
COMUNICAÇÃO	12 445	5 202
TRABALHOS ESPECIALIZADOS	29 734	12 429
HIGIENE E LIMPEZA	39 549	16 532
CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO	89 685	37 489
MATERIAL DE ESCRITÓRIO	2 325	972
DIREITOS DE AUTOR	5 271	2 203
ANIMAÇÃO	8 806	3 681
COMBUSTÍVEIS	5 611	2 345
	782 557	327 116
ALIMENTAÇÃO E BEBIDAS		
CUSTOS COM PESSOAL	297 980	124 559
	297 980	124 559
CUSTOS ADMINISTRATIVOS		
CUSTOS COM PESSOAL DRHP	49 568	20 720
CUSTOS CENTRAIS	206 737	86 418
AUDITORIA DRHP	2 500	1 045
	258 806	108 183
ENERGIA		
ELECTRICIDADE	107 027	44 738
GÁS	58 620	24 504
ÁGUA E SANEAMENTO	44 984	18 804
	210 631	88 046
OUTROS CUSTOS		
SEGUROS	10 500	4 389
	10 500	4 389
CUSTOS TOTAIS	1 560 474	652 292
20% Despesas Administração		130 458
4% Fundo Reserva		26 092
Taxas de Manutenção		808 842

Refira-se ainda que, a proposta orçamental teve em consideração o período de funcionamento do empreendimento e as rubricas referentes às despesas comuns a imputar aos Titulares de DRHP, pelo que, a exemplo dos anos anteriores, tal como se pode verificar, os valores que constam no orçamento a propor para o corrente ano, mantêm-se sem

7

qualquer atualização, sendo o valor total para o ano 2025 de € 808.842 (valor sem IVA), montante igual ao ano anterior.

III-PRESTAÇÕES PERIODICAS:

Deste modo, em conformidade com a auditoria realizada pelo Revisor Oficial de Contas, também o orçamento para o ano 2025 não foi objeto de qualquer aumento e/ou atualização quer de verbas ou de rúbricas, pelo que, conseqüentemente, as prestações periódicas a praticar para o ano 2025, manter-se-ão iguais e inalteráveis às praticadas nos últimos anos e em conformidade com as épocas já estabelecidas e definidas.

Passamos assim, a apresentar os montantes a vigorar em 2025, por semana, tipologia e época que, tal como podem constatar, mantêm-se iguais às do ano anterior, como a seguir se indica:

Tipologia/Épocas 2025 - C/ 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 €

Segue calendarização das épocas do ano, para o exercício de 2025, conforme passamos a indicar:

ANO	Semana Data Início	CALENDÁRIO D.R.H.P.										Ano 2025	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
2025	05 jan	12 jan	19 jan	26 jan	02 fev	09 fev	16 fev	23 fev	02 mar	09 mar	16 mar		
		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
2025	23 mar	30 mar	06 abr	13 abr	20 abr	27 abr	04 mai	11 mai	18 mai	25 mai	01 jun		
		23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	
2025	08 jun	15 jun	22 jun	29 jun	06 jul	13 jul	20 jul	27 jul	03 ago	10 ago	17 ago		
		34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	
2025	24 ago	31 ago	07 set	14 set	21 set	28 set	05 out	12 out	19 out	26 out	02 nov		
		45	46	47	48	49	50	51	52				
2025	09 nov	16 nov	23 nov	30 nov	07 dez	14 dez	21 dez	28 dez	04 jan				

Período Época BAIXA
Semanas
1 a 8
10 a 15
17
44 a 51

Período Época MÉDIA
Semanas
9* e 16*
18 a 25
40 a 43
52

Período Época ALTA
Semanas
26 a 39

*Semana Carnaval e Páscoa

IV-GARANTIA:

Mantém-se em vigor a garantia de caução de boa administração prestada por seguro prevista no art.º 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.

Salientamos ainda que, durante o período de encerramento do empreendimento, ou seja, o primeiro trimestre do corrente ano, os Titulares poderão usufruir das suas semanas no Hotel Apartamento Solaqua, empreendimento com as mesmas facilidades e classificação hoteleira.

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, 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 2024 estão disponíveis para consulta, mediante marcação prévia, através do endereço de correio eletrónico: 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 ou por telefone +351 289580834*).

VI - CONCLUSÕES:

Assim, como se verifica, apesar dos aumentos que existem anualmente nos bens e fornecimentos de serviços, a estratégia orçamental implementada pela Administração,

demonstra a capacidade de cumprimento das suas projeções, bem como, o esforço desenvolvido na contenção de custos e na boa administração dos recursos.

Nesse sentido, o orçamento e programa de administração proposto para o corrente ano teve em consideração o período de funcionamento do empreendimento, assim como, as implicações que a manutenção das prestações periódicas sem qualquer aumento, pelo terceiro ano consecutivo, poderá vir a ter na gestão do empreendimento, contudo, acreditamos que conseguiremos dar continuidade ao trabalho desenvolvido ao longo destes últimos anos.

Na expectativa de que este Programa de Administração e Manutenção para o ano 2025 tenha o melhor acolhimento da V/parte, mantemo-nos ao dispor para qualquer esclarecimento que considerarem necessário e apresentamos os n/melhores cumprimentos.

Albufeira, 26 de março de 2025

A Administração

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized letter 'F' with a vertical stem and a horizontal crossbar, followed by a long, sweeping tail that curves downwards and to the left.



Proposta de Prestação de Serviços de Auditoria



Março de 2025

Proposta de Prestação de Serviços de Auditoria

A/C Dra. Vera Dias

Lisboa, 26 de março de 2025

Exmos. Srs.

Na sequência da vossa solicitação, que desde já agradecemos, submetemos para vossa análise e apreciação proposta de prestação de serviços de auditoria às contas dos anos de 2025 e 2026 da parte licenciada e constituída em Direitos Reais de Habitação Periódica (doravante designados como DRHP) do Hotel Apartamento Luna Hotel da Oura, em Albufeira, a apresentar pela Administração aos seus titulares nas funções de entidade administradora do mesmo.

Esta carta destina-se a confirmar o nosso entendimento dos termos e dos objetivos do trabalho e a natureza e âmbito dos serviços a prestar.

Dada a experiência em trabalhos semelhantes, consideramos reunir as condições e dispor da capacidade técnica para dar resposta, com eficácia e eficiência, ao trabalho solicitado, ficando desde já à vossa disposição para quaisquer informações ou esclarecimentos complementares ou para proceder a algum ajustamento que possa contribuir para uma melhor adequação da minha colaboração.

Na expectativa de vossas notícias, apresento os meus melhores cumprimentos,

De V. Exas.

Atentamente,

Assinado por: **Paulo Jorge Macedo Gambôa**
Num. de Identificação: 07352747
Data: 2025.03.26 15:27:13+00'00'

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

Índice:

1. Âmbito da Prestação de Serviços	4
2. Experiência Profissional	4
3. Metodologia e Abordagem de Auditoria	4
4. Responsabilidades do Órgão de Gestão e do Auditor	5
5. Exame das Contas	5
6. Preparação das Contas	5
7. Documento a Emitir	5
8. Honorários	5
9. Cronograma	6
10. Contrato	6
11. Comunicações Eletrônicas	6
12. Confidencialidade e Independência	6
13. Nota Final.....	7

Proposta de Prestação de Serviços de Auditoria

1. Âmbito da Prestação de Serviços

As nossas funções e responsabilidades como Revisor Oficial de Contas são as constantes no Código das Sociedades Comerciais e no Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, aprovado pela Lei n.º 140/2015, de 7 de setembro.

O trabalho a desenvolver consistirá na auditoria às contas relativas aos anos de 2025 e 2026 da parte licenciada e constituída em DRHP do Hotel Apartamento Luna Hotel da Oura, em Albufeira, a apresentar pela Administração aos seus titulares nas funções de entidade administradora do mesmo, conforme o disposto no n.º 1 do artigo 32º do Decreto-Lei n.º 275/93, de 5 de agosto, que aprova o Regime Jurídico da Habitação Periódica.

Do âmbito da presente proposta exclui-se a eventual colaboração profissional nos campos da consultoria fiscal ou outros campos que extravasem a especialidade de auditoria, nos termos anteriormente definidos.

2. Experiência Profissional

Auditor desde 1988 e Revisor Oficial de Contas desde 2000. Fiz parte durante 20 anos duma Sociedade de Revisores Oficiais de Contas pertencente a uma rede internacional, onde fui responsável pelo Departamento de Controlo de Qualidade e pelo Departamento de Auditoria. Sócio responsável por trabalhos de Auditoria / Revisão Legal de Contas e pela emissão de opinião de auditoria em diversos clientes de várias áreas de atividade, dos quais se destacam os setores Não Lucrativo, Exploração Turística, Construção, Farmacêutico, Distribuição e Serviços e Instituições Financeiras. Realizei ainda trabalhos de auditoria a contas de DRHP e assessoria na elaboração de contas para apresentação a titulares de DRHP.

3. Metodologia e Abordagem de Auditoria

A metodologia de auditoria enfoca-se particularmente:

- no planeamento cuidadoso dos trabalhos, por forma a permitir evitar surpresas e antecipar soluções;
- na utilização de métodos e técnicas avançadas centradas nos negócios e nos riscos dos clientes; e
- na comunicação continuada e atempada de assuntos relevantes, bem como de recomendações para melhoria dos mecanismos de controlo interno, sistemas de informação, políticas e procedimentos contabilísticos e reporte de informação financeira.

O trabalho a desenvolver consistirá na análise do relatório de gestão e das contas elaboradas pela entidade gestora. Os procedimentos a executar consistirão em:

- Verificação do recebimento das prestações periódicas e análise de eventuais valores em dívida;
- Comparação dos custos imputados ao DRHP com o orçamento efetuado;
- Análise dos custos imputados ao DRHP;
- Verificação da constituição do Fundo de Reserva.

Proposta de Prestação de Serviços de Auditoria

4. Responsabilidades do Órgão de Gestão e do Auditor

Tal como previsto na lei, é da responsabilidade da Administração a preparação das contas que apresentem de forma verdadeira os movimentos ocorridos no ano relativos ao DRHP.

É ainda da responsabilidade do órgão de gestão disponibilizar todos os registos contabilísticos e os demais elementos e informações necessárias para a execução do trabalho.

A responsabilidade do Revisor Oficial de Contas consiste em obter segurança razoável sobre se as contas como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou erro e emitir um parecer sobre as mesmas. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

5. Exame das Contas

A presente proposta é elaborada no pressuposto (i) que da análise das operações do período em causa não resultam situações anormais ou limitações de âmbito e (ii) de um elevado nível de colaboração dos serviços.

6. Preparação das Contas

A assistência na preparação das contas não faz parte das funções do auditor, podendo contudo ser analisadas e discutidas as políticas e os critérios mais relevantes utilizados, com apresentação de sugestões para eventuais melhorias desses aspetos.

7. Documento a Emitir

No âmbito do trabalho a efetuar será emitido parecer em resultado da apreciação efetuada, de acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 32º do Decreto-Lei n.º 275/93, de 5 de agosto.

Este documento será emitido em língua portuguesa e submetido em forma de minuta, para apreciação prévia da Administração antes da respetiva emissão final.

8. Honorários

Os honorários são calculados em função do tempo despendido no planeamento, execução, supervisão e finalização do trabalho acordado.

A estimativa global de honorários para a auditoria às contas do DRHP ascende a 2.500 € (dois mil e quinhentos euros) para cada um dos anos a auditar. Eventuais despesas de deslocação serão debitadas separadamente pelo seu custo real.

Aos valores acima mencionados acresce Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) à taxa em vigor.

A estimativa de honorários tem por critério-base a extensão e nível de complexidade do trabalho previsto, no pressuposto de que da análise das operações do período em causa não resultam situações anormais e também de um nível elevado de colaboração dos vossos serviços, nomeadamente na preparação atempada e correta de análises e outros elementos que, oportunamente, vos serão requeridos. No caso de surgirem situações não previstas ou do acima referido não se concretizar e tal origine gastos de tempo ou perdas de produtividade para além do normal, será analisada com V. Exas. o respetivo débito adicional.

9. Cronograma

Os trabalhos serão desenvolvidos num prazo a acordar entre as partes, por forma a cumprir com os calendários legalmente estabelecidos para aprovação de contas.

O cumprimento dos prazos acima referido assenta no pressuposto (i) que toda a informação necessária é oportunamente facultada e (ii) que existirá integral colaboração no esclarecimento das questões levantadas no decurso do trabalho.

10. Contrato

Para a execução dos serviços constantes na presente proposta, e de acordo com as regras estabelecidas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, será necessário a celebração de um contrato entre ambas as partes, o qual será remetido oportunamente.

11. Comunicações Eletrónicas

Durante o período de prestação dos serviços de Auditoria iremos comunicar, entre outros, utilizando meios eletrónicos. Neste âmbito a transmissão eletrónica de informação não pode garantir que esta seja segura, que não inclua vírus e erros e que tal informação não possa ser interceptada, corrompida, perdida ou destruída, chegar atrasada ou incompleta, ou de qualquer outra maneira afetada negativamente, ou sem segurança para o seu uso. A simples existência de sistemas e procedimentos não pode ser considerada como uma garantia de que este tipo de transmissão não seja afetado, conforme referido.

12. Confidencialidade e Independência

A atividade de auditoria rege-se por regras éticas e deontológicas de confidencialidade e independência bastante rígidas por forma a cumprir com os requisitos da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas em Portugal e da IFAC. Assim, em todos os aspetos da nossa colaboração, será mantida a confidencialidade da informação obtida no desempenho das suas funções e completa independência face aos interesses da Entidade.

Proposta de Prestação de Serviços de Auditoria

13. Nota Final

Caso surja alguma questão ou necessidade de analisar e discutir qualquer aspeto da presente proposta encontro-me à vossa disposição para prestar os esclarecimentos que entenderem necessários.

Em caso de concordância, queiram por favor assinar e devolver cópia da presente proposta.

Tomámos conhecimento do conteúdo da proposta acima e aceitamos os termos e condições nela referidos:

Nome: _____

Cargo: _____

