

Luna Hotel da Oura

Hotel Apartamento

I - RELATÓRIO DE GESTÃO E CONTAS DO DIREITO REAL DE HABITAÇÃO PERIÓDICA DO ANO 2021

1 – ANÁLISE DE GESTÃO

Em conformidade com o estabelecido no artigo 32º do Decreto-lei n.º 275/93 de 5 de agosto vimos apresentar a V. Exas. o Relatório de Gestão e Contas referente ao exercício do ano 2021, dos Direitos Reais de Habitação Periódica da Luna Hotel da Oura – Hotel Apartamento.

À semelhança do que tem vindo a ocorrer nos últimos anos, o orçamento de 2021 apresentado e aprovado em Assembleia Geral, reflete os custos de gestão e de manutenção necessários para o bom e normal funcionamento do empreendimento, mantendo os padrões de qualidade e eficiência bem como os requisitos legais exigidos para o setor. Porém, os anos de 2020 e 2021 foram marcados a nível mundial pela pandemia COVID-19 e Portugal não foi exceção, pelo que foram decretados diversos estados de emergência no país e a unidade hoteleira foi encerrada por um período total de quatro meses durante o ano 2020 (abril, maio, novembro e dezembro), o que conduziu a uma realidade substancialmente diferente daquela que foi preconizada no orçamento desse ano.

Ao contrário do que era esperado, o ano 2021 foi ainda marcado pelos efeitos negativos da pandemia, com o surgimento de novas variantes e consequentes imposições de medidas restritivas e prolongamento do Estado de Calamidade no país, pelo que, a unidade hoteleira voltou a encerrar neste ano durante os períodos compreendidos entre janeiro e abril (inclusive), tendo voltado a encerrar em 15 de novembro. Assim, no total a unidade esteve encerrada por um período de cinco meses e meio durante o ano 2021.

De acordo com o estabelecido no artigo 34º do RJHP, a exemplo dos anos anteriores, as contas têm vindo a ser auditadas anualmente pela empresa de ROC eleita, a qual analisou toda a documentação relativa às despesas reais do empreendimento, validando os custos em conformidade com as rubricas que constam do orçamento aprovado em Assembleia Geral.

Assim, após a análise das despesas suportadas pela entidade Administradora e concluída a auditoria, passamos a apresentar o mapa dos custos apurados e auditados para o ano 2021, demonstrando os respetivos desvios comparativamente com o orçamento aprovado em Assembleia Geral, conforme se segue:

Luna Hotel da Oura	Orçamento 2021	Real 2021	Desvios	
DEPARTAMENTO	CUSTOS COMUNS DRHP	CUSTOS COMUNS DRHP	Orç. 2021 vs Real 2021	
			Valor	%
ALOJAMENTO				
CUSTOS COM PESSOAL	214 141	121 111	-93 030	-43,4%
COMUNICAÇÃO	5 202	2 251	-2 952	-56,7%
TRABALHOS ESPECIALIZADOS	12 429	4 999	-7 430	-59,8%
HIGIENE E LIMPEZA	16 532	15 017	-1 515	-9,2%
CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO	37 489	34 761	-2 728	-7,3%
MATERIAL DE ESCRITÓRIO	972	305	-667	-68,6%
DIREITOS DE AUTOR	2 203	1 019	-1 184	-53,7%
ANIMAÇÃO	3 681	2 062	-1 619	-44,0%
COMBUSTÍVEIS	2 345	1 490	-855	-36,5%
	294 995	183 015	-111 980	-38,0%
ALIMENTAÇÃO E BEBIDAS				
CUSTOS COM PESSOAL	108 312	62 349	-45 963	-42,4%
	108 312	62 349	-45 963	-42,4%
CUSTOS ADMINISTRATIVOS				
CUSTOS COM PESSOAL DRHP	18 017	10 496	-7 521	-41,7%
CUSTOS CENTRAIS	86 418	69 392	-17 026	-19,7%
AUDITORIA DRHP	1 045	836	-209	-20,0%
	105 481	80 725	-24 756	-23,5%
ENERGIA				
ELECTRICIDADE	34 414	21 785	-12 629	-36,7%
GÁS	17 503	9 807	-7 696	-44,0%
ÁGUA E SANEAMENTO	15 670	8 594	-7 075	-45,2%
	67 586	40 186	-27 400	-40,5%
OUTROS CUSTOS				
SEGUROS	4 389	1 424	-2 965	-67,6%
	4 389	1 424	-2 965	-67,6%
CUSTOS TOTAIS	580 763	367 699	-213 064	-36,7%
Total Custos DRHP	580 763	367 699	-213 064	-36,7%
20% Despesas Administração	116 153	73 540	-42 613	-36,7%
4% Fundo Reserva	23 231	14 708	-8 523	-36,7%
Taxas de Manutenção 2021	720 146	455 946	-264 199	-36,7%

Como se pode verificar o orçamento aprovado para o ano 2021 totaliza €720.146. Após análise e apuramento dos custos reais, estes totalizam €455.946, assistimos assim a um desvio abaixo do orçamento de €264.199 que corresponde a um desvio negativo de -36,7%, que se deve maioritariamente à inatividade da unidade, nos meses anteriormente referidos, provocada pela situação anómala decorrente da pandemia COVID-19.

- **Alojamento:** Neste departamento registou-se um custo total de €183.015, refletindo um desvio abaixo do previsto no montante de €111.980, diretamente relacionado com o período em que a unidade esteve encerrada.

Como se pode verificar a rubrica “Custos com Pessoal” foi a que registou um maior desvio (€93.030), sendo que, não obstante termos mantido a totalidade dos postos de trabalho durante os meses em que a unidade esteve encerrada, foram aplicadas as medidas governamentais de apoio à manutenção do emprego.

Em virtude das incertezas decorrentes da realidade vivida em 2020 e 2021, que provocaram picos de oscilação na ocupação, nos meses em que o empreendimento esteve em funcionamento, ao invés de se proceder à contratação a termo, optou-se por subcontratar pessoal externo apenas quando estritamente necessário, contribuindo assim também para a diminuição desta rubrica.

A rubrica de Conservação e reparação contempla, para além dos gastos de manutenção preventiva regulares, os custos suportados com a substituição da tubagem de canalizações de águas quentes que foi efetuada durante o corrente ano em diversos pisos da unidade hoteleira, uma vez que as existentes se encontravam em estado de degradação muito avançado.

- **Alimentação e Bebidas:** O desvio apurado neste departamento é de €45.963 abaixo do orçamento e refere-se apenas a custos com pessoal. Este desvio fica também a dever-se ao facto da unidade ter estado encerrada durante cinco meses e meio.

- **Custos Administrativos:** Este departamento apresenta também um desvio abaixo do orçamento em €24.756, motivado pelas mesmas razões atrás expostas. Os gastos com pessoal DRHP registaram uma variação negativa de 7.521 euros e a rubrica de custos centrais regista uma redução de 17.026 euros. Estas rubricas beneficiaram também de medidas de apoio à manutenção dos postos de trabalho.

- **Energia:** Esta rubrica ficou, no total, abaixo do orçamento em €27.400. Esta redução resulta da diminuição nos consumos nos meses em que a unidade esteve encerrada.

- **Outros Custos:** Esta rubrica ficou igualmente abaixo do orçamento em €2.965.

Apesar de todas as limitações existentes e à semelhança do que aconteceu em 2020, foi necessário proceder a adaptações diversas e desenvolver esforços adicionais no sentido de garantir as exigências e condicionantes impostas pela Direção Geral de Saúde e pelo Turismo de Portugal, de forma a cumprir os níveis de qualidade, higiene e segurança exigidos.

Mais se informa que foi prestada por seguro, a caução de boa administração prevista no artigo 31º do Dec. Lei nº 275/93 de 5 de agosto, a qual se encontra depositada no Turismo de Portugal, I.P., assim como foi constituído o Fundo de Reserva referente ao total das prestações periódicas recebidas no ano 2021 no montante de €11.779,26, totalizando o valor atual depositado para fundo

de reserva o montante de €65.015,46 (sessenta e cinco mil e quinze euros e quarenta e seis cêntimos), conforme se descreve:

Fundo de reserva constituído em 2021	11.779,26
Total do Fundo de Reserva constituído	65.015,46

As condicionantes vividas em 2020 e 2021 motivadas pela pandemia COVID-19 forçaram o encerramento da unidade hoteleira por um período de quatro meses em 2020 e cinco meses e meio em 2021, em consequência das restrições globais impostas pelo Governo.

Desta forma e tal como aconteceu em 2020, foi opção da Entidade Exploradora que, os montantes devidos referentes às semanas compreendidas no período em que a unidade se encontrou encerrada por razões de saúde pública não serão considerados nos valores de prestações periódicas por receber. Assim, não houve lugar ao pagamento de prestações periódicas referentes a esse período (janeiro a abril e de 15 de novembro a 31 de dezembro).

Considerando o atrás exposto a opção tomada pela entidade Exploradora relativamente às prestações periódicas que seriam devidas no período de encerramento, traduz-se num desvio negativo de receitas em cerca de €342.718 que corresponde a um desvio negativo de -38,7%.

Deste modo não realizamos um ajustamento às prestações periódicas relativas ao exercício de 2021, uma vez que o percentual de perda de receitas (38,7%) é ligeiramente superior ao desvio negativo dos custos orçamentados e aprovados (36,7%). A análise em valores absolutos permite concluir que se retirarmos o valor do IVA ao valor não recebido (€342.718), obtemos o valor não recebido de €278.633 que é superior ao desvio negativo dos custos (€264.199).

Por outro lado, asseguramos que os titulares que pretendam usufruir da sua semana e que por razões alheias a ambas as partes se viram impossibilitados de o fazer, poderão fazê-lo noutra período.

Apesar de se verificar uma redução generalizada nos gastos da unidade hoteleira face ao orçamento aprovado, redução esta que está diretamente relacionada com os dois anos atípicos a que assistimos, que, para além de implicarem o encerramento da unidade, produziram também custos adicionais relacionados quer com a adaptação às exigências legais impostas pela DGS quer, com o facto da unidade ter que encerrar e reabrir, optou-se por manter as prestações periódicas referentes às semanas em que os serviços se mantiveram ativos e que os Titulares puderam usufruir de todos os serviços na sua plenitude.

Na grelha abaixo, poderão ser analisados em detalhe os montantes das prestações periódicas cobradas relativas ao ano de 2021 e a anos anteriores.

Valores recebidos relativos a 2021	304 076,52
Valores recebidos relativos a anos anteriores a 2021	61 080,43
Valores recebidos relativos a Adiantamentos	0,00
Valores recebidos relativos a Tx 2022	1 080,90
Total de recebimentos em 2021	366 237,85

Valor das taxas de manutenção Orc 2021	885 779,12
Valor das taxas de manutenção relativas aos periodos de encerramento	-342 717,85
Valor das taxas de manutenção Orc 2021 exigíveis	543 061,27
Valores recebidos relativos a 2021	304 076,52
Valor das taxas de manutenção por receber de 2021	238 984,75

*Os valores apresentados na grelha incluem IVA à taxa em vigor.

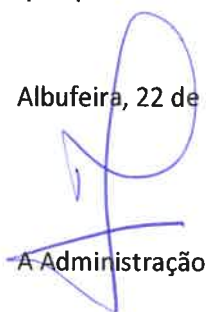
A boa gestão do empreendimento envolve compromissos e obrigações que têm de ser assegurados pela entidade exploradora e até à regularização das prestações periódicas devidas pelos titulares os custos são suportados na íntegra por esta. Conforme se pode verificar acima, existem valores significativos em dívida relativos a prestações periódicas, o que significa que, a entidade exploradora tem necessariamente de financiar este montante para garantir as melhores condições dos serviços da unidade.

A falta de recebimentos das prestações periódicas inviabiliza a gestão e a manutenção do empreendimento colocando em causa a sustentabilidade económica do mesmo. Esta situação obriga a Staroteis a recorrer a financiamentos bancários de forma a assegurar a gestão corrente do empreendimento e a garantir o nível de serviços legalmente exigidos à classificação turística.

Esperamos poder contar com a V/colaboração para o bom e normal funcionamento do empreendimento apelando neste sentido a um pagamento mais assíduo das prestações periódicas de forma a podermos manter os níveis de qualidade desejáveis.

Sem mais e na expectativa do V/melhor acolhimento ao nosso apelo, mantemo-nos ao dispor para qualquer esclarecimento adicional que considerarem necessário.

Albufeira, 22 de março de 2022



A Administração

