

I - RELATÓRIO DE GESTÃO E CONTAS DO DIREITO REAL DE HABITAÇÃO PERIÓDICA DO ANO 2022

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 2022, dos Direitos Reais de Habitação Periódica da Luna Hotel daoura – Hotel Apartamento.

À semelhança do que tem vindo a ocorrer nos últimos anos, o orçamento de 2022 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.

Como é do conhecimento geral, 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 diversos períodos. O início do ano 2022 ainda foi marcado por restrições, tendo a unidade encerrado durante o período compreendido entre 1 de janeiro e 22 de abril.

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 a documentação relativa às despesas reais do empreendimento com base numa amostragem considerada adequada, 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 2022, demonstrando os respetivos desvios comparativamente com o orçamento aprovado em Assembleia Geral, conforme se segue:

Luna Hotel da Oura - 2022	Orçamento 2022		Real 2022		Desvio Custos Comuns DRHP
DEPARTAMENTO	CUSTOS COMUNS	Custos Comuns DRHP	CUSTOS COMUNS	Custos Comuns DRHP	Real 2022 VS Orçamento 2022
ALOJAMENTO					
CUSTOS COM PESSOAL	589.130	246.262	387.470	161.966	-84.296
COMUNICAÇÃO	12.445	5.202	4.829	2.019	-3.184
TRABALHOS ESPECIALIZADOS	29.734	12.429	16.827	7.034	-5.395
HIGIENE E LIMPEZA	39.549	16.532	49.483	20.684	4.152
CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO	89.685	37.489	62.323	26.052	-11.437
MATERIAL DE ESCRITÓRIO	2.325	972	1.172	490	-482
DIREITOS DE AUTOR	5.271	2.203	4.712	1.970	-234
ANIMAÇÃO	8.806	3.681	10.127	4.233	552
COMBUSTÍVEIS	5.611	2.345	1.532	640	-1.705
	782.557	327.116	538.475	225.088	-102.029
ALIMENTAÇÃO E BEBIDAS					
CUSTOS COM PESSOAL	297.980	124.559	216.880	90.658	-33.901
	297.980	124.559	216.880	90.658	-33.901
CUSTOS ADMINISTRATIVOS					
CUSTOS COM PESSOAL DRHP	49.568	20.720	15.853	6.627	-14.093
CUSTOS CENTRAIS	206.737	86.418	211.608	88.454	2.036
AUDITORIA DRHP	2.500	1.045	2.744	1.147	102
	258.806	108.183	230.204	96.228	-11.956
ENERGIA					
ELECTRICIDADE	107.027	44.738	119.477	49.942	5.204
GÁS	58.620	24.504	36.265	15.159	-9.345
ÁGUA E SANEAMENTO	44.984	18.804	25.924	10.837	-7.967
	210.631	88.046	181.665	75.938	-12.108
OUTROS CUSTOS					
· SEGUROS	10.500	4.389	2.906	1.215	-3.174
	10.500	4.389	2.906	1.215	-3.174
CUSTOS TOTAIS	1.560.473	652.292	1.170.131	489.125	-163.167
					0
20% Despesas Administração		130.458		97.825	-32.633
4% Fundo Reserva		26.092		19.565	-6.527
Taxas de Manutenção		808.842		606.516	-202.327

Como se pode verificar o orçamento aprovado para o ano 2022 totaliza €808.842. Após análise e apuramento dos custos reais, estes totalizam €606.516, assistimos assim a um desvio abaixo do orçamento de €202.327 que corresponde a um desvio negativo de -25%, que se deve maioritariamente à inatividade da unidade, nos meses anteriormente referidos, provocada pela situação anómala decorrente da pandemia COVID-19.

Assim, passamos a justificar os desvios de cada rubrica conforme segue:

- **Alojamento:** Neste departamento registou-se um custo total de €225.088, refletindo um desvio abaixo do previsto no montante de €102.029, 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 (€84.296), 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 a que se assistiu no início do ano, por precaução, 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.

- **Alimentação e Bebidas:** O desvio apurado neste departamento é de €33.901 abaixo do orçamento e refere-se apenas a custos com pessoal. Este desvio fica também a dever-se ao facto de a unidade ter estado encerrada durante cerca de seis meses.

- **Custos Administrativos:** Este departamento apresenta também um desvio abaixo do orçamento em €11.956, motivado pelas mesmas razões atrás expostas (encerramento da unidade por força de restrições do COVID-19 e medidas de apoio à manutenção de emprego).

- **Energia:** Esta rubrica ficou, no total, abaixo do orçamento em €12.108. 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 €3.174.

Informa-se ainda 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 2022 no montante de €12.373,36, totalizando o valor atual depositado para fundo comum de reserva o montante de €77.388,82 (setenta e sete mil trezentos e oitenta e oito euros e oitenta e dois cêntimos), conforme se descreve:

Fundo de reserva constituído em 2022	12.373,36
Total do Fundo de Reserva constituído	77.388,82

As condicionantes vividas em 2020, 2021 e início do ano 2022 motivadas pela pandemia COVID-19 forçaram o encerramento da unidade hoteleira por um período de quatro meses em 2020, cinco meses e meio em 2021 e cerca de quatro meses em 2022, em consequência das restrições globais impostas pelo Governo.

Desta forma e tal como aconteceu em 2021, 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 (1 de janeiro a 22 de abril).

Considerando o atrás exposto, a opção tomada pela entidade Exploradora relativamente às prestações periódicas que seriam devidas durante o primeiro período de encerramento, traduz-se num desvio negativo de receitas em cerca de €217.460 que corresponde a um desvio negativo de - 21,9%.

Deste modo não realizamos um ajustamento às prestações periódicas relativas ao exercício de 2022 pois, apesar do percentual de perda de receitas (21,9%) ser ligeiramente inferior ao desvio negativo dos custos orçamentados e aprovados (25%) constata-se ainda que, no final de 2022 a unidade ainda se viu forçada a encerrar um segundo período, nos meses de novembro e dezembro, não diretamente por motivos imputáveis à COVID-19, mas porque a atividade turística não tinha ainda retomado a sua normalidade em termos de procura, como se verificou nos anos pré-pandemia, reduzindo os custos também neste período. Assim, a análise em valores absolutos permite concluir que se retirarmos o valor do IVA ao valor não recebido (€217.460), obtemos o valor não recebido de €176.797 que é inferior ao desvio negativo dos custos (€202.327).

No entanto asseguramos que os titulares que pretendiam usufruir da sua semana, de acordo com o comunicado emitido e informação remetida aos Titulares, puderam usufruir da mesma alternativamente em dois empreendimentos, o Hotel Apartamento Olympus e o Hotel Apartamento Solaqua, com as mesmas categorias e características.

Apesar de se verificar uma redução generalizada nos gastos da unidade hoteleira face ao orçamento aprovado, redução esta que está diretamente relacionada com os anos atípicos a que assistimos, que implicaram o encerramento da unidade pelas duas razões atrás expostas, 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, tanto nesta unidade como noutros empreendimentos do Grupo.

Na grelha abaixo, poderão ser analisados em detalhe os montantes das prestações periódicas cobradas relativas ao ano de 2022 e a anos anteriores.

Valores recebidos relativos a 2022	355.651,33
Valores recebidos relativos a anos anteriores a 2022	27.923,20
Valores recebidos relativos a Adiantamentos	36,83
Valores recebidos relativos a PP 2023	955,83
Total de recebimentos em 2022	384.567,20

Valor das taxas de manutenção Orc 2022	994.876,25
Valor das taxas de manutenção relativas aos periodos de encerramento	-217.459,96
Valor das taxas de manutenção Orc 2022 exigíveis	777.416,29
Valores recebidos relativos a 2022	355.651,33
Valor das taxas de manutenção por receber de 2022	421.764,96

*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, continuam a existir 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.

Em conformidade com o que ficou determinado na última Assembleia Geral de DRHP, com vista a manter as condições de habitabilidade, conforto e bem-estar exigidos, procedeu-se nos apartamentos à substituição do chão cerâmico por pavimento flutuante, o que veio a melhorar significativamente o conforto térmico e acústico dos apartamentos, requalificando-os e dotando-os das condições necessárias para a comodidade dos hóspedes, sendo o custo final desses trabalhos de conservação e manutenção de € 425.664,00 (quatrocentos e vinte e cinco mil seiscientos e sessenta e quatro euros).

Nesse sentido, tal como foi proposto e sugerido pelos Titulares presentes na última Assembleia Geral DRHP, o custo deste trabalho deverá ser distribuído por todos os Titulares de acordo com a tipologia do apartamento em que se inserem as suas semanas, criando-se uma prestação extraordinária a ser debitada e a vencer-se no ano 2023.

Assim sendo, o critério adotado, aplicável a todos os Titulares, teve como base a área total registada e constante da propriedade horizontal de cada apartamento multiplicada pelo preço pago por metro quadrado do pavimento (€64,00/m2), cabendo a cada Titular, o valor correspondente pela semana titulada e respetiva tipologia, conforme consta dos seguintes mapas:

PISO 1				PISO 2			
Tipologias	M2	Total M2	Valor Quota Ext.	Tipologias	M2	Total M2	Valor Quota Ext.
T0	40	2.560	50,20	T0	40	2.560	50,20
T1	62,5	4.000	78,43	T1	64,63	4.136	81,10
	65,5	4.192	82,20		65,5	4.192	82,20
	66	4.224	82,82		68	4.352	85,33
	70,51	4.513	88,48		70,51	4.513	88,48
					80	5.120,0	100,39
PISO 3				PISO 4			
Tipologias	M2	Total M2	Valor Quota Ext.	Tipologias	M2	Total M2	Valor Quota Ext.
T0	40	2.560	50,20	T1	59	3.776	74,04
T1	64,63	4.136	81,10		65	4.160	81,57
	65,5	4.192	82,20	T2	104,8	6.707	131,51
	68	4.352	85,33	T3	112	7.168	140,55
	70,51	4.513	88,48		114,51	7.329	143,70

Nestes termos, será debitada no ano 2023 uma prestação extraordinária a cada titular de acordo com a tipologia do apartamento e semana titulada pelo mesmo, de acordo com os cálculos indicados em cada um dos mapas para cada piso do empreendimento e cuja data de vencimento será de 30 de junho de 2023, conforme indicado no Programa de Administração e Conservação do empreendimento para o ano 2023.

Estamos ao V/dispor para prestar quaisquer esclarecimentos, estando igualmente disponível para consulta toda a documentação inerente às contas a apreciar, mediante marcação previa, através do e-mail ges.oura@lunahoteis.com ou telefone 289580834 (Rede Fixa Nacional).

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, 17 de março de 2023

A Administração