



Luna Hotel daoura

Hotel Apartamento

I - RELATÓRIO DE GESTÃO E CONTAS DO DIREITO REAL DE HABITAÇÃO PERIÓDICA DO ANO 2024

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 2024, dos Direitos Reais de Habitação Periódica do Luna Hotel daoura – Hotel Apartamento.

O orçamento de 2024 apresentado e aprovado em Assembleia Geral em 8 de maio de 2024, contempla os gastos 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.

De acordo com o estabelecido no artigo 34º do RJHP, a exemplo do que tem acontecido nos anos anteriores, as contas foram auditadas pela empresa de ROC eleita, a qual analisou 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 e auditoria às despesas suportadas pela entidade Administradora apresenta-se abaixo o mapa dos custos apurados para o ano 2024, refletindo os respetivos desvios comparativamente com o orçamento aprovado em Assembleia Geral, conforme se segue:

2

Luna Hotel da Oura - 2024		Orçamento 2024		Real 2024		Desvio (Orç-Real)	
DEPARTAMENTO	Custos Comuns	Custos Comuns DRHP	Custos Comuns	Custos Comuns DRHP	Custos Comuns DRHP (valor)	Custos Comuns DRHP (%)	
ALOJAMENTO							
CUSTOS COM PESSOAL	589 130	246 262	594 214	248 387	2 125	0,86%	
COMUNICAÇÃO	12 445	5 202	12 682	5 301	99	1,90%	
TRABALHOS ESPECIALIZADOS	29 734	12 429	28 644	11 974	-456	-3,67%	
HIGIENE E LIMPEZA	39 549	16 532	73 275	30 630	14 098	85,28%	
CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO	89 685	37 489	89 988	37 616	127	0,34%	
MATERIAL DE ESCRITÓRIO	2 325	972	1 120	468	-504	-51,82%	
DIREITOS DE AUTOR	5 271	2 203	7 979	3 335	1 132	51,37%	
ANIMAÇÃO	8 806	3 681	11 264	4 708	1 027	27,91%	
COMBUSTÍVEIS	5 611	2 345	6 360	2 658	313	13,35%	
	782 557	327 116	825 526	345 078	17 962	5,49%	
ALIMENTAÇÃO E BEBIDAS							
CUSTOS COM PESSOAL	297 980	124 559	251 345	105 065	-19 494	-15,65%	
	297 980	124 559	251 345	105 065	-19 494	-15,65%	
CUSTOS ADMINISTRATIVOS							
CUSTOS COM PESSOAL DRHP	49 568	20 720	39 390	16 465	-4 255	-20,53%	
CUSTOS CENTRAIS	206 737	86 418	208 635	87 211	793	0,92%	
AUDITORIA DRHP	2 500	1 045	2 500	1 045	0	0,00%	
	258 806	108 183	250 525	104 722	-3 461	-3,20%	
ENERGIA							
ELECTRICIDADE	107 027	44 738	111 119	46 449	1 711	3,82%	
GÁS	58 620	24 504	51 346	21 463	-3 040	-12,41%	
ÁGUA E SANEAMENTO	44 984	18 804	33 563	14 030	-4 774	-25,39%	
	210 631	88 046	196 029	81 942	-6 104	-6,93%	
OUTROS CUSTOS							
SEGUROS	10 500	4 389	12 442	5 201	812	18,49%	
	10 500	4 389	12 442	5 201	812	18,49%	
CUSTOS TOTAIS	1 560 474	652 292	1 535 868	642 007	-10 286	-1,58%	
Total Custos Unidade Hotel da Oura	1 560 474	652 292	1 535 868	642 007	-10 286	-1,58%	
20% Despesas Administração		130 458		128 401	-2 057		
4% Fundo Reserva		26 092		25 680	-411		
Taxas de Manutenção		808 842		796 088	-12 754		

Como se pode verificar o orçamento aprovado para o ano 2024 totaliza €808.842. Após análise e apuramento dos custos reais, estes totalizam €796.088, assistimos assim a um desvio abaixo do orçamento de €10.286 que corresponde a 1,58%, que fica a dever-se ao conjunto de variações das diferentes rubricas conforme a seguir se explica.

- **Alojamento:** Neste departamento registou-se um custo total de €345.078, refletindo um desvio acima do previsto no montante de €17.962, que representa cerca de 5,49%. Este desvio justifica-se essencialmente por um aumento nas rubricas de Higiene e limpeza. O aumento verificado nesta rubrica fica a dever-se, por um lado ao facto de se terem registado mais estadias de curta duração, pelas características do tipo de cliente que procurou a unidade, o que implica maior recurso à

lavandaria, e por outro, a crescente preocupação e cuidados por parte da Administração com a limpeza, higiene e imagem da unidade hoteleira.

A rubrica “Higiene e limpeza” registou um desvio de €14.098, estando incluídos nesta rubrica não só os produtos de limpeza como também os gastos com subcontratação de serviços de lavandaria. A rubrica de “Custos com pessoal” reflete um desvio de €2.125, que se registou sobretudo no pessoal dos Andares. Estas duas rubricas justificam quase na totalidade o desvio apresentado face ao orçamento deste departamento.

- **Alimentação e Bebidas:** O desvio apurado neste departamento foi relativo a gastos com pessoal e ficou abaixo do orçamento, no montante de €19.494, ou seja, 15,65%. Este desvio está diretamente associado a uma redução acentuada no número de refeições servidas na unidade, com especial relevância para os pequenos-almoços o que implicou um ajustamento nos recursos humanos necessários.

- **Custos Administrativos:** Este departamento apresenta um desvio abaixo do orçamento no montante de €3.461. Este valor respeita também essencialmente a gastos com pessoal de DRHP, estando o mesmo associado ao período que mediou entre a saída de um funcionário e a entrada de outro.

- **Energia:** Esta rubrica ficou, no total, abaixo do orçamento em €6.104. Esta redução resulta da diminuição dos gastos relacionados com Gás e Água, não obstante o aumento verificado na rubrica de eletricidade. O decréscimo global desta rúbrica demonstra o elevado esforço no controlo e na contenção dos consumos que foi implementado por parte da Administração.

- **Outros Custos:** Esta rubrica ficou acima do orçamento em €812, sendo este valor referente à atualização anual das apólices de seguros.

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 2024 no montante de €12.526,10.

O valor atual depositado para fundo de reserva é no montante de €12.526,10 (doze mil quinhentos e vinte e seis euros e dez cêntimos), conforme se descreve:

Fundo de reserva constituído em 2023	14.510,70
Fundo de reserva constituído em 2024	12.526,10
Total do Fundo de Reserva constituído	27.036,80

Na grelha abaixo, poderão ser analisados em detalhe os montantes das prestações periódicas cobradas relativas ao ano de 2024 e a anos anteriores.

Valores recebidos relativos a PP 2024	379 934,97
Valores recebidos relativos a PP anos anteriores a 2024	8 374,14
Valores recebidos relativos a PP 2025	3 985,63
Valores recebidos relativos a PP 2026	381,92
Total de recebimentos em 2024	392 676,65

Valor das Prestações Periódicas - Orc 2024	994 875,66
Valores recebidos relativos a PP 2024	379 934,97
Valor das Prestações Periódicas por receber de 2024	614 940,69

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

Conforme se pode verificar nos quadros apresentados acima e à semelhança do que tem vindo a ser referido nos Relatórios de Gestão dos anos anteriores, continuam a existir valores significativos por receber relativos a prestações periódicas por parte dos titulares, o que significa que a entidade exploradora necessariamente tem de suportar na íntegra todos os custos, de forma a garantir o bom funcionamento e 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 capital alheio de forma a assegurar a boa gestão corrente do empreendimento e a garantir o nível de serviços legalmente exigidos à classificação turística.

Face ao exposto, apelamos mais uma vez à vossa melhor compreensão e colaboração, no sentido de podermos garantir o bom e normal funcionamento do empreendimento, solicitando, mais uma vez, o pagamento atempado das prestações periódicas, que nos permita continuar a manter os níveis de qualidade desejáveis e exigíveis.

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

Albufeira, 19 de março de 2025


A Administração

RELATÓRIO E PARECER DO REVISOR OFICIAL DE CONTAS

Introdução

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 2023/2024 na Assembleia Geral realizada no dia 10 de maio de 2023, 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 2024, cuja elaboração é da responsabilidade da Entidade Gestora.

Responsabilidades

É da responsabilidade da Entidade Gestora a elaboração do relatório de gestão e dos documentos de prestação de contas sobre a atividade desenvolvida, o qual deve cumprir os requisitos do disposto no artigo 32º do Decreto-Lei n.º 275/93, de 5 de agosto, e o programa de administração para o ano seguinte. A minha responsabilidade consiste em examinar os referidos documentos de prestação de contas e emitir parecer nos termos do referido artigo.

Âmbito

O meu trabalho foi efetuado de acordo com a Norma Internacional de Trabalhos de Garantia de Fiabilidade que Não Sejam Auditorias ou Revisões de Informação Financeira Histórica – ISAE 3000 (Revista), e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objetivo de obter garantia razoável de fiabilidade sobre a adequação e razoabilidade dos referidos documentos de prestação de contas e incluiu a verificação:

- a) da escrituração contabilística, da respetiva documentação de suporte e da observância da lei e dos estatutos.
- b) de que na Assembleia Geral realizada em 8 de maio de 2024 foi aprovado o programa de administração e conservação para o ano de 2024, cujo orçamento de custos comuns relativos ao DRHP ascendia a 652.292 euros, e as prestações pecuniárias periódicas para o ano de 2024, no montante global de 808.842 euros;
- c) de que a prestação de contas da utilização das prestações pecuniárias periódicas pagas pelos titulares do DRHP foi preparada de acordo com as disposições legais;
- d) de que as políticas e os critérios adotados são adequados;
- e) de que os custos comuns imputáveis ao DRHP ascenderam a 642.007 euros;
- f) de que os valores das taxas de manutenção exigíveis relativos a 2024, com IVA incluído, ascenderam a 994.876 euros;
- g) de que no período findo em 31 de dezembro de 2024 foi recebido o valor global de 392.677 euros relativo à cobrança de prestações periódicas;
- h) de que os valores recebidos relativos ao período findo em 31 de dezembro de 2024 ascenderam a 379.935 euros, encontrando-se pendente de liquidação o montante de 614.941 euros relativos a prestações periódicas de 2024;

- i) de que a conta de depósitos bancários à data de 31 de dezembro de 2024 relativa ao fundo de reserva apresentava um saldo 14.544 euros;
- j) de que em 27 de março de 2025 foi constituído fundo de reserva relativo ao período findo em 31 de dezembro de 2024 no valor de 12.526 euros;
- k) de que o Relatório de Gestão evidencia os aspetos mais significativos da atividade relacionada com o DRHP; e
- l) de que 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 2025, 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 sem IVA), valor igual ao relativo ao ano de 2024, a repartir pelos titulares de DRHP da seguinte forma:

Tipologia	Época 2025 (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 €

Entendo que o trabalho efetuado proporciona uma base aceitável para a emissão do meu relatório.

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

- a) o Relatório de Gestão e as contas do exercício de 2024 apresentadas pela Entidade Gestora;
- b) a proposta das prestações periódicas para 2025 apresentadas pela Entidade Gestora; e
- c) o programa de administração e conservação do DRHP para 2025 apresentado pela Entidade Gestora.

Lisboa, 27 de março de 2025

Assinado por: **Paulo Jorge Macedo Gambôa**
Num. de Identificação: 07352747
Data: 2025.03.27 19:06:12+00'00'

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