

ATAS

ATA NÚMERO OITO

Aos oito dias do mês de Maio de dois mil e vinte e quatro, pelas 14h30, reuniram na sala de reuniões do empreendimento Luna Hotel da Oura - Hotel Apartamento, sito na Rua de Dunfermline, Areias de São João, freguesia de Albufeira e Olhos de Água, concelho de Albufeira, em Assembleia Geral os Titulares de Direitos Reais de Habitação Periódica (DRHP) do Luna Hotel da Oura, convocada nos termos do artigo 34º. do Decreto-Lei nº 275/93 de 5 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei nº 9/2021 de 29 de janeiro, conforme convocatória enviada a todos os titulares, no dia 26 de março de dois mil e vinte e quatro, e também publicada no site da empresa, na referida data, com a seguinte Ordem de Trabalhos:

- 1. Apreciação e votação do relatório de gestão e contas de 2023 respeitantes à utilização das prestações periódicas e constituição do fundo de reserva;**
- 2. Apreciação e votação do programa de administração e conservação do empreendimento no regime de direito real habitação periódica para o ano de 2024;**
- 3. Avaliação e votação da manutenção das prestações Periódicas vigentes para o ano 2024**
- 4. Apreciação e votação dos encargos a imputar aos titulares com prestações periódicas em dívida;**
- 5. Outros assuntos.**

Faziam parte da Mesa da Assembleia, o Sr. José Santos, na qualidade de Presidente da Mesa, a Sra. Dra. Gabriela Colaço, Diretora Financeira e em representação da empresa Administradora do empreendimento Staroteis,S.A., o Sr. Dr. Paulo Gamboa, Revisor Oficial de Contas, eleito pela Assembleia Geral.

Após a acreditação de todos os presentes que terminou por volta das 14h35, o Presidente da Mesa abriu a sessão e deu as boas-vindas a todos os presentes. Seguidamente, informou a assembleia que estavam presentes e/ou representadas, 6300 semanas, esclarecendo ainda, que o total das semanas presentes e/ou representadas, conforme consta na lista de presenças, ficará arquivada e a fazer parte integrante da presente ata

Seguidamente passou ao Ponto Um da Ordem de Trabalhos:

Ponto Um - Apreciação e votação do relatório de gestão e contas de 2023 respeitantes à utilização das prestações periódicas e constituição do fundo de reserva - Após leitura do ponto, o Sr. José Santos, perguntou aos presentes se havia alguma questão relativamente ao relatório de gestão e contas do ano 2023 e do relatório e parecer do Revisor Oficial de Contas, ambos referentes à utilização das prestações periódicas e constituição do fundo de reserva, documentação que foi enviada a todos os Titulares, junto à convocatória e que também esteve disponível para consulta. Referiu ainda que, a Dra. Gabriela Colaço, está disponível para esclarecer quaisquer dúvidas que possam existir, no âmbito do presente ponto em análise. Após prestados os esclarecimentos solicitados, foi o relatório de gestão e contas do ano 2023, assim como o Relatório e parecer do Revisor Oficial de Contas, ambos referentes à utilização das prestações periódicas e constituição do fundo de reserva, colocados à votação dos presentes, tendo sido aprovados por Unanimidade.

Em seguida passou-se para o Ponto Dois da ordem de trabalhos.

4

ATAS

Ponto Dois - Apreciação e votação do programa de administração e conservação do empreendimento no regime de direito real habitação periódica para o ano de 2024 – Após leitura deste ponto, o Presidente da Mesa, informou os presentes que, havia também sido remetido junto à convocatória e para análise de todos os Titulares, o Programa de Administração e Conservação do empreendimento, o qual contém o orçamento para o ano 2024 e as prestações periódicas propostas para vigorar no corrente ano. Não havendo questões ou dúvidas, foi o programa de administração e conservação do empreendimento no regime de direito real habitação periódica para o ano de 2024, colocado à votação dos presentes, o qual foi aprovado por unanimidade dos presentes. Em seguida passou-se ao ponto três da ordem de trabalhos.-----

Ponto Três – Avaliação e votação da manutenção das prestações Periódicas vigentes para o ano 2024 – Após ter lido o presente ponto, o Presidente da Mesa, passou a palavra à Dr^a. Gabriela Colaço, a qual explicou aos presentes que, no corrente ano, apesar da inflação, a Administração do empreendimento, propõe manter para o ano 2024, o mesmo valor praticado no ano 2023, mantendo as prestações periódicas sem qualquer alteração ou atualização de acordo com a respetiva época e tipologia. Informou ainda os presentes que, tal como consta das Informações do Programa de Administração aprovado, era essencial que todos os Titulares, após o pagamento das suas prestações periódicas, remetessem para o endereço de correio eletrónico tesouraria@lunahoteis.com, o comprovativo de pagamento, indicando o apartamento e as semanas a que se refere tal pagamento para que, possa ser identificado e correspondentemente imputado ao seu Titular, uma vez que, muitas transferências bancárias são efetuadas por entidades/identidades diferentes dos Titulares das semanas a que se referem, o que dificulta muitas vezes a respetiva identificação do apartamento e semana a que o pagamento diz respeito, tornando todo o processo interno de gestão moroso. Sobre este ponto, as Senhoras procuradoras dos Titulares das semanas 37 do apartamento 418 e semana 36 do apartamento 422, pediram a palavra para colocar algumas questões que gostariam que fossem esclarecidas, quanto à gestão do empreendimento e semanas de DRHP (Direitos Reais de Habitação Periódica), as quais foram devidamente explicadas pela Mesa. Não havendo mais questões para esclarecimento, foi colocado à votação o valor proposto das Prestações Periódicas a vigorar para o ano 2024, as quais, uma vez mais, foi realçado que não sofreram qualquer alteração relativamente ao ano anterior. Colocado o ponto três à votação, o mesmo foi aprovado por maioria, com dois votos contra. -----

Os valores das prestações periódicas aprovados para o ano 2024 são os seguintes:

Tipologia/Épocas 2024 - 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 €

ATAS

Calendarização das épocas para o exercício de 2024:

ANO	Semana Data Início		CALENDÁRIO D.R.H.P.									Ano 2024	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
2024	07 jan	14 jan	21 jan	28 jan	04 fev	11 fev	18 fev	25 fev	03 mar	10 mar	17 mar		
	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
2024	24 mar	31 mar	07 abr	14 abr	21 abr	28 abr	05 mai	12 mai	19 mai	26 mai	02 jun		
	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33		
2024	09 jun	16 jun	23 jun	30 jun	07 jul	14 jul	21 jul	28 jul	04 ago	11 ago	18 ago		
	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44		
2024	25 ago	01 set	08 set	15 set	22 set	29 set	06 out	13 out	20 out	27 out	03 nov		
	45	46	47	48	49	50	51	52					
2024	10 nov	17 nov	24 nov	01 dez	08 dez	15 dez	22 dez	29 dez	05 jan				

Período Época BAIXA
Semanas
1 a 5
07 a 12
14 a 17
44 a 51

Período Época MÉDIA
Semanas
6* e 13*
18 a 25
40 a 43
52

Período Época ALTA
Semanas
26 a 39

*Semana Carnaval e Páscoa

Seguidamente passou-se ao ponto quatro da ordem de trabalhos.-----
Ponto Quatro – Apreciação e votação dos encargos a imputar aos titulares com prestações periódicas em dívida.-----

No que se refere a este ponto e após a leitura do mesmo, o Presidente da Mesa, passou a palavra à Dr^a. Gabriela Colaço, a qual informou os presentes que, como se tem vindo a verificar anualmente, o valor das prestações periódicas em dívida tem vindo a aumentar significativamente. Como se trata de uma situação insustentável e altamente penalizadora para a eficiente gestão do empreendimento, propôs a Administração para regularização das dívidas o final do mês de maio/2024, sem qualquer custo adicional, das prestações periódicas vencidas, sendo que, a partir da referida data ir-se-á dar entrada das ações para cobrança judicial dos montantes em dívida. Nesse sentido e face aos encargos que, qualquer processo em contencioso acarreta para as empresas, é de extrema relevância que o pagamento das custas judiciais, juros de mora, honorários de advogados e demais encargos a incorrer pela Staroteis, S.A., com vista à cobrança das quantias em dívida, sejam imputados ao(s) respetivo(s) Titular(es) da(s) semana(s), devendo estes ser acrescidos aos valores em dívida a cobrar. Medida que teve a aceitação da maioria dos Titulares presentes, por considerarem que, havendo incumprimento, o pagamento das despesas e custos inerentes, devem ser da

ATAS

responsabilidade dos Titulares incumpridores e não dos Titulares que pagam as suas prestações periódicas nos prazos legais. As Senhoras procuradoras dos Titulares das semanas 37 do apartamento 418 e semana 36 do apartamento 422, informaram que, tendo os seus representados quantias pendentes de regularizar, pretendiam resolver extrajudicialmente e diretamente com a Administração as questões pendentes, com vista à respetiva resolução. Foi ainda, informado pela Mesa que, alguns Titulares têm vindo a transmitir as suas semanas para cumprimento dos valores em dívida, eximindo-se assim das suas futuras obrigações e direitos atinentes, alternativa que pode ser proposta e analisada pela Administração, caso a caso. Esclarecidas as questões, foi o Ponto número quatro da ordem de trabalhos colocado à votação dos presentes, tendo sido aprovado por maioria, com dois votos contra das Senhoras procuradoras dos Titulares das semanas 37 do apartamento 418 e semana 36 do apartamento 422 que, como previamente referido, justificaram o seu voto pelas razões já informadas. ----- Ficou assim, determinado que, o pagamento das custas judiciais, juros de mora, honorários de advogados e demais encargos a incorrer pela Staroteis, S.A., com vista à cobrança das quantias em dívida, fossem imputados ao(s) respetivo(s) Titular(es) da(s) semana(s), com prestações periódicas em dívida, devendo assim, ser acrescidos aos valores em dívida a cobrar judicialmente. -----

Passou-se em seguida ao Ponto Cinco da ordem de trabalhos:-----

Ponto Cinco – Outros assuntos – As Senhoras procuradoras dos Titulares das semanas 37 do apartamento 418 e semana 36 do apartamento 422, pediram à Administração para que, conjuntamente, pudessem analisar os processos dos seus representados, com vista à melhor resolução das questões pendentes, tendo a Administração confirmado que está sempre disponível para encontrar soluções que sejam equilibradas e que possam salvaguardar o interesse das partes, de forma a contribuir para o salutar e amistoso relacionamento no sentido de assegurar a boa e normal gestão do empreendimento e dos direitos dos Titulares.-----

Não havendo mais questões e nada mais a tratar deu-se por encerrada a presente Assembleia tendo os trabalhos sido concluídos pelas 16h35, lavrando-se a presente ata, a qual vai ser assinada pelo Presidente da Mesa, enviando-se de seguida uma cópia a todos os Titulares e publicada no site da empresa.-----

O Presidente da Mesa