

Luna Hotel da Oura Hotel Apartamento

I - RELATÓRIO DE GESTÃO E CONTAS DO DIREITO REAL DE HABITAÇÃO PERIÓDICA DO ANO 2019

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 2019 dos Direitos Reais de Habitação Periódica do Luna Hotel da Oura – Hotel Apartamento, conforme segue:

- 1. Como se tem vindo a verificar nos últimos anos e tem sido apresentado nas Assembleias Gerais realizadas, pelo facto de estes serem os primeiros anos de atividade da Staroteis neste empreendimento, as despesas dos orçamentos apresentados e aprovados têm vindo a ser reajustadas em conformidade com a realidade do empreendimento e a atividade desenvolvida.
- 2. Atualmente e após o exercício de três anos de gestão no empreendimento, como temos vindo a demonstrar, os valores apresentados espelham os custos reais necessários para os serviços oferecidos e disponibilizados aos titulares, de acordo com a tipologia das suas semanas, épocas e categoria do empreendimento.
- 3. Um dos objetivos da Staroteis tem sido implementar as condições legalmente exigidas para o bom funcionamento do empreendimento, cumprindo os requisitos legais obrigatórios e autonomizando o mesmo relativamente às infraestruturas que existiam e das quais o empreendimento dependia há vários anos, nomeadamente esgotos e piscina exterior, cujos custos anuais para a sua manutenção eram significativos, tendo os mesmos reduzido manifestamente no corrente ano.
- 4. Em conformidade 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 orcamento apresentado na última Assembleia Geral.
- 5. Como procedimento habitual, os Revisores deslocaram-se ao empreendimento para confirmar que todos os investimentos foram realizados, garantindo assim que os serviços disponibilizados aos Titulares estão de acordo com os requisitos legais para a classificação atribuída ao empreendimento e título constitutivo do mesmo.
- 6. 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 2019, demonstrando os respetivos desvios comparativamente com o orçamento aprovado em Assembleia Geral, conforme segue:



Luna Hotel da Oura	Orçamento 2019	Real 2019			Desvio
DEPARTAMENTO	CUSTOS COMUNS	CUSTOS TOTAIS	CUSTOS EXPLORAÇÃO	CUSTOS COMUNS	CUSTOS COMUNS
ALOJAMENTO					
CUSTOS COM PESSOAL	531.553	512.287		512.287	-19.266
PUBLICIDADE E PROPAGANDA E PROMOÇÃO	0	21.005	21.005	0	0
COMUNICAÇÃO	9.791	12.445		12.445	2.654
TRABALHOS ESPECIALIZADOS	31.680	29.734		29.734	-1.946
HIGIENE E LIMPEZA	30.822	39.549		39.549	8.727
CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO	88.357	89.685		89.685	1.328
MATERIAL DE ESCRITÓRIO	1.102	2.325		2.325	1.223
DIREITOS DE AUTOR	2.634	5.271		5.271	2.637
ANIMAÇÃO	6.725	8.806		8.806	2.081
COMBUSTÍVEIS	4.635	5.611		5.611	976
COMISSÕES	0	145.207	145.207	0	0
	707.299	871.926	166.212	705.714	-1.585
ALIMENTAÇÃO E BEBIDAS					
CUSTOS COM PESSOAL	257.890	259.113		259.113	1.224
OUTROS	0	119.211	119.211	0	0
	257.890	378.324	119.211	259.113	1.224
CUSTOS ADMINISTRATIVOS					
CUSTOS COM PESSOAL DRHP	45.065	43.103		43.103	-1.962
CUSTOS CENTRAIS	230.000	206.737		206.737	-23.263
AUDITORIA DRHP	2.500	2.500		2.500	0
	277.565	252.340	0	252.340	-25.225
MANUTENÇÃO					
CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO	123.240	122.985		122.985	-255
	123.240	122.985	0	122.985	-255
ENERGIA	0 1				
ELECTRICIDADE	105.572	82.329	= ⁽¹⁾	82.329	-23.243
GÁS e GASOLEO	35.700	41.871		41.871	6.171
ÁGUA E SANEAMENTO	36.662	37.486		37.486	824
	177.934	161.686	0	161.686	-16.248
OUTROS CUSTOS					
COMISSÕES CARTÃO DE CRÉDITO	0	13.700	13.700	0	0
SEGUROS	17.063	10.500	Pall	10.500	-6.563
	17.063	24.200	13.700	10.500	-6.563
CUSTOS TOTAIS	1.560.991	1.811.462	299.123	1.512.339	-48.652
Total Custos Unidade Hotel da Oura	1.560.991	1.811.462	299.123	1.512.339	-48.652
70% Custos DRHP	1.092.694	1.268.023	209.386	1.058.637	-34.056
Custos Semanas Vendidas DRHP	652.509	757.208	125.036	632.172	-20.337
20% Despesas Administração	130.502	151.442	25.007	126.434	-4.067
4% Fundo Reserva	26.100	30.288	5.001	25.287	-813
Taxas de Manutenção 2019	809.111	938.938	155.045	783.893	-25.218



Como se pode verificar, o orçamento aprovado para o ano 2019, totalizava um custo de €809.111. Após análise e apuramento dos custos reais, assistimos a um desvio abaixo do orçamento de €25.218, o qual passamos a justificar:

- **Alojamento:** Neste departamento verifica-se em termos globais um desvio abaixo do orçamento de apenas €1.585 no total de €707.299 orçamentados. Apesar deste desvio não ser, no seu total, significativo o mesmo resulta de uma diminuição expressiva na rubrica de custos com pessoal refletindo uma otimização na utilização dos recursos, no montante de €19.266. Esta redução permitiu compensar o aumento ocorrido nas várias rubricas de fornecimentos e serviços externos.

À semelhança dos anos anteriores optou-se por contratar pessoal externo apenas quando fosse estritamente necessário, o que originou a redução de custos com pessoal referida no parágrafo anterior.

Quanto às restantes rubricas de fornecimentos e serviços externos, o desvio com maior expressão respeita à rúbrica de Higiene e Limpeza, uma vez que é nossa politica melhorar os níveis de higiene e limpeza do empreendimento transmitindo assim uma imagem mais cuidada e evitando a ocorrência de reclamações e outros incidentes.

- Alimentação e Bebidas: O desvio apurado não é significativo (€1.224). O custo registado neste departamento respeita estritamente ao quadro de pessoal necessário para assegurar o funcionamento das áreas de restauração de acordo com os requisitos legais em vigor e classificação do empreendimento.
- Custos Administrativos: Esta rubrica apresenta um desvio negativo de €25.225, que incide maioritariamente nos custos centrais. Esta redução é proveniente de uma gestão cada vez mais rigorosa que motivou vários reajustes, por forma a garantir uma maior eficiência na gestão dos recursos.
- **Manutenção:** Conforme quadro abaixo, verifica-se que todos os trabalhos foram realizados de acordo com o proposto em orçamento.

CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO				
Descritivo	Total			
Alteração do sistema de aquecimento de águas	54.000,00			
CCTV - Sistema de vigilância	13.970,56			
Revisão do sistema de incêndio	9.114,89			
Sistema de AVAC	22.500,00			
Reparação dos elevadores	23.400,00			
Total	122.985,45			

- **Energia:** Esta rubrica ficou, no total, abaixo do orçamento em €16.248. Esta redução resulta do investimento efetuado na alteração do sistema de aquecimento de águas, que permitiu uma poupança energética significativa.
- Outros Custos: Esta rubrica ficou igualmente abaixo do orçamento em €6.563.

Face ao exposto podemos concluir que se conseguiu, mais uma vez este ano, realizar uma gestão rigorosa e eficiente, que resultou na redução dos custos inicialmente previstos em orçamento, sem que fossem prejudicados os níveis de

qualidade e as condições dos serviços que permitem garantir cada vez mais a satisfação de todos os nossos clientes.

De acordo com os dados apresentados verificou-se uma redução de 3,12% dos custos totais reais comparativamente com o orçamento. Assim, consideramos que, já existem dados reais dos custos de funcionamento do empreendimento, nas condições e serviços que estão atualmente implementados no mesmo, pelo que, as despesas inerentes à atividade a desenvolver naquele empreendimento estão de certa forma estabelecidas. Deste modo, entende-se que será de manter a prestação periódica de 2019 aprovada em Assembleia Geral.

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 2019 no montante de €12.681,63, perfazendo o valor atual depositado de €42.896,18 (quarenta e dois mil oitocentos e noventa e seis euros e dezoito cêntimos), conforme consta do seguinte mapa:

Valores recebidos relativos a	2019 386.684,53
Valores recebidos relativos a anos <	2019 6.446,01
Valores recebidos relativos a Adiantame	entos 746,82
Total de recebimentos em	2019 393.877,36
Fundo de Reserva constituído ref a	2019 12.681,63
Total do Fundo de Reserva constit	uído 42.896,18
Valor das taxas de manutenção por receber de	2019 608.521,51

^{*}Os valores apresentados no mapa incluem IVA à taxa em vigor.

Como se poderá constatar pelos dados apresentados, apenas foram recebidas cerca de 39% do valor total das prestações periódicas, ficando por receber 61%. Assim, até à regularização das prestações periódicas devidas pelos titulares, os custos são suportados na íntegra pela entidade exploradora, situação que poderá tornar-se insustentável.

A falta de recebimentos das prestações periódicas tem um impacto avassalador na gestão do empreendimento causando graves constrangimentos financeiros à entidade exploradora.

Em conformidade com o legalmente previsto estamos a proceder à cobrança dos valores em dívida, com vista a salvaguardar a gestão e funcionamento do empreendimento.

Esperamos poder contar com a V/colaboração para o bom e normal funcionamento do empreendimento e mantemo-nos ao dispor para qualquer esclarecimento adicional que considerarem necessário.

Albufeira 27 de fevereiro de 2020

A Administração