

ATA NÚMERO VINTE E TRÊS

--- Aos vinte e um dias de Novembro de dois mil e dezoito, pelas dez horas, reuniu no Clube Albufeira, sito em Alpouvar, Albufeira, a Assembleia Geral de Titulares de Direitos Reais de Habitação Periódica dos apartamentos do empreendimento turístico designado por “**Clube Albufeira**”, a qual foi convocada nos termos legais pela sociedade Clube Albufeira, Gestão Imobiliária e Turística, Lda., na qualidade de gestora do referido empreendimento, com a seguinte ordem de trabalhos: -----

--- **Um – Deliberar sobre o Relatório de Gestão e as contas respeitantes à utilização das “Prestações Pecuniárias Periódicas” e das dotações para os Fundos de Reserva, relativos ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2017.** -----

--- **Dois – Apreciação do “Programa de Administração e Conservação do Empreendimento” para o exercício de 2019, apresentados pela entidade gestora do empreendimento, o qual fixa o valor das “Prestações Pecuniárias Periódicas”, por tipologia, a cobrar, neste exercício e prevê a utilização de valores do Fundo de Reserva até ao montante de € 170.000,00 (cento e setenta mil euros).** -----

--- **Três – Deliberar sobre o mandato a conferir à entidade gestora do empreendimento para encetar procedimentos judiciais e extrajudiciais contra os Titulares do D.R.H.P. “Clube Albufeira” que tenham pagamentos de “Prestações Pecuniárias periódicas” há mais 1 (um) ano.** -----

--- **Quatro – Deliberar sobre o reembolso à entidade gestora das despesas e emolumentos de registo na Conservatória de Registo Predial dos Títulos de DRHP, quando não registados pelos Titulares.** -----

--- **Cinco – Apresentação dos montantes em dívida a título de prestação periódica pelos Titulares de DRHP a 30.09.2018 e deliberação para cobrança coerciva dos mesmos.** -----

--- À hora marcada verificou-se estarem presentes os Titulares do D.R.H.P., “Clube Albufeira”

identificados na lista de presenças, anexas a este processo, cujas frações temporais estão discriminadas na citada lista e nas cartas aludidas. -----

--- A sociedade gestora do empreendimento fez-se representar pela Sr.^a Susana Bachmann, pelo director do empreendimento Sr.^o Hélder Bacalhau e pelo seu director financeiro Sr.^o Paulo Queiroz.-

--- Esteve ainda presente o Sr. Dr. José Ramalhete, em representação da sociedade José Ramalhete e Barros, SROC, Lda, que auditou as contas referentes às “Prestações Pecuniárias Periódicas” do exercício em apreço. -----

--- Às dez horas e trinta minutos, verificada a legitimidade dos presentes, o Presidente da Assembleia, Sr. Eng. Gad Ron, deu as boas vindas e agradeceu a presença dos Titulares participantes.-----

--- Antes de passar à ordem do dia o Sr. Presidente da Assembleia referiu a diminuta presença de Titulares, tendo o Director do empreendimento esclarecido que a sociedade gestora havia enviado convocatórias a todos os Titulares, no estrito cumprimento da legislação em vigor, e que já haviam constatado, por comparação com as presenças em anos anteriores, que as Assembleias realizadas nos fins-de-semana não geraram maior número de presenças. -----

--- Passou-se de seguida à discussão do **ponto um** da ordem de trabalhos, tendo o Sr. Presidente da Assembleia dado a palavra ao representante de entidade gestora que referiu dispensar-se da leitura do “Relatório de Gestão” uma vez os presentes o haviam recebido conjuntamente com a convocatória, pelo que limitou a sua intervenção à explicação da “Prestação de contas” do exercício de 2017, pormenorizando a utilização dada às prestações periódicas pagas pelos Titulares e os movimentos do “Fundo de reserva” no exercício em análise.-----

--- Seguidamente o Dr.^o José Ramalhete explicou aos presentes o âmbito do trabalho de auditoria realizado às contas em discussão. -----

--- Na sequência destas intervenções o Titular do período 3 do apartamento nº 201 solicitou esclarecimentos sobre o valor da instalação de painéis solares constante da prestação de contas, e



plano de instalação nas restantes unidades, no que foi esclarecido pelo representante da entidade gestora e pelo director do empreendimento. -----

--- Não tendo surgido mais qualquer pedido de esclarecimentos por parte dos Titulares, o Sr. Presidente da Assembleia submeteu à votação o ponto número um da ordem dos trabalhos, tendo a Assembleia aprovado, por unanimidade, o “Relatório de Gestão” e “Prestação de contas da utilização das prestações pecuniárias periódicas” referentes ao exercício de 2017, a qual apresenta o “Resultado Líquido” de € 1.511,00 (mil quinhentos e onze euros), que será transferido para “Reservas Legais” nos termos do nº1 do artigo 30 do Decreto-Lei nº 180/99, de 22 de Maio e depositado na conta bancária específica do D.R.H.P.”Club Albufeira”. Ao tomar esta deliberação a Assembleia tomou conhecimento de que a entidade gestora cobrou ao longo deste exercício as “Prestações Pecuniárias Periódicas” de € 216,77 (duzentos e dezasseis euros e setenta e sete cêntimos), para as unidades com a tipologia T0, de € 271,44 (duzentos e setenta e um euros e quarenta e quatro cêntimos) para as unidades com a s tipologias T1/V1, de € 325,00 (trezentos e vinte e cinco euros), para as unidades com a tipologia T2/V2 e de € 346,15 (trezentos e quarenta e seis euros e quinze euros), para as unidades T2D duplex. -----

--- Seguidamente, **entrando no ponto dois da ordem de trabalhos**, o Sr. Presidente da Assembleia convidou o representante da entidade gestora a apresentar o “Programa de administração e conservação para o ano de 2019” o qual prevê receitas no montante de € 1.565,436,79 (um milhão, quinhentos e sessenta e cinco euros, quatrocentos e trinta e seis, e setenta e nove cêntimos) que inclui a utilização de meios financeiros do “Fundo de Reserva” no montante de € 170.000,00 (cento e setenta mil euros), e despesas no montante de € 1.563.960,83 (um milhão, quinhentos e sessenta e três euros, novecentos e sessenta, e oitenta e três cêntimos), estando incluído neste valor a primeira fase da substituição do mobiliário interior das unidades de alojamento do bloco W, benfeitorias que serão suportadas, na quase totalidade, pela utilização do “Fundo de reserva”. -----



---- A assembleia, após votação, aprovou por unanimidade o “Programa de administração e conservação do D.R.H.P. Club Albufeira” para o ano de 2019, que apresenta réditos no valor de € 1.565.436,79 (um milhão quinhentos e sessenta e cinco mil quatrocentos e trinta e seis euros e setenta e nove cêntimos), tendo por base a fixação das “Prestações Pecuniárias Periódicas” de € 219,80 (duzentos e dezanove euros e oitenta cêntimos), para as unidades com a tipologia T0, de € 275,24 (duzentos e setenta e cinco euros e vinte e quatro cêntimos), para as unidades com a s tipologias T1/V1, de € 329,55(trezentos e vinte e nove euros e cinquenta e cinco cêntimos), para as unidades com a tipologia T2/V2 e de 351,00 (trezentos e cinquenta e um euros) para as unidades TD duplex, e gastos no valor de € 1.563.960,83 (um milhão quinhentos e sessenta e três mil, novecentos e sessenta euros e oitenta e três cêntimos). -----

---- Entrando no **ponto três** da ordem de trabalhos, a Assembleia deliberou conferir, reforçar e dar continuidade à entidade gestora do empreendimento de todos os poderes em direito para encetar procedimentos judiciais e extrajudiciais (incluído de carácter executivos ou pré-executivos) contra os Titulares do D.R.H.P. “Clube Albufeira” que estejam em mora no pagamento de “Prestações Pecuniárias Periódicas” há mais de um ano e, cujo montante global em dívida nesta data totaliza € 1.958.152,48 (um milhão, novecentos e cinquenta e oito euros, e quarenta e oito cêntimos), conforme mapa em anexo à presente ata, e melhor identificado no ponto cinco infra, e que nela se dá por reproduzido para todos os efeitos legais, e do qual consta o nome, morada, número de identificação fiscal do devedor, montante em dívida (correspondente ao montante das “Prestações Pecuniárias Periódicas” e **das penas pecuniárias estabelecidas no regime do D.R.H.P. “Clube Albufeira”**) e período a que a dívida respeita, que constitui título executivo reconhecido por esta assembleia, devendo esta diligência ser antecedida de carta registada para o Titular, concedendo-lhe uma última possibilidade de regularizar a sua dívida, no prazo máximo de 10 dias. -----

---- Esta Assembleia reitera os poderes que decorrem da lei e que são conferidos à Entidade gestora, para que, juntamente com o pagamento dos indicados montantes em dívida e sobre estes montantes,

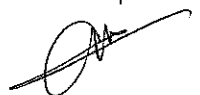
sejam reclamados e integralmente suportados pelos Titulares do D.R.H.P. “Clube Albufeira” em mora (i) os juros de mora calculados à taxa legal até integral pagamento da totalidade dos montantes em dívida; (ii) bem como, todas as despesas de contencioso que a mesma faça para receber as quantias em dívida, que desde já, se fixa em € **400,00. (quatrocentos euros)**”, a incluir na dívida exequenda. Os montantes das despesas de contencioso acima referidos, incluindo as custas de parte e honorários do Agente de Execução, pelo montante final a determinar após conclusão do processo judicial ou extra judicial a incorrer pela entidade gestora, serão integralmente suportados pelos respectivos Titulares do D.R.H.P. “Clube Albufeira” em mora. -----

---- No que se refere ao **ponto quatro**, deliberou esta Assembleia, que a entidade gestora deverá proceder ao registo na Conservatória do Registo Predial dos títulos de DRHP, quando os titulares não tenham registado e seja necessário agir judicialmente contra estes, por dívidas de prestações periódicas. O valor suportado pela entidade gestora, será incluído no valor da dívida exequenda, por o custo do registo ser da responsabilidade do D.R.H.P. -----

---- No **ponto cinco** e último da convocatória, a entidade gestora informou a assembleia, que os montantes em dívida ascendem a € 1.958.152,48 (um milhão, novecentos e cinquenta e oito mil, cento e cinquenta e dois euros e quarenta e oito cêntimos), tendo por base, o mapa em anexo a esta ata, com as informações mencionadas no ponto três e que constitui para todos os efeitos legais, título executivo que esta assembleia reconhece, para a continuidade dos respetivos procedimentos judiciais executivos e pré-executivos contra os Titulares de D.R.H.P, do Clube Albufeira. -----

---- Esgotada a ordem de trabalhos o Sr. Presidente da Assembleia concedeu aos titulares presentes o direito ao uso da palavra para exporem outros assuntos de interesse para o empreendimento. -----

---- Neste contexto apreciou-se a substituição da atual sociedade de revisores oficiais de contas, tendo sido discutido o orçamento apresentado pela entidade gestora, o qual, não levantou oposição por parte dos Titulares. Com efeito, deliberou esta assembleia, nomear a Sociedade Vitor José, Associados, SROC, para o biénio 2018 – 2019. -----



---- O Sr. Presidente da Assembleia, após constatar que mais nenhum Titular pretendia fazer uso da palavra, deu por encerrada, pelas onze horas e trinta minutos, a Assembleia de Titulares, tendo sido lavrada a presente acta que vai por ele ser assinada. -----

O Presidente da Assembleia,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'G' followed by a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Eng. Gad Ron.