

ATA NÚMERO VINTE E CINCO

Folha

46

---- Aos vinte e um dias de Dezembro de dois mil e vinte, pelas quinze 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, relativo ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2019.** -----

---- Dois – **Apreciação do “Programa de Administração e Conservação do Empreendimento para o exercício de 2021, apresentado pela entidade gestora do empreendimento.** -----

---- Três – **Deliberar sobre a atribuição de um desconto de 5% na prestação periódica a Titulares que façam o pagamento dentro do prazo legal e que utilizem a nova modalidade de pagamento.** -----

---- Quatro – **Informar uma vez mais, que na falta de pagamento da prestação periódica até dois meses antes do início do período do exercício do correspondente direito, o proprietário das unidades de alojamento sujeitas ao regime do direito real de habitação periódica pode opor-se a esse exercício, em conformidade com o artigo 23.º do regime jurídico da habitação periódica, afectando a unidade de alojamento `exploração turística durante o período correspondente a esse direito.** -----

---- À hora marcada verificou-se estarem presentes e representados 4 (quatro) Titulares do D.R.H.P., “Clube Albufeira” identificados na lista de presenças e nas cartas de representação, anexas a este processo, os quais representavam 6 (seis) direitos, cujas frações temporais estão discriminadas na citada lista. -----

---- A sociedade gestora do empreendimento fez-se representar pela Sra. Susana Bachmann, pelo gerente do empreendimento Sr. Lourenço Ribeiro, pelo director de operações, Sr. Hélder Bacalhau, e pela directora financeira Dra. Catarina Paiva. -----

---- Esteve ainda presente o Sr. Dr. Eduardo Rego, em representação da sociedade Victor José & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de contas, Lda., que auditou as contas referentes às “Prestações Pecuniárias Periódicas” do exercício em apreço. -----

---- Às quinze horas e trinta minutos, verificada a legitimidade dos presentes, a Presidente da Assembleia, Sra. Dra. Maria João Estorninho, deu as boas vindas aos Titulares participantes. -----

---- Antes de passar à ordem do dia a Sra. 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, no qual a Sra. Presidente afirmou que o Relatório de Gestão e Prestação de Contas foi remetido a todos os titulares conjuntamente com a convocatória, pelo que, o mesmo já era do conhecimento dos titulares, tendo então questionado os titulares se tinham alguma questão a colocar sobre tais documentos. -----

---- Informou ainda que o Titular da semana 29, apartamento 257, Sr. Francisco Carrilho, através de procuração delegou no gerente da empresa, Sr. Lourenço Ribeiro, a leitura do seu documento “Considerações gerais sobre as contas”, tecendo os seguintes comentários e solicitando explicações sobre: -----

Aumento das prestações periódicas por cobrar, ano após ano; aumento excessivo das mesmas nos períodos de época alta e ajustadas à época do ano, com referência aos cumpridores que pagam pelos restantes; a surpresa pelo resultado líquido do exercício de 2019 e a convocação tardia das assembleias gerais dos Titulares. -----

---- O citado titular solicitou ainda que seja lida a sua proposta: -----

Que se intensifique o esforço de cobrança; que as contas explicitem de modo claro e inequívoco os valores em atraso (por cobrar) e por anos; que as assembleias gerais sejam realizadas até ao dia 31 de Março de cada ano, conforme o Código das sociedades comerciais; que a taxa de remuneração de 20% sobre o valor das prestações pecuniárias periódicas, da entidade gestora seja revista para baixo;

(Que se intensifique o esforço de cobrança; que as contas explicitem de modo claro e inequívoco os valores em atraso (por cobrar) e por anos; que as assembleias gerais sejam realizadas até ao dia 31 de Março de cada ano, conforme o Código das sociedades comerciais; que a taxa de remuneração de 20% sobre o valor das prestações pecuniárias periódicas, da entidade gestora seja revista para baixo; que as prestações pecuniárias periódicas em atraso há mais de seis meses sejam objecto de cobrança coerciva, após os respectivos Titulares serem notificados previamente para efeitos de pagamento. --

---- Para esclarecimento das questões apresentadas por este titular, a Sra. Presidente da Assembleia passou a palavra à Dra. Catarina Paiva que referiu que já foi contratada uma entidade para efectuar a cobrança das prestações periódicas em dívida com maior antiguidade, sendo que tais cobranças já estão em curso desde maio de 2020. Adicionalmente explicou que a empresa tem feito um esforço de cobrança interna considerável através da sua equipa de cobrança, bem como, com o apoio de advogados. -----

---- Esclareceu ainda quanto ao resultado da sociedade exploradora de "DRHP" relativamente ao exercício de 2019, que o mesmo foi muito superior àquele que estava orçamentado. -----

---- Seguidamente a Sra. Presidente da Assembleia convidou o Dr. Eduardo Rego, a prestar esclarecimentos sobre as questões colocadas pelo titular Sr. Francisco Carrilho. -----

---- Tendo o Dr. Eduardo Rego esclarecido que: -----

---- As dívidas acumuladas representaram um valor significativo das receitas totais de 2019. Foram interpostas ações para cobrança judicial, mas alguns dos valores não se espera serem recuperados, pelo que foram contabilisticamente reduzidos a zero para que em balanço não constem dívidas a receber que dificilmente serão cobradas. São dívidas de vários anos e em 2019 houve alguma recuperação. -----

---- O Dr. Eduardo Rego esclareceu que quanto à referência do titular ao baixo e insignificante resultado positivo de 2019 (apenas 13.700 €, representando menos de 1% do total das receitas), considera que o facto de ter um resultado positivo já é muito favorável. -----

---- Quanto à data em que é realizada a assembleia, esclareceu o Dr. Eduardo Rego que nos termos do D.L. 275/93 – as contas devem ser fechadas no primeiro trimestre de cada ano. Porém a Pandemia

causada pelo Covid-19 justifica o atraso, muitas outras empresas nem fizeram ainda as suas assembleias, pois fazer auditoria à distância é mais complicado. Por esse motivo a auditoria atrasou-se também. No próximo ano, procurará fechar as contas até ao final do 1º trimestre. -----

---- Após as explicações da directora financeira do Clube Albufeira e do Revisor oficial de contas, Dr.º Eduardo Rego, e não tendo surgido qualquer pedido de esclarecimentos adicional por parte dos Titulares, a Sra. 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 2019, a qual apresenta o “Resultado Líquido” de 13.780,34 € (treze mil setecentos e oitenta Euros e trinta e quatro cêntimos), que será transferido para “Reservas Legais” nos termos do nº 1 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”, para a tipologia T0 – época baixa € 222,21 (duzentos e vinte e dois euros e vinte e um cêntimos), época intermédia € 232,07 (duzentos e trinta e dois euros e sete cêntimos), época alta € 245,20 (duzentos e quarenta e cinco euros e vinte cêntimos). Para a tipologia T1/V1 – época baixa € 278,26 (duzentos e setenta e oito euros e vinte e seis cêntimos), época intermédia € 290,60 (duzentos e noventa euros sessenta cêntimos), época alta € 307,05 (trezentos e sete euros e cinco cêntimos). Para a tipologia T2/V2 – época baixa € 333,17 (trezentos e trinta e três euros e dezassete cêntimos), época média € 347,95 (trezentos e quarenta e sete euros e noventa e cinco cêntimos), época alta € 367,64 (trezentos e sessenta e sete euros e sessenta e quatro cêntimos). Para a tipologia T2 duplex – época baixa € 354,85 (trezentos e cinquenta e quatro euros e oitenta e cinco cêntimos), época intermédia € 370,59 (trezentos e setenta euros e cinquenta e nove cêntimos), época alta € 391,56 (trezentos e noventa e um euros e cinquenta e seis cêntimos). -----

---- Seguidamente, **entrando no ponto dois da ordem de trabalhos**, a Sra. Presidente da Assembleia convidou o representante da entidade gestora a apresentar o “Programa de administração e conservação para o ano de 2021”, o qual prevê receitas no montante de € 1.670.778,52 (um milhão

seiscentos e setenta mil setecentos e setenta e oito Euros e cinquenta e dois cêntimos) que inclui a utilização de meios financeiros do "Fundo de Reserva" no montante de € 80.000,00 (oitenta mil euros), e despesas no montante de € 1.663,386,84 (um milhão seiscentos e sessenta e três mil trezentos e oitenta e seis euros e oitenta e quatro cêntimos) estando incluído neste valor, a substituição do mobiliário interior das unidades de alojamento do bloco X, a melhoria da infraestrutura de internet e a instalação de novos sistemas de CCTV, 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 2021, que apresenta réditos no valor de 1.670.778,52 € (um milhão seiscentos e setenta mil setecentos e setenta e oito euros e cinquenta e dois cêntimos), tendo por base a fixação das "Prestações Pecuniárias Periódicas" que não sofreram alterações relativamente ao ano transato, para a tipologia T0 – época baixa € 222,21 (duzentos e vinte e dois euros e vinte e um cêntimos), época intermédia € 232,07 (duzentos e trinta e dois euros e sete cêntimos), época alta € 245,20 (duzentos e quarenta e cinco euros e vinte cêntimos). Para a tipologia T1/V1 – época baixa € 278,26 (duzentos e setenta e oito euros e vinte e seis cêntimos), época intermédia € 290,60 (duzentos e noventa euros sessenta cêntimos), época alta € 307,05 (trezentos e sete euros e cinco cêntimos). Para a tipologia T2/V2 – época baixa € 333,17 (trezentos e trinta e três euros e dezassete cêntimos), época média € 347,95 (trezentos e quarenta e sete euros e noventa e cinco cêntimos), época alta € 367,64 (trezentos e sessenta e sete euros e sessenta e quatro cêntimos). Para a tipologia T2 duplex – época baixa € 354,85 (trezentos e cinquenta e quatro euros e oitenta e cinco cêntimos), época intermédia € 370,59 (trezentos e setenta euros e cinquenta e nove cêntimos), época alta € 391,56 (trezentos e noventa e um euros e cinquenta e seis cêntimos) -----

--- O total de gastos estima-se no valor de € 1.663.386,84 (um milhão seiscentos e sessenta e três mil, trezentos e oitenta e seis euros e oitenta e quatro cêntimos), estando incluído neste valor 63.631,14 € para o fundo de reserva. -----

--- Posteriormente passou-se ao ponto três da ordem de trabalhos, a Sra. Presidente submeteu à votação da assembleia a atribuição de um desconto de 5% (cinco) na prestação periódica aos Titulares

que efectuem o pagamento no prazo legal de 60 (sessenta) dias utilizando a nova modalidade de pagamento por multibanco, tendo o mesmo sido aprovado por unanimidade. -----

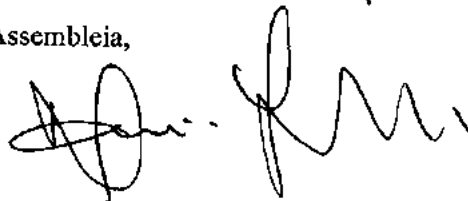
---- Entrando no ponto quatro da ordem de trabalhos, e no seguimento da assembleia anterior, a Sra. Presidente da Assembleia submeteu o mesmo a votação, tendo a Assembleia reforçado a sua posição, deliberando por unanimidade, conferir à entidade gestora do empreendimento todos os poderes legais para, na falta de pagamento da prestação periódica de exercício do correspondente direito, o proprietário das unidades de alojamento sujeitas ao regime do direito real de habitação periódica, poder opor-se a esse exercício, em conformidade com o artigo 23.º do regime jurídico da habitação periódica, podendo afectar a unidade de alojamento à exploração turística durante o período correspondente a esse direito. -----

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

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

Contei o primeiro parágrafo de folha 47 por repetição. Acrescentei "a)" no final do 2º parágrafo de folha 48.

A Presidente da Assembleia,



Maria João Estorninho