

ATA NÚMERO VINTE E SEIS

----- Aos vinte e cinco dias de Novembro de dois mil e vinte e um, 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 2020.**-----

----- **Dois – Apreciação do “Programa de Administração e Conservação do Empreendimento” para o exercício de 2022, apresentado 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 € 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil euros).**-----

----- **Três – Deliberar que a utilização das semanas de cada unidade de alojamento só pode ser efectuada pelos respectivos titulares ou pelos seus familiares directos até ao 2º grau, sendo proibida a comercialização das mesmas, uma vez que se inserem no Empreendimento Turístico “Clube Albufeira”, o que de acordo com as disposições legais em vigor obriga a que o mesmo tenha uma única entidade gestora e exploradora, que neste caso é a sociedade Clube Albufeira – Gestão Imobiliária e Turística, Lda.**-----

----- **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, conforme o artigo 23.º do regime jurídico da habitação periódica, afectando a unidade de alojamento à exploração turística durante o período correspondente a esse exercício.**-----

-- À hora marcada verificou-se estarem presentes e representados 10 (dez) Titulares do D.R.H.P., “Clube Albufeira” identificados na lista de presenças e nas cartas mandadeiras, anexas a este processo, os quais representavam 14 (catorze) direitos, cujas frações temporais estão discriminadas na citada lista. -----

A sociedade gestora do empreendimento fez-se representar pela Sra. Dra. Susana Bachmann, pelo director do empreendimento Dr. Rui Feiteira, e pelo director de operações, Sr.º 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, Sr.ª Dr.ª Maria João Estorninho, deu as boas vindas aos Titulares participantes. -----

----- 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 mesmos se tinham alguma questão a colocar sobre tais documentos.-----

-----Informou ainda que os Titulares da semana 29, apartamento 257, Sr.º Francisco Carrilho, e a Sra. D. Margarida Dulce do Couto Chaves, através de procuração delegaram no director de operações da empresa, Sr.º Hélder Bacalhau, a leitura do seu documento “Considerações gerais sobre as contas”, tecendo os seguintes comentários e solicitando explicações sobre:-----

Persistir ainda uma elevada taxa de incumprimento por parte dos Titulares quanto ao pagamento das Prestações Periódicas; não ser apresentada uma discriminação os pagamentos das dívidas relativamente a cada ano. Necessidade de prosseguir com a cobrança coerciva contra os incumpridores; referindo que lamenta que no programa de Administração se estime que o resultado para o exercício de 2022 venha a ser apenas de € 5.253,50 (cinco mil duzentos e cinquenta e três euros e cinquenta cêntimos), considerando que se trata de um valor irrisório para um grande

Empreendimento Turístico como é o Clube Albufeira. Tecem ainda um elogio ao esforço que o Clube Albufeira tem vindo a fazer para cobrança de valores em dívida dos anos anteriores.-----


---Os citados titulares solicitaram ainda que seja lida a sua proposta, tendo a mesma sido apresentada pelo seu representante, Sr. Hélder Bacalhau:-----

Que se intensifique o esforço das cobranças; 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; que seja expressa a sua opinião negativa quanto à proposta da utilização das semanas apenas poder ser efectuada pelos respectivos titulares ou pelos seus familiares directos até ao 2º grau, considerando que com isso se estaria a coartar a liberdade de decisão dos titulares, que poderão estar a ceder as suas semanas a familiares ou a amigos a título gratuito, sem que esteja subjacente um intuito comercial.-----

---Para esclarecimento das questões apresentadas por este titular, a Sra. Presidente da Assembleia passou a palavra à Dra. Catarina Paiva que referiu que como resultado da cobrança efectuada pela entidade contratada para efectuar a cobrança das prestações periódicas em dívida, verificou-se um aumento significativo das cobranças que permitiu que o resultado de 2020 fosse bastante positivo. Acrescentou que a discriminação das cobranças de dívidas por cada ano será efectuada no próximo ano. Quanto à remuneração da entidade gestora de 20%, referiu que tal deve-se ao facto de ser esta a taxa fixada legalmente, para além de os custos para efectuar as cobranças das dívidas, terem vindo a aumentar.-----

----Esclareceu ainda que as cobranças estão a ser efectuadas quanto às prestações mesmo com menos 6 meses de atraso no pagamento.-----

----Após as explicações da directora financeira do Clube Albufeira, e não tendo surgido qualquer pedido de esclarecimentos adicional por parte dos Titulares, a Sr.ª 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 2020, a qual apresenta o “Resultado Positivo” de 273.502,48 € (duzentos e setenta e três mil quinhentos e dois Euros e quarenta e oito cêntimos), que será transferido para “o Fundo de Reservas” nos termos do nº 2 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 Sr.^a Presidente da Assembleia questionou se algum titular tinha dúvidas, e não tendo os mesmos colocado nenhuma questão, foi submetido à votação o ponto número dois da ordem de trabalhos. -----

----- A assembleia, após votação, aprovou por unanimidade, o “Programa de administração e conservação do D.R.H.P. Club Albufeira” para o ano de 2022, que apresenta réditos no valor de 1.805.307,25 € (um milhão oitocentos e cinco mil trezentos e sete euros e vinte e cinco 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 € 1.800.053,75 (um milhão oitocentos mil e cinquenta e três euros, e setenta e cinco cêntimos), estando incluído neste valor 62.212,30 € para o fundo de reserva.-

----- Posteriormente passou-se ao **ponto três** da ordem de trabalhos, tendo sido questionado pela representante do titular da semana 22 e 23, Sr. Vitor Carvalho, que anteriormente o Clube Albufeira entregava aos titulares um cartão para convidados que permitia àqueles convidar pessoas para utilizarem as suas semanas.-----

Quanto a esta questão foi esclarecido pelo Sr. Helder Bacalhau que tal entrega de cartões aos titulares ocorreu já há bastante tempo e enquadrou-se numa campanha de marketing da empresa, campanha que já terminou há bastante tempo.-----

-----De seguida a Sra. Presidente submeteu à votação da assembleia o ponto três da ordem de trabalhos, tendo o mesmo sido aprovado por maioria, com 2 votos contra dos titulares das semanas 22, semana 23 e semana 29.-----

-----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 referiu ainda o teor da carta remetida pelo titular da semana 35, apartamento 190, Sr. Carlos Alberto Belo Ribeiro, que chama a atenção para o diminuto número de presenças dos titulares nas Assembleias Gerais de Titulares de DRHP, que no seu entender se deve ao facto de as Assembleias serem marcadas sempre em época baixa, propondo que as mesmas sejam realizadas em modelo misto, i.e. presencialmente e por videoconferência, bem como valer como “subscrição” a declaração do titular enviada por correio electrónico, para o endereço do Director do Empreendimento. Quanto a esta proposta referiu o director do Empreendimento, Sr. Rui Feiteira que não é possível realizar as Assembleias em épocas de muita ocupação, porque nesses períodos a preocupação da entidade gestora é de prestar um bom serviço aos seus titulares, proprietários e clientes hoteleiros, acrescentando que será analisada a viabilidade da execução da proposta apresentada pelo titular para a Assembleia de Titulares de DRHP a realizar no próximo ano. Referiu ainda que a ata da Assembleia é habitualmente assinada pelo Presidente da Assembleia, sendo a mesma complementada com a lista de presenças dos titulares devidamente assinada por estes, procedimento que caso as próximas Assembleias venham a ser realizadas em modelo misto, obrigará às necessárias adaptações.-----

Seguidamente 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 16 horas e 30 minutos, a Assembleia de Titulares, tendo sido lavrada a presente acta que vai por ela ser assinada. -----

A Presidente da Assembleia,

Maria João Estorninho

