

ATA NÚMERO VINTE E SETE

----- Aos vinte e três dias de Novembro de dois mil e vinte e dois, 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 2021.-----

-----Dois – Apreciação do “Programa de Administração e Conservação do Empreendimento” para o exercício de 2023, 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 € 315.000,00 (trezentos e quinze mil euros).-----

----- Três – Deliberar que a utilização das semanas de cada unidade de alojamento só pode ser efetuada pelos respetivos titulares ou pelos seus familiares diretos 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 que a ocupação das tipologias não pode exceder o número de pessoas estipulado no respetivo título de DRHP.-----

----- Cinco – Informar que de acordo com o disposto no título de DRHP, não são permitidos animais de estimação dentro dos apartamentos.-----

----- Seis – Deliberar que a limpeza efetuada aos apartamentos passará a ser feita em dias alternados.-----

----- Sete – 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, afetando a unidade de alojamento à exploração turística durante o período correspondente a esse exercício. -----

----- Oito – Eleição do Presidente da Assembleia Geral de Titulares de DRHP para o biénio 2023-24.-----

À hora marcada verificou-se estarem presentes 8 (oito) Titulares do D.R.H.P., “Clube Albufeira” identificados na lista de presenças e 6 (seis) titulares representados por cartas mandadeiras, anexas a este processo, os quais representavam no total 18 (dezoito) 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, pelo director de operações, Sr.º Hélder Bacalhau, e pela diretora financeira Dra. Sandra Calçado. -----

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 vinte minutos, verificada a legitimidade dos presentes, a Presidente da Assembleia, Sr.ª Dr.ª Maria João Estorninho abriu a sessão e deu as boas vindas aos Titulares participantes. ---

----- Passou-se 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

passado a palavra ao Sr. Dr. Eduardo Rego, para tecer alguns esclarecimentos sobre o Relatório de Gestão e as Contas relativas ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2021.-----

-----O Dr. Eduardo Rego referiu que no ano de 2021 ocorreu uma redução significativa das receitas. Verificou-se uma redução das recuperações dos créditos, por seu turno ao nível dos gastos ocorreu um aumento do custo com os honorários de advogados para cobrança coerciva das dívidas.-

-----Após tais esclarecimentos, a Sra. Presidente questionou os presentes se tinham alguma questão a colocar sobre este ponto da ordem de trabalhos -----

-----O Sr. Hélder Bacalhau informou que os Titulares da semana 29, apartamento 257, Dr.º Francisco Carrilho, e a Sra. D. Margarida Dulce do Couto Chaves, através de procuração delegaram em si, a leitura do seu documento “Considerações gerais sobre as contas e Proposta”, tecendo os seguintes comentários e solicitando explicações sobre:-----

- Elogiam o esforço significativo que a empresa tem feito nas cobranças.-----

- Solicitam que seja apresentada uma discriminação dos valores em dívida incobráveis. Estranham a redução da receita nas prestações pecuniárias.-----

-Que as Assembleias sejam realizadas até 31 de Março de cada ano.-----

- Pedem para que a entidade gestora reduza a percentagem dos 20% da sua remuneração.-----

-Que as prestações em atraso há mais de 6 meses sejam objeto de cobrança coerciva.-----

-----A Sra. Presidente solicitou ao Dr. Eduardo Rego, que respondesse às questões colocadas pelos titulares.-----

-----O Dr. Eduardo Rego esclareceu que existem débitos das prestações pecuniárias que são resultantes de anos muito anteriores, decorrendo das normas contabilísticas que só se deve reconhecer a receita, caso exista uma grande probabilidade de receber a mesma.-----

-----Foi ainda colocada a questão da convocação da Assembleia Geral no 1º trimestre do ano, tendo a Sra. Presidente passado a palavra à Dra. Sandra Calçado, para responder a este ponto.-----

-----A Dra. Sandra Calçado respondeu que a empresa gestora vai tentar convocar a próxima Assembleia até 31 de Março de 2023, contando nessa altura haver condições para concluir as contas. Considera ainda que nessa data a empresa gestora já poderá resumir a execução do orçamento.-----

-----Acrescentou ainda que quanto ao que está projetado para 2023 é idêntico a 2022, dado que se constata uma diminuição significativa das receitas. Nesse sentido a entidade gestora decidiu adaptar os gastos às receitas, de forma a que o orçamento possa ser gerível. O orçamento passa a refletir os custos relativos às semanas ocupadas e pagas. -----

-----A Dra. Sandra Calçado referiu ainda que o tema da dívida é preocupante, a entidade gestora tem alguns processos em Tribunal, sendo estes processos morosos.-----

----- Esclareceu ainda que a empresa gestora pretende que o orçamento para 2023 continue a prestar um bom serviço, com um orçamento justo, nomeadamente com investimento na recuperação das unidades, no valor de 315.000,00 €, que inclui impermeabilização, substituição de caixilharias de forma a diminuir custos de manutenção futuros, bem como redução de custos energéticos;-----

-----No tocante à proposta do titular Dr. Carrilho relativa à diminuição da taxa de 20% auferida pela entidade gestora, e o titular Sr. António Esteves (Apartamento 228, semana 25) que alegou não concordar que as prestações periódicas sejam aumentadas, devendo a empresa gestora no seu entendimento reduzir a taxa dos 20% para que não sejam só os titulares a fazerem um esforço, ao que a Dra. Sandra Calçado esclareceu que face à diminuição das receitas, mesmo aplicando a taxa de remuneração de 20%, a entidade gestora sofre necessariamente uma redução na sua remuneração, uma vez que a mesma é calculada sobre o valor das receitas.-----

----Após as explicações da diretora 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 2021, o qual apresenta o “Resultado Positivo” de 262.665,10 € (duzentos e sessenta e dois mil seiscentos e sessenta e cinco Euros e dez 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”, relativas a anos anteriores no montante de 212.184,24 € (224.915,29 € com IVA incluído).-----

Seguidamente, **entrando no ponto dois da ordem de trabalhos**, a Sr.^a Presidente da Assembleia deu novamente a palavra à Dra. Sandra Calçado para um esclarecimento sobre o Programa de Administração e Conservação de DRHP para o ano de 2023.-----

-----A Dra. Sandra Calçado referiu que o aumento do valor das prestações periódicas resulta da taxa de inflação verificada em Outubro de 2022, estimando-se uma taxa de 4% para 2023, do que resulta um aumento composto de 12%, tal aumento é imperioso porque todos os custos operacionais, estão a aumentar transversalmente.-----

-----O titular Sr. António Esteves propôs que a empresa gestora poupe nas despesas.-----

-----A titular Sra. D. Dilar Matias (apartamento 186 semana 3) questionou se o aumento das taxas vai ocasionar mais titulares faltosos.-----

-----Foi dada a palavra à Dra. Sandra Calçado que respondeu que mesmo que isso aconteça se tentará sempre adequar os custos aos titulares que utilizem as frações.-----

-----Acrescentou ainda o Dr. Eduardo Rego que por vezes a cobrança das dívidas é muito difícil dado que muitos dos titulares são estrangeiros.-----

----- Foi submetido à votação o ponto número dois, tendo o mesmo sido aprovado com maioria de 6 votos a favor e 2 abstenções, o “Programa de administração e conservação do D.R.H.P. Club Albufeira” para o ano de 2023, que apresenta réditos no valor de 1.013.959,00 € (um milhão e treze mil novecentos e cinquenta e nove euros), tendo por base a fixação das “Prestações Pecuniárias Periódicas”, para a tipologia T0 – época baixa € 252,59 (duzentos e cinquenta e dois euros e cinquenta e nove cêntimos), época intermédia € 263,79 (duzentos e sessenta e três euros e setenta e nove cêntimos), época alta € 278,72 (duzentos e setenta e oito euros e setenta e dois cêntimos). Para

a tipologia T1/V1 – época baixa € 316,30 (trezentos e dezasseis euros e trinta cêntimos), época intermédia € 330,32 (trezentos e trinta euros trinta e dois cêntimos), época alta € 349,02 (trezentos e quarenta e nove euros e dois cêntimos). Para a tipologia T2/V2 – época baixa € 378,71 (trezentos e setenta e oito euros e setenta e um cêntimos), época média € 395,51 (trezentos e noventa e cinco euros e cinquenta e um cêntimos), época alta € 417,89 (quatrocentos e dezassete euros e oitenta e nove cêntimos). Para a tipologia T2 duplex – época baixa € 403,35 (quatrocentos e três euros e trinta e cinco cêntimos), época intermédia € 421,25 (quatrocentos e vinte e um euros e vinte e cinco cêntimos), época alta € 445,08 (quatrocentos e quarenta e cinco euros e oito cêntimos).-----

O total de gastos estima-se no valor de € 1.575.770,16 (um milhão quinhentos e setenta e cinco mil e setecentos e setenta euros, e dezasseis cêntimos), estando incluído neste valor 50.558,36 € para o fundo de reserva.-----

----- Posteriormente passou-se ao **ponto três** da ordem de trabalhos.-----

-----Foi referido pelo Dr. Rui Feiteira que este ano continuam a existir muitas situações em que os titulares comercializaram a sua semana, embora este ponto já tivesse sido aprovado por unanimidade na Assembleia de 2021.-----

-----O titular Sr. António Esteves questionou se o Clube Albufeira pode explorar as semanas em nome do titular, ao que foi esclarecido pelo Dr. Rui Feiteira que o Clube Albufeira como entidade gestora é que está autorizado legalmente a efectuar tal exploração.-----

-----O Sr. Hélder Bacalhau como representante do titular do Dr. Francisco Carrilho declarou que este titular se opõe à proposta, por entender que estariam a coartar a liberdade de os titulares cederem as suas semanas gratuitamente.-----

-----A Sra. Presidente fez então referência aos titulares que por escrito manifestaram o seu desacordo com esta “proibição”, tendo a titular Sra. D. Isabel Ferreira proposto que os titulares que pretendam ceder gratuitamente as suas semanas devem comunica-lo previamente à entidade gestora, por escrito.-----

-----Foi ainda explicado pela Dra. Sandra Calçado que a Administração reconhece que há titulares que possam não ter familiares diretos até ao 2º grau, o que não obsta a que possam ceder gratuitamente as suas semanas.-----

-----Assim foi proposto pela administração acrescentar ao ponto 3º o seguinte texto: “Excetuam-se as situações que o titular comunique atempadamente por escrito à Empresa gestora que pretende efetuar a cedência gratuita da sua semana, mediante prova de que tal cedência não é onerosa.”-----

-----De seguida a Sra. Presidente submeteu à votação da assembleia o ponto três da ordem de trabalhos, tendo o mesmo sido aprovado por maioria.-----

-----Entrando no **ponto quatro**, a Sra. Presidente solicitou ao Diretor do Empreendimento Dr. Rui Feiteira, que apresentasse alguns esclarecimentos sobre este assunto.-----

-----O Dr. Rui Feiteira referiu que um número de utilizadores que ultrapasse a capacidade máxima da unidade, dificulta a limpeza da mesma, ocasiona um aumento de despesas e um maior desgaste da unidade.-----

-----Informou o Sr. Hélder Bacalhau que o titular Carlos Marques questionou quais as consequências da inobservância de tal regra, tendo a Sra. Presidente dado a palavra ao Dr. Rui Feiteira que respondeu que a entidade gestora quando detetar tais situações, pode propor um novo alojamento para as pessoas em excesso no apartamento, ou eventualmente passar a cobrar uma taxa adicional de limpeza.-----

-----Passando ao **ponto cinco**, da ordem de trabalhos, e na sequência da questão colocada pelo titular Carlos Marques sobre as consequências de não observância da regra de proibição de animais de estimação nas unidades, o Dr. Rui Feiteira esclareceu ainda que por vezes as funcionárias de limpeza têm muito mais trabalho, o que pode originar a cobrança de uma taxa adicional de limpeza.-

-----De seguida passou-se à discussão do **ponto seis**, da ordem de trabalhos, tendo a Sra. Presidente dado a palavra ao Dr. Rui Feiteira.-----

-----Este explicou que o que vigora actualmente é a limpeza diária das unidades, porém há uma dificuldade crescente em encontrar recursos humanos que começou a surgir desde 2021. Por esse

motivo, contrataram uma empresa especializada e devidamente certificada que garante a qualidade do serviço que presta.-----

-----Por seu turno, é intenção da empresa gestora reduzir a pegada ecológica, bem como reduzir os custos, razão pela qual apresentou a proposta de limpeza das unidades em dias alternados.-----

-----Não tendo sido colocada mais nenhuma questão pelos titulares, a Sra. Presidente submeteu a votação, o ponto 6 da ordem de trabalhos, tendo o mesmo sido aprovado por unanimidade dos titulares presentes.-----

-----Entrando no **ponto sete** da ordem de trabalhos, o Sr. Hélder Bacalhau referiu que o titular Sr. Carlos Marques mencionou que anteriormente o prazo era de um mês para pagamento das prestações periódicas, antes da sua ocupação.-----

----- A Sra. Presidente passou a palavra ao Dr. Rui Feiteira, , tendo este esclarecido que desde sempre foram fixados 2 meses, de acordo com o estabelecido na legislação e que na prática a entidade gestora tem aceiteado que os titulares utilizem as suas semanas, mesmo se tal antecedência no pagamento da prestação não tenha sido viável.-----

----Seguidamente passou-se ao **ponto oito** da ordem de trabalhos, tendo a Sra. Presidente questionado os presentes se alguém se propunha candidatar ao cargo de Presidente da Assembleia de Titulares de DRHP, e dado que ninguém manifestou a sua vontade de o fazer, a Dra. Maria João Estorninho propôs a renovação do seu mandato para o biénio 2023-2024, tendo tal renovação sido aprovada por unanimidade dos titulares presentes.-----

-----Esgotada a ordem de trabalhos, a Sra. Presidente da Assembleia mencionou ainda os assuntos de carácter geral, como a realização das assembleias por videoconferência, tendo passado a palavra à Dra. Sandra Calçado e ao Dr. Rui Feiteira, referindo este que dado o elevado número de titulares, seria uma solução difícil de gerir, para além de haverem muitos titulares que não se adaptariam a tal solução.-----

-----Quanto à questão colocada pelo titular Carlos Marques sobre a aplicação de coimas para os casos de incumprimento – o Dr. Rui Feiteira referiu que tal solução é inexecutável.-----

-----Este titular colocou ainda a questão de atualização do inventário, ao que o Dr. Rui Feiteira respondeu que a atualização do mesmo é pertinente.-----

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, e após constatar que mais nenhum Titular pretendia fazer uso da palavra, deu por encerrada, pelas 16 horas e 35 minutos, a Assembleia de Titulares, tendo sido lavrada a presente ata que vai por ela ser assinada. -----

A Presidente da Assembleia,



Maria João Estorninho

