

ATA NÚMERO VINTE E OITO

----- Aos vinte e oito dias do mês de Dezembro de dois mil e vinte e três, pelas onze 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 2022.-----

-----Dois – Apreciação do “Programa de Administração e Conservação do Empreendimento” para o exercício de 2024, 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 € 50.000,00 (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 que a ocupação das tipologias não pode exceder o número de pessoas estipulado no respectivo 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 – 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 7 (sete) Titulares do D.R.H.P., “Clube Albufeira” identificados na lista de presenças e 2 (dois) titulares representados por cartas mandadeiras, anexas a este processo, os quais representavam no total 10 (dez) direitos, cujas frações temporais estão discriminadas na citada lista. -----

A sociedade gestora do Empreendimento fez-se representar pela Sra. Dra. Ana Bachmann, pela Dra. Catarina Paiva, e pela directora 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 onze horas e vinte 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 passado a palavra à Sra. Dra. Sandra Calçado, para que esta efectuasse alguns esclarecimentos sobre o Relatório de Gestão e as Contas relativas ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2022.-----

-----No uso da palavra a Dra. Sandra Calçado afirmou que no ano de 2022 se verificou um resultado negativo de € 123.000,00 (cento e vinte e três mil euros) porque a taxa de inflação foi de cerca de 8% e não estava previsto um aumento de preços tão elevado, nomeadamente do salário

mínimo dos colaboradores da entidade gestora, ao que acresceu uma redução da receita respeitante às recuperações dos créditos.-----

-----A Dra. Sandra Calçado referiu ainda que foram efectuadas obras nos apartamentos, bem como pinturas, demolições e reparações de canalizações, substituição de colchões, dado que tais remodelações se revelaram necessárias para boa manutenção dos apartamentos.-----

-----Após tais esclarecimentos, a Sra. Presidente passou a palavra ao Auditor da empresa gestora, Dr. Eduardo Rego, que mencionou ter havido efectivamente uma quebra significativa nas receitas, nomeadamente as respeitantes à recuperação de dívidas de anos anteriores, cuja possibilidade de cobrança vai reduzindo com o avançar dos anos. O Dr. Eduardo Rego acrescentou ainda que os gastos com electricidade tiveram um acréscimo de quase 50% face ao valor estimado. Quanto ao investimento efectuado com a manutenção e renovação dos apartamentos, este rondou os € 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil euros).-----

-----A Dra. Sandra Calçado solicitou ainda o uso da palavra para tecer alguns comentários sobre a previsão das contas de 2023, referindo a dificuldade na cobrança das prestações periódicas, bem como a redução das receitas com a cobrança das dívidas anteriores. Mencionou também que foram efectuados alguns trabalhos no Bloco V de modo a adequar os apartamentos, pois alguns necessitam de intervenção, neste campo o próprio Clube Albufeira tem colaborado nas referidas renovações.---

-----Após as explicações da directora financeira do Clube Albufeira e do Dr. Eduardo Rego, a Sra. Presidente da Assembleia submeteu à votação o ponto número um da ordem dos trabalhos, tendo a Assembleia aprovado, por maioria, com duas abstenções do titular da semana 52, apartamento 276, e do titular da semana 52, apartamento 15, o “Relatório de Gestão” e “Prestação de contas da utilização das prestações pecuniárias periódicas” referentes ao exercício de 2022, o qual apresenta o “Resultado Negativo” de 123.831,73 € (cento e vinte e três mil oitocentos e trinta e um Euros e setenta e três cêntimos).-----

Seguidamente, **passando ao ponto dois da ordem de trabalhos**, a Sra. Presidente da Assembleia deu a palavra à Dra. Sandra Calçado para que tecesse algumas considerações sobre o Programa de Administração e Conservação de DRHP para o ano de 2024.-----

-----A Dra. Sandra Calçado referiu que está prevista uma receita de 1.127.000,00 € em 2024, i.e. cerca de 200.000,00 € a menos do valor recebido em 2023. Acrescentou ainda que as despesas de conservação, reparação, os seguros, materiais para jardins e gastos com o pessoal devido aos aumentos substanciais no salário dos colaboradores, resultam numa previsão de resultado positivo de cerca de 2.000,00 €.-----

-----Esclareceu que está prevista a utilização do fundo de reserva no valor de cerca de 50.000,00 €, para renovação do mobiliário interior e manutenção das cozinhas do Bloco V, incluindo também os trabalhos relacionados com a segurança dos apartamentos, nomeadamente reparação das infiltrações e roturas.-----

-----A Dra. Sandra Calçado informou que o aumento da prestação periódica consiste numa percentagem de 5,7% de acordo com o índice de inflação do INE.-----

-----Acrescentou que o aumento é indiferenciado entre as semanas altas e semanas baixas, porque se torna ainda necessário cobrir os custos fixos para mitigar o problema de falta de pagamento das dívidas por parte dos titulares.-----

-----A Sra. Presidente questionou os presentes sobre se pretendiam algum esclarecimento, ao que o titular Daniel Marrazes perguntou de onde vêm as receitas previstas para o ano de 2024, se são só provenientes das prestações periódicas, tendo a Dra. Sandra Calçado respondido que sim.-----

-----A titular Carla Marvão (Apartamento 202) questionou sobre a obrigatoriedade de o titular pagar a prestação periódica com 2 meses de antecedência, relativamente à data de utilização da respectiva semana, e se nos casos do titular não pagar a prestação periódica, a entidade gestora explora a semana, tendo a Dra. Sandra Calçado respondido que sim, mas na maior parte das vezes a dívida concentra-se na época baixa e nesse período há pouca procura por parte dos clientes.-----

----- O titular Daniel Marrazes (Apartamento 15) perguntou ainda qual a razão para a empresa gestora cobrar 30 € para troca de semanas, tendo a Dra. Sandra Calçado esclarecido que tal valor se destina a cobrir custos administrativos, porém a empresa gestora irá ponderar não cobrar tal valor nos casos de troca de semanas na mesma época, i.e. na época baixa.-----

-----Não havendo mais pedidos de esclarecimentos por parte dos titulares, a Sra. Presidente submeteu a votação o ponto número dois, tendo sido aprovado com maioria de votos a favor e 1 voto contra, o “Programa de administração e conservação do D.R.H.P. Club Albufeira” para o ano de 2024, que apresenta réditos no valor de 1.257.917,59 € (um milhão e duzentos e cinquenta e sete mil novecentos e dezassete euros e cinquenta e nove cêntimos), tendo por base a fixação das “Prestações Pecuniárias Periódicas”, para a tipologia T0 – época baixa € 267,06 (duzentos e sessenta e sete euros e seis cêntimos), época intermédia € 279,90 (duzentos e setenta e nove euros e noventa cêntimos), época alta € 294,69 (duzentos e noventa e quatro euros e sessenta e nove cêntimos). Para a tipologia T1/V1 – época baixa € 334,42 (trezentos e trinta e quatro euros e quarenta e dois cêntimos), época intermédia € 349,25 (trezentos e quarenta e nove euros e vinte e cinco cêntimos), época alta € 369,02 (trezentos e sessenta e nove euros e dois cêntimos). Para a tipologia T2/V2 – época baixa € 400,41 (quatrocentos euros e quarenta e um cêntimos), época média € 418,16 (quatrocentos e dezoito euros e dezasseis cêntimos), época alta € 441,83 (quatrocentos e quarenta e um euros e oitenta e três cêntimos). Para a tipologia T2 duplex – época baixa € 426,47 (quatrocentos e vinte e seis euros e quarenta e sete cêntimos), época intermédia € 445,38 (quatrocentos e quarenta e cinco euros e trinta e oito cêntimos), época alta € 470,58 (quatrocentos e setenta euros e cinquenta e oito cêntimos).-----

O total de gastos estima-se no valor de € 1.255.593,97 (um milhão duzentos e cinquenta e cinco mil e quinhentos e noventa e três euros, e noventa e sete cêntimos), estando incluído neste valor 48.316,70 € para o fundo de reserva.-----

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

-----Foi dada a palavra ao titular Emanuel de Barros (Apartamento 216) que questionou se os amigos da filha poderão vir com esta para o apartamento.-----

-----A Sra. Presidente da Assembleia Geral passou a palavra à Dra. Sandra Calçado que respondeu que nessas situações não haverá problema, desde que o número de pessoas não exceda a ocupação da fracção, e venham acompanhados pela filha do titular.-----

-----De seguida o titular Daniel Marrazes questionou ainda a razão pela qual a piscina (cascata) está desativada, tendo a Sra. Presidente da Mesa da Assembleia Geral dado a palavra à Dra. Sandra Calçado que explicou haver um problema com a bomba, que estão a diligenciar resolver, estando a empresa gestora a analisar a possibilidade de outra piscina passar a ter água aquecida.-----

-----A titular Carla Marvão (apart. 202) referiu que o seu apartamento se localiza junto à estrada que é movimentada, mas que com a mudança dos vidros melhorou, contudo questiona se é possível requerer à Câmara que mande instalar uma barreira de protecção junto à estrada.-----

----- A Sra. Presidente deu a palavra à Dra. Sandra Calçado para responder a esta questão, tendo a mesma referido que esse é um problema que preocupa a entidade gestora, pelo que esta irá abordar a Câmara sobre esse assunto.-----

-----Não havendo mais questões por parte dos titulares presentes, a Sra. Presidente submeteu à votação da assembleia o ponto três da ordem de trabalhos, tendo o mesmo sido aprovado por maioria, com dois votos contra.-----

-----Entrando no **ponto quatro**, a Sra. Presidente procedeu à leitura do mesmo, o qual tem carácter informativo.-----

-----Passando ao **ponto cinco**, da ordem de trabalhos, a Sra. Presidente de Mesa da Assembleia Geral informou uma vez mais os titulares da proibição de animais de estimação dentro dos apartamentos.-----

-----De seguida a Sra. Presidente referiu a informação constante do **ponto seis**, da ordem de trabalhos.-----

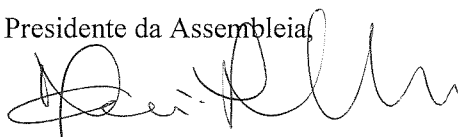
-----Esgotada a ordem de trabalhos, a Sra. Presidente da Assembleia mencionou ainda que tomou conhecimento dos e-mails enviados por alguns dos titulares, nomeadamente a proposta efectuada pelo titular Sr. Carrilho, sobre a realização da Assembleia na primeira quinzena do ano seguinte,

tendo passado a palavra à Dra. Sandra Calçado, que explicou ser difícil realizar a Assembleia logo no início do ano, mas que a empresa gestora vai tentar realizar a mesma até ao final do primeiro semestre de 2024.-----

-----A Dra. Sandra Calçado informou ainda que as questões colocadas por e-mail de alguns titulares serão respondidas pela empresa gestora pela mesma via.-----

----- Após tais esclarecimentos, a Sra. Presidente de Mesa da Assembleia concedeu aos titulares presentes o direito ao uso da palavra para exporem algum assunto de interesse para o empreendimento, e após constatar que mais nenhum Titular pretendia fazer uso da palavra, deu por encerrada, pelas 12 horas e 30 minutos, a Assembleia de Titulares, tendo sido lavrada a presente ata que vai por ela ser assinada. -----

A Presidente da Assembleia,



Maria João Moniz Estorninho