



**RELATÓRIO DE GESTÃO**  
**DIREITO REAL DE HABITAÇÃO PERIÓDICA**  
**"BALAIA PARK "**  
**2021**

Exm.º (s) Senhor (es)

Temos o grato prazer de, em cumprimento ao legalmente preceituado, submeter à apreciação de V. Ex.ª (s) o relatório e contas de gestão do exercício de 2021 e o programa de administração e conservação para o ano de 2023 do Direito Real de Habitação Periódica (D.R.H.P.) denominado " Balaia Park " de que esta sociedade é a entidade gestora.

**1. O Direito Real de Habitação Periódica " Balaia Park "**

As alterações legislativas introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 37/2011, de 10 Março, não colmataram a impossibilidade material de modificar os títulos constitutivos do D.R.H.P. "Balaia Park" que foi constituído, na sua totalidade, ao abrigo do disposto no Decreto-Lei n.º 130/89, de 18 de Abril, de modo a compatibilizá-los com as alterações introduzidas pelos Decretos-Lei n.º 275/93, de 5 de Agosto, n.º 180/99 de 22 de Maio e n.º 37/2011, de 10 de Março, pelo que preconizamos que a representação e votação dos titulares deste D.R.H.P. na próxima "Assembleia Geral de Titulares se continue a efetuar pela atribuição a cada "direito" de um voto para efeitos de representação e votação, de acordo com o deliberado, por unanimidade, na Assembleia realizada em 13 de Maio de 1998.

No ano de 2021 a entidade gestora, no âmbito das suas funções, prosseguiu com a normal administração e conservação das unidades de alojamento objeto do direito real de habitação periódica bem como do seu equipamento e recheio e das instalações e equipamentos de uso comum do empreendimento "Balaia Park", garantindo a conservação e limpeza das unidades de alojamento e a realização das reparações indispensáveis à normal utilização dessas mesmas unidades.

**2. Prestação de contas das "Prestações Pecuniárias Periódicas" no exercício de 2021**

Na qualidade de entidade gestora do empreendimento, procedemos à cobrança das "Prestações Pecuniárias Periódicas" de 2021.

Remunerámos a gestão do D.R.H.P. nos termos legais, na percentagem de 20% do valor das "Prestações Pecuniárias Periódicas".

O critério utilizado no reconhecimento das "Prestações Pecuniárias Periódicas", para efeitos de prestação de contas, limita-se às prestações efetivamente recebidas, por se considerar que traduz uma imagem mais apropriada da posição financeira do D.R.H.P..

Na qualidade de entidade gestora do empreendimento, procedemos à cobrança das "Prestações Pecuniárias Periódicas" de 2021, no montante total de € 408.587,21.

Durante o ano de 2021 foram ainda recebidos €83.435,30 relativos a prestações periódicas de exercícios anteriores, continuando a entidade gestora a efetuar esforços



para a boa cobrança dos valores ainda em atraso. A cobrança das prestações em atraso originou também à cobrança de juros por atraso de prestações pecuniárias no montante de €13.732,32.

A entidade gestora continua a efetuar esforços para a boa cobrança dos valores, com o crescente foco na gestão do risco e na recuperação de prestações periódicas não pagas mantendo o contrato com empresa especializada nesta área e com advogados externos que reforçam o trabalho da equipa interna.

Embora parte da dívida existente seja de difícil cobrança por ausência de contactos, morte de titulares sem herdeiros, ou herdeiros que não pretendem manter as semanas, é objetivo da entidade gestora manter os níveis de recuperação de dívida aumentando o nível de recursos envolvidos tanto internos como externos.

A tendência de redução da receita das prestações anuais tem sido colmatada com a recuperação de dívida, tendo tido um papel fundamental para a sustentação dos gastos de DRHP, como podemos verificar no quadro abaixo.

Faturação	2019 ( Real )	2020 ( Real )	2021 ( Real )	2022 ( Prev. )
Prestações anuais	416 282,56	398 671,00	408 587,21	356 849,70
Recuperação prestações anos ant.	13 888,73	70 562,00	83 435,30	26 572,94
<b>Total Faturação</b>	<b>430 171,29</b>	<b>469 233,00</b>	<b>492 022,51</b>	<b>383 422,64</b>

Dando cumprimento ao disposto no n.º 1 do art.º 30 do Decreto-Lei n.º 275/93, na sua atual redação, foi o "Fundo de Reserva" reforçado com a quantia de Euros: €19.680,91 (dezanove mil e seiscentos e oitenta euros e noventa e um cêntimos), correspondente à percentagem de quatro por cento das "Prestações Pecuniárias Periódicas" recebidas no exercício em apreço.

Nos termos da legislação do "D.R.H.P." cumpre-nos submeter à apreciação e aprovação de V. Exas. a prestação de contas da utilização das "Prestações Pecuniárias Periódicas", referentes ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2021, que apresenta o saldo positivo de €112.780,85 (cento e doze mil e setecentos e oitenta euros e oitenta e cinco cêntimos), propondo que esse saldo reverta para o "Fundo de Reserva", nos termos do n.º 2 do artigo 30.º Decreto-Lei n.º 180/99, de 22 de Maio, na sua atual redação.

As receitas previstas para o ano de 2021 correspondiam a €435.000,00 tendo sido obtidas receitas de €492.022,51, o que representa mais €57.022,51.

Estava prevista para o ano de 2021 uma receita de cerca de €44.000,00 por utilização do Fundo de Reserva obrigatório para ser aplicada em obras de recuperação e aquisição de novos equipamentos, não tendo havido utilização no exercício.

A maioria das rubricas de gastos ficaram abaixo dos valores orçamentados, devido à pandemia COVID-19.

Ao nível dos gastos gerais, é de referir que a rubrica que regista uma maior variação



corresponde à rubrica de conservação e reparação com menor gasto no montante de €25.074,19 e a rubrica da Intrum que não tinha qualquer valor orçamentado e que registou um custo no montante de €17.377,14.

Considerando as oscilações das diversas rubricas, positivas e negativas, verifica-se que os gastos gerais foram inferiores aos valores orçamentados em €58.699,72.

Ao nível das despesas com o pessoal estava previsto um valor global em orçamento de €180.500,00 tendo o valor ascendido a €140.138,28 (menos €40.361,72), sendo este desvio explicado, sobretudo, pela diferença nas rubricas relativas aos rececionistas, Limpeza e Lavandaria e vigilantes/seguranças que foram inferiores ao orçamento em €9.928,98, €23.305,08 e €4.824,48, respetivamente. Esta diminuição das despesas com pessoal ficou-se a dever aos efeitos económicos da pandemia COVID-19.

Apresentamos em anexo a prestação de contas da utilização das "Prestações Pecuniárias Periódicas" referente ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2021, ficando todos os elementos contabilísticos que lhe deram origem à disposição dos titulares, nas instalações da sociedade gestora do empreendimento no Algarve.

### **3. Programa de Administração e Conservação para o ano de 2023**

Nos termos legais anexamos ainda o "Programa de Administração e Conservação para o ano de 2023" o qual foi elaborado tendo por base os gastos previstos para esse ano.

As prestações pecuniárias funcionam como corresponsivo dos encargos de gestão e como compensação da entidade gestora do empreendimento turístico pelas despesas a que está sujeito. A entidade exploradora decidiu que o aumento a aplicar às prestações periódicas em 2023 será de 12,21% terá por base o IPC a 30/09/2022 (9,3%) e a previsão de inflação de 4% para 2023, tendo em conta que em 2022 as prestações periódicas sofreram um aumento de 1,3%.

Propõe-se, por isso, que os valores para as prestações pecuniárias de 2023 sejam os seguintes, sem prejuízo de poderem ser ajustados de acordo com a taxa de inflação que vier a ser apurada:

2023 Semana nº	Apartamentos tipo		
	T-0	T-1	T-2
1 a 12	242,00	311,00	393,00
13 a 17	267,00	342,00	432,00
18 a 21	279,00	358,00	452,00
22 a 25	292,00	374,00	471,00
26 a 35	304,00	389,00	491,00
36 a 39	292,00	374,00	471,00
40 a 44	267,00	342,00	432,00
45 a 52	242,00	311,00	393,00

Albufeira, 31 de outubro de 2022

**Balvil - Gestão de Empreendimentos Turísticos, Lda.**

A Gerência



**PRESTAÇÃO DE CONTAS DA UTILIZAÇÃO  
DAS PRESTAÇÕES PECUNIÁRIAS PERIÓDICAS PAGAS PELOS TITULARES DO  
DIREITO REAL DE HABITAÇÃO PERIÓDICA NO EMPREENDIMENTO TURÍSTICO  
"BALAIA PARK "**

**2021**

(valores apresentados em euros)

<b>RÉDITOS</b>		<b>2021</b>
Prestações anuais.....		492 022,51
Juros.....		13 732,32
Outros (Utilização Fundo Reserva).....		0,00
<b>TOTAL DE RÉDITOS</b>		<b>505 754,83</b>
<b>GASTOS</b>		
Electricidade.....		35 537,05
Água.....		7 821,45
Satélite TV.....		11 193,29
Wifi.....		0,00
Comunicação.....		1 461,82
Seguro.....		1 979,11
Conservação e Reparação.....		29 925,81
Materiais Limpeza.....		7 095,85
Outros Serviços.....		9 825,28
Comissões cartões Débito/Crédito.....		85,38
IMI.....		7 124,02
Outras despesas.....		5 324,08
Intrum.....		17 377,14
Utilização Fundo Reserva.....		0,00
		<b>134 750,28</b>
<b>DESPESAS COM O PESSOAL</b>		
Rececionistas.....		25 071,02
Administrativa.....		24 659,69
Limpeza e Lavandaria.....		41 694,92
Vigilante das Piscinas.....		9 355,36
Infraestruturas / Recolha Lixo.....		7 505,50
Jardineiro.....		21 676,27
Vigilante/Segurança.....		10 175,52
		<b>140 138,28</b>
ADMINISTRAÇÃO (20%).....		98 404,51
FUNDO DE RESERVA (4%).....		19 680,91
<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>392 973,98</b>
<b>EXCEDENTE DO ANO</b>		<b>112 780,85</b>

**Movimentos do Fundo de Reserva do D.R.H.P. "Balaia Park" no exercício de 2021**

Descrição	Débitos	Créditos	Saldos
<b>Saldo em 31.12.2020</b>			<b>144 130,85</b>
Reforço proveniente do exercício de 2021		19 680,91	163 811,76
Utilização do Fundo de Reserva de 2021	0,00		163 811,76
Resultado positivo das contas anuais de 2021		112 780,85	276 592,61
<b>Saldo em 31.12.2021</b>			<b>276 592,61</b>

(valores apresentados em euros)

Albufeira, 31 de outubro de 2022

**Balvil - Gestão de Empreendimentos Turísticos, Lda.**

A Gerência



## PROGRAMA DE ADMINISTRAÇÃO E CONSERVAÇÃO

### DIREITO REAL DE HABITAÇÃO PERIÓDICA

#### "BALAIA PARK"

2023

Nos termos do artigo 33.º do Decreto-Lei n.º 275/93, de 5 de Agosto, atualizado pelos decretos-lei n.º 180/99, de 22 de Maio, n.º 22/2002, de 31 de Janeiro e n.º 37/2011, de 10 de Março, vem a sociedade "Balvil - Gestão de Empreendimentos Turísticos, Lda", entidade exploradora e gestora do D.R.H.P. "**Balaia Park**" apresentar o "Programa de Administração e Conservação" para o exercício de 2023, em cuja elaboração envidou os melhores esforços no sentido de otimizar a gestão financeira, fiscal e de recursos humanos comportáveis com os valores das "Prestações Pecuniárias Periódicas" do D.R.H.P. "Balaia Park" fixadas para o referido exercício.

Na implementação do presente programa há a referir que a entidade exploradora e administradora, com vista a poder ser compensada das despesas com os serviços de utilização e exploração turística a que as unidades de alojamento, afetas ao D.R.H.P., estão sujeitas, bem como de contribuições e impostos e quaisquer outras despesas previstas no título de constituição e a poder ser remunerada pela sua gestão, sem que com isso seja gerado um défice no saldo das prestações pecuniárias, entende que é necessário que a prestação periódica possa variar consoante a época do ano a que se reporta o direito real de habitação periódica e seja assim proporcional à fruição do empreendimento pelo titular do direito. Desta forma, são propostos diferentes valores para as prestações periódicas atendendo à época do ano em que se encontra cada semana detida pelo titular, podendo essa semana encontrar-se em época baixa, média, média-alta, alta ou altíssima.

Não obstante, o valor da prestação periódica poderá considerar-se sempre como um valor preferencial pois destina-se apenas a cobrir as despesas incorridas, não procurando a obtenção de qualquer margem adicional, podendo os titulares usufruir na sua plenitude dos direitos que lhe são conferidos direitos reais de habitação periódica, aquando das suas estadias.

Analisando, detalhadamente, o "Programa de Administração" teremos para o ano de 2023:

#### 1. Estimativa dos Réditos

1.1 As receitas das "Prestações Pecuniárias Periódicas" a receber no exercício de 2023 são estimadas em €410.000,00.

1.2 Estima-se que possam ser recebidos do Fundo de Reserva obrigatório valores que poderão ascender até €252.000,00, destinados a remodelação de apartamentos.

1.3 Estima-se que no exercício de 2023 sejam recebidos juros no montante de €5.000,00.



1.4 Assim, o total das receitas estimadas consideradas no âmbito deste programa será de €667.000,00 (seiscentos e sessenta e sete mil euros).

## 2. Estimativa dos Gastos

2.1 Estima-se que os consumos de eletricidade neste ano sejam na ordem dos €53.000,00.

2.2 O valor anual dos consumos de água e saneamento, estima-se em €8.000,00 (não inclui o consumo de água da piscina).

2.3 O serviço de televisão e internet (Wifi) é já disponibilizado por fibra ótica a 250 MGB, em substituição do tradicional cabo coaxial, estimando-se que o gasto anual ascenda a €25.000,00.

2.4 As despesas com comunicação, nomeadamente despesas de correio relacionadas com o envio da convocatória da "Assembleia-geral de Titulares", solicitação de pagamentos em mora, bem como outros gastos de comunicação com os titulares do D.R.H.P., e as despesas com expediente/escritório são estimadas em €1.500,00.

2.5 O prémio anual de seguro, mantendo-se o grau de coberturas de riscos, corresponderá a €2.400,00.

2.6 Ao nível da conservação e reparação das unidades de alojamento estima-se que os gastos possam ascender a €40.000,00. Esta rubrica de gasto compreende os bens e serviços destinados à manutenção das unidades de alojamento, tais como os custos com assistência e substituição de equipamentos deteriorados, aquisição de tintas para intervenções ordinárias ao nível da pintura de interiores e exteriores de algumas unidades, bem como todas as intervenções de carácter continuado destinadas a manter as unidades de alojamento nas condições existentes à data da sua construção.

2.7 São estimados dispêndios com materiais de limpeza, onde se inclui os consumos de produtos de higiene, limpeza e conforto bem como de pequenos equipamentos de limpeza, na ordem dos €6.000,00.

2.8 A estimativa de honorários a suportar com serviços de compilação de contas e serviços de auditoria é de €3.500,00.

2.9 A prestação de serviços de cobrança por empresa especializada estima-se que represente um custo €9.000,00.

2.10 Os gastos relativos a comissões bancárias, associados a transferências bancárias bem como a pagamentos por meio de cartão de crédito, efetuados pelos titulares para pagamento das suas "Prestações Pecuniárias Periódicas, são estimados em €200,00.

2.11 Estima-se que o gasto com o I.M.I. - Imposto Municipal sobre Imóveis, inerente ao D.R.H.P., seja de €5.256,00.

2.12 O gasto previsto para a rubrica de transportes rondará os €3.200,00.

2.13 Os gastos orçamentados para a rubrica de outras despesas é de €3.700,00.



2.14 Prevê-se ainda proceder à renovação dos apartamentos, incluindo repavimentação das salas e quartos e substituição do mobiliário destas áreas. Estima-se para o ano de 2023 um gasto total de €252.000,00, também a utilizar do Fundo de Reserva.

2.15 Estimativa de Despesas com o Pessoal

Esta estimativa inclui os serviços a prestar pela sociedade exploradora ao empreendimento e indispensáveis ao normal funcionamento do D.R.H.P. "Balaia Park", dos que salientamos as seguintes rubricas: receção e acolhimento, serviços administrativos, limpeza e lavandaria, manutenção e apoio das piscinas, serviços de recolha de lixo, serviços de jardinagem e vigilância e segurança. Não se espera que se verifiquem alterações significativas para o ano de 2023, sendo o montante agora orçamentado para o total das rubricas de €153.700,00.

2.16 A remuneração da entidade gestora continuara a ser estabelecida com base na percentagem de 20 % sobre o valor das "Prestações Pecuniárias Periódicas", sendo o seu valor de €82.000,00.

2.17 A dotação para o Fundo de Reserva, fixada nos termos do nº 1 do artº 30 do Dec. Lei nº 275/93, de 5 de Agosto, na sua atual redação, será calculada com base em quatro por cento do valor das "Prestações Pecuniárias Periódicas", que se computa em €16.400,00.

Assim, o total das despesas estimadas consideradas no âmbito deste programa será de €664.856,00 (seiscentos e sessenta e quatro mil oitocentos e cinquenta e seis euros).



### 3 - Estimativa do Saldo das "Prestações Pecuniárias Periódicas" de 2023

A estimativa do saldo positivo do exercício é de €2.144,00 (dois mil cento e quarenta e quatro euros) como se demonstra:

(valores apresentados em euros)

<b>RÉDITOS</b>	<b>2023</b>
Prestações anuais.....	350 000,00
Estimativa de recuperação de Prestações anos anteriores.....	60 000,00
Juros.....	5 000,00
Outros (Utilização Fundo Reserva).....	252 000,00
<b>TOTAL DE RÉDITOS</b>	<b>667 000,00</b>
<b>GASTOS</b>	
Eletricidade.....	53 000,00
Água.....	8 000,00
Pacote Fibra TV e Wifi.....	25 000,00
Comunicação.....	1 000,00
Despesas de Escritório.....	500,00
Seguro.....	2 400,00
Conservação e Reparação.....	40 000,00
Materiais Limpeza.....	6 000,00
Honorários.....	3 500,00
Outros Serviços.....	9 000,00
Comissões Cartões Débito/Crédito.....	200,00
Imposto Municipal s/Imóveis (IMI).....	5 256,00
Transportes.....	3 200,00
Outras Despesas.....	3 700,00
Utilização Fundo Reserva.....	252 000,00
	<b>412 756,00</b>
<b>DESPESAS COM O PESSOAL</b>	
Rececionistas.....	30 000,00
Administrativa.....	27 000,00
Limpeza e Lavandaria.....	55 000,00
Vigilante das Piscinas.....	8 000,00
Infraestruturas / Recolha Lixo.....	7 200,00
Jardineiro.....	16 000,00
Vigilante/Segurança.....	8 500,00
Outros Custos com Pessoal.....	2 000,00
	<b>153 700,00</b>
ADMINISTRAÇÃO (20%).....	82 000,00
FUNDO DE RESERVA (4%).....	16 400,00
<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>664 856,00</b>
<b>EXCEDENTE DO ANO</b>	<b>2 144,00</b>

Albufeira, 31 de Outubro de 2022

**Balvil - Gestão de Empreendimentos Turísticos, Lda.**

A Gerência



## RELATÓRIO E PARECER DO REVISOR OFICIAL DE CONTAS

Aos titulares dos Direitos Reais de Habitação Periódica (D.R.H.P)

**BALAIÁ PARK,**

Nos termos da lei e do mandato que nos conferiram, vimos submeter à Vossa apreciação o Relatório e Parecer sobre a atividade por nós desenvolvida e sobre os documentos de prestação de contas, do D.R.H.P “Balaia Park”, relativamente ao período findo em 31 de dezembro de 2021, os quais são da responsabilidade da Entidade Gestora.

Verificámos com a regularidade considerada adequada nas circunstâncias, a escrituração contabilística e da respetiva documentação e vigiámos a observância da lei e dos estatutos.

Como consequência do trabalho efetuado, emitimos o presente relatório e parecer.

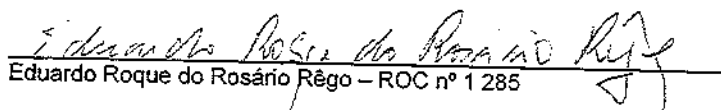
No âmbito das nossas funções verificámos que:

- i) A prestação de contas da utilização das prestações pecuniárias periódicas pagas pelos titulares do D.R.H.P, foi preparada de acordo com as disposições legais;
- ii) As políticas e os critérios adotados são adequados;
- iii) O Relatório de Gestão é suficientemente esclarecedor evidenciando os aspetos mais significativos e a atividade relacionada com o D.R.H.P;
- iv) O Programa de Administração e Conservação do D.R.H.P “Balaia Park” 2023, foi elaborado tendo em consideração o disposto no artº 33º do Decreto Lei 275/93, de 5 de agosto.

Face ao exposto somos de parecer que os titulares do D.R.H.P aprovem:

- a) o Relatório de Gestão e as Contas do Exercício de 2021 apresentados pela Entidade Gestora;
- b) a proposta da Entidade Gestora para a aplicação dos resultados contida no mencionado Relatório de Gestão;
- c) a proposta das Prestações Pecuniárias Periódicas para 2023 apresentada pela Entidade Gestora, e ainda;
- d) o Programa de Administração e Conservação do D.R.H.P para 2023 apresentada pela Entidade Gestora.

Desejamos, ainda, manifestar à Entidade Gestora e aos restantes Colaboradores com quem contactámos, o nosso apreço pela colaboração prestada.

  
Eduardo Roque do Rosário Rêgo – ROC nº 1 285

Lisboa, 25 de novembro de 2022