



EXMO. DR. RICARDO FERNANDES PIMENTA JUSTO - JUIZ DE DIREITO DA 1ª. VARA CÍVEL DE GUARUJÁ - SP.

PROCESSO DIGITAL Nº: 1007307-03.2020.8.26.0223

CLASSE - ASSUNTO: Procedimento Comum Cível - Práticas Abusivas

EXEQUENTE: Marcos Santos de Souza

EXECUTADO: Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A Olimpia Park

Waldivia Borges de Aguiar; Engenheira Civil, Engenheira de Segurança do Trabalho, Engenheira Ambiental e Sanitária, CREA 5060258755-SP, Membro Titular do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e Membro do Instituto de Engenharia, Perita Judicial do Processo, vem apresentar o Laudo Técnico Pericial de Avaliação de Cota de Multipropriedade (flat-service) de imóvel situado na Av. Aurora Forti Neves, 1.030, Cota 02, apto. 102 – Torre C – Olímpia Park Resort - Santa Efigênia, Olímpia - SP, CEP: 15400-000.

SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE
2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO E LEVANTAMENTOS
3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL
5. DOCUMENTOS
6. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
7. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO
8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
9. ELEMENTOS DE IMOBILIÁRIA PESQUISA PARA VENDA
10. AVALIAÇÃO DA COTA DA MULTIPROPRIEDADE
11. CONCLUSÃO
12. ANEXOS
13. ENCERRAMENTO
14. QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA E ASSINATURA

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

"Vistos.

Diante da impugnação apresentada pelo réu (fls. 121/122), determino que a avaliação do imóvel penhorado seja realizada via perito especializado.

Nomeio, para o encargo, a perita Waldivia Borges de Aguiar. Intime-a para que estime seus honorários, no prazo de 05 dias. Após o pagamento, o laudo deverá ser apresentado em 30 dias.

Os honorários serão pagos pelo executado, solicitante da perícia.

Intime-se."

fls. 123



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARUJÁ
FORO DE GUARUJÁ
1ª VARA CÍVEL
 Rua Silvio Daige, 280, sala 3, Jardim Tejerinha - CEP 11440-900, Fone:
 (13) 33862950, Guarujá-SP - E-mail: Guarujacu@tjsp.jus.br
 Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	0002250-50.2022.8.26.0223
Classe - Assunto:	Cumprimento de sentença - Práticas Abusivas
Exequente:	Marcos Santos de Souza
Executado:	Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A Olímpia Park

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Ricardo Fernandes Pimenta Juno

Vistos.

Diante da impugnação apresentada pelo réu (fls. 121/122), determino que a avaliação do imóvel penhorado seja realizada por perito especializado.

Nomeio, para o encargo, a perita Waldivia Borges de Aguiar. Intime-se para que estime seus honorários, no prazo de 05 dias. Após o pagamento, o laudo deverá ser apresentado em 30 dias.

Os honorários serão pagos pelo executado, solicitante da perícia.

Intime-se.

Guarujá, 14 de dezembro de 2022.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FERNANDES PIMENTA JUNO, lido nos autos em 14/12/2022 às 18:34.
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002250-50.2022.8.26.0223 e código 988EB00.



2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO E LEVANTAMENTOS

OBJETIVO: Avaliação de cota de multipropriedade (flat-service) de unidade imobiliária para determinação do valor de venda, com Matrícula nº 68.334 e Convenção Condominial nº 31.928 – Livro nº 03 Registro Auxiliar Oficial de Registro de Imóveis – Olímpia – São Paulo, situado na Av. Aurora Forti Neves, 1.030, Cota 02, apto. 102 – Torre C – Olímpia Park Resort - Santa Efigênia, Olímpia - SP, CEP: 15400-000.

FINALIDADE: Avaliar a unidade habitacional do empreendimento Olímpia Park Resort, integrantes das Torres "A", "B", "C" e "D", onde destinam-se ao uso exclusivo de Apart-Hotel (ou flat-service) e comercializadas pelo regime de multipropriedade, com exploração dos diversos sistemas de ocupação, seja time sharing; pool de locação ou outras modalidades de uso que se adaptem ao conceito de Apart-Hotel (ou flat service), todas as formas são facultativas aos coproprietários a adesão ou não, sem desvirtuar sua destinação, ficando cada unidade vinculada ao CRONOGRAMA DE USO COMPARTILHADO e o REGULAMENTO DE USO.

Considera-se MULTIPROPRIEDADE o sistema pelo qual o título de propriedade de um imóvel é fracionado em cotas, correspondendo cada qual destas a uma fração da propriedade sobre a unidade imobiliária autônoma, formando-se, assim, um regime de condomínio entre cada adquirente das ditas cotas, figurando esses individualmente como COPROPRIETÁRIOS da unidade, denominados MULTIPROPRIETÁRIOS.



A unidade integrante do regime de multipropriedade será dividida em 13 (treze) frações/cotas, correspondendo a cada fração/cota uma parte ideal da unidade e a um módulo de tempo representativo do direito de uso de casa coproprietário, previsto no CRONOGRAMA DE USO COMPARTILHADO.

O Bloco "C", caracterizado como apartamentos, comercializadas pelo sistema de fração/cota imobiliária, onde cada coproprietário tem a propriedade de uma dessas frações/cotas, as quais não são, em momento algum repartidas de fato, mas tem o seu uso compartilhado entre multiproprietários, aos quais possuem direito de uso da propriedade por tempo determinado, cabendo a cada fração/cota da propriedade o direito de uso do empreendimento nos períodos previstos no CRONOGRAMA DE USO COMPARTILHADO, e no REGULAMENTO DE USO.

3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

De acordo com os postulados constantes do código de Ética Profissional, Leis e Regulamentos do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal - IEL, este trabalho avaliatório segue, rigorosamente, os seguintes princípios:

3.1 - Foi realizado o levantamento e coleta de dados na região do imóvel.

3.2 - Esta engenheira não tem nenhum interesse, presente ou futuro, com os bens envolvidos neste trabalho e tampouco qualquer interesse relativo ao assunto em relação ao interessado e ao proprietário.

3.3 - Esta engenheira não assume qualquer responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, amplamente definido em leis, códigos e regulamentos específicos.

3.4 - Por se tratar de matéria de caráter jurídico-legal, e fora do contexto deste trabalho, foram dispensadas as investigações relativas a títulos, invasões, hipotecas, divisas, etc.

3.5 - Aceito como verdadeiros os documentos enviados e/ou consultados, bem como as informações prestadas por terceiros como de boa fé e confiáveis.

3.6 - O trabalho apresentado e seus resultados são válidos apenas para este laudo, não sendo permitida a sua utilização em conexão com qualquer outro trabalho.

4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL



Figura 1 – Vista Frontal do Olímpia Park Resort, onde está localizado o imóvel objeto desta avaliação – Bloco “C” – apartamento 102 – Cota 02.



Figura 2 - Imagem extraída do Google Maps em 12/12/2023.

Localizador: Conforme marcação em vermelho, as torres dos 4 edifícios contém garagens cobertas, pavimentos tipo, áreas comuns com piscinas adulto e infantil, espaço com churrasqueiras, salão de jogos, salão de festas, sauna, playground, academia, cinema, restaurantes, no sistema Flat-service.

Endereço do imóvel: Av. Aurora Forti Neves, 1.030, Cota 02, apto. 102 – Torre C – Olímpia Park Resort - Santa Ifigênia, Olímpia - SP, CEP: 15400-000.

Classe do imóvel: Comercial.

Descrição: Classe 2.1.4 – Superior.

Cadastro de Imobiliário: 59.149.966

Matrícula: 68.334

Área Útil: 63,5900 m²

Área Comum: 39,3542 m³

Área Total: 102,9442 m²

Fração Ideal: 0,1279%

"2.1.4 Padrão Superior

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico especial, prevendo alguma versatilidade na distribuição dos espaços internos das unidades dispostas em lajes de proporções médias. Hall social amplo e com elementos decorativos de qualidade, dotados de elevadores de padrão superior. Normalmente com duas ou mais vagas de estacionamento por unidade e, eventualmente, também para visitantes. Áreas externas, em geral, ajardinadas. Fachadas tratadas com material de qualidade, como alumínio, revestimento de cerâmica, massa texturizada; caixilhos amplos e executados por projeto específico, podendo, inclusive, se constituírem nas denominadas "cortinas de vidro".

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Pisos: carpete de alta resistência apropriado ao uso comercial, cerâmica, placas de mármore, granito ou similar.

Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso.

Forros: geralmente rebaixados com placas termoacústicas.

Instalações elétricas: sistema de distribuição dimensionada para o uso diversificado de pontos de luz e tomadas, com componentes de qualidade. Usualmente é previsto local para colocação de aparelho de ar-condicionado individual, podendo em alguns casos existir sistema de ar-condicionado central."

O apartamento 102 é composto por:**SALA**

Paredes: Pintura látex sobre massa corrida

Piso: Porcelanato de grandes formatos

Teto: Pintura látex sobre massa corrida

Esquadria: vidro

COZINHA CONJUGADA COM A SALA DE ESTAR

Paredes: Pintura látex sobre massa corrida/Pastilhas Cerâmica

Piso: Porcelanato de grandes formatos

Teto: Pintura látex sobre massa corrida

Bancada/pia: granito

Porta: Madeira

VARANDA DA SALA

Paredes: Pintura látex sobre massa corrida

Piso: Porcelanato de grandes formatos

Teto: Forro de gesso

Esquadrias/guarda-corpo: Alumínio/vidro

Bancada/pia/pingadeira: granito

BANHEIRO SOCIAL E BANHEIRO SUÍTE

Parede: Azulejo com detalhes em pastilhas cerâmicas

Piso: Porcelanato de grandes formatos

Teto: Forro de gesso

Esquadrias: Alumínio e vidro

Bancada/pia/soleira: granito

QUARTO E SUÍTE

Parede: Pintura látex sobre massa corrida

Piso: Porcelanato de grandes formatos

Teto: Pintura látex sobre massa corrida

Esquadrias: vidro

Portas: Madeira

ÁREA DE CIRCULAÇÃO

Parede: Pintura látex sobre massa corrida

Piso: Porcelanato de grandes formatos

Teto: Pintura látex sobre massa corrida

Portas: Madeira

LAJE TÉCNICA

Estrutura: Concreto Armado

5. DOCUMENTOS



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Patronal de Imóveis

Visualização de Matrícula

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - OLÍMPIA - S.P.
CNSJCL: 119727

MATRÍCULA
68.334

FOLHA
1

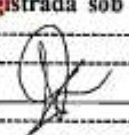
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

DATA: 02/01/2.020.-PROT.187.961 de 12/12/2.019.-

IMÓVEL: Uma fração ideal correspondente a 1/13 (um-treze) avos, designada cota 02 (dois), do apartamento comercial, com características hoteleiras, sob o nº102, localizado no 3º Pavimento (1º andar), da Torre "C", do CONDOMÍNIO "OLÍMPIA PARK RESORT", que tem sua frente para a Avenida Aurora Forti Neves, nº1.030, no Jardim Santa Efigênia, nesta cidade de Olímpia-SP, constituído de cozinha conjugada com sala de estar, varanda, banheiro, quarto, área de circulação e laje técnica, com uma área privativa de 63,5900 metros quadrados, área comum de 39,3542 metros quadrados, e área total de 102,9442 metros quadrados de área construída, e sua respectiva fração ideal de 0,1279% no terreno.-
Cadastro municipal nº59149966.-

PROPRIETÁRIA: SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A. (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Aurora Forti Neves, nº1.030, no Jardim Santa Efigênia, nesta cidade de Olímpia-SP.-

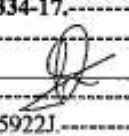
REG. ANT.: Matrícula nº67.724, do Registro Geral, deste Oficial.- (O imóvel objeto desta matrícula, está submetido ao regime da multipropriedade, nos termos da Lei nº13.777, de 20/12/2.018, do artigo 176, parágrafo 10º, da Lei nº6.015, de 31/12/1.973 e do item 229.1, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, o qual será utilizado conforme especificando na Convenção Condominial registrada sob o nº31.928, no Registro Auxiliar, deste Oficial).-

Dou fê.- O Oficial Designado,  (Robson Passos Caires).-

S.D. nº119727311000000006448820A.-

AV.1.M.68.334.-PROT.206.479 de 03/11/2.022.-
DATA: 08/11/2.022.-

Procede-se a presente de Ofício, conforme permitido pelo artigo 235-A, da Lei nº6.015/1.973, alterado pela Lei nº13.465/2.017, c/c os artigos 2º e 3º, do Provimento 89/2.019, para ficar constando que, o imóvel objeto desta matrícula possui o **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA nº11972.2.0068334-17**.-

Dou fê.- O Oficial Designado,  (Robson Passos Caires).-

S.D. nº1197273E10000000024255922J.-

SOLICITADO POR: WALDIVIA AGUIAR - CPF/CNPJ: *** 573.798-** DATA: 12/12/2023 14:13:20 - VALOR: R\$ 20,85

Figura 3 – Capa da Matrícula do Imóvel Nº 68.334 – Folha nº 01 // 05.

		Operador Nacional do Sistema de Registros Eletrônico de Imóveis	Visualização de Matrícula
MATRÍCULA 68.334	FOLHA 1	VERSO	
AV.2.M.68.334.-PROT.206.479 de 03/11/2.022.- DATA: 08/11/2.022.-			
Em cumprimento a certidão de Penhora "Online" relativa ao protocolo PH000442014, expedida pelo Juízo de Direito do 4ª Vara Cível, da Comarca de Barueri-SP, em data de 03/11/2.022, extraída dos autos da Execução Civil, Processo nº00046874420228260068, em que figura como exequente FERNANDO PAPA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA (CNPJ/MF nº41.394.520/0001-03), e como executada SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), <u>foi penhorado</u> o imóvel objeto desta matrícula, nos autos supra mencionado, para garantia do pagamento da dívida do valor de R\$10.289,28 (dez mil, duzentos e oitenta e nove reais e vinte e oito centavos).- Foi nomeada Depositária, SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A.- Dou fê.- O Oficial Designado,  (Robson Passos Caires).- S.D. nº119727331000000024256122K.-			
AV.3.M.68.334.-PROT.208.068 de 06/02/2.023.- DATA: 23/02/2.023.-			
Em cumprimento a certidão de Penhora "Online" relativa ao protocolo PH000451874, expedida pelo Juízo de Direito do 1º Ofício Cível, da Comarca de Guarujá-SP, em data de 03/02/2.023, nos autos da Execução Civil, Processo nº0002250-50.2022.8.26.0223, figurando como exequente MARCOS SANTOS DE SOUZA (CPF/MF nº578.556.845-49), e como executada SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), <u>foi penhorado</u> o imóvel objeto desta matrícula, nos autos supra mencionado, para garantia do pagamento da dívida do valor de R\$51.899,96 (cinquenta e um mil, oitocentos e noventa e nove reais e noventa e seis centavos).- Foi nomeada Depositária, SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A.- Dou fê.- O Oficial Substituto,  (Nelson Luiz Pereira).- S.D. nº119727331000000025885923P.-			
- continua na ficha nº 2 -			
SOLICITADO POR: WALDIVIA AGUIAR - CPF/CNPJ: ***.573.798-11 DATA: 12/12/2023 14:13:20 - VALOR: R\$ 20,88			

Figura 4 – Capa da Matrícula do Imóvel Nº 68.334 – Folha nº 02 // 05.

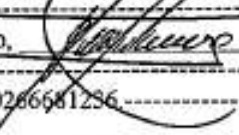
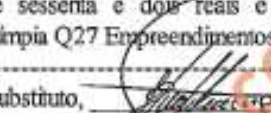
 Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis		Visualização de Matrícula OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - OLÍMPIA - S.P. CIRCULA 1973-7
MATRÍCULA 68.334	FOLHA 2	LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
- continuação da matrícula nº 68.334 - AV.4.M.68.334.-PROT.208.304 de 16/02/2.023.- DATA: 01/03/2.023.-		
Em cumprimento a certidão de Penhora "Online" relativa ao protocolo PH000453495 expedida pelo Juízo de Direito do 3º Ofício Cível, da Comarca de Santa Bárbara D'Oeste-SP, em data de 14/02/2.023, nos autos da Execução Civil, Processo nº0003586-66.2021.8.26.0533, figurando como exequentes BENEDITO BATISTA SOBRINHO (CPF/MF nº017.189.178-30) e ANTONIA BARBOSA RODRIGUES (CPF/MF nº016.331.108-00), e como executada SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A. (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), <u>foi penhorado</u> o imóvel objeto desta matrícula, nos autos supra mencionado, para garantia do pagamento da dívida do valor de R\$27.632,00 (vinte e sete mil, seiscentos e trinta e dois reais).- Foi nomeada Depositária, SPE Olímpi Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A -----		
Dou fé.- O Oficial Substituto,  (Nelson Luiz Pereira) ----- S.D. nº119727331000000025960323B -----		
AV.5.M.68.334.-PROT.209.103 de 12/04/2.023.- DATA: 24/04/2.023.-		
Em cumprimento a certidão de Penhora "Online" relativa ao protocolo PH000461008, expedida pelo Juízo de Direito do 1º Ofício Cível, da Comarca de São José do Rio Preto-SP, em data de 11/04/2.023, nos autos da Execução Civil, Processo nº0022201-72.2021.8.26.0576, figurando como exequente JUANITA DE FATIMA TARDOQUE (CPF/MF nº391.559.478-40), e como executada SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A. (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), <u>foi penhorado</u> o imóvel objeto desta matrícula, nos autos supra mencionado, para garantia do pagamento da dívida do valor de R\$8.423,26 (oito mil, quatrocentos e vinte e três reais e vinte e seis centavos).- Foi nomeada Depositária, SPE Olímpi Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A -----		
Dou fé.- O Oficial Substituto,  (Nelson Luiz Pereira) ----- S.D. nº1197273310000000286681256 -----		
SOLICITADO POR: WALDIVIA AGUIAR - CPF/CNPJ: ***573.798**- DATA: 12/12/2023 14:13:20 - VALOR: R\$ 20,88		

Figura 5 – Capa da Matrícula do Imóvel Nº 68.334 – Folha nº 03 // 05.

		Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis	Visualização de Matrícula
68.334	2	VERSO	

AV.6.M.68.334.-PROT.209.589 de 11/05/2.023.-
DATA: 29/05/2.023.-

Em cumprimento a certidão de Penhora "Online" relativa ao protocolo PH000465137, expedida pelo Juizado Especial Cível e Criminal, desta Comarca, em data de 10/05/2.023, nos autos da Execução Civil, Processo nº0002045-4320208260400, figurando como exequente **DAIANA MILENA BURIM** (CPF/MF nº396.784.608-31), e como executada **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, nos autos supra mencionado, para garantia do pagamento da dívida do valor de R\$47.462,57 (quarenta e sete mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e cinquenta e sete centavos).- Foi nomeada Depositária, SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A.

Dou fé.- O Oficial Substituto,  (Nelson Luiz Pereira).

S.D. nº1197273E1000000027237023V

AV.7.M.68.334.-PROT.209.828 de 22/05/2.023.-
DATA: 19/06/2.023.-

Em cumprimento a certidão de Penhora "Online" relativa ao protocolo PH000466743, expedida pelo Juízo de Direito do 2º Ofício Cível, desta Comarca, em data de 22/05/2.023, extraída dos autos da Execução Civil - Processo nº0001544-21.2022.8.26.0400, em que figura como exequente **CLEUNICE PEREIRA DE CASTRO** (CPF/MF nº278.353.508-40), e como executada **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, e o imóvel objeto da matrícula nº68.328, deste Ofício, nos autos supra mencionado, para garantia do pagamento da dívida do valor de R\$31.401,98 (trinta e um mil, quatrocentos e um reais e noventa e oito centavos).- Foi nomeada Depositária, SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A.

Dou fé.- O Oficial Substituto,  (Nelson Luiz Pereira).

S.D. nº119727331000000027510023P

AV.8.M.68.334.-PROT.211.936 de 28/08/2.023.-
DATA: 27/09/2.023.-

Em cumprimento a certidão de "Penhora Online" relativa ao protocolo PH000481201,

- continua na ficha nº 3 -

SOLICITADO POR: WALDIVIA AGUIAR - OFF/CNPJ: 111.573.798-71 DATA: 12/12/2023 14:13:20 - VALOR: R\$ 20,88

Figura 6 – Capa da Matrícula do Imóvel Nº 68.334 – Folha nº 04 // 05.

 Operador Nacional do Sistema de Registro Imobiliário de Imóveis		Visualização de Matrícula OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - OLÍMPIA - S.P. CNMCA: 11973-7	
68.334	3	LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	
- continuação da matrícula nº 68.334 - expedida pelo Juízo de Direito do 1º Ofício Judicial, da Comarca de Salto-SP, em data de 28/08/2.023, extraída dos autos da Execução Civil - Processo nº0001884-72.2022.8.26.0524, em que figura como exequentes ANDREA PAES DE ALMEIDA GASPARINI (CPF/MF nº311.479.108-55) e RANDAL GASPARINI (CPF/MF nº327.721.688-83), e como executadas SPE WGS A 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A. (CNPJ/MF nº19.924.962/0001-65) e SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A. (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), <u>foi penhorado</u> o imóvel objeto desta matrícula, e das matrículas ns.68.328 e 68.891, deste Oficial, de propriedade da SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A, nos autos supra mencionado, para garantia do pagamento da dívida do valor de R\$257.086,39 (duzentos e cinquenta e sete mil oitenta e seis reais e trinta e nove centavos).- Foi nomeada depositária, SPE WGS A 02 Empreendimentos Imobiliários S/A. Dou fê.- O Oficial Substituto,  (Nelson Luiz Pereira). S.D. nº119727331000000029230223G AV.9.M.68.334.-PROT.212.984 de 16/10/2.023.- DATA: 19/10/2.023.- Em cumprimento a certidão de "Penhora Online" relativa ao protocolo PH000487674, expedida pelo Juízo de Direito do 1º Ofício Cível - Tatuapé, da Comarca de São Paulo-Capital, em data de 11/10/2.023, extraída dos autos da Execução Civil - Processo nº0006465-6920218260008, em que figura como exequente TAMIRES DE OLIVEIRA PASCUTI (CPF/MF nº330.505.768-80), e como executada SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A. (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), <u>foi penhorado</u> o imóvel objeto desta matrícula, e da matrícula nº68.328, deste Oficial, nos autos supra mencionado, para garantia do pagamento da dívida do valor de R\$51.495,07 (cinquenta e um mil, quatrocentos e noventa e cinco reais e sete centavos).- Foi nomeada depositária, SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A. Dou fê.- O Escrevente,  (Paulo Victor Ribeiro Vantti). S.D. nº1197273E1000000029652423G			
SOLICITADO POR: WALDIVIA AGUIAR - CPF/CNPJ: *** 573.796-**- DATA: 13/12/2023 14:13:20 - VALOR: R\$ 20,55			

Figura 7 – Capa da Matrícula do Imóvel Nº 68.334 – Folha nº 05 // 05.

PENHORAS EXISTENTES NA MATRÍCULA Nº 68.334		
PROCESSO	EXECUÇÃO	VALOR
Processo nº 000468744202228260068	Cível	R\$ 10.289,28
Processo nº 0002250-50.2022.8.26.0223	Cível	R\$ 51.899,96
Processo nº 0003586-66.2021.8.26.0533	Cível	R\$ 27.632,00
Processo nº 0022201-72.2021.8.26.0576	Cível	R\$ 8.423,26
Processo nº 0002045-4320208260400	Cível	R\$ 47.462,57
Processo nº 0001544-21.2022.8.26.0400	Cível	R\$ 31.401,98
Processo nº 0001884-72.2022.8.26.0526	Cível	R\$ 257.086,39
Processo nº 0006465-6920218260008	Cível	R\$ 51.495,07
TOTAL		R\$ 485.690,51

De acordo com a Matrícula nº 68.334, a cota do imóvel apresenta uma somatória de penhoras no valor de R\$ 485.690,51 (quatrocentos e oitenta e cinco mil, seiscientos e noventa reais e cinquenta e um centavos).

	PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTANCIA TURISTICA DE OLIMPIA SECRETARIA DE FINANÇAS 5400-081 - PRAÇA RUI BARBOSA, 54 - PATRIMONIO DE SAO JOAO BATISTA OLIMPIA - SP
Certidão Valor Venal Número 290571/2023 CERTIFICAMOS, a pedido da parte interessada, que revendo os assentamentos destinados a lançamentos dos impostos imobiliários, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel.	
Identificação	
Inscrição 59149966 Controle: 59149966 Proprietário SPE OLIMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A Comprissário Local do Imóvel 15405-002 - AVENIDA AURORA FORTI NEVES, 1030 TORRE C APTO 102 Bairro/Loteamento JARDIM SANTA IFIGENIA Quadra: 26, 27 Lote: 1, 2, 3, 4, 5, PTE 7, 8, 9 Exercício de Lanco 2023 Vir Venal Territorial 17.612,20 Vir Venal Predial 219.836,61 Vir Venal Imóvel 237.448,81	
ATENÇÃO: Conforme Decreto nº. 3.928 de 22 de junho de 2005, Artigo nº. 1 esta Certidão tem o prazo de validade de 60 (sessenta) dias, contado da data de sua emissão.	
Olimpia, Segunda-feira 11 Dezembro 2023 Número: 290571/2023 Inscrição: 59149966	
Tanto a veracidade da informação quanto a manutenção da condição de não devedor poderá ser verificada na seguinte página da Internet: http://www.olimpia.sp.gov.br	
ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento.	

Figura 8 – Certidão de Valor Venal.

Portal Oficial de **Olímpia** sp.gov.br

Segunda-feira, 11 de Dezembro de 2023 [Sair]

Pesquisa de Débito

Inscrição: 59149966 Controle: 59149966

Proprietário: SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

Compromissário:

Local do Imóvel: 15405-002 - AVENIDA AURORA FORTI NEVES, 1030 TORRE C APTO 102

Bairro/Loteamento: JARDIM SANTA IFIGENIA Quadra: 26, 27 Lote: 1, 2, 3, 4, 5, PTE 7, 8, 9

Endereço Entrega: 15405-002 - AVENIDA AURORA FORTI NEVES, 1030

Cidade: OLÍMPIA Estado: SP

Tributo	Exerc	Situação	Pare	DtVencto	Original	Correcao	Juros	Multa
☐ IPTU/Taxas	2023	Normal	1	10/03/2023	227,93	5,47	23,34	4,67
☐ IPTU/Taxas	2023	Normal	2	10/04/2023	227,93	3,55	20,86	4,64
☐ IPTU/Taxas	2023	Normal	3	10/05/2023	227,93	2,46	18,43	4,61
☐ IPTU/Taxas	2023	Normal	4	12/06/2023	227,93	1,94	16,09	4,60
☐ IPTU/Taxas	2023	Normal	5	10/07/2023	227,93	1,94	13,79	4,60
☐ IPTU/Taxas	2023	Normal	6	10/08/2023	227,93	1,66	11,48	4,59
☐ IPTU/Taxas	2023	Normal	7	11/09/2023	227,93	1,14	9,16	4,58
☐ IPTU/Taxas	2023	Normal	8	10/10/2023	227,93	0,55	6,85	4,57
☐ IPTU/Taxas	2023	Normal	9	10/11/2023	227,93	0,00	4,56	4,56
☐ IPTU/Taxas	2023	Normal	10	11/12/2023	227,92	0,00	0,00	0,00
☐ IPTU/Taxas	2022	DívidaAtiva	1	21/03/2022	213,39	19,65	51,27	4,66
☐ IPTU/Taxas	2022	DívidaAtiva	2	11/04/2022	213,39	16,20	48,21	4,59
☐ IPTU/Taxas	2022	DívidaAtiva	3	10/05/2022	213,39	13,93	45,46	4,55
☐ IPTU/Taxas	2022	DívidaAtiva	4	10/06/2022	213,39	12,93	43,00	4,53
☐ IPTU/Taxas	2022	DívidaAtiva	5	11/07/2022	213,39	11,50	40,48	4,50
☐ IPTU/Taxas	2022	DívidaAtiva	6	10/08/2022	213,39	11,50	38,23	4,50
☐ IPTU/Taxas	2022	DívidaAtiva	7	12/09/2022	213,39	11,50	35,98	4,50
☐ IPTU/Taxas	2022	DívidaAtiva	8	10/10/2022	213,39	11,50	33,73	4,50
☐ IPTU/Taxas	2022	DívidaAtiva	9	10/11/2022	213,39	10,24	31,31	4,47
☐ IPTU/Taxas	2022	DívidaAtiva	10	12/12/2022	213,40	9,37	28,96	4,46
Selecionados					0,00	0,00	0,00	0,00
Total					4.418,20	147,33	521,19	5.168,40

Figura 9 – Consulta de Débitos – Prefeitura Municipal do Olímpia.

A cota do imóvel apresenta dívida ativa referente ao tributo (IPTU) no valor de R\$ 5.168,40 (Cinco mil, cento e sessenta e oito reais e quarenta centavos).

CNM: 116727.3.0031828-02
 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - OLÍMPIA - S.P.
ENREGEZ 116727

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

REG.31.928.-PROT.179.038 de 31/07/2.018.-
DATA: 22/08/2.018.-

Conforme processo autuado sob o nº03/2.018, onde consta instrumento particular de convenção de condomínio, datado de 20 de julho de 2.018, assinada nesta cidade de Olímpia-SP, o **CONDOMÍNIO "OLÍMPIA PARK RESORT"** institui a presente **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**, nos termos dos artigos 1.331 e seguintes da Lei nº10.406/2.002, e das disposições constantes da Lei nº4.591, de 16/12/1.964, conforme segue: os proprietários de frações ideais do empreendimento "Olímpia Park Resort" aprovam e reconhecem como normas imprescindíveis ao funcionamento do empreendimento as disposições consubstanciadas nessa Convenção, que obrigam a todos os Condôminos (proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidade e/ou fração/cota de unidade), sucessores e sub-rogados destes, bem como, ocupantes das unidades, seja a que título for, a qual passará assim a ser estruturada, visando regulamentar a relação entre os condôminos multiproprietários entre si, assim como a relação entre os condôminos e a administradora síndica, na forma a seguir: 01) SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A., pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.950.936/0001-13, com sede na Avenida Aurora Forti Neves, número 1030, lote 11, quadra 26, Bairro Jardim Santa Efigênia, Município de Olímpia - SP., devidamente constituída através de seu contrato social, registrado junto à JUCESP sob o nº 3530045880-0, neste ato representada por seus administradores, os senhores FREDERICO REZENDE PALMERSTON XAVIER, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade 5167800 SPTC GO, inscrito no CPF/MF sob o nº 026.717.761-52, residente e domiciliado em Goiânia-GO, e RICARDO COIMBRA CARDOSO, brasileiro, devidamente inscrito no CPF/MF sob o nº 642.647.771-00, residente e domiciliado na comarca de Goiânia-GO, nos termos de seu contrato social e suas alterações, institui a presente Minuta da Futura Convenção de Condomínio para reger os direitos e obrigações do empreendimento OLÍMPIA PARK RESORT, na forma prevista na Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, e dos artigos 1.331 a 1.358, da Lei Federal nº 10.406/2002 (Código Civil vigente), e subordinado às cláusulas da presente Convenção.- 02) A incorporadora SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A., é legítima proprietária do imóvel localizado no perímetro urbano, na Avenida Aurora Forti Neves, número 1030, lote 11, quadra 26, no bairro **JARDIM SANTA EFIGÊNIA**, nesta comarca de Olímpia-SP, conforme matrícula de nº39.447, Livro 2, Registro Geral, conforme Protocolo nº144.705, de 22/02/2013, no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, com área de **17.271,08 m²** (dezessete mil, duzentos e setenta e um metros e oito centímetros quadrados).- 03) No local será implantado

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec
Serviço de Atendimento
Prestado à Comunidade

CONTINUA NO VÍDEO

Página: 000/0000

Figura 10 – Print de capa da Convenção Condominial nº Convenção Condominial nº 31.928 – Livro nº 03 Registro Auxiliar Oficial de Registro de Imóveis – Olímpia – São Paulo (anexo).

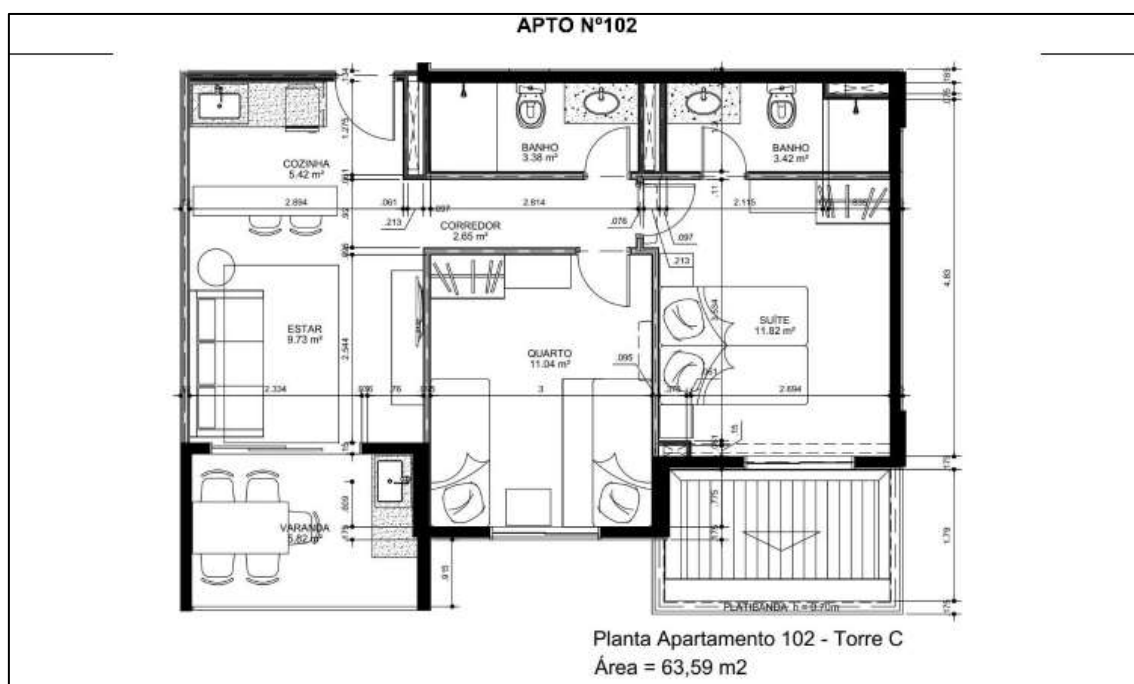


Figura 11 – Print de planta do Apartamento 102 fornecida no processo – folha nº 150.

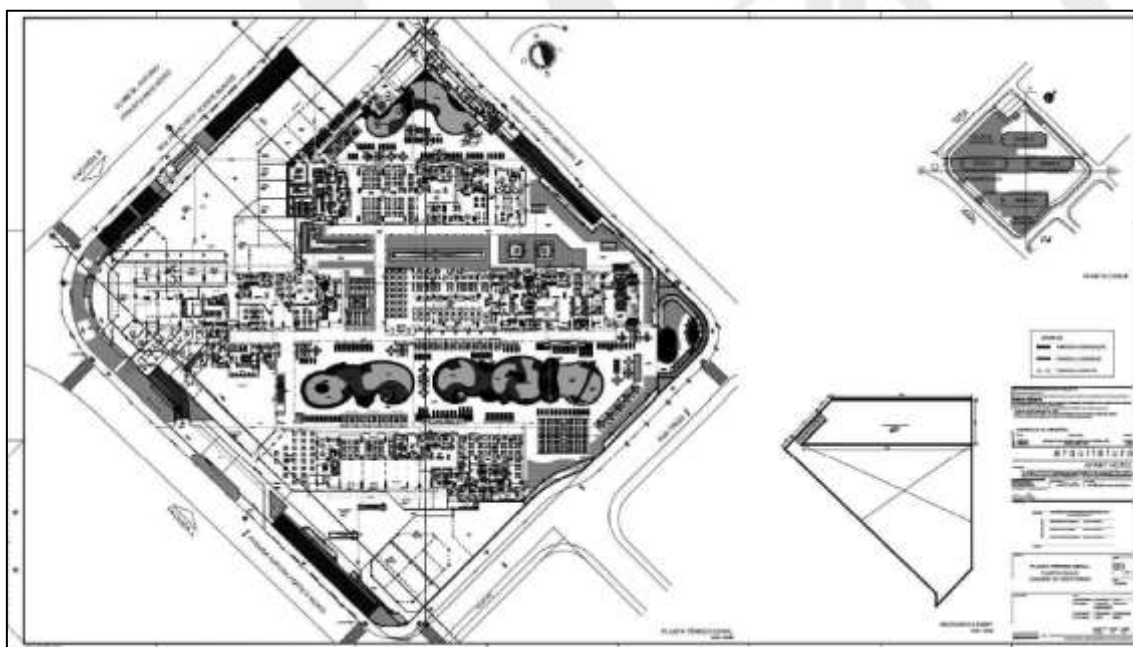


Figura 12 – Print de planta das áreas comuns do empreendimento fornecida no processo – folha nº 150.



Figura 13 – Print de planta dos pavimentos tipo fornecida no processo – folha nº 151.

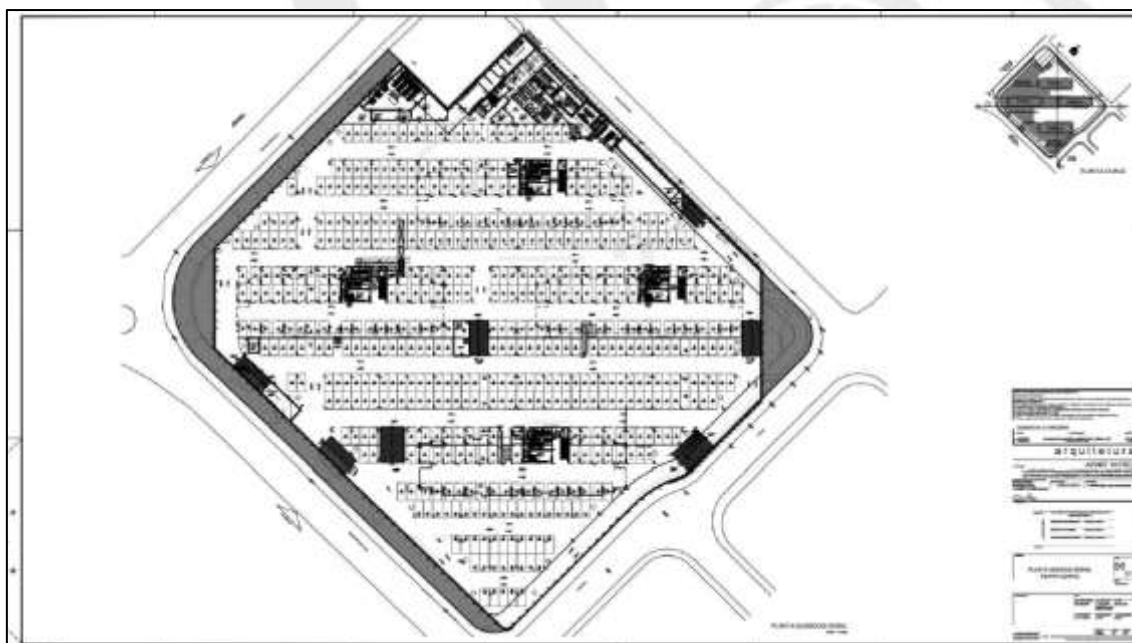


Figura 14 – Print de planta do subsolo fornecida no processo – folha nº 151.

6. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Vista frontal do Olímpia Park Resort onde está localizado o imóvel objeto desta avaliação, frente da Av. Aurora Forti Neves – Olímpia Park Resort - Santa Efigênia, Olímpia – SP.



Foto 2 – Vista frontal do Olímpia Park Resort onde está localizado o imóvel objeto desta avaliação, outro ângulo, frente da Av. Aurora Forti Neves – Olímpia Park Resort - Santa Efigênia, Olímpia – SP.



Foto 3 – Vista frontal do Olímpia Park Resort onde está localizado o imóvel objeto desta avaliação, outro ângulo, frente da Av. Aurora Forti Neves – Olímpia Park Resort - Santa Efigênia, Olímpia – SP.



– Vista frontal do Olímpia Park Resort onde está localizado o imóvel objeto desta avaliação, outro ângulo, frente da Av. Aurora Forti Neves – Olímpia Park Resort - Santa Efigênia, Olímpia – SP.



Foto 4 – Vista da entrada principal do Olímpia Park Resort.



Foto 5 – Vista geral da recepção do Olímpia Park Resort.



Foto 6 – Vista geral da recepção do Olímpia Park Resort, outro ângulo.



Foto 7 – Vista geral do bar, localizado na recepção do pavimento térreo.



Foto 8 – Detalhe de indicação do Bloco “C”, onde está localizado o objeto do imóvel desta avaliação.



Foto 9 – Detalhe de indicação do Bloco “C”, onde está localizado o objeto do imóvel desta avaliação.



Foto 10 – Vista geral do hall social do Bloco “C”, onde está localizado o objeto do imóvel desta avaliação.



Foto 11 – Vista geral do hall social e elevadores do Bloco “C”, onde está localizado o objeto do imóvel desta avaliação.



Foto 12 – Vista geral do hall social e elevadores do 3º Pavimento, onde está localizado o objeto do imóvel desta avaliação.



Foto 13 – Detalhe do painel do elevador.



Foto 14 – Vista geral do corredor do 3º Pavimento, correspondente ao 1º Pavimento Tipo.



Foto 15 – Detalhe de identificação do apartamento 102.



Foto 16 – Vista geral da cozinha conjugada com sala de estar.



Foto 17 – Vista geral da cozinha conjugada com sala de estar, outro ângulo.



Foto 18 – Vista geral da sala de estar conjugada com cozinha e varanda.



Foto 19 – Vista geral da sala de estar conjugada com cozinha e varanda, outro ângulo.



Foto 20 – Vista geral da sala de estar conjugada com cozinha e varanda, outro ângulo.



Foto 21 – Vista geral da sala de estar conjugada com cozinha e varanda, outro ângulo.



Foto 22 – Vista geral da varanda. Detalhe de bancada com pia em granito.



Foto 23 – Vista geral da varanda, outro ângulo.



Foto 24 – Vista geral da varanda, outro ângulo. Detalhe de fechamento do guarda-corpo de alumínio e vidro.



Foto 25 – Vista geral da laje técnica, frente ao apartamento.



Foto 26 – Vista geral da laje técnica, frente ao apartamento, outro ângulo.



Foto 27 – Vista geral da laje técnica, frente ao apartamento, outro ângulo.



Foto 28 – Vista geral do corredor de acesso aos quartos e banheiro social.



Foto 29 – **A** – Vista geral do dormitório.



Foto 30 – **A** – Vista geral do dormitório, outro ângulo.



Foto 31 – **A** – Vista geral do dormitório, outro ângulo.



Foto 32 – **B** – Vista geral da suíte.



Foto 33 – **B** – Vista geral da suíte, outro ângulo.



Foto 34 – **B** – Vista geral do banheiro da suíte.



Foto 35 – **C** – Vista geral do banheiro social.



Foto 36 – Vista geral da área comum, localizada no pavimento térreo.



Foto 37 – Vista geral da área comum com lanchonetes.



Foto 38 – Vista geral da área comum com lanchonetes, outro ângulo.



Foto 39 – Vista geral da piscina e indicação do imóvel objeto desta avaliação.



Foto 40 – Vista geral da piscina para adultos.



Foto 41 – Vista geral da piscina para adultos, outro ângulo.



Foto 42 – Vista geral da piscina para adultos, outro ângulo.



Foto 43 – Vista geral da piscina para adultos e áreas comuns.



Foto 44 – Vista geral da piscina infantil.



Foto 45 – Vista geral da piscina infantil, outro ângulo.



Foto 46 – Vista geral da área comum, outro ângulo.



Foto 47 – Vista geral do playground.



Foto 48 – Vista geral do playground, outro ângulo.



Foto 49 – Vista geral do playground, outro ângulo.



Foto 50 – Vista geral da brinquedoteca.



Foto 51 – Vista geral da brinquedoteca, outro ângulo.



Foto 52 – Vista geral da brinquedoteca, outro ângulo.



Foto 53 – Vista geral da brinquedoteca, outro ângulo.



Foto 54 – Vista geral da brinquedoteca, outro ângulo.



Foto 55 – Vista geral da copa baby.

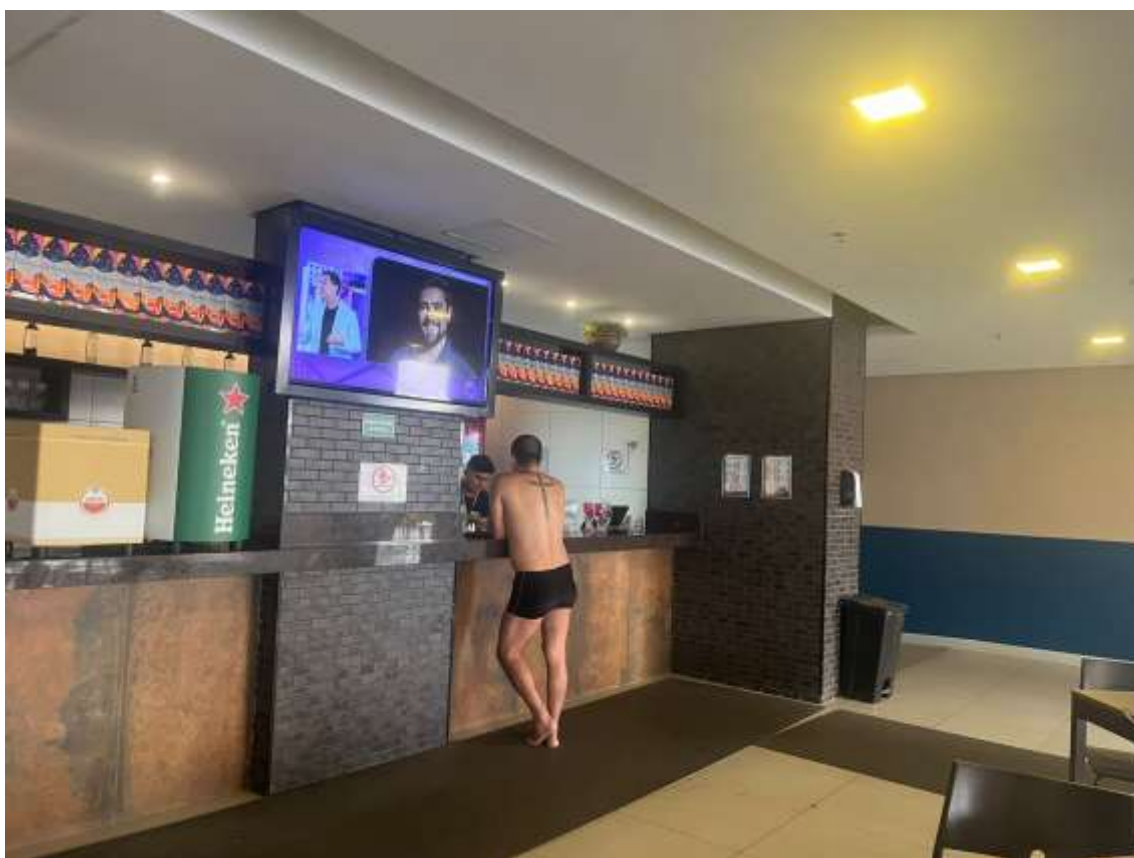


Foto 56 – Vista geral do Restaurante Steakhouse Rock&Ribs.



Foto 57 – Vista geral do Restaurante Steakhouse Rock&Ribs, outro ângulo.



Foto 58 – Vista geral do Restaurante Steakhouse Rock&Rib's, outro ângulo.



Foto 59 – Vista geral do Espaço Joy - Games.



Foto 60 – Vista geral do Espaço Joy – Games, outro ângulo.



Foto 61 – Vista geral do Espaço Joy – Games, outro ângulo.



Foto 62 – Vista geral do Cinema Enjoy.



Foto 63 – Vista geral do Cinema Enjoy, outro ângulo.



Foto 64 – Vista geral do Cinema Enjoy, outro ângulo.



Foto 65 – Vista geral do Restaurante Pizza & Grill.



Foto 66 – Vista geral da quadra poliesportiva 01.



Foto 67 – Vista geral da quadra poliesportiva 02.



Foto 68 – Vista geral da quadra poliesportiva 02, outro ângulo.



Foto 69 – Vista geral do empório.



Foto 70 – Vista geral de outra piscina.



Foto 71 – Vista geral de outra piscina, outro ângulo.



Foto 72 – Vista geral do Restaurante Varanda Grill.



Foto 73 – Vista geral dos banheiros localizados no pavimento térreo.



Foto 74 – Vista geral dos banheiros localizados no pavimento térreo, outro ângulo.



Foto 75 – Vista geral da piscina coberta.



Foto 76 – Vista geral da piscina coberta, outro ângulo.



Foto 77 – Vista geral do salão de jogos.



Foto 78 – Vista geral do salão de jogos, outro ângulo.



Foto 79 – Vista geral da academia.



Foto 80 – Vista geral de exemplo de garagem coberta.

7. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO

Para a definição de qual método e procedimento deveriam ser utilizados na referida avaliação da área, foram analisadas as seguintes Normas Brasileiras da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

- ✓ NBR 14653-1: Avaliação de Bens, parte 1, Procedimentos Gerais.
- ✓ NBR 14653-2: Avaliação de Bens, parte 2, Imóveis Urbanos.
- ✓ Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP.
- ✓ Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP.

DEPRECIAÇÃO

Na realização de avaliações é necessário levar em consideração a perda de valor do bem devido a modificações em seu estado ou qualidade ocasionadas por:

- Decrepitude: Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção;
- Deterioração: Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequadas;
- Mutilação: Retirada de sistemas ou componentes originalmente existentes;
- Obsolescência: Superação tecnológica ou funcional.

No caso de imóvel, as depreciações das construções são de ordem física e funcional, e resultam na perda de interesse, de comodidade, de procura no mercado e consequentemente, de valor.

As depreciações de ordem física são aquelas decorrentes de desgaste das várias partes que compõem a edificação. São proporcionadas devido a uso, manutenção inadequada e materiais de baixa qualidade. As depreciações de ordem funcional são aquelas decorrentes de inadequação por falhas de projeto ou execução, superação por surgimento de novas técnicas construtivas e materiais, anulação por inadequação a fins diferentes para os quais foi concebido.

MÉTODO HEIDECKE

Esse método de avaliação considera o estado de conservação do bem. Através da tabela apresentada abaixo é determinada a taxa de depreciação de acordo com estado da edificação:

Tabela – Método Heidecke

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO (%)
A	Nova	0,00
B	Entre nova e regular	0,32
C	Regular	2,52
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09
E	Necessitando de reparos simples	18,10
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20
G	Necessitando de reparos importantes	52,60
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

PREMISSAS BÁSICAS

Para alcançar o valor de avaliação, será utilizado basicamente o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com utilização de Tratamento por Fatores. Esse método procura levar em consideração os valores de imóveis assemelhados no que diz respeito à situação, destinação, forma e grau de aproveitamento, características físicas e ambiência, ofertados no município objeto desta avaliação, sobre os quais são aplicadas técnicas de homogeneização, buscando sua comparabilidade por equivalência ao imóvel avaliando.

FATORES ADOTADOS NA AVALIAÇÃO:

I. Fator Oferta ou Fator Fonte (F_f)

O Fator Oferta é conhecido também como Fator Fonte, Fator Especulação e Fator Elasticidade de Preços. O mesmo tem a função de descontar “gorduras” geradas devido a especulação de mercado nos elementos comparativos. Neste trabalho adotamos como fator fonte = 0,90 para todas as amostras.

- II. Fator Transposição (F_{tr})** Corrige as distorções relativas à localização das amostras através da relação do índice fiscal de cada uma relativamente ao índice fiscal do imóvel avaliando, não sendo aplicado nesta avaliação pois os imóveis encontram-se na mesma região fiscal.

III. Fator de Área (F_a)

Corrige distorções relativas as áreas equivalentes das amostras utilizadas em relação ao imóvel avaliando. Esse coeficiente foi obtido através da utilização da fórmula $F_a = (A_{oferta}/A_{avaliando})^{1/4}$, caso a diferença entre as áreas seja menor que 30%. Se não, utilizou-se $F_a = (A_{of}/A_{av})^{1/8}$.

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo “**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS**”, publicados pelo IBAPE/SP em nov/2006.

Tabela – Coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49		
2- COMERCIAL – SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,286
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69		
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600

IV. Fator Depreciação Imóveis Urbanos (Fd)

Corrige distorções relativas à quantidade as distorções devido a perda de valor em função do desgaste das partes constitutivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação, ocasionadas por:

- decrepitude: Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.
- deterioração: Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequados. mutilação: Retirada de sistemas ou componentes originalmente existentes.
- obsolescência: Superação tecnológica ou funcional.

O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo e por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, utilizando os coeficientes do **Método Heidecke**, demonstrado anteriormente no laudo.

8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DEPRECISÃO

De acordo com a Norma NBR 14653-2, em seu item 9.1, o estabelecimento inicial do grau de fundamentação desmeado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.

a) Cada elemento pesquisado tenha sua confiabilidade garantida por:

- Idoneidade da fonte de informação;
- Atualidade;
- Descrição de suas características;
- Semelhança com objeto da avaliação.

b) Conjunto de elementos que atende ao acima mencionado deve ter sua confiabilidade garantida por:

- Uniformidade de elementos;
- Contemporaneidade;
- Números de dados efetivamente utilizados, superior ou igual a cinco elementos.

c) Homogeneização dos valores de forma a dotá-los de:

- Equivalência Financeira.
- Equivalência de tempo.
- Equivalência de características e situação.

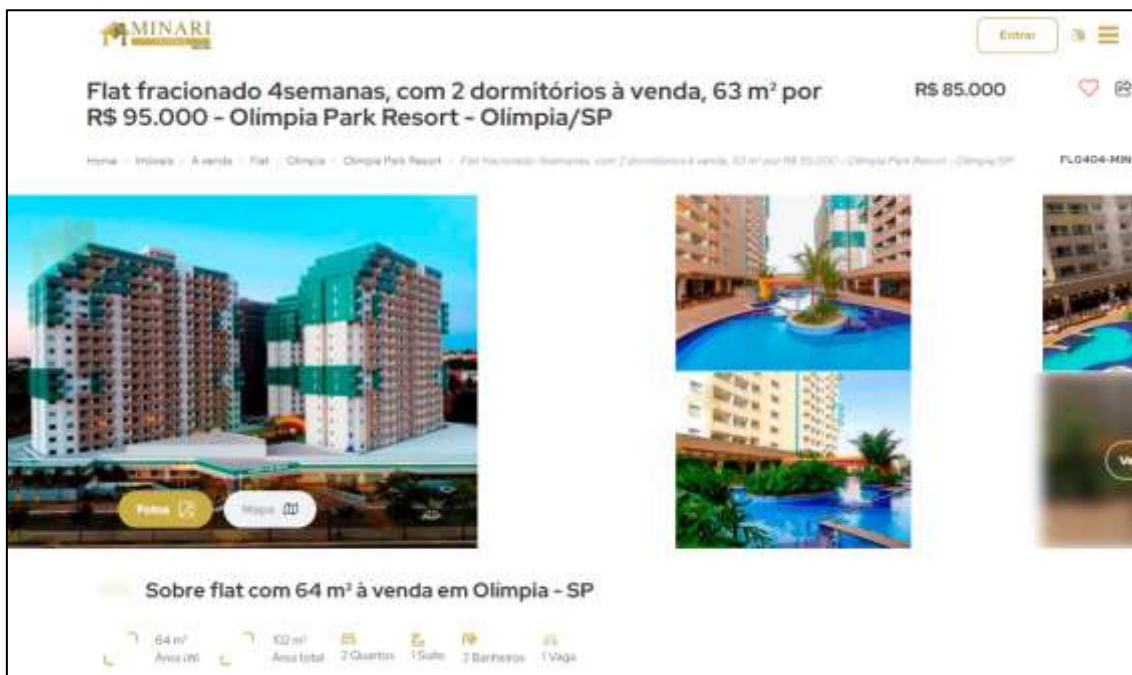
9. ELEMENTOS DE PESQUISA IMOBILIÁRIA PARA VENDA



Figura 15 - Imagem extraída do Google Maps em 12/12/2023.

As amostras e a cota do imóvel em questão estão localizados no mesmo condomínio.

I. Código do imóvel: FL0404-MIN – Olímpia Park Resort



Flat fracionado 4semanas, com 2 dormitórios à venda, 63 m² por R\$ 95.000 - Olímpia Park Resort - Olímpia/SP

R\$ 85.000

FL0404-MIN

Sobre flat com 64 m² à venda em Olímpia - SP

64 m² Área útil 62 m² Área total 2 Quartos 1 Suite 2 Banheiros 1 Vaga

Código do imóvel: FL0404-MIN		Bairro: Jardim Etigênia	Cidade: Olímpia	UF: SP
Localização: Av. Aurora Porti Neves, 1030 - Jd. Etigênia - Olímpia/SP		Fonte de informação: Mirani Imóveis - Aline Assumpção		Telefone: (17) 98166-5697
1	Descrição: Flat com uma suite e um quarto, sala com cozinha integrada, um banheiro e varanda. Link do anúncio: https://www.miranimoveis.com.br/imovel/flat-de-64-m-com-2-quartos-olimpia-park-resort-olimpia/FL0404-MIN	Idade Aparente	Conservação: A - Novo	Padrão: Superior
		Frete (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²)
				63,59

II. Código do imóvel: FL0197-MIN – Olímpia Park Resort



Entrar

Flat à venda, 63 m² por R\$ 105.000,00 - Olímpia Park Resort - Olímpia/SP R\$ 105.000

home > Imóveis > à venda > Flat > Olímpia > Olímpia Park Resort > Flat à venda, 63 m² por R\$ 105.000,00 - Olímpia Park Resort - Olímpia/SP





Sobre flat com 64 m² à venda em Olímpia - SP

64 m²

Área útil

102 m²

Área total

2 Quartos

1 Suite

3 Banheiros

1 Varja

Venda

R\$ 105.000

R\$ 105.000/m²

Condomínio

R\$ 10.000/mês

1	Código do imóvel: FLD404-MIN	Bairro: Jardim Efigênia	Cidade: Olímpia	UF: SP
	Localização: Av. Aurora Porti Neves, 1030 - Jd. Efigênia - Olímpia/SP	Fonte de informação: Mirani Imóveis - Aline Assunção		Telefone: (17) 98166-5697
	Descrição: Flat com uma suite e um quarto, sala com cozinha integrada, um banheiro e varanda.	Idade Aparente	Conservação: A - Novo	Padrão: Superior
		Link do anúncio: https://www.miranimoveis.com.br/imovel/flat-de-64-m-com-2-quartos-olimpia-park-resort-olimpia/FLD404-MIN	Frete (m)	Área terreno (m²)

III. Código do imóvel: FL0149-MIN – Olímpia Park Resort



Flat fracionado 4semanas, com 1 dormitório à venda, 63 m² por R\$ 100.000 - Olímpia Park Resort - Olímpia/SP

Hotéis · Imóveis · À venda · Flat · Olímpia · Olímpia Park Resort · Flat fracionado 4semanas, com 1 dormitório à venda, 63 m² por R\$ 100.000 - Olímpia Park Resort - Olímpia/SP

Sobre flat com 64 m² à venda em Olímpia - SP

64 m² Área (tst) 1 Quarto 1 Suíte 1 Banheiro 1 Varça

Código do imóvel: FL0149-MIN		Bairro: Jardim Elégia	Cidade: Olímpia	UF: SP
Localização: Av. Aurora Forti Neves, 1030 - Jd. Elégia - Olímpia/SP		Fonte de informação: Mirari Imóveis - Aline Assumpção		Telefone: (17) 98166-5697
3	Descrição: Flat com uma suíte e um quarto, sala com cozinha integrada, um banheiro e varanda. Link do anúncio: https://www.minarimoveis.com.br/imovel/flat-de-64-m-com-1-quarto-olimpia-park-resort-olimpia/FL0149-MIN	Idade Aparente	Conservação: A - Novo	Padrão: Superior
		Frete (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²)
				63,89

IV. Código do imóvel: FL0148-MIN – Olímpia Park Resort



Flat fracionado 4semanas, com 1 dormitório à venda, 63 m² por R\$ 100.000 - Olímpia Park Resort - Olímpia/SP

Home - Imóveis - À venda - Flat - Olímpia - Olímpia Park Resort - Flat Fracionado 4semanas com 1dormitório à venda 63 m² por R\$ 100.000 - Olímpia Park Resort - Olímpia/SP

Sobre flat com 64 m² à venda em Olímpia - SP

64 m² Área útil 1 Quarto 1 Suite 1 Banheiro

Venda R\$ 100.000 R\$ 1,5/m²/mês
Conservação R\$ 110,00/mês

4	Código do imóvel: FL0148-MIN	Bairro: Jardim Elégia	Cidade: Olímpia	UF: SP
	Localização: Av. Aurora Forti Neves, 1030 - Jd. Elégia - Olímpia/SP	Fonte de informação: Minari Imóveis - Aline Assunção		Telefone: (17) 98166-5697
	Descrição: Flat com uma suite e um quarto, sala com cozinha integrada, um banheiro e varanda.	Idade Aparente	Conservação: A - Novo	Padrão: Superior
	Link do anúncio: https://www.minarimoveis.com.br/imovel/flat-de-64-m-com-1-quarto-olimpia-park-resort-olimpia/FL0148-MIN	Fronte (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²): 63,69

V. Código do imóvel: FL0571-MIN – Olímpia Park Resort

5	Código do imóvel: FL0571-MIN	Bairro: Jardim Etigênia		Cidade: Olímpia	UF: SP
	Localização: Av. Aurora Forti Neves, 1030 - Jd. Etigênia - Olímpia/SP	Fonte de informação: Mirani Imóveis - Aline Assumpção		Telefone: (17) 98168-5697	
	Descrição: Flat com uma suite e um quarto, sala com cozinha integrada, um banheiro e varanda. Link do anúncio: https://www.miranimoveis.com.br/imovel/flat-de-64-m-com-2-quartos-olimpia-park-resort-olimpia/FL0571-MIN	Idade Aparente	Conservação	Padrão	
		A - Novo		Superior	
		Frete (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²)	63,59

VI. Código do imóvel: FL0159-MIN – Olímpia Park Resort



Flat fracionado 4 semanas, com 2 dormitórios à venda, 63 m² por R\$ 85.000 - Olímpia Park Resort - Olímpia/SP

R\$ 85.000

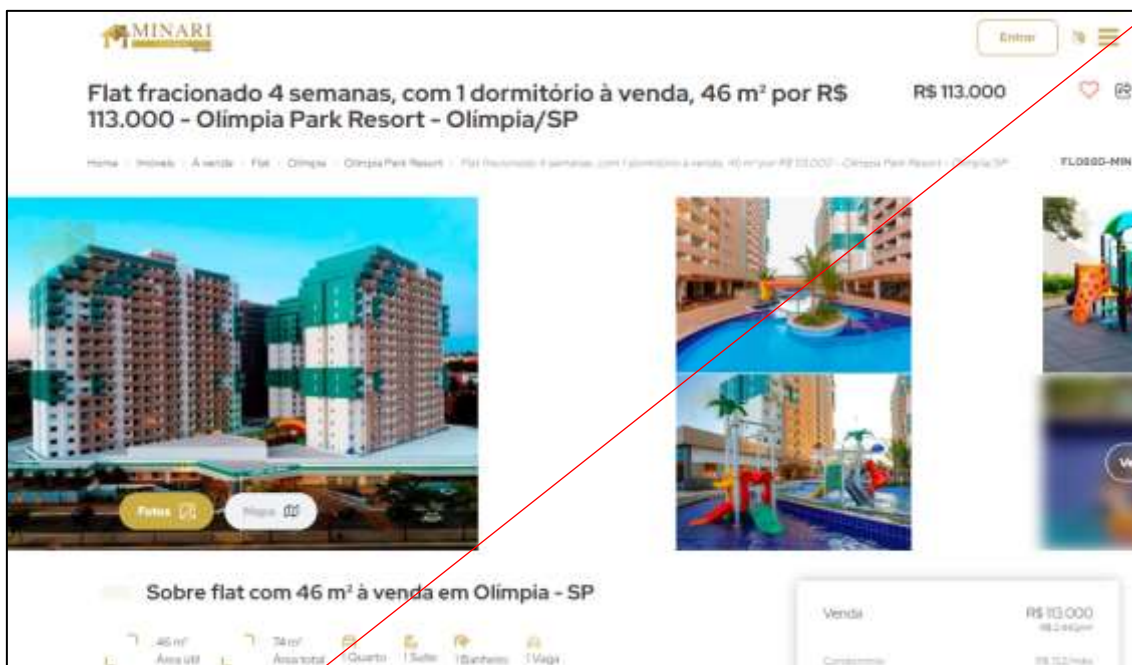
Sobre flat com 64 m² à venda em Olímpia - SP

64 m² Área útil | 100 m² Área total | 2 Quartos | 1 Suite | 2 Banheiros | 1 Vaga

Venda: R\$ 85.000 (R\$ 1.343/m²)
Condomínio: R\$ 700/mês

6	Código do imóvel: FL0159-MIN	Bairro: Jardim Etigênia		Cidade: Olímpia	UF: SP
	Localização: Av. Aurora Forti Neves, 1030 - Jd. Etigênia - Olímpia/SP	Fonte de informação: Mirani Imóveis - Aline Assumpção		Telefone: (17) 98166-5097	
	Descrição: Flat com uma suite e um quarto, sala com cozinha integrada, um banheiro e varanda. Link do anúncio: https://www.minarimoveis.com.br/imoveis/flat-de-64-m-com-2-quartos-olimpia-park-resort-olimpia/FL0159-MIN	Idade Aparente		Padrão	
		Conservação: A - Novo		Superior	
		Frete (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²)	63,69

VII. Código do imóvel: FL0880-MIN – Olímpia Park Resort



MINARI

Flat fracionado 4 semanas, com 1 dormitório à venda, 46 m² por R\$ 113.000 - Olímpia Park Resort - Olímpia/SP

R\$ 113.000

Sobre flat com 46 m² à venda em Olímpia - SP

46 m² Área útil 74 m² Área total 1 Quarto 1 Suíte 1 Banheiro 1 Vaga

Código do imóvel: FL0880-MIN	Bairro: Jardim Eligência	Cidade: Olímpia	UF: SP
Localização: Av. Aurora Forti Neves, 1030 - Jd. Eligência - Olímpia/SP	Fonte de informação: Mirari Imóveis - Aline Assumpção	Telefone: (17) 98166-5697	
7 Descrição: Flat com uma suíte e um quarto, sala com cozinha integrada, um banheiro e varanda	Idade Aparente	Conservação: A - Novo	Padrão: Superior
Link do anúncio: https://www.minarimoveis.com.br/imoveis/flat-de-46-m-com-1-quarto-olimpia-park-resort-olimpia/FL0880-MIN	Frete (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²) 46,25

AMOSTRA DESCARTADA

VIII. Código do imóvel: FL0162-MIN – Olímpia Park Resort



Flat fracionado 4semanas, com 1 dormt, por R\$ 86.000 - Olímpia Park Resort - Olímpia/SP

R\$ 86.000

Home > Imóveis > À venda > Flat > Olímpia > Olímpia Park Resort > Flat fracionado 4semanas, com 1 dormt, por R\$ 86.000 - Olímpia Park Resort - Olímpia/SP

FL0162-MIN

Sobre flat com 46 m² à venda em Olímpia - SP

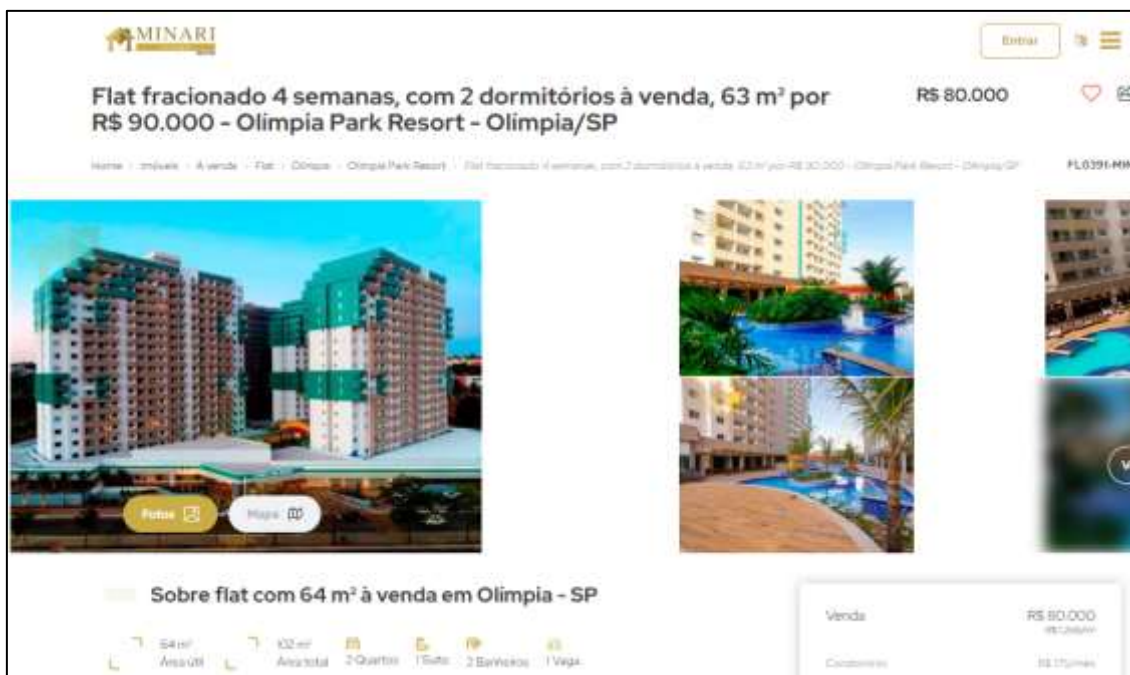
46 m² Área útil 74 m² Área total 1 Quarto 1 Suite 1 Vaga

Venda R\$ 86.000 (R\$ 1.000/m²)

Corretor R\$ 70.42/m²

8	Código do imóvel: FL0162-MIN		Bairro:	Jardim Elégia	Cidade:	Olímpia	UF	SP
	Localização: Av. Aurora Forti Neves, 1030 - Jd. Elégia - Olímpia/SP		Fonte de informação:			Telefone:		
	Descrição: Flat com uma suite e um quarto, sala com cozinha integrada, um banheiro e varanda.		Mirani Imóveis - Aline Assumpção			(17) 98166-5697		
			Idade Aparente	Conservação		Padrão		
			A - Novo		Superior			
Link do anúncio: https://www.miranimoveis.com.br/imovel/flat-de-46-m-com-1-quarto-olimpia-park-resort-olimpia/FL0162-MIN		Frete	(m)	Área terreno	(m²)	Área edificação	(m²)	
						46,25		

IX. Código do imóvel: FL0391-MIN – Olímpia Park Resort



Flat fracionado 4 semanas, com 2 dormitórios à venda, 63 m² por R\$ 90.000 - Olímpia Park Resort - Olímpia/SP

R\$ 80.000

FL0391-MIN

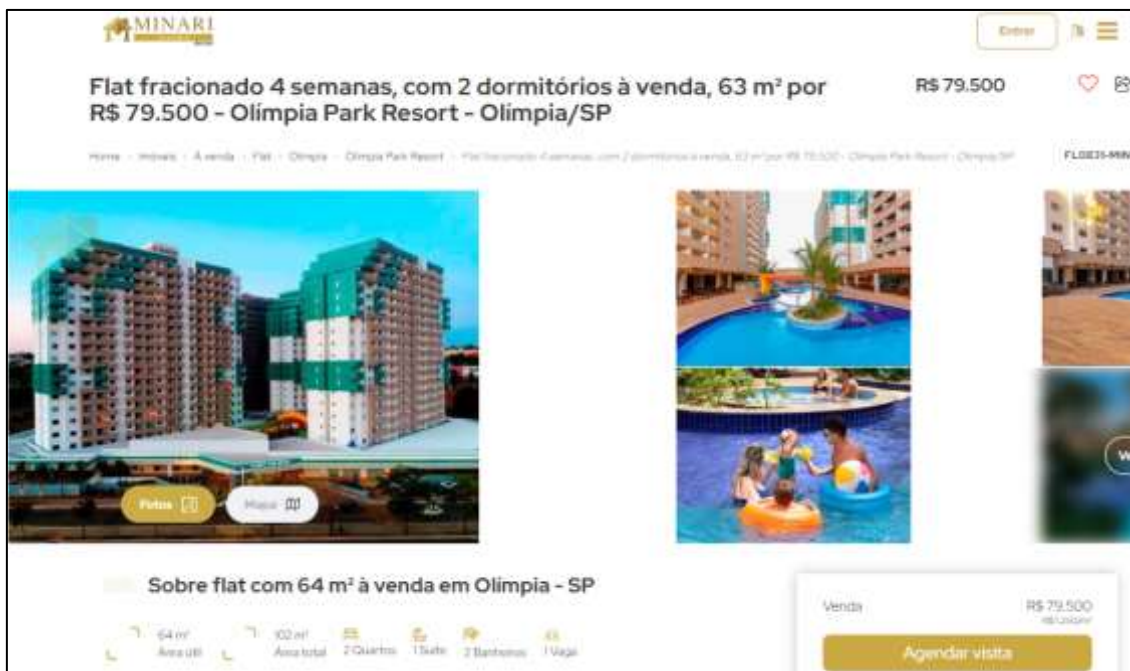
Sobre flat com 64 m² à venda em Olímpia - SP

54 m² Área útil | 102 m² Área total | 2 Quartos | 1 Suite | 2 Banheiros | 1 Vaga

Venda: R\$ 80.000 (R\$ 1.269/m²)
Compartilhe: R\$ 177/mês

9	Código do Imóvel: FL0391-MIN	Bairro: Jardim Elégia	Cidade: Olímpia	UF: SP
	Localização: Av. Aurora Forti Neves, 1030 - Jd. Elégia - Olímpia/SP	Fonte de Informação: Mirani Imóveis - Aline Assunção		Telefone: (17) 98166-5697
	Descrição: Flat com uma suíte e um quarto, sala com cozinha integrada, um banheiro e varanda.	Idade Aparente	Conservação: A - Novo	Padrão: Superior
	Link do anúncio: https://www.minarimoveis.com.br/imovel/flat-de-64-m-com-2-quartos-olimpia-park-resort-olimpia/FL0391-MIN	Frete (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²)
				63,59

X. Código do imóvel: FL0831-MIN – Olímpia Park Resort



Flat fracionado 4 semanas, com 2 dormitórios à venda, 63 m² por R\$ 79.500 - Olímpia Park Resort - Olímpia/SP

Home - Imóveis - À venda - Flat - Olímpia - Olímpia Park Resort - Flat fracionado 4 semanas, com 2 dormitórios à venda, 63 m² por R\$ 79.500 - Olímpia Park Resort - Olímpia/SP

Sobre flat com 64 m² à venda em Olímpia - SP

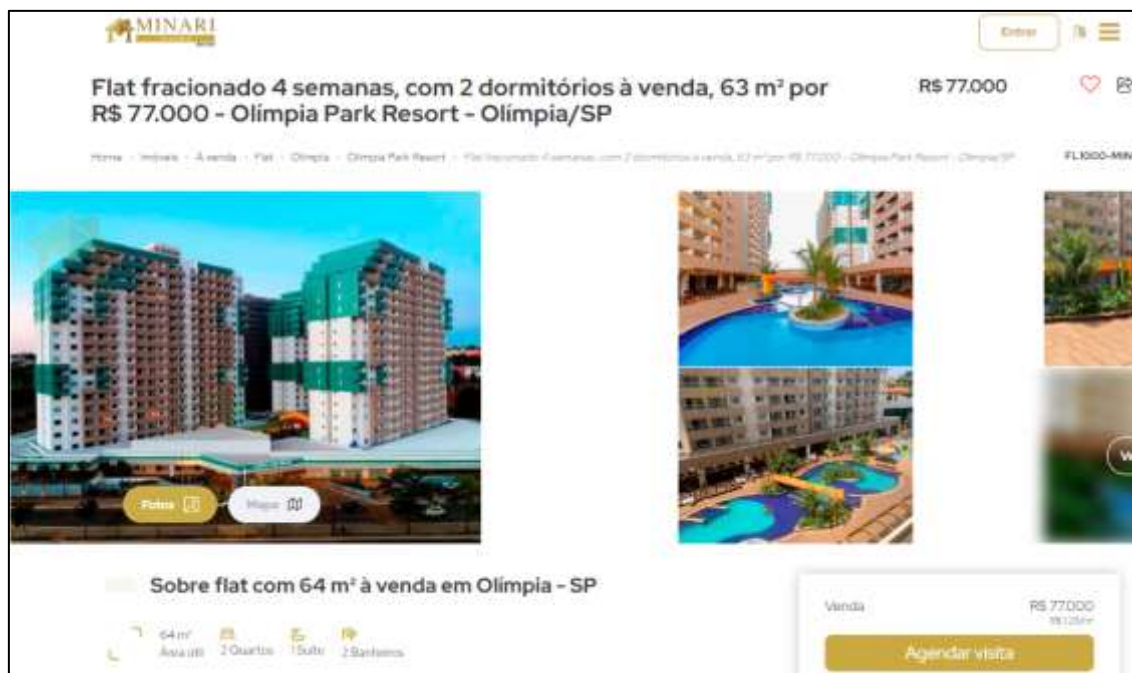
64 m² Área útil | 102 m² Área total | 2 Quartos | 1 Suite | 2 Banheiros | 1 Vaga

Venda R\$ 79.500 R\$/unidade

Agendar visita

10	Código do imóvel: FL0831-MIN	Bairro: Jardim Efigênia	Cidade: Olímpia	UF: SP
	Localização: Av. Aurora Forti Neves, 1030 - Jd. Efigênia - Olímpia/SP	Fonte de informação: Minari Imóveis - Aline Assumpção		Telefone: (17) 98188-5897
	Descrição: Flat com uma suite e um quarto, sala com cozinha integrada, um banheiro e varanda.	Idade Aparente	Conservação: A - Novo	Padrão: Superior
	Link do anúncio: https://www.minarimoveis.com.br/imovel/flat-de-64-m-2-quartos-olimpia-park-resort-olimpia/FL0831-MIN	Frete (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²)
				63,59

XI. Código do imóvel: FL1000-MIN – Olímpia Park Resort



Flat fracionado 4 semanas, com 2 dormitórios à venda, 63 m² por R\$ 77.000 - Olímpia Park Resort - Olímpia/SP

R\$ 77.000

FL1000-MIN

Sobre flat com 64 m² à venda em Olímpia - SP

64m² Área útil 2 Quartos 1 Suíte 2 Banheiros

Venda R\$ 77.000 18 Colônias

Agendar visita

11	Código do imóvel: FL1000-MIN Localização: Av. Aurora Forti Neves, 1030 - Jd. Efigênia - Olímpia/SP	Bairro: Jardim Efigênia	Cidade: Olímpia	UF: SP
	Descrição: Flat com uma suíte e um quarto, sala com cozinha integrada, um banheiro e varanda. Link do anúncio: https://www.minarimoveis.com.br/imovel/flat-de-64-m-com-2-quartos-olimpia-park-resort-olimpia/FL1000-MIN	Fonte de informação: Minari Imóveis - Aline Assunção		Telefone: (17) 98168-5697
		Idade Aparente	Conservação: A - Novo	Padrão: Superior
		Frete (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²): 63,59

XII. Código do imóvel: FL0304-MIN – Olímpia Park Resort



Flat fracionado 4semanas, com 1 dormitório à venda, 46 m² por R\$ 65.000 - Olímpia Park Resort - Olímpia/SP

R\$ 70.000

Sobre flat com 46 m² à venda em Olímpia - SP

46m² Área útil 74m² Área total 1 Quarto 1 Suíte 1 Varca

Venda: R\$ 70.000 R\$ 135,25/m²

12	Código do imóvel: FL0304-MIN	Barrio: Jardim Eligência	Cidade: Olímpia	UF: SP
	Localização: Av. Aurora Forti Neves, 1030 - Jd. Eligência - Olímpia/SP	Fonte de informação: Mirari Imóveis - Aline Assunção		Telefone: (17) 98168-5897
	Descrição: Flat com uma suíte e um quarto, sala com cozinha integrada, um banheiro e varanda.	Idade Aparente	Conservação	Padrão
			A - Novo	Superior
	Link do anúncio: https://www.mirariimoveis.com.br/imovel/flat-de-46-m-1-quarto-olimpia-park-resort-olimpia/fl0304-MIN		Frete (m)	Área terreno (m²)
				46,25

CALCULO DE VALOR FINAL COM APLICAÇÃO DE FATORES E SANEAMENTO DAS AMOSTRAS

Amostra	Área (m ²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m ²	Ff (1)	Ftr (2)	Fa (3)	Fd (6)	Homogeneização R\$/m ²
1	63,59	85.000,00	1.336,69	0,90	1,00	1,00	1,0000	1.203,02
2	63,59	105.000,00	1.651,20	0,90	1,00	1,00	1,0000	1.486,08
3	63,59	100.000,00	1.572,57	0,90	1,00	1,00	1,0000	1.415,32
4	63,59	100.000,00	1.572,57	0,90	1,00	1,00	1,0000	1.415,32
5	63,59	100.000,00	1.572,57	0,90	1,00	1,00	1,0000	1.415,32
6	63,59	85.000,00	1.336,69	0,90	1,00	1,00	1,0000	1.203,02
7	46,25	113.000,00	2.443,24	0,90	1,00	0,92	1,0000	REPROVADO
8	46,25	86.000,00	1.859,46	0,90	1,00	0,92	1,0000	1.545,47
9	63,59	80.000,00	1.258,06	0,90	1,00	1,00	1,0000	1.132,25
10	63,59	79.500,00	1.250,20	0,90	1,00	1,00	1,0000	1.125,18
11	63,59	77.000,00	1.210,88	0,90	1,00	1,00	1,0000	1.089,79
12	46,25	70.000,00	1.513,51	0,90	1,00	0,92	1,0000	1.257,34
MEDIA DA AMOSTRA								1.298,97
Saneamento da amostra (+/-10%)								Valor Mínimo
								1.169,08
								Valor Máximo
								1.428,87

(1) - Fator Fonte
(3) - Fator de Área

(2) - Fator Transposição
(4) - Fator de Depreciação

12 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO PARA VENDA DA COTA 1/13 AVOS - MATRÍCULA Nº 68.334

Depreciação	-	%	A - Novo	0
Área Total	63,59	m ²	Valor do m ²	R\$ 1.298,97
Valor do imóvel			Valor do Imóvel	R\$ 82.601,69

13 - Resumo da Avaliação

Valor de Avaliação conforme o Mercado	R\$ 82.601,69	Valor por extenso
		OITENTA E DOIS MIL, SEISCENTOS E UM REAIS E SESENTA E NOVE CENTAVOS
PRAZO DE VALIDADE DO LAUDO É DE 06 MESES A CONTAR DA DATA DE SUA EMISSÃO - 14/12/2023.		

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA ESTA AVALIAÇÃO

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a

^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Para atingir o Grau III são obrigatórias:

- Apresentação do laudo na modalidade completa;
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na Tabela 3, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4.

Para o atendimento à Tabela 4, observar o descrito em 9.1 e 9.2.

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Portanto o Grau de Fundamentação para a avaliação é grau III.

O Grau de precisão deve estar conforme a Tabela 5.

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Portanto o Grau de Precisão para a avaliação é grau III.

10. AVALIAÇÃO DA COTA DA MULTIPROPRIEDADE

Após o levantamento de amostras, foram necessárias aplicar correções apresentadas no presente trabalho, para que o valor do metro quadrado fosse ajustado e corrigidas as distorções, devidamente embasados nas Normas da ABNT.

Foram aplicados os ajustes considerando os fatores apontados no laudo, verificou-se o intervalo admissível e estando condizente com o Grau de Fundamentação e precisão.

Para esta avaliação foi adotado o valor médio para venda tendo como referência o mês de dezembro de 2023, sendo assim:

✓ O **valor de Venda da cota do imóvel** é de **R\$ 82.601,69** (oitenta e dois mil, seiscentos e um reais e sessenta e nove centavos).

11. CONCLUSÃO

Na avaliação deste caso específico, onde o foco está na penhora de um apartamento sob regime de multipropriedade, observa-se um cenário onde a unidade imobiliária é dividida em diversas cotas, cada uma representando uma fração de tempo de uso do imóvel. Em um contexto comum de multipropriedade, vários proprietários detêm direitos sobre o mesmo imóvel, com cada um possuindo uma cota ou período designado.

No entanto, neste caso em particular, a informação mais recente da matrícula do imóvel indica que a ação de penhora incidirá apenas sobre 1/13 das cotas do apartamento, que são de propriedade do incorporador. Esta fração específica da propriedade é o foco da penhora, diferentemente de uma situação onde todas as cotas estariam sujeitas a tal ação.

Essa configuração singular tem implicações importantes para o processo de penhora. Ao invés de uma penhora total do imóvel, que afetaria a integralidade das cotas, a restrição incide apenas sobre a fração determinada. Isso significa que a penhora não perturbará os direitos dos outros coproprietários ou detentores das cotas restantes, que podem continuar a utilizar suas respectivas frações de tempo conforme estabelecido pelo contrato de multipropriedade.

Adicionalmente, é importante considerar as consequências administrativas e legais desta penhora parcial. As responsabilidades pela manutenção e gestão do imóvel, bem como as questões relacionadas à venda ou transferência desta cota específica, devem ser examinadas à luz dessa nova informação.



Portanto, ao proceder com a ação de penhora, é importante ter em mente que apenas uma fração específica do imóvel está sendo afetada.

O **valor de Venda da cota do imóvel** é de **R\$ 82.601,69** (oitenta e dois mil, seiscentos e um reais e sessenta e nove centavos).

A cota do imóvel apresenta dívida ativa referente ao tributo (IPTU) no valor de R\$ 5.168,40 (Cinco mil, cento e sessenta e oito reais e quarenta centavos).

De acordo com a Matrícula nº 68.334, a cota do imóvel apresenta uma somatória de penhoras no valor de R\$ 485.690,51 (quatrocentos e oitenta e cinco mil, seiscentos e noventa reais e cinquenta e um centavos).

O PRAZO DE VALIDADE DO LAUDO É DE 06 MESES A CONTAR DA DATA DE SUA EMISSÃO – 14/12/2023.

12. ANEXOS

1. Matrícula do empreendimento nº 68.334
2. Certidão de Valor Venal
3. Demonstrativo de Cobrança de IPTU
4. Convenção Condominial nº 31.928 – Livro nº 03 Registro Auxiliar Oficial de Registro de Imóveis – Olímpia – São Paulo
5. Laudo de Avaliação de Uso Restrito

13. ENCERRAMENTO

Este Laudo Técnico Pericial de Avaliações de Imóvel, foi digitado em 121 folhas, apenas em seu anverso, estando todas numeradas e esta última que segue datada e assinada além dos arquivos em anexos.

14. ASSINATURA E QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA

Guarujá, 14 de dezembro de 2023.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP



CERTIDÃO DE REGISTRO PROFISSIONAL E ANOTAÇÕES

Número da Certidão: CI - 3106358/2023

CERTIFICAMOS, a requerimento da parte interessada e para os devidos fins que, fazendo rever os arquivos deste Conselho, foi verificado constar que a profissional abaixo mencionado se encontra registrada neste CREA-SP, nos termos da Lei nr. 5.194, de 24 dezembro de 1966, conforme dados a seguir:

Nome: WALDIVIA BORGES DE AGUIAR

Número de registro no CREA-SP: 5060258755
Registro Nacional do Profissional: 2604021412

Expedido em: 04/07/2007
(Data de registro no CREA-SP)

CPF: 086.573.798-30

RG - REGISTRO GERAL: 17.953.168-SP SSP/SP

Data de Nascimento: 30/09/1966

Endereço: Rua CAVALHEIRO NAMI JAFET, 169 32
PITANGUEIRAS
11410280 - GUARUJÁ - SP

Títulos, cursos e atribuições:

Título: ENGENHEIRA CIVIL

Curso: ENGENHARIA CIVIL

Atribuição:

Do artigo 7º da Resolução 218, de 29 de junho de 1973, do CONFEA.

Diploma/Certificado expedido em: 28/01/1994

Pelo(a): FAC.DE ENGENHARIA CIVIL DA UNIV.SANTA CECILIA DOS BANDEIRANTES

Ano Letivo: 1993

Data de Colação de Grau: 28/01/1994

Curso: ESPECIALIZAÇÃO EM ENGENHARIA AMBIENTAL E SANEAMENTO BÁSICO

Diploma/Certificado expedido em: 21/03/2022

Pelo(a): UNIVERSIDADE ESTÁCIO DE SÁ

Ano Letivo: 2021

Título: ENGENHEIRA DE SEGURANÇA DO TRABALHO

Curso: ENGENHARIA DE SEGURANCA DO TRABALHO

Atribuição:

Do artigo 4º, da Resolução 359, de 31 de julho de 1991, do CONFEA.

Pelo(a): UNIVERSIDADE SANTA CECILIA - UNISANTA

Ano Letivo: 2015



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP



CERTIDÃO DE REGISTRO PROFISSIONAL E ANOTAÇÕES

Continuação da Certidão: CI - 3106358/2023 Página 02

A presente certidão possui também a finalidade de substituição da carteira profissional de anotações, extinta pela Resolução 1007, de 2003, do Confea, e perderá a validade caso ocorram quaisquer alterações em seus dados acima descritos.

Esta certidão refere-se a dados de registro e anotações constantes do cadastro do profissional, não invalidando qualquer débito ou infração que posteriormente venham ser apurados em nome do(a) profissional acima.

A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à competente ação penal e/ou processo ético respectivo.

A autenticidade desta certidão deverá ser verificada no site: www.creasp.org.br

Código de controle da certidão: 4f79ff7c-1130-493f-96b9-1f32c8a2d42b

Situação cadastral extraída em: 07/07/2023 21:52:29

Emitida via Serviços Online.

Em caso de dúvidas, consulte 0800-0171811, ou o site www.creasp.org.br, link Atendimento/Fale Conosco ou ainda através da unidade UOP GUARUJA, situada à Rua: QUINTINO BOCAIUVA, 524, , CENTRO, GUARUJÁ-SP, CEP: 11410-030, ou procure a unidade de atendimento mais próxima.

SÃO PAULO, 07 de Julho de 2023

MATRÍCULA

68.334

FICHA

1

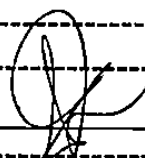
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

DATA: 02/01/2.020.-PROT.187.961 de 12/12/2.019.-

IMÓVEL: Uma fração ideal correspondente a 1/13 (um-treze) avos, designada cota 02 (dois), do apartamento comercial, com características hoteleiras, sob o nº102, localizado no 3º Pavimento (1º andar), da Torre "C", do CONDOMÍNIO "OLÍMPIA PARK RESORT", que tem sua frente para a Avenida Aurora Forti Neves, nº1.030, no Jardim Santa Efigênia, nesta cidade de Olímpia-SP, constituído de cozinha conjugada com sala de estar, varanda, banheiro, quarto, área de circulação e laje técnica, com uma área privativa de 63,5900 metros quadrados, área comum de 39,3542 metros quadrados, e área total de 102,9442 metros quadrados de área construída, e sua respectiva fração ideal de 0,1279% no terreno.-
Cadastro municipal nº59149966.-

PROPRIETÁRIA: SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A. (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Aurora Forti Neves, nº1.030, no Jardim Santa Efigênia, nesta cidade de Olímpia-SP.-

REG. ANT.: Matrícula nº67.724, do Registro Geral, deste Oficial.- (O imóvel objeto desta matrícula, está submetido ao regime da multipropriedade, nos termos da Lei nº13.777, de 20/12/2.018, do artigo 176, parágrafo 10º, da Lei nº6.015, de 31/12/1.973 e do item 229.1, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, o qual será utilizado conforme especificado na Convenção Condominial registrada sob o nº31.928, no Registro Auxiliar, deste Oficial).-----

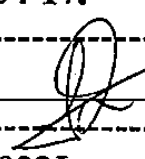
Dou fé.- O Oficial Designado,  (Robson Passos Caires).-----

S.D. nº119727311000000006448820A.-----

AV.1.M.68.334.-PROT.206.479 de 03/11/2.022.-

DATA: 08/11/2.022.-

Procede-se a presente de Ofício, conforme permitido pelo artigo 235-A, da Lei nº6.015/1.973, alterado pela Lei nº13.465/2.017, c/c os artigos 2º e 3º, do Provimento 89/2.019, para ficar constando que, o imóvel objeto desta matrícula possui o **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA** nº11972.2.0068334-17.-----

Dou fé.- O Oficial Designado,  (Robson Passos Caires).-----

S.D. nº1197273E1000000024255922J.-----

MATRÍCULA

68.334

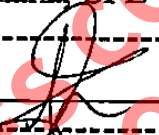
FICHA

1

VERSO

AV.2.M.68.334.-PROT.206.479 de 03/11/2.022.-
DATA: 08/11/2.022.-

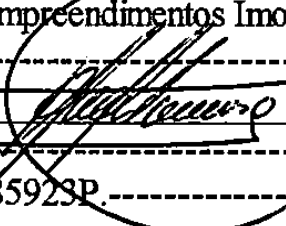
Em cumprimento a certidão de Penhora "Online" relativa ao protocolo PH000442014, expedida pelo Juízo de Direito do 4ª Vara Cível, da Comarca de Barueri-SP, em data de 03/11/2.022, extraída dos autos da Execução Civil, Processo nº000468744202228260068, em que figura como exequente **FERNANDO PAPA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA** (CNPJ/MF nº41.394.520/0001-03), e como executada **SPE OLIMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, nos autos supra mencionado, para garantia do pagamento da dívida do valor de R\$10.289,28 (dez mil, duzentos e oitenta e nove reais e vinte e oito centavos).- Foi nomeada Depositária, SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A.-----

Dou fê.- O Oficial Designado,  (Robson Passos Caires).-----

S.D. nº119727331000000024256122K.-----

AV.3.M.68.334.-PROT.208.068 de 06/02/2.023.-
DATA: 23/02/2.023.-

Em cumprimento a certidão de Penhora "Online" relativa ao protocolo PH000451874, expedida pelo Juízo de Direito do 1º Ofício Cível, da Comarca de Guarujá-SP, em data de 03/02/2.023, nos autos da Execução Civil, Processo nº0002250-50.2022.8.26.0223, figurando como exequente **MARCOS SANTOS DE SOUZA** (CPF/MF nº578.556.845-49), e como executada **SPE OLIMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, nos autos supra mencionado, para garantia do pagamento da dívida do valor de R\$51.899,96 (cinquenta e um mil, oitocentos e noventa e nove reais e noventa e seis centavos).- Foi nomeada Depositária, SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A.-----

Dou fê.- O Oficial Substituto,  (Nelson Luiz Pereira).-----

S.D. nº119727331000000025885923P.-----

- continua na ficha nº 2 -

MATRÍCULA
68.334

FICHA
2

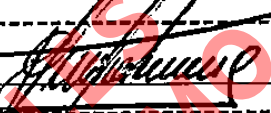
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

- continuação da matrícula nº 68.334 -

AV.4.M.68.334.-PROT.208.304 de 16/02/2.023.-

DATA: 01/03/2.023.-

Em cumprimento a certidão de Penhora "Online" relativa ao protocolo PH000453495, expedida pelo Juízo de Direito do 3º Ofício Cível, da Comarca de Santa Bárbara D'Oeste-SP, em data de 14/02/2.023, nos autos da Execução Civil, Processo nº0003586-66.2021.8.26.0533, figurando como exequentes **BENEDITO BATISTA SOBRINHO** (CPF/MF nº017.189.178-30) e **ANTONIA BARBOSA RODRIGUES** (CPF/MF nº016.331.108-00), e como executada **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.** (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, nos autos supra mencionado, para garantia do pagamento da dívida do valor de R\$27.632,00 (vinte e sete mil, seiscentos e trinta e dois reais).- Foi nomeada Depositária, SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A.-----

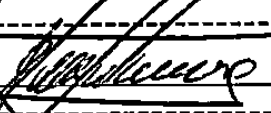
Dou fê.- O Oficial Substituto,  (Nelson Luiz Pereira).-----

S.D. nº119727331000000025960223B.-----

AV.5.M.68.334.-PROT.209.103 de 12/04/2.023.-

DATA: 24/04/2.023.-

Em cumprimento a certidão de Penhora "Online" relativa ao protocolo PH000461008, expedida pelo Juízo de Direito do 1º Ofício Cível, da Comarca de São José do Rio Preto-SP, em data de 11/04/2.023, nos autos da Execução Civil, Processo nº0022201-72.2021.8.26.0576, figurando como exequente **JUANITA DE FATIMA TARDOQUE** (CPF/MF nº391.559.478-40), e como executada **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.** (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, nos autos supra mencionado, para garantia do pagamento da dívida do valor de R\$8.423,26 (oito mil, quatrocentos e vinte e três reais e vinte e seis centavos).- Foi nomeada Depositária, SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A.-----

Dou fê.- O Oficial Substituto,  (Nelson Luiz Pereira).-----

S.D. nº1197273310000000266681236.-----

MATRÍCULA

68.334

FICHA

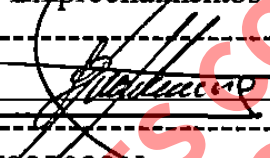
2

VERSO

AV.6.M.68.334.-PROT.209.589 de 11/05/2.023.-

DATA: 29/05/2.023.-

Em cumprimento a certidão de Penhora "Online" relativa ao protocolo PH000465137, expedida pelo Juizado Especial Cível e Criminal, desta Comarca, em data de 10/05/2.023, nos autos da Execução Civil, Processo nº0002045-4320208260400, figurando como exequente **DAIANA MILENA BURIM** (CPF/MF nº396.784.608-31), e como executada **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.** (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, nos autos supra mencionado, para garantia do pagamento da dívida do valor de R\$47.462,57 (quarenta e sete mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e cinquenta e sete centavos).- Foi nomeada Depositária, SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A.

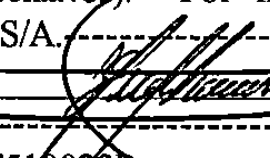
Dou fê.- O Oficial Substituto,  (Nelson Luiz Pereira).

S.D. nº1197273E1000000027237023V.

AV.7.M.68.334.-PROT.209.828 de 22/05/2.023.-

DATA: 19/06/2.023.-

Em cumprimento a certidão de "Penhora "Online" relativa ao protocolo PH000466743, expedida pelo Juízo de Direito do 2º Ofício Cível, desta Comarca, em data de 22/05/2.023, extraída dos autos da Execução Civil - Processo nº0001544-21.2022.8.26.0400, em que figura como exequente **CLEUNICE PEREIRA DE CASTRO** (CPF/MF nº278.353.508-40), e como executada **SPE OLIMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A** (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, e o imóvel objeto da matrícula nº68.328, deste Ofício, nos autos supra mencionado, para garantia do pagamento da dívida do valor de R\$31.401,98 (trinta e um mil, quatrocentos e um reais e noventa e oito centavos).- Foi nomeada Depositária, SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A.

Dou fê.- O Oficial Substituto,  (Nelson Luiz Pereira).

S.D. nº119727331000000027510023P.

AV.8.M.68.334.-PROT.211.936 de 28/08/2.023.-

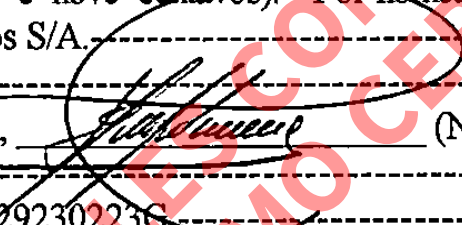
DATA: 27/09/2.023.-

Em cumprimento a certidão de "Penhora Online" relativa ao protocolo PH000481201,

- continua na ficha nº 3 -

68.334**3****LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL****- continuação da matrícula nº 68.334 -**

expedida pelo Juízo de Direito do 1º Ofício Judicial, da Comarca de Salto-SP, em data de 28/08/2.023, extraída dos autos da Execução Civil - Processo nº0001884-72.2022.8.26.0526, em que figura como exequentes **ANDREA PAES DE ALMEIDA GASPARINI** (CPF/MF nº311.479.108-55) e **RANDAL GASPARINI** (CPF/MF nº327.721.688-83), e como executadas **SPE WGS A 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.** (CNPJ/MF nº19.924.962/0001-65) e **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.** (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, e das matrículas ns.68.328 e 68.891, deste Oficial, de propriedade de SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A, nos autos supra mencionado, para garantia do pagamento da dívida do valor de R\$257.086,39 (duzentos e cinquenta e sete mil, oitenta e seis reais e trinta e nove centavos).- Foi nomeada depositária, SPE WGS A 02 Empreendimentos Imobiliários S/A.

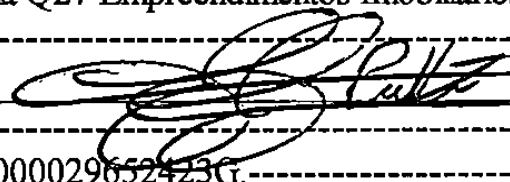
Dou fé.- O Oficial Substituto,  (Nelson Luiz Pereira).

S.D. nº119727331000000029230223G.

AV.9.M.68.334.-PROT.212.984 de 16/10/2.023.-

DATA: 19/10/2.023.-

Em cumprimento a certidão de "Penhora Online" relativa ao protocolo PH000487674, expedida pelo Juízo de Direito do 1º Ofício Cível - Tatuapé, da Comarca de São Paulo-Capital, em data de 11/10/2.023, extraída dos autos da Execução Civil - Processo nº0006465-6920218260008, em que figura como exequente **TAMIRES DE OLIVEIRA PASCUTI** (CPF/MF nº330.505.768-80), e como executada **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.** (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, e da matrícula nº68.328, deste Oficial, nos autos supra mencionado, para garantia do pagamento da dívida do valor de R\$51.495,07 (cinquenta e um mil, quatrocentos e noventa e cinco reais e sete centavos).- Foi nomeada depositária, SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A.

Dou fé.- O Escrevente,  (Paulo Victor Ribeiro Vanti).

S.D. nº1197273E1000000029652423G.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTANCIA TURISTICA DE OLIMPIA
SECRETARIA DE FINANÇAS

fls. 323

5400-081 - PRAÇA RUI BARBOSA, 54 PATRIMONIO DE SAO JOAO BATISTA OLIMPIA SP

Certidão Valor Venal

Número 290571/2023

CERTIFICAMOS, a pedido da parte interessada, que revendo os assentamentos destinados a lançamentos dos impostos imobiliários, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel.

Identificação	
Inscrição	59149966 Controle: 59149966
Proprietário	SPE OLIMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
Compromissário	
Local do Imóvel	15405-002 - AVENIDA AURORA FORTI NEVES, 1030 TORRE C APTO 102
Bairro/Loteamento	JARDIM SANTA IFIGENIA Quadra: 26, 27 Lote: 1, 2, 3, 4, 5, PTE 7, 8, 9
Exercício de Lancto	2023
Vlr Venal Territorial	17.612,20
Vlr Venal Predial	219.836,61
Vlr Venal Imóvel	237.448,81

ATENÇÃO: Conforme Decreto nº. 3.926 de 22 de junho de 2005, Artigo nº. 1 esta Certidão tem o prazo de validade de 60 (sessenta) dias, contado da data de sua emissão.

Olimpia, Segunda-feira 11 Dezembro 2023

Número: 290571/2023

Inscrição: 59149966

Tanto a veracidade da informação quanto a manutenção da condição de não devedor poderá ser verificada na seguinte página da Internet:

<http://www.olimpia.sp.gov.br>

ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda **INVALIDARÁ** este documento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDIVIA BORGES DE AGUIAR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/12/2023 às 14:31, sob o número WGTJA23702281215. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002250-50.2022.8.26.0223 e código KWW4G09Y.

Segunda-feira, 11 de Dezembro de 2023

Pesquisa de Débito

Inscricao 59149966 Controle: 59149966
Proprietario SPE OLIMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
Compromissario
Local do Imovel 15405-002 - AVENIDA AURORA FORTI NEVES, 1030 TORRE C APTO 102
Bairro/Loteamento JARDIM SANTA IFIGENIA Quadra: 26, 27 Lote: 1, 2, 3, 4, 5, PTE 7, 8, 9
Endereco Entrega 15405-002 - AVENIDA AURORA FORTI NEVES, 1030
Cidade OLIMPIA Estado: SP

Débitos Suspensos

Gerar Boleto

Retornar

☐	Tributo	Exerc	Situacao	Parc	DtVencto	Original	Correcao	Juros	Multa
☐	IPTU/Taxas	2023	Normal	1	10/03/2023	227,93	5,47	23,34	4,67
☐	IPTU/Taxas	2023	Normal	2	10/04/2023	227,93	3,85	20,86	4,64
☐	IPTU/Taxas	2023	Normal	3	10/05/2023	227,93	2,46	18,43	4,61
☐	IPTU/Taxas	2023	Normal	4	12/06/2023	227,93	1,94	16,09	4,60
☐	IPTU/Taxas	2023	Normal	5	10/07/2023	227,93	1,94	13,79	4,60
☐	IPTU/Taxas	2023	Normal	6	10/08/2023	227,93	1,66	11,48	4,59
☐	IPTU/Taxas	2023	Normal	7	11/09/2023	227,93	1,14	9,16	4,58
☐	IPTU/Taxas	2023	Normal	8	10/10/2023	227,93	0,55	6,85	4,57
☐	IPTU/Taxas	2023	Normal	9	10/11/2023	227,93	0,00	4,56	4,56
☐	IPTU/Taxas	2023	Normal	10	11/12/2023	227,92	0,00	0,00	0,00
☐	IPTU/Taxas	2022	DividaAtiva	1	21/03/2022	213,39	19,65	51,27	4,66
☐	IPTU/Taxas	2022	DividaAtiva	2	11/04/2022	213,39	16,20	48,21	4,59
☐	IPTU/Taxas	2022	DividaAtiva	3	10/05/2022	213,39	13,93	45,46	4,55
☐	IPTU/Taxas	2022	DividaAtiva	4	10/06/2022	213,39	12,93	43,00	4,53
☐	IPTU/Taxas	2022	DividaAtiva	5	11/07/2022	213,39	11,50	40,48	4,50
☐	IPTU/Taxas	2022	DividaAtiva	6	10/08/2022	213,39	11,50	38,23	4,50
☐	IPTU/Taxas	2022	DividaAtiva	7	12/09/2022	213,39	11,50	35,98	4,50
☐	IPTU/Taxas	2022	DividaAtiva	8	10/10/2022	213,39	11,50	33,73	4,50
☐	IPTU/Taxas	2022	DividaAtiva	9	10/11/2022	213,39	10,24	31,31	4,47
☐	IPTU/Taxas	2022	DividaAtiva	10	12/12/2022	213,40	9,37	28,96	4,46
						Original	Correcao	Juros	Multa
Selecionados						0,00	0,00	0,00	0,00
Total						4.413,20	147,33	521,19	86,68



Valide aqui
este documento

CNM: 119727.3.0031928-82

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - OLÍMPIA - S.P.

CNS/CNJ: 11972-7

FICHA

01

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

REG.31.928.-PROT.179.038 de 31/07/2.018.-

DATA: 22/08/2.018.-

Conforme processo autuado sob o nº03/2.018, onde consta instrumento particular de convenção de condomínio, datado de 20 de julho de 2.018, assinada nesta cidade de Olímpia-SP, o **CONDOMÍNIO "OLÍMPIA PARK RESORT"** institui a presente **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**, nos termos dos artigos 1.331 e seguintes da Lei nº10.406/2.002, e das disposições constantes da Lei nº4.591, de 16/12/1.964, conforme segue: os proprietários de frações ideais do empreendimento "Olímpia Park Resort" aprovam e reconhecem como normas imprescindíveis ao funcionamento do empreendimento as disposições consubstanciadas nessa Convenção, que obrigam a todos os Condôminos (proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidade e/ou fração/cota de unidade), sucessores e sub-rogados destes, bem como, ocupantes das unidades, seja a que título for, a qual passará assim a ser estruturada, visando regulamentar a relação entre os condôminos multiproprietários entre si, assim como a relação entre os condôminos e a administradora síndica, na forma a seguir: 01) **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.950.936/0001-13, com sede na Avenida Aurora Forti Neves, número 1030, lote 11, quadra 26, Bairro Jardim Santa Efigênia, Município de Olímpia - SP., devidamente constituída através de seu contrato social, registrado junto à JUCESP sob o nº 3530045880-0, neste ato representada por seus administradores, os senhores **FREDERICO REZENDE PALMERSTON XAVIER**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade 5167800 SPTC GO, inscrito no CPF/MF sob o nº 026.717.761-52, residente e domiciliado em Goiânia-GO, e **RICARDO COIMBRA CARDOSO**, brasileiro, devidamente inscrito no CPF/MF sob o nº 642.647.771-00, residente e domiciliado na comarca de Goiânia-GO, nos termos de seu contrato social e suas alterações, institui a presente Minuta da Futura Convenção de Condomínio para reger os direitos e obrigações do empreendimento **OLÍMPIA PARK RESORT**, na forma prevista na Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, e dos artigos 1.331 a 1.358, da Lei Federal nº 10.406/2002 (Código Civil vigente), e subordinado às cláusulas da presente Convenção.- 02) A incorporadora **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.**, é legítima proprietária do imóvel localizado no perímetro urbano, na Avenida Aurora Forti Neves, número 1030, lote 11, quadra 26, no bairro **JARDIM SANTA EFIGÊNIA**, nesta comarca de Olímpia-SP, conforme matrícula de nº39.447, Livro 2, Registro Geral, conforme Protocolo nº144.705, de 22/02/2013, no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, com área de **17.271.08 m²** (dezessete mil, duzentos e setenta e um metros e oito centímetros quadrados).- 03) No local será implantado

CONTINUA NO VERSO -

Página: 0001/0050

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N93FN-Z8FPE-HVNYB-PS3B7>

Documento assinado digitalmente

saec



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N93FN-Z8FPE-HYNYB-PS3B7>

FICHA

01

VERSO

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

metros quadrados), sendo 53.249,79 m² (cinquenta e três mil duzentos e quarenta e nove virgula setenta e nove metros quadrados) de área privativa e 30.770,66m² (trinta mil setecentos e setenta virgula sessenta e seis metros quadrados) de área comum.- 04) O empreendimento **OLÍMPIA PARK RESORT** será composto de 04 (quatro) **TORRES**, com 20 (vinte) pavimentos, sendo 01 (um) pavimento subsolo, 01 (um) pavimento térreo, denominadas **TORRES "A", "B", "C" e "D"**, e cobertura. Além das torres na modalidade Apart-Hotel (ou *flat service*), o empreendimento contará com áreas comerciais, administrativas e de lazer. No empreendimento serão implantadas 912 (**novecientos e doze**) unidades tipo Apart-Hotel (ou *flat service*) 248 (duzentos e quarenta e oito) unidades com 02 (dois) quartos e 664 (seiscentos e sessenta e quatro) unidades com 01 (um) quarto, e 30 (**trinta**) unidades comerciais autônomas, totalizando 942 (**novecientos e quarenta e duas**) unidades autônomas. As 912 (**novecientos e doze**) unidades tipo Apart-Hotel (ou *flat service*), serão distribuídas nos pavimentos de cada TORRE, do 3º ao 16º pavimento é composto por 14 (quatorze) unidades/pavimento/bloco, 14x14x4 totalizando 784 (setecentos e oitenta e quatro) unidades, o 17º pavimento é composto por 12 (doze) unidades/pavimento/bloco de 12x1x4 totalizando 48 (quarenta e oito) unidades, o 18º pavimento é composto por 10 (dez) unidades/pavimento/bloco de 10x1x4 totalizando 40 (quarenta) unidades, e o 19º pavimento é composto por 10 (dez) unidades/pavimento/bloco de 10x1x4 totalizando 40 (quarenta) unidades. As 30 (trinta) unidades autônomas denominadas: LUC 01, LUC 02, LUC 03, LUC 04, LUC 05, LUC 06, LUC 07, LUC 08, LUC 09, LUC 10, LUC 11/12, LUC 13, LUC 14, LUC 15, LUC 16, LUC 17, LUC 18, LUC 19/20, LUC 21, LUC 22, LUC 23, LUC 24, LUC 25, LUC 26, LUC 27, LUC 28, LUC 29, LUC 29-A, LUC 30, LUC 31. Nas demais áreas de lazer do empreendimento, serão implantados equipamentos diversos e área de circulação, os quais serão melhor destacados no quesito que trata da descrição do pavimento térreo. O empreendimento será dotado de **519 (quinhentos e dezenove)** vagas simples para estacionamento rotativo, sendo **483 (quatrocentos e oitenta e três)** vagas simples para estacionamento privativo de veículo de passeio, localizadas no pavimento subsolo e **36 (trinta e seis)** localizadas na área externa do pavimento térreo. Nos pavimentos de coberturas serão implantados reservatórios superiores, barriletes e telhados. O empreendimento contará, ainda, com áreas comuns diversas, tudo de acordo com o projeto de Arquitetura aprovado pela Prefeitura Municipal de Olímpia-SP, nos termos do ALVARÁ DE APROVAÇÃO DOS PROJETOS, LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO e especificações estabelecidas nos quadros anexos, nos moldes da ABNT – NBR 12.721, para arquivamento neste Cartório, cuja construção será regida pela Lei 4591, de 16 de dezembro de 1964.- 05) As unidades habitacionais do empreendimento **OLÍMPIA PARK RESORT**, integrantes das TORRES "A", "B", "C" e "D", destinam-se ao

- continua na ficha n.º 2.-



Valide aqui
este documento

CNM: 119727.3.0031928-82

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - OLÍMPIA - S.P.

CNS/CNJ: 11972-7

FICHA

02

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

- continuação do registro nº31.928 -

dezembro de 1964.- 05) As unidades habitacionais do empreendimento **OLÍMPIA PARK RESORT**, integrantes das TORRES "A", "B", "C" e "D", destinam-se ao uso exclusivo de Apart-Hotel (ou *flat service*) e serão comercializadas pelo regime de multipropriedade, com exploração dos diversos sistemas de ocupação, seja: time sharing; pool de locação ou outras modalidades de uso que se adaptem ao conceito de Apart-Hotel (ou *flat service*), todos as formas são facultativas aos coproprietários a adesão ou não, sem desvirtuar sua destinação, ficando cada unidade vinculada ao **CRONOGRAMA DE USO COMPARTILHADO** e o **REGULAMENTO DE USO**, de seu sistema de comercialização e subordinada às normas gerais do condomínio.- 06) As piscinas do empreendimento servidas por água termal serão edificadas pela **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** e abastecidas mediante o fornecimento de água termal, com grau de balneabilidade, por empresa mincradora devidamente regularizada indicada pela **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, correndo os custos decorrentes por conta do Condomínio, o qual firmará contrato de abastecimento nos moldes previstos pela legislação que regula a matéria.- 07) As áreas autônomas comerciais não compõem o sistema de fração/cota de multipropriedade.- 08) As áreas autônomas denominadas LUC 01, LUC 02, LUC 03, LUC 04, LUC 05, LUC 06, LUC 07, LUC 08, LUC 09, LUC 10, LUC 11/12, LUC 13, LUC 14, LUC 15, LUC 16, LUC 17, LUC 18, LUC 19/20, LUC 21, LUC 22, LUC 23, LUC 24, LUC 25, LUC 26, LUC 27, LUC 28, LUC 29, LUC 29-A, LUC 30, LUC 31, será aplicada a taxa condominial diferenciada e proporcional aos serviços pelas mesmas utilizadas do condomínio, sendo que as mesmas que não utilizarem nenhum dos serviços prestados e possuem rede de água e energia autônoma e isolada do condomínio estarão isentas das taxas condominiais.- 09) As áreas autônomas comerciais serão mobiliadas e equipadas pelos seus **PROMITENTES COMPRADORES OU LOCATÁRIOS**, de acordo com sua utilização e destinação.- 10) Considera-se **MULTIPROPRIEDADE** o sistema pelo qual o título de propriedade de um imóvel é fracionado em cotas, correspondendo cada qual destas a uma fração da propriedade sobre a unidade imobiliária autônoma, formando-se, assim, um regime de condomínio entre cada adquirente das ditas cotas, figurando estes individualmente como **COPROPRIETÁRIOS** da unidade, denominados **MULTIPROPRIETÁRIOS**, os quais são representados em assembleia pelo proprietário da cota **CABECEL** de cada unidade habitacional.- 11) A unidade integrante do regime de multipropriedade será dividida em 13 (treze) frações/cotas, correspondendo a cada fração/cota uma parte ideal da unidade e a um módulo de tempo representativo do direito de uso de cada coproprietário, previsto no **CRONOGRAMA DE USO COMPARTILHADO**, que passa a integrar o presente instrumento.- 12) As unidades do empreendimento **OLÍMPIA PARK RESORT**, integrantes dos **BLOCOS "A", "B" "C" e "D"**,

- CONTINUA NO VERSO -

Página: 0003/0050

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N93FN-Z8FPE-HYNYB-PS3B7>

Documento assinado digitalmente

saec



Valide aqui
este documento

FICHA

02

VERSO

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

caracterizadas como apartamentos, comercializadas pelo sistema de fração/cota imobiliária, dará a cada comprador(a) a propriedade de uma dessas frações/cotas, as quais não serão, em momento algum repartidas de fato, mas terão, tão-somente, seu uso compartilhado entre multiproprietários, os quais possuirão direito de uso da propriedade por tempo determinado, cabendo a cada fração/cota da propriedade o direito de uso do empreendimento nos períodos previstos no **CRONOGRAMA DE USO COMPARTILHADO**, e no **REGULAMENTO DE USO**, que farão parte integrante do presente instrumento.- 13) Cada titular da unidade em multipropriedade terá a propriedade individual de uma unidade, na proporção correspondente à fração/cota adquirida, designada por duas referências: a espacial, que equivale à situação/localização da unidade no edifício no seu aspecto físico, representada por um número ou número do apartamento, e a temporal, que equivale à situação da unidade num determinado período do ano para efeito de ocupação e uso, de acordo com o previsto no **CRONOGRAMA DE USO COMPARTILHADO**.- **CONCEITOS – DESCRIÇÃO – CONCEPÇÃO**.- Para maiores esclarecimentos as denominações das empresas gestoras e dos sistemas de utilização do empreendimento serão assim caracterizadas: **“Empreendedora”**: **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.950.936/0001-13, com sede na Rua 1, s/nº, Quadra 26, Lote 11, Bairro Jardim Santa Efigênia, Município de Olímpia – SP., devidamente constituída através de seu contrato social, registrado junto à JUCESP sob o nº 3530045880-0, neste ato representada por seus diretores infra-assinados.- **“Administradora”**, empresa do ramo de hotelaria eleita através de Assembleia, pelos votos da maioria simples das cotas CABECCEL a qual é titular da representatividade das unidades autônomas e frações/cotas do empreendimento, para implantar, gerir e administrar, por si ou por terceiros por ela indicados, o condomínio **OLÍMPIA PARK RESORT**.- **Multipropriedade Condominial Imobiliária**: Sistema condominial de aproveitamento econômico sobre imóvel repartido em unidade de tempo, onde cada coproprietário tem o direito de utilizar do mesmo de forma exclusiva e perpetua. No caso, os apartamentos são divididos em 13 (treze) frações imobiliárias e módulos de tempo correspondentes.- **Serviços Essenciais**: Todos os serviços necessários ao funcionamento do Condomínio, considerada a finalidade para o qual foi concebido.- **Serviços Especiais**: Serviços de hotelaria complementares que a Administradora explorará ou não, segundo a sua conveniência.- **Serviços Opcionais**: Serviços de hotelaria, que a Administradora se obriga a colocar à disposição dos usuários do Condomínio, mediante pagamento por quem os solicitar.- **Usuário**: Efetivo ocupante de apartamento a qualquer título, aí incluídos condôminos, hóspedes, inquilinos, e os respectivos familiares, dependentes ou empregados.- O empreendimento foi

- continua na ficha nº 3 -



Valide aqui
este documento

CNM: 119727.3.0031928-82

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - OLÍMPIA - S.P.

CNS/CNJ: 11972-7

FICHA

03

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

- continuação do registro nº31.928 -

concebido para funcionar como flat service, tipo hotelaria, o que exige administração e características operacionais especiais, que possibilitem atingir os seguintes objetivos: propiciar praticidade, conforto e segurança a seus ocupantes, liberar os condôminos das tarefas típicas da administração de uma residência comum; fornecer aos seus usuários instalações e serviços próprios de um flat service; possibilitar a exploração comercial de estadias diárias. Para isso ele será dotado de instalações especiais e serviços típicos caracterizados em capítulo específico.- **CAPÍTULO 1 – ÁREAS COMUNS.- Artigo 01** - Constituem partes

comuns – consubstanciadas de coisas e áreas de uso comum dos condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas, tal como definidas no art. 3º da Lei 4.591/1964, a saber: (a) o terreno em que se levantam as edificações e suas instalações; (b) as estruturas de alvenaria e suas fundações; (c) as paredes externas de cada edifício; (d) as paredes internas divisórias entre as unidades autônomas e entre estas e as partes comuns; (e) as fachadas de cada edifício e seus ornamentos (exceto janelas das unidades autônomas); (f) os compartimentos dos medidores de luz e força; (g) os telhados que cobrem os edifícios; (h) os troncos de entrada de água, eletricidade, telefone e os de saída de esgotos bem como todos os respectivos ramais que servem as dependências de uso comum; (i) os condutores de águas pluviais; (j) os muros e gradis externos.- **Parágrafo único.-** Também são áreas comuns:

PAVIMENTO TÉRREO.- No pavimento térreo estão localizados: lobby/recepção, LUC 17 (atendimento 1, atendimento 2, circulação, copa, maleiro, DML, eclusa, WC, segurança, TI, WC feminino, WC masculino, escritório, reunião, gerente geral e recepção), LUC 16, LUC 15, LUC 14, LUC 13, LUC 11/12, LUC 10, LUC 09, LUC 08, LUC 07, LUC 29A (circulação de serviço), circulação, PNE feminino, PNE masculino, WC masculino, DML, WC feminino, LUC 31, LUC 06, LUC 05, LUC 04, LUC 03, LUC 02, LUC 01, LUC 29 (circulação de serviço, câmaras frias, depósitos, cozinha, recebimento, lavatório monobloco, pré-preparo, cozinha central, FLV/garde manager, açougue, sala resfriadores, lavagem de panela, circulação, depósito seco, depósito de farinha, câmara congelados, câmara resfriados, padaria e confeitaria, lavagem de utensílios, câmara resfriados, câmara padaria, antecâmara, câmara FLV, câmara resfriados, câmara congelados, cozinha quente, lavagem de panela, lavagem de louças e praça de garçons), LUC 28 (buffet infantil, cozinha show, restaurante 01), circulação da torre D, LUC 30 (bar e varanda), café/estar da torre A, hall da torre A, escadas coletivas da torre A, 04 elevadores da torre A, DML, área técnica, LUC 18 (café), LUC 19/20 (sala de vendas, decorado, sala de projeção, WC família, WC feminino, PNE, WC masculino, DML, brinquedoteca, administração, depósito e lockers), LUC 21, LUC 22, LUC 23, LUC 24, LUC 25, LUC 26, espaço teen, circulação, jogos adultos, cinema 1, cinema 2, PNE feminino, WC feminino, WC masculino, DML,

- CONTINUA NO VERSO -

Página: 0005/0050



Valide aqui
este documento

FICHA

03

VERSO

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

lavatórios, hall de entrada torre B, escadas coletivas da torre B, 04 elevadores da torre B, área técnica, LUC 27 (bar, WC feminino, WC masculino, praça de garçons, cozinha fria, lavagem de louças, lavagem de panelas, cozinha quente, depósito de uso diário, câmara de produto resfriado, câmara de produto resfriado, hall, WC feminino, WC masculino e DML), área técnica, clube kids, circulação, WC família, fraldário, instrutores, DML, coxia, playground, parque aquático com 06 piscinas para adultos e 02 piscinas infantis, solário, jardins, hall da torre C, DML, escadas coletivas da torre C, 04 elevadores da torre C, casa de máquina da sauna, sauna, spa, piscina coberta, WC masculino, WC feminino, DML, lavatórios, banheiro masculino, cabine de som, DML, banheiro feminino, lavatórios, circulação, salão multiuso, academia, depósito, primeiros socorros, PNE masculino, PNE feminino, DML, circulação, banheiro feminino, circulação, banheiro, masculino, hall da torre D, DML, escadas coletivas da torre D, 04 elevadores da torre D, jogos adultos, WC masculino, WC feminino, circulação, WC PNE masculino, DML, WC PNE feminino, doca, rampas de serviços, WC, DML, escada de acesso ao subsolo, montacarga, lixo seco (lixo refrigerado, resíduos perigosos, resíduos não recicláveis) circulação, gás, guarita, WC, circulação, escada de acesso ao subsolo, rampa de acesso de veículos ao subsolo, na frente do empreendimento: mall comum, rampa de acesso ao subsolo e 36 vagas de estacionamento externas.- II. **PAVIMENTO SUBSOLO.-** Com escada de acesso ao térreo, depósito, recepção, controle, ponto, circulação/lockers, vestiário masculino, dml, pne masculino, pne feminino, vestiário feminino, refeitório, copa de apoio, câmara fria, descanso, rouparia limpa, rouparia suja, governança, elevador de serviço (monta carga), escada de acesso ao térreo, circulação, compras, financeiro, casa de bombas, RH, subestação, depósito diversos, oficina de manutenção, depósito de manutenção, antecâmara, grupo gerador, escritório de manutenção, depósito, grupo gerador, 04 telefonia, 04 trafo, 04 moto ventilador, 04 rouparia, 04 escadas, casa de bombas sprinkler, reservatório 2, lavanderia, reservatório 1, casa de bombas, circulação e rampas internas, rampas de acesso ao térreo e 483 vagas simples para veículos.- III. Nos pavimentos tipo: circulação comum, rouparia, lixo, elevadores, escada de acesso aos pavimentos inferiores e superiores; e IV. Na cobertura: barriletes, reservatórios superiores e telhados.- **Artigo 02** – As áreas comuns são inalienáveis, indivisíveis e indissolúvelmente ligadas ao conjunto do edifício, não podendo ser alteradas ou substituídas sem o consentimento expresso de Condôminos que representem no mínimo 2/3 (dois terços) da sua totalidade.- **Artigo 03** – Algumas áreas comuns têm acessos restritos, nelas só podendo ingressar as pessoas que portarem autorização da administradora. São elas: depósitos, compartilhamentos para medidores de luz, gás e água, casa de bombas, estação de tratamento de água e estação de tratamento de esgoto de outras caracterizadas pela administração como

- continua na ficha nº 4 -



Valide aqui
este documento

CNM: 119727.3.0031928-82

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - OLÍMPIA - S.P.
CNS/CNJ: 11972-7

FICHA

04

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

- continuação do registro nº31.928 -

tal.- **Artigo 04** – Em caso de alienação ou promessa de alienação de qualquer unidade autônoma, de fração/cota ou de constituição de direitos reais sobre as mesmas, os alienantes, promitentes alienantes ou constituidores de direito, farão constar dos respectivos contratos que as disposições da presente minuta da convenção, dos regulamentos de uso e demais dispositivos a ela vinculados obrigam qualquer ocupante, ainda que nenhuma referência dessa obrigação conste no contrato de transferência da propriedade ou posse.- **CAPITULO II – UTILIZAÇÃO.- Artigo 05** - O condômino tem o direito de usar, administrar e fruir de sua unidade autônoma, de acordo com a destinação estabelecida e segundo melhor lhe convenha, sob a condição de não prejudicar igual direito dos demais, observando e fazendo observar, por quem fizer suas vezes na ocupação, os preceitos desta convenção, não comprometendo e não permitindo que outrem, por ele, comprometa a solidez, a segurança, a tranquilidade, a categoria e o nível moral do empreendimento.- **Parágrafo único** - É vedada a introdução de modificações na estrutura interna dos apartamentos.- **Artigo 06** - As áreas comuns são de propriedade e de uso de todos os condôminos, nos termos da lei, desta convenção e dos regulamentos de uso – exceção feita às partes de ingresso restrito – observando que todas essas áreas devem permanecer sempre livres e desimpedidas, inobstante o direito de cada condômino de usar e fruir das utilidades próprias das coisas, desde que isso não prejudique igual direito dos demais condôminos e usuários, nem as condições materiais, a destinação e o padrão do edifício.- **Parágrafo Primeiro** - São consideradas de acesso restrito as áreas comuns destinadas à prestação de serviços aos usuários do empreendimento, bem como as áreas consideradas de risco, as dependências destinadas aos empregados, e as áreas de ingresso limitado por determinação da administração. Nestas áreas a visitação por condôminos e usuários é condicionada à autorização da administração.- **Parágrafo Segundo** - A Administradora ou seu preposto recolherá, a depósito do empreendimento, quaisquer objetos que sejam deixados indevidamente nas ÁREAS COMUNS, os quais serão restituídos mediante o pagamento de multa cabível.- **Artigo 07** - A ocupação e o uso das unidades autônomas bem como das áreas comuns estarão também sujeitas às normas do Regulamento de Uso ser aprovado pelos condôminos integrando a presente convenção e as normas internas do edifício.-

Artigo 08 – Os apartamentos serão utilizados exclusivamente para fins de hotelaria e sempre respeitando o cronograma de uso abaixo discriminado.-

- CONTINUA NO VERSO -

Página: 0007/0050

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N93FN-Z8FPE-HYNYB-PS3B7>

Documento assinado digitalmente

saec



Valide aqui
este documento

CNM: 119727.3.0031928-82

FICHA

04

VERSO

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

2017				
COTA	TEMPORADA	DATA	INÍCIO	FIM
1	JULHO	24/08 A 27/08	QUI	DOM
		20/07 A 27/07	QUI	QUI
		21/09 A 28/09	QUI	QUI
		09/03 A 12/03	QUI	DOM
		09/04 A 13/04	DOM	QUI
		23/11 A 26/11	QUI	DOM
2	PADROEIRA	17/08 A 20/08	QUI	DOM
		12/10 A 19/10	QUI	QUI
		27/07 A 03/08	QUI	QUI
		05/03 A 09/03	DOM	QUI
		16/03 A 19/03	QUI	DOM
		08/06 A 11/06	QUI	DOM
3	TIRADENTES JULHO	20/08 A 24/08	DOM	QUI
		20/04 A 27/04	QUI	QUI
		29/06 A 06/07	QUI	QUI
		28/05 A 01/06	DOM	QUI
		03/09 A 07/09	DOM	QUI
		19/10 A 22/10	QUI	DOM
4	TRABALHO INDEPENDENCIA	27/04 A 04/05	QUI	QUI
		07/09 A 14/09	QUI	QUI
		12/02 A 16/02	DOM	QUI
		19/03 A 23/03	DOM	QUI
		17/09 A 21/09	DOM	QUI
		03/12 A 07/12	DOM	QUI
5	JANEIRO FINADOS	01/01 A 08/01	DOM	DOM
		02/11 A 09/11	QUI	QUI
		02/02 A 05/02	QUI	DOM
		30/03 A 02/04	QUI	DOM
		14/05 A 18/05	DOM	QUI
		31/08 A 03/09	QUI	DOM
6	JANEIRO FINADOS	08/01 A 15/01	DOM	DOM
		21/12 A 28/12	QUI	QUI
		12/03 A 16/03	DOM	QUI
		11/05 A 14/05	QUI	DOM
		14/09 A 17/09	QUI	DOM
		19/11 A 23/11	DOM	QUI
7	REVEILLON	28/12 A 04/01	QUI	QUI

- continua na ficha nº 5 -



Valide aqui
este documento

CNM: 119727.3.0031928-82

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - OLÍMPIA - S.P.
CNS/CNJ: 11972-7

FICHA

05

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

- continuação do registro nº31.928 -

		03/08 A 10/08 05/02 A 09/02 06/04 A 09/04 04/06 A 08/06 22/10 A 26/10	QUI DOM QUI DOM DOM	QUI QUI DOM QUI QUI
8	JANEIRO PROCLAMACAO	15/01 A 22/01 09/11 A 16/11 02/03 A 05/03 18/05 A 21/05 05/10 A 08/10 14/12 A 17/12	DOM QUI QUI QUI QUI QUI	DOM QUI DOM DOM DOM DOM
9	CARNAVAL	23/02 A 02/03 22/06 A 29/06 26/03 A 30/03 01/06 A 04/06 10/08 A 13/08 16/11 A 19/11	QUI QUI DOM QUI QUI QUI	QUI QUI QUI DOM DOM DOM
10	PÁSCOA	13/04 A 20/04 26/10 A 02/11 17/12 A 21/12 21/05 A 25/05 11/06 A 15/06 26/11 A 30/11	QUI QUI DOM DOM DOM DOM	QUI QUI QUI QUI QUI QUI
11	C. CHRISTI	15/06 A 22/06 07/12 A 14/12 09/02 A 12/02 16/02 A 19/02 11/06 A 15/06 26/11 A 30/11	QUI QUI QUI QUI DOM DOM	QUI QUI DOM DOM QUI QUI
12	JANEIRO JULHO	22/01 A 29/01 06/07 A 13/07 19/02 A 23/02 04/05 A 07/05 08/10 A 12/10 30/11 A 03/12	DOM QUI DOM QUI DOM QUI	DOM QUI QUI DOM QUI DOM
13	JULHO	13/07 A 20/07 28/09 A 05/10 29/01 A 02/02 23/03 A 26/03	QUI QUI DOM QUI	QUI QUI QUI DOM

- CONTINUA NO VERSO -

Página: 0009/0050

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N93FN-Z8FPE-HYNYB-PS3B7>

Documento assinado digitalmente

saec



Valide aqui
este documento

CNM: 119727.3.0031928-82

FICHA

05

VERSO

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

		07/05 A 11/05	DOM	QUI
		25/05 A 28/05	QUI	DOM
ADM		13/08 A 17/08	DOM	QUI

2018

COTA	TEMPORADA	DATA	INÍCIO	FIM
1	JULHO	16/08 A 19/08	QUI	DOM
		15/07 A 22/07	DOM	DOM
		27/09 A 04/10	QUI	QUI
		01/02 A 04/02	QUI	DOM
		09/04 A 13/04	DOM	QUI
		10/05 A 13/05	QUI	DOM
2	JULHO	19/08 A 23/08	DOM	QUI
		22/07 A 29/07	DOM	DOM
		20/09 A 27/09	QUI	QUI
		11/03 A 15/03	DOM	QUI
		27/05 A 31/05	DOM	QUI
		22/11 A 25/11	QUI	DOM
3	PADROEIRA	23/08 A 26/08	QUI	DOM
		11/10 A 18/10	QUI	QUI
		29/07 A 05/08	DOM	DOM
		08/03 A 11/03	QUI	DOM
		03/05 A 06/05	QUI	DOM
		17/06 A 21/06	DOM	QUI
4	TIRADENTES JULHO	19/04 A 26/04	QUI	QUI
		01/07 A 08/07	DOM	DOM
		18/03 A 22/02	DOM	QUI
		07/06 A 10/06	QUI	DOM
		02/09 A 06/09	DOM	QUI
		18/10 A 21/10	QUI	DOM
5	TRABALHO INDEPENDENCIA	26/04 A 03/05	QUI	QUI
		06/09 A 13/09	QUI	QUI
		22/02 A 25/02	QUI	DOM
		22/03 A 25/03	QUI	DOM
		16/09 A 20/09	DOM	QUI
		02/12 A 06/12	DOM	QUI
6	JANEIRO FINADOS	04/01 A 11/01	QUI	QUI
		01/11 A 08/11	QUI	QUI
		04/02 A 08/02	DOM	QUI

- continua na ficha nº 6 -



Valide aqui
este documento

CNM: 119727.3.0031928-82

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - OLÍMPIA - S.P.

CNS/CNJ: 11972-7

FICHA

06

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

- continuação do registro nº31.928 -

		08/04 A 12/04	DOM	QUI
		17/05 A 20/05	QUI	DOM
		30/08 A 02/09	QUI	DOM
7	JANEIRO NATAL	11/01 A 18/01	QUI	QUI
		20/12 A 27/12	QUI	QUI
		15/03 A 18/03	QUI	DOM
		13/05 A 17/05	DOM	QUI
		13/09 A 16/09	QUI	DOM
		11/11 A 15/11	DOM	QUI
8	REVEILLON	27/12 A 03/01	QUI	QUI
		05/08 A 12/08	DOM	DOM
		15/02 A 18/02	QUI	DOM
		15/04 A 19/04	DOM	QUI
		14/06 A 17/06	QUI	DOM
		21/10 A 25/10	DOM	QUI
9	JANEIRO PROCLAMAÇÃO	18/01 A 25/01	QUI	QUI
		15/11 A 22/11	QUI	QUI
		04/03 A 08/03	DOM	QUI
		20/05 A 24/05	DOM	QUI
		04/10 A 07/10	QUI	DOM
		13/12 A 16/12	QUI	DOM
10	CARNAVAL	08/02 A 15/02	QUI	QUI
		24/06 A 01/07	DOM	DOM
		05/04 A 08/04	QUI	DOM
		10/06 A 14/06	DOM	QUI
		12/08 A 16/08	DOM	QUI
		08/11 A 11/11	QUI	DOM
11	PÁSCOA	29/03 A 05/04	QUI	QUI
		25/10 A 01/11	QUI	QUI
		16/12 A 20/12	DOM	QUI
		24/05 A 27/05	QUI	DOM
		21/06 A 24/06	QUI	DOM
		25/11 A 29/11	DOM	QUI
12	C. CHRISTI	31/05 A 07/06	QUI	QUI
		06/12 A 13/12	QUI	QUI
		18/02 A 22/01	DOM	QUI
		25/02 A 01/03	DOM	QUI
		12/04 A 15/04	QUI	DOM
		26/08 A 30/08	DOM	QUI

-CONTINUA NO VERSO -

Página: 0011/0050

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N93FN-Z8FPE-HYNYB-PS3B7>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDIVIA BORGES DE AGUIAR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/12/2023 às 14:31, sob o número WGJAZ3702281215. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002250-50.2022.8.26.0223 e código NnmSEPM4.



Valide aqui
este documento

CNM: 119727.3.0031928-82

FICHA

06

VERSO

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

13	JANEIRO JULHO	25/01 A 01/02	QUI	QUI
		08/07 A 15/07	DOM	DOM
		01/03 A 04/03	QUI	DOM
		06/05 A 10/05	DOM	QUI
		07/10 A 11/10	DOM	QUI
		29/11 A 02/12	QUI	DOM
ADM		13/08 A 17/08	DOM	QUI

2019

COTA	TEMPORADA	DATA	INÍCIO	FIM
1	JANEIRO JULHO	18/08 A 22/08	DOM	QUI
		24/01 A 31/01	QUI	QUI
		07/07 A 14/07	DOM	DOM
		21/02 A 24/02	QUI	DOM
		05/05 A 09/05	DOM	QUI
		06/10 A 10/10	DOM	QUI
2	JULHO	22/08 A 25/08	QUI	DOM
		14/07 A 21/07	DOM	DOM
		26/09 A 03/10	QUI	QUI
		31/01 A 03/02	QUI	DOM
		24/03 A 28/03	DOM	QUI
		09/05 A 12/05	QUI	DOM
3	JULHO	15/08 A 18/08	QUI	DOM
		21/07 A 28/07	DOM	DOM
		19/09 A 26/09	QUI	QUI
		10/03 A 14/03	DOM	QUI
		21/11 A 24/11	QUI	DOM
		28/11 A 01/12	QUI	DOM
4	PADROEIRA	10/10 A 17/10	QUI	QUI
		28/07 A 04/08	DOM	DOM
		07/03 A 10/03	QUI	DOM
		11/04 A 14/04	QUI	DOM
		26/05 A 30/05	DOM	QUI
		09/06 A 13/06	DOM	QUI
5	TIRADENTES JULHO	21/04 A 28/04	DOM	DOM
		30/06 A 07/07	DOM	DOM
		17/03 A 21/02	DOM	QUI
		30/05 A 02/06	QUI	DOM
		01/09 A 05/09	DOM	QUI

- continua na ficha nº 7 -



Valide aqui
este documento

CNM: 119727.3.0031928-82

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - OLÍMPIA - S.P.
CNS/CNJ: 11972-7

FICHA

07

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

- continuação do registro nº31.928 -

		17/10 A 20/10	QUI	DOM
6	TRABALHO INDEPENDENCIA	28/04 A 05/05	DOM	DOM
		05/09 A 12/09	QUI	QUI
		14/02 A 17/02	QUI	DOM
		21/03 A 24/03	QUI	DOM
		15/09 A 19/09	DOM	QUI
		01/12 A 05/12	DOM	QUI
7	JANEIRO FINADOS	03/01 A 10/01	QUI	QUI
		31/10 A 07/11	QUI	QUI
		03/02 A 07/02	DOM	QUI
		31/03 A 04/04	DOM	QUI
		16/05 A 19/05	QUI	DOM
		29/08 A 01/09	QUI	DOM
8	JANEIRO NATAL	10/01 A 17/01	QUI	QUI
		19/12 A 26/12	QUI	QUI
		14/03 A 17/03	QUI	DOM
		12/05 A 16/05	DOM	QUI
		12/09 A 15/09	QUI	DOM
		10/11 A 14/11	DOM	QUI
9	REVEILLON	26/12 A 02/01	QUI	QUI
		04/08 A 11/08	DOM	DOM
		07/02 A 10/02	QUI	DOM
		07/04 A 11/04	DOM	QUI
		06/06 A 09/06	QUI	DOM
		20/10 A 24/10	DOM	QUI
10	JANEIRO PROCLAMAÇÃO	17/01 A 24/01	QUI	QUI
		14/11 A 21/11	QUI	QUI
		24/02 A 28/02	DOM	QUI
		19/05 A 23/05	DOM	QUI
		03/10 A 06/10	QUI	DOM
		12/12 A 15/12	QUI	DOM
11	CARNAVAL	28/02 A 07/03	QUI	QUI
		23/06 A 30/06	DOM	DOM
		28/03 A 31/04	QUI	DOM
		02/06 A 06/06	DOM	QUI
		11/08 A 15/08	DOM	QUI
		07/11 A 10/11	QUI	DOM
12	PÁSCOA	14/04 A 21/04	DOM	DOM
		24/10 A 31/10	QUI	QUI

- CONTINUA NO VERSO -

Página: 0013/0050

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N93FN-Z8FPE-HYNYB-PS3B7>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDIVIA BORGES DE AGUIAR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/12/2023 às 14:31, sob o número WGJAZ3702281215. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002250-50.2022.8.26.0223 e código NnmSEPM4.



Valide aqui
este documento

FICHA

07

VERSO

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

		15/12 A 19/12 23/05 A 26/05 13/06 A 16/06 24/11 A 28/11	DOM QUI QUI DOM	QUI DOM DOM QUI
13	C. CHRISTI	16/06 A 23/06 05/12 A 12/12 10/02 A 14/02 17/02 A 21/02 04/04 A 07/04 25/08 A 29/08	DOM QUI DOM DOM QUI DOM	DOM QUI QUI QUI DOM QUI
ADM				

2020

COTA	TEMPORADA	DATA	INÍCIO	FIM
1	C. CHRISTI	27/08 A 30/08 11/06 A 18/06 06/12 A 13/12 09/02 A 13/02 02/04 A 05/04 30/08 A 03/09	QUI QUI DOM DOM QUI DOM	DOM QUI DOM QUI DOM QUI
2 ^a	JANEIRO JULHO	20/08 A 23/08 23/01 A 30/01 09/07 A 16/07 27/02 A 01/03 08/10 A 11/10 29/11 A 03/12	QUI QUI QUI QUI QUI DOM	DOM QUI QUI DOM DOM QUI
3	JULHO	23/08 A 27/08 16/07 A 23/07 27/09 A 04/10 30/01 A 02/02 22/03 A 26/03 26/04 A 30/04	QUI DOM QUI DOM QUI DOM	DOM DOM QUI QUI DOM QUI
4	JULHO	23/07 A 30/07 20/09 A 27/09 08/03 A 12/03 07/05 A 10/05 24/05 A 28/05 22/11 A 26/11	QUI DOM DOM QUI DOM QUI	QUI DOM QUI DOM QUI DOM
5	PADROEIRA	11/10 A 18/10	QUI	QUI

- continua na ficha nº 8 -



Valide aqui
este documento

CNM: 119727.3.0031928-82

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - OLÍMPIA - S.P.

CNS/CNJ: 11972-7

FICHA

08

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

- continuação do registro nº31.928 -

		30/07 A 06/08	DOM	DOM
		16/02 A 20/02	QUI	DOM
		05/03 A 08/03	DOM	QUI
		23/04 A 26/04	QUI	DOM
		07/06 A 11/06	DOM	QUI
6	TIRADENTES JULHO	16/04 A 23/04	DOM	DOM
		02/07 A 09/07	QUI	QUI
		15/03 A 19/03	DOM	QUI
		28/05 A 31/05	DOM	QUI
		03/09 A 06/09	QUI	DOM
		18/10 A 22/10	QUI	DOM
7	TRABALHO INDEPENDENCIA	30/04 A 07/05	QUI	QUI
		06/09 A 13/09	QUI	QUI
		13/02 A 16/02	QUI	DOM
		19/03 A 22/03	DOM	QUI
		17/09 A 20/09	QUI	DOM
		03/12 A 06/12	DOM	QUI
8	JANEIRO FINADOS	02/01 A 09/01	QUI	QUI
		01/11 A 08/11	DOM	DOM
		02/02 A 06/02	DOM	QUI
		29/03 A 02/04	DOM	QUI
		14/05 A 17/05	QUI	DOM
		16/08 A 20/08	QUI	DOM
9	JANEIRO NATAL	09/01 A 16/01	DOM	DOM
		20/12 A 27/12	DOM	DOM
		12/03 A 15/03	QUI	DOM
		10/05 A 14/05	QUI	DOM
		13/09 A 17/09	DOM	QUI
		12/11 A 15/11	DOM	QUI
10	REVEILLON	27/12 A 03/01	DOM	DOM
		06/08 A 13/08	DOM	DOM
		06/02 A 09/02	DOM	QUI
		05/04 A 09/04	QUI	DOM
		04/06 A 07/06	DOM	QUI
		22/10 A 25/10	QUI	DOM
11	JANEIRO PROCLAMAÇÃO	16/01 A 23/01	DOM	DOM
		15/11 A 22/11	QUI	QUI
		01/03 A 05/03	DOM	QUI
		17/05 A 21/05	QUI	DOM

- CONTINUA NO VERSO -

Página: 0015/0050

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N93FN-Z8FPE-HYNYB-PS3B7>

Documento assinado digitalmente

saec



Valide aqui
este documento

CNM: 119727.3.0031928-82

FICHA

08

VERSO

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

		04/10 A 08/10 13/12 A 17/12	DOM QUI	QUI DOM
12	CARNAVAL	20/02 A 27/02 25/06 A 02/07 26/03 A 29/03 31/05 A 04/06 13/08 A 16/08 08/11 A 12/11	DOM DOM QUI QUI DOM DOM	DOM DOM DOM DOM QUI QUI
13	PÁSCOA	09/04 A 16/04 25/10 A 01/11 17/12 A 20/12 21/05 A 24/05 21/06 A 25/06 26/11 A 29/11	QUI QUI DOM QUI QUI DOM	QUI QUI QUI DOM DOM QUI
ADM		18/06 A 21/06	QUI	DOM

2021

COTA	TEMPORADA	DATA	INÍCIO	FIM
1	PÁSCOA	19/08 A 22/08 01/04 A 08/04 24/10 A 31/10 16/12 A 19/12 23/05 A 27/05 20/06 A 24/06	QUI QUI DOM QUI DOM DOM	DOM QUI DOM DOM QUI QUI
2	C. CHRISTI	22/08 A 26/08 03/06 A 10/10 05/12 A 12/12 18/02 A 21/02 25/02 A 28/03 29/08 A 02/06	DOM QUI DOM QUI QUI DOM	QUI QUI DOM DOM DOM QUI
3	JANEIRO JULHO	26/08 A 29/08 24/01 A 31/01 08/07 A 15/07 28/02 A 04/03 07/10 A 10/10 28/11 A 02/12	QUI DOM QUI DOM QUI DOM	DOM DOM QUI QUI DOM QUI
4	JULHO	15/07 A 22/07 26/09 A 03/10 31/01 A 04/02	QUI DOM DOM	QUI DOM QUI

- continua na ficha nº 9 -



Valide aqui
este documento

CNM: 119727.3.0031928-82

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - OLÍMPIA - S.P.

CNS/CNJ: 11972-7

FICHA

09

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

- continuação do registro nº31.928 -

		25/03 A 28/04 09/05 A 13/05 25/11 A 28/11	QUI DOM QUI	DOM QUI DOM
5	JULHO	22/07 A 29/07 19/09 A 26/09 11/03 A 14/03 11/04 A 15/04 27/05 A 30/05 21/11 A 25/11	QUI DOM QUI DOM QUI DOM	QUI DOM DOM QUI DOM QUI
6	PADROEIRA	10/10 A 17/10 29/07 A 05/08 07/03 A 11/03 25/04 A 29/04 06/05 A 09/05 17/06 A 20/06	DOM QUI DOM DOM QUI QUI	DOM QUI QUI QUI DOM DOM
7	TIRADENTES JULHO	15/04 A 22/04 01/07 A 08/07 18/03 A 21/03 30/05 A 03/06 02/09 A 05/09 17/10 A 21/10	QUI QUI QUI DOM QUI DOM	QUI QUI DOM QUI DOM QUI
8	TRABALHO INDEPENDENCIA	29/04 A 06/05 05/09 A 12/09 21/02 A 25/02 21/03 A 25/03 16/09 A 19/09 02/12 A 05/12	QUI DOM DOM DOM QUI QUI	QUI DOM QUI QUI DOM DOM
9	JANEIRO FINADOS	03/01 A 10/01 31/10 A 07/11 04/02 A 07/02 08/04 A 11/04 16/05 A 20/05 15/08 A 19/08	DOM DOM QUI QUI DOM DOM	DOM DOM DOM DOM QUI QUI
10	JANEIRO NATAL	10/01 A 17/01 19/12 A 26/12 14/03 A 18/03 13/05 A 16/05 12/09 A 16/09 11/11 A 14/11	DOM DOM DOM QUI DOM QUI	DOM DOM QUI DOM QUI DOM

- CONTINUA NO VERSO -

Página: 0017/0050

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N93FN-Z8FPE-HYNYB-PS3B7>

Documento assinado digitalmente

saec



Valide aqui
este documento

CNM: 119727.3.0031928-82

FICHA

09

VERSO

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

11	REVEILLON	26/12 A 02/01 05/08 A 12/08 07/02 A 11/02 22/04 A 25/04 13/06 A 17/06 21/10 A 24/10	DOM QUI DOM QUI DOM QUI	DOM QUI QUI DOM QUI DOM
12	JANEIRO PROCLAMAÇÃO	17/01 A 24/01 14/11 A 21/11 04/03 A 07/03 20/05 A 23/05 03/10 A 07/10 12/12 A 16/12	DOM DOM QUI QUI DOM DOM	DOM DOM DOM DOM QUI QUI
13	CARNAVAL	11/02 A 18/02 24/06 A 01/07 28/03 A 01/04 10/06 A 13/06 12/08 A 15/08 07/11 A 11/11	QUI QUI DOM QUI QUI DOM	QUI QUI QUI DOM DOM QUI
ADM				

2022

COTA	TEMPORADA	DATA	INÍCIO	FIM
1	CARNAVAL	21/08 A 25/08 24/02 A 03/03 23/06 A 30/06 02/06 A 05/06 11/08 A 14/08 06/11 A 10/11	DOM QUI QUI QUI QUI DOM	QUI QUI QUI DOM DOM QUI
2	PÁSCOA	25/08 A 28/08 14/04 A 21/04 23/10 A 30/10 15/12 A 18/12 22/05 A 26/05 12/06 A 16/06	QUI QUI DOM QUI DOM DOM	DOM QUI DOM DOM QUI QUI
3	C. CHRISTI	18/08 A 21/08 16/06 A 23/06 04/12 A 11/12 17/02 A 20/02 03/04 A 07/04	QUI QUI DOM QUI DOM	DOM QUI DOM DOM QUI

- continua na ficha nº 10 -



Valide aqui
este documento

CNM: 119727.3.0031928-82

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - OLÍMPIA - S.P.

CNS/CNJ: 11972-7

FICHA

10

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

- continuação do registro nº31.928 -

		28/08 A 01/09	DOM	QUI
4	JANEIRO JULHO	23/01 A 30/01	DOM	DOM
		07/07 A 14/07	QUI	QUI
		20/02 A 24/02	DOM	QUI
		05/05 A 08/05	QUI	DOM
		06/10 A 09/10	QUI	DOM
		27/11 A 01/12	DOM	QUI
5	JULHO	14/07 A 21/07	QUI	QUI
		25/09 A 02/10	DOM	DOM
		30/01 A 03/02	DOM	QUI
		24/03 A 27/03	QUI	DOM
		08/05 A 12/05	DOM	QUI
		24/11 A 27/11	QUI	DOM
6	JULHO	21/07 A 28/07	QUI	QUI
		18/09 A 25/09	DOM	DOM
		10/03 A 13/03	QUI	DOM
		27/03 A 31/03	DOM	QUI
		26/05 A 29/05	QUI	DOM
		20/11 A 24/11	DOM	QUI
7	PADROEIRA	09/10 A 16/10	DOM	DOM
		28/07 A 04/08	QUI	QUI
		10/02 A 13/02	QUI	DOM
		06/03 A 10/03	DOM	QUI
		10/04 A 14/04	DOM	QUI
		09/06 A 12/06	QUI	DOM
8	TIRADENTES JULHO	21/04 A 28/04	QUI	QUI
		30/06 A 07/07	QUI	QUI
		17/03 A 20/03	QUI	DOM
		29/05 A 02/06	DOM	QUI
		01/09 A 04/09	QUI	DOM
		16/10 A 20/10	DOM	QUI
9	TRABALHO INDEPENDENCIA	28/04 A 05/05	QUI	QUI
		04/09 A 11/09	DOM	DOM
		13/02 A 17/02	DOM	QUI
		20/03 A 24/03	DOM	QUI
		15/09 A 18/09	QUI	DOM
		01/12 A 04/12	QUI	DOM
10	JANEIRO FINADOS	02/01 A 09/01	DOM	DOM
		30/10 A 06/11	DOM	DOM

- CONTINUA NO VERSO -

Página: 0019/0050

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N93FN-Z8FPE-HYNYB-PS3B7>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDIVIA BORGES DE AGUIAR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/12/2023 às 14:31, sob o número WGJAZ3702281215. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002250-50.2022.8.26.0223 e código NnmSEPM4.



Valide aqui
este documento

CNM: 119727.3.0031928-82

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N93FN-Z8FPE-HYNYB-PS3B7>

FICHA

10

VERSO

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

		03/02 A 06/02 31/03 A 03/04 15/05 A 19/05 14/08 A 18/08	QUI QUI DOM DOM	DOM DOM QUI QUI
11	JANEIRO NATAL	09/01 A 16/01 18/12 A 25/12 13/03 A 17/03 12/05 A 15/05 11/09 A 15/09 10/11 A 13/11	DOM DOM DOM QUI DOM QUI	DOM DOM QUI DOM QUI DOM
12	REVEILLON	25/12 A 01/01 04/08 A 11/08 06/02 A 10/02 07/04 A 10/04 05/06 A 09/06 20/10 A 23/10	DOM QUI DOM QUI DOM QUI	DOM QUI QUI DOM QUI DOM
13	JANEIRO PROCLAMAÇÃO	16/01 A 23/01 13/11 A 20/11 03/03 A 06/03 19/05 A 22/05 02/10 A 06/10 11/12 A 15/12	DOM DOM QUI QUI DOM DOM	DOM DOM DOM DOM QUI QUI
ADM				

2023

COTA	TEMPORADA	DATA	INÍCIO	FIM
1	JANEIRO PROCLAMAÇÃO	24/08 A 27/08 15/01 A 22/01 09/11 A 16/11 02/03 A 05/03 21/05 A 25/05 17/09 A 21/09	QUI DOM QUI QUI DOM DOM	DOM DOM QUI DOM QUI QUI
2	CARNAVAL	17/08 A 20/08 16/02 A 23/02 22/06 A 29/06 26/03 A 30/03 01/06 A 04/06 22/10 A 26/10	QUI QUI QUI DOM QUI DOM	DOM QUI QUI QUI DOM QUI
3	PÁSCOA	20/08 A 24/08	DOM	QUI

- continua na ficha nº 11 -



Valide aqui
este documento

CNM: 119727.3.0031928-82

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - OLÍMPIA - S.P.

CNS/CNJ: 11972-7

FICHA

11

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

- continuação do registro nº31.928 -

		06/04 A 13/04 26/10 A 02/11 14/12 A 17/12 18/06 A 22/06 23/11 A 26/11	QUI QUI QUI DOM QUI	QUI QUI DOM QUI DOM
4	C. CHRISTI	08/06 A 15/06 07/12 A 14/12 09/02 a 12/02 23/02 A 26/03 02/04 A 06/04 27/08 A 31/08	QUI QUI QUI QUI DOM DOM	QUI QUI DOM DOM QUI QUI
5	JANEIRO JULHO	22/01 A 29/01 06/07 A 13/07 26/02 A 02/03 04/05 A 07/05 05/10 A 08/10 26/11 A 30/11	DOM QUI DOM QUI QUI DOM	DOM QUI QUI DOM DOM QUI
6	JULHO	13/07 A 20/07 28/09 A 05/10 29/01 A 02/02 23/03 A 26/03 07/05 A 11/05 10/08 A 13/08	QUI QUI DOM QUI DOM QUI	QUI QUI QUI DOM QUI DOM
7	JULHO	20/07 A 27/07 21/09 A 28/09 09/03 A 12/03 25/05 A 28/05 19/11 A 23/11 03/12 A 07/12	QUI QUI QUI QUI DOM DOM	QUI QUI DOM DOM QUI QUI
8	PADROEIRA	12/10 A 19/10 27/07 A 03/08 05/03 A 09/03 16/04 A 20/04 18/05 A 21/05 15/06 A 18/06	QUI QUI DOM DOM QUI QUI	QUI QUI QUI QUI DOM DOM
9	TIRADENTES JULHO	20/04 A 27/04 29/06 A 06/07 16/03 A 19/03 28/05 A 01/06	QUI QUI QUI DOM	QUI QUI DOM QUI

- CONTINUA NO VERSO -

Página: 0021/0050



Valide aqui
este documento

CNM: 119727.3.0031928-82

FICHA

11

VERSO

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

		31/08 A 03/09 08/10 A 12/10	QUI DOM	DOM QUI
10	TRABALHO INDEPENDENCIA	27/04 A 04/05 07/09 A 14/09 12/02 A 16/02 19/03 A 23/03 14/09 A 17/09 30/11 A 03/12	QUI QUI DOM DOM QUI QUI	QUI QUI QUI QUI DOM DOM
11	JANEIRO FINADOS	01/01 A 08/01 02/11 A 09/11 02/02 A 05/02 30/03 A 02/04 14/05 A 18/05 13/08 A 17/08	DOM QUI QUI QUI DOM DOM	DOM QUI DOM DOM DOM QUI
12	JANEIRO NATAL	08/01 A 15/01 21/12 A 28/12 12/03 A 16/03 11/05 A 14/05 03/09 A 07/09 16/11 A 19/11	DOM QUI DOM QUI DOM QUI	DOM QUI QUI DOM QUI DOM
13	REVEILLON	28/12 A 04/01 03/08 A 10/08 05/02 A 09/02 13/04 A 16/04 04/06 A 08/04 19/10 A 22/10	QUI QUI DOM QUI DOM QUI	QUI QUI QUI DOM QUI DOM
ADM		17/12 A 21/12	DOM	QUI

2024

COTA	TEMPORADA	DATA	INÍCIO	FIM
1	REVEILLON	15/08 A 18/08 26/12 A 02/01 04/08 A 11/08 15/02 A 18/02 14/04 A 18/04 13/06 A 16/06	QUI QUI DOM QUI DOM QUI	DOM QUI DOM DOM QUI DOM
2	JANEIRO PROCLAMAÇÃO	18/08 A 22/08 18/01 A 25/01 14/11 A 21/11	DOM QUI QUI	QUI QUI QUI

- continua na ficha nº 12 -



Valide aqui
este documento

CNM: 119727.3.0031928-82

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - OLÍMPIA - S.P.

CNS/CNJ: 11972-7

FICHA

12

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

- continuação do registro nº31.928 -

		03/03 A 07/03 19/05 A 23/05 03/10 A 06/10	DOM DOM QUI	QUI QUI DOM
3	CARNAVAL	22/08 A 25/08 08/02 A 15/02 23/06 A 30/06 04/04 A 07/04 09/06 A 13/06 07/11 A 10/11	QUI QUI DOM QUI DOM QUI	DOM QUI DOM DOM QUI DOM
4	PÁSCOA	28/03 A 04/04 24/10 A 31/10 15/12 A 19/12 23/05 A 26/05 20/06 A 23/06 24/11 A 28/11	QUI QUI DOM QUI QUI DOM	QUI QUI QUI DOM DOM QUI
5	C. CHRISTI	30/05 A 06/06 05/12 A 12/12 18/02 A 22/02 25/02 A 29/02 11/04 A 14/04 25/08 A 29/08	QUI QUI DOM DOM QUI DOM	QUI QUI QUI QUI DOM QUI
6	JANEIRO JULHO	25/01 A 01/02 07/07 A 14/07 29/02 A 03/03 05/05 A 09/05 06/10 A 10/10 28/11 A 01/12	QUI DOM QUI DOM DOM QUI	QUI DOM DOM QUI QUI DOM
7	JULHO	14/07 A 21/07 26/09 A 03/10 01/02 A 04/02 24/03 A 28/03 09/05 A 12/05 20/10 A 24/10	DOM QUI QUI DOM QUI DOM	DOM QUI DOM QUI DOM QUI
8	JULHO	21/07 A 28/07 19/09 A 26/09 10/03 A 14/03 26/05 A 30/05 21/11 A 24/11 01/12 A 05/12	DOM QUI DOM DOM QUI DOM	DOM QUI QUI QUI DOM QUI

- CONTINUA NO VERSO -

Página: 0023/0050

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N93FN-Z8FPE-HYNYB-PS3B7>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDIVIA BORGES DE AGUIAR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/12/2023 às 14:31, sob o número WGJAZ3702281215. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002250-50.2022.8.26.0223 e código NnmSEPM4.



Valide aqui
este documento

CNM: 119727.3.0031928-82

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N93FN-Z8FPE-HYNYB-PS3B7>

FICHA

12

VERSO

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

9	PADROEIRA	10/10 A 17/10 28/07 A 04/08 07/03 A 10/03 02/05 A 05/05 16/06 A 20/06 11/08 A 15/08	QUI DOM QUI QUI DOM DOM	QUI DOM DOM DOM QUI QUI
10	TIRADENTES JULHO	18/04 A 25/04 30/06 A 07/07 17/03 A 21/03 06/06 A 09/06 01/09 A 05/09 17/10 A 20/10	QUI DOM DOM QUI DOM QUI	QUI DOM QUI DOM QUI DOM
11	TRABALHO INDEPENDENCIA	25/04 A 02/05 05/09 A 12/09 22/02 A 25/02 21/03 A 24/03 15/09 A 19/09 12/12 A 15/12	QUI QUI QUI QUI DOM QUI	QUI QUI DOM DOM QUI DOM
12	JANEIRO FINADOS	04/01 A 11/01 31/10 A 07/11 04/02 A 08/02 07/04 A 11/04 16/05 A 19/05 29/08 A 01/09	QUI QUI DOM DOM QUI QUI	QUI QUI QUI QUI DOM DOM
13	JANEIRO NATAL	11/01 A 18/01 19/12 A 26/12 14/03 A 17/03 12/05 A 16/05 12/09 A 15/09 10/11 A 14/11	QUI QUI QUI DOM QUI DOM	QUI QUI DOM QUI DOM QUI
ADM				

2025

COTA	TEMPORADA	DATA	INÍCIO	FIM
1	JANEIRO NATAL	24/08 A 28/08 09/01 A 16/01 18/12 A 25/12 11/05 A 15/05 11/09 A 14/09	DOM QUI QUI DOM QUI	QUI QUI QUI QUI DOM

- continua na ficha nº 13 -



Valide aqui
este documento

CNM: 119727.3.0031928-82

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - OLÍMPIA - S.P.

CNS/CNJ: 11972-7

FICHA

13

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

- continuação do registro nº31.928 -

		09/11 A 13/11	DOM	QUI
2	REVEILLON	28/08 A 31/08	QUI	DOM
		25/12 A 01/01	QUI	QUI
		03/08 A 10/08	DOM	DOM
		06/02 A 09/02	QUI	DOM
		06/04 A 10/04	DOM	QUI
		05/06 A 08/06	QUI	DOM
3	JANEIRO PROCLAMAÇÃO	21/08 A 24/08	QUI	DOM
		16/01 A 23/01	QUI	QUI
		13/11 A 20/11	QUI	QUI
		23/02 A 27/02	DOM	QUI
		02/10 A 05/10	QUI	DOM
		30/11 A 04/12	DOM	QUI
4	CARNAVAL	27/02 A 06/03	QUI	QUI
		22/06 A 29/06	DOM	DOM
		27/03 A 30/03	QUI	DOM
		01/06 A 05/06	DOM	QUI
		10/08 A 14/08	DOM	QUI
		06/11 A 09/11	QUI	DOM
5	PÁSCOA	13/04 A 20/04	DOM	DOM
		23/10 A 30/10	QUI	QUI
		14/12 A 18/12	DOM	QUI
		22/05 A 25/05	QUI	DOM
		12/06 A 15/06	QUI	DOM
		23/11 A 27/11	DOM	QUI
6	C. CHRISTI	15/06 A 22/06	DOM	DOM
		04/12 A 11/12	QUI	QUI
		09/02 A 13/02	DOM	QUI
		16/03 A 20/02	DOM	QUI
		03/04 A 06/04	QUI	DOM
		31/08 A 04/09	DOM	QUI
7	JANEIRO JULHO	23/01 A 30/01	QUI	QUI
		06/07 A 13/07	DOM	DOM
		20/02 A 23/02	QUI	DOM
		04/05 A 08/05	DOM	QUI
		05/10 A 09/10	DOM	QUI
		27/11 A 30/11	QUI	DOM
8	JULHO	13/07 A 20/07	DOM	DOM
		25/09 A 02/10	QUI	QUI

- CONTINUA NO VERSO -

Página: 0025/0050

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N93FN-Z8FPE-HYNYB-PS3B7>

Documento assinado digitalmente

saec



Valide aqui
este documento

CNM: 119727.3.0031928-82

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N93FN-Z8FPE-HYNYB-PS3B7>

FICHA		LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR		
13				
VERSO				
		30/01 A 02/02 23/03 A 27/03 08/05 A 11/05 19/10 A 23/10	QUI DOM QUI DOM	DOM QUI DOM QUI
9	JULHO	20/07 A 27/07 18/09 A 25/09 13/03 A 16/03 18/05 A 22/05 25/05 A 29/09 20/11 A 23/11	DOM QUI QUI DOM DOM QUI	DOM QUI DOM QUI QUI DOM
10	PADROEIRA	09/10 A 16/10 27/07 A 03/08 06/03 A 09/03 09/03 A 13/03 10/04 A 13/04 08/06 A 12/06	QUI DOM QUI DOM QUI DOM	QUI DOM QUI QUI DOM QUI
11	TIRADENTES JULHO	20/04 A 27/04 29/06 A 06/07 16/03 A 20/03 29/05 A 01/06 17/08 A 21/08 16/10 A 19/10	DOM DOM DOM QUI DOM QUI	DOM DOM QUI DOM QUI DOM
12	TRABALHO INDEPENDENCIA	27/04 A 04/05 04/09 A 11/09 13/02 A 16/02 20/03 A 23/03 14/09 A 18/09 11/12 A 14/12	DOM QUI QUI QUI DOM QUI	DOM QUI DOM DOM QUI DOM
13	JANEIRO FINADOS	02/01 A 09/01 30/10 A 06/11 02/02 A 06/02 30/03 A 03/04 15/05 A 18/05 14/08 A 17/08	QUI QUI DOM DOM QUI QUI	QUI QUI QUI QUI DOM DOM
ADM				

2026				
COTA	TEMPORADA	DATA	INÍCIO	FIM
1	JANEIRO	27/08 A 30/08	QUI	DOM

- continua na ficha nº 14 -



Valide aqui
este documento

CNM: 119727.3.0031928-82

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - OLÍMPIA - S.P.

CNS/CNJ: 11972-7

FICHA

14

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

- continuação do registro nº31.928 -

	FINADOS	01/01 A 08/01 01/11 A 08/11 01/02 A 05/02 14/05 A 17/05 13/08 A 16/08	QUI DOM DOM QUI QUI	QUI DOM QUI DOM DOM
2	JANEIRO NATAL	20/08 A 23/08 08/01 A 15/01 20/12 A 27/12 12/03 A 15/03 10/05 A 14/05 03/09 A 06/09	QUI QUI DOM QUI DOM QUI	DOM QUI DOM DOM QUI DOM
3	REVEILLON	23/08 A 27/08 27/12 A 03/01 06/08 A 13/08 05/02 A 08/02 12/04 A 16/04 18/10 A 22/10	DOM DOM QUI QUI DOM DOM	QUI DOM QUI DOM QUI QUI
4	JANEIRO PROCLAMAÇÃO	15/01 A 22/01 15/11 A 22/11 01/03 A 05/03 17/05 A 21/05 17/09 A 20/09 29/11 A 03/12	QUI DOM DOM DOM QUI DOM	QUI DOM QUI QUI DOM QUI
5	CARNAVAL	12/02 A 19/02 25/06 A 02/07 26/03 A 29/03 31/05 A 04/06 21/06 A 25/06 22/10 A 25/10	QUI QUI QUI DOM DOM QUI	QUI QUI DOM QUI QUI DOM
6	PÁSCOA	02/04 A 09/04 25/10 A 01/11 17/12 A 20/12 21/05 A 24/05 18/06 A 21/06 22/11 A 26/11	QUI DOM QUI QUI QUI DOM	QUI DOM DOM DOM DOM QUI
7	C. CHRISTI	04/06 A 11/06 06/12 A 13/12 08/02 A 12/02 22/02 A 26/02	QUI DOM DOM DOM	QUI DOM QUI QUI

- CONTINUA NO VERSO -

Página: 0027/0050



Valide aqui
este documento

CNM: 119727.3.0031928-82

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N93FN-Z8FPE-HYNYB-PS3B7>

FICHA		LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR		
14	VERSO			
8	JANEIRO JULHO	09/04 A 12/04 30/08 A 03/09 22/01 A 29/01 09/07 A 16/07 26/02 A 01/03 26/04 A 30/04 04/10 A 08/10 26/11 A 29/11	QUI DOM QUI QUI QUI DOM DOM QUI	DOM QUI QUI QUI DOM QUI QUI DOM
9	JULHO	16/07 A 23/07 27/09 A 04/10 29/01 A 01/02 22/03 A 26/03 29/03 A 02/04 07/05 A 10/05	QUI DOM QUI DOM DOM QUI	QUI DOM DOM QUI QUI DOM
10	JULHO	23/07 A 30/07 20/09 A 27/09 08/03 A 12/03 24/05 A 28/05 11/06 A 14/06 12/11 A 15/11	QUI DOM DOM DOM QUI QUI	QUI DOM QUI QUI DOM DOM
11	PADROEIRA	11/10 A 18/10 30/07 A 06/08 05/03 A 08/03 23/04 A 26/04 14/06 A 18/06 08/11 A 12/11	DOM QUI QUI QUI DOM DOM	DOM QUI DOM DOM QUI QUI
12	TIRADENTES JULHO	16/04 A 23/04 02/07 A 09/07 15/03 A 19/03 28/05 A 31/05 16/08 A 20/08 08/10 A 11/10	QUI QUI DOM QUI DOM QUI	QUI QUI QUI DOM QUI DOM
13	TRABALHO INDEPENDENCIA	30/04 A 07/05 06/09 A 13/09 19/02 A 22/02 19/03 A 22/03 13/09 A 17/09 13/12 A 17/12	QUI DOM QUI QUI DOM DOM	QUI DOM DOM DOM QUI QUI
ADM		03/12 A 06/12	QUI	DOM

- continua na ficha nº 15 -



Valide aqui
este documento

CNM: 119727.3.0031928-82

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - OLÍMPIA - S.P.
CNS/CNJ: 11972-7

FICHA

15

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

- continuação do registro nº31.928 -

2027

COTA	TEMPORADA	DATA	INÍCIO	FIM
1	TRABALHO INDEPENDENCIA	19/08 A 22/08	QUI	DOM
		29/04 A 06/05	QUI	QUI
		05/09 A 12/09	DOM	DOM
		21/02 A 25/02	DOM	QUI
		21/03 A 25/03	DOM	QUI
		12/12 A 16/12	DOM	QUI
2	JANEIRO FINADOS	22/08 A 26/08	DOM	QUI
		03/01 A 10/01	DOM	DOM
		31/10 A 07/11	DOM	DOM
		11/02 A 14/02	QUI	DOM
		08/04 A 11/04	QUI	DOM
		16/05 A 20/05	DOM	QUI
3	JANEIRO NATAL	26/08 A 29/08	QUI	DOM
		10/01 A 17/01	DOM	DOM
		19/12 A 26/12	DOM	DOM
		14/03 A 18/03	DOM	QUI
		13/05 A 16/05	QUI	DOM
		12/09 A 16/09	DOM	QUI
4	REVEILLON	26/12 A 02/01	DOM	DOM
		05/08 A 12/08	QUI	QUI
		14/02 A 18/02	DOM	QUI
		22/04 A 25/04	QUI	DOM
		13/06 A 17/06	DOM	QUI
		21/10 A 24/01	QUI	DOM
5	JANEIRO PROCLAMAÇÃO	17/01 A 24/01	DOM	DOM
		14/11 A 21/11	DOM	DOM
		04/03 A 07/03	QUI	DOM
		20/05 A 23/05	QUI	DOM
		03/10 A 07/10	DOM	QUI
		02/12 A 05/12	QUI	DOM
6	CARNAVAL	04/02 A 11/02	QUI	QUI
		24/06 A 01/07	QUI	QUI
		04/04 A 08/04	DOM	QUI
		10/06 A 13/06	QUI	DOM
		12/08 A 15/08	QUI	DOM
		07/11 A 11/11	DOM	QUI

- CONTINUA NO VERSO -



Valide aqui
este documento

CNM: 119727.3.0031928-82

FICHA

15

VERSO

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

7	PÁSCOA	25/03 A 01/04 24/10 A 31/10 16/12 A 19/12 23/05 A 27/05 20/06 A 24/06 25/11 A 28/11	QUI DOM QUI DOM DOM QUI	QUI DOM DOM QUI QUI DOM
8	C. CHRISTI	27/05 A 03/06 05/12 A 12/12 18/02 A 21/02 25/05 A 28/02 11/04 A 15/04 29/08 A 02/09	QUI DOM QUI QUI DOM DOM	QUI DOM DOM DOM QUI QUI
9	JANEIRO JULHO	24/01 A 31/01 08/07 A 15/07 28/02 A 04/03 06/05 A 09/05 07/10 A 10/10 28/11 A 02/12	DOM QUI DOM QUI QUI DOM	DOM QUI QUI DOM DOM QUI
10	JULHO	15/07 A 22/07 26/09 A 03/10 31/01 A 04/02 01/04 A 04/04 09/05 A 13/05 16/09 A 19/09	QUI DOM DOM QUI DOM QUI	QUI DOM QUI DOM QUI DOM
11	JULHO	22/07 A 29/07 19/09 A 26/09 11/03 A 14/03 03/06 A 06/06 15/08 A 19/08 21/11 A 25/11	QUI DOM QUI QUI DOM DOM	QUI DOM DOM DOM QUI QUI
12	PADROEIRA	10/10 A 17/10 29/07 A 05/08 07/03 A 11/03 25/04 A 29/04 17/06 A 20/06 11/11 A 14/11	DOM QUI DOM DOM QUI QUI	DOM QUI QUI QUI DOM DOM

- continua na ficha nº 16 -



Valide aqui
este documento

CNM: 119727.3.0031928-82

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - OLÍMPIA - S.P.

CNS/CNJ: 11972-7

FICHA

16

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

- continuação do registro nº31.928 -

13	TIRADENTES JULHO	15/04 A 22/04 01/07 A 08/07 18/03 A 21/03 06/06 A 10/06 02/09 A 05/09 17/10 A 21/10	QUI QUI QUI DOM QUI DOM	QUI QUI DOM QUI DOM QUI
ADM				

2028

COTA	TEMPORADA	DATA	INÍCIO	FIM
1	PADROEIRA	20/08 A 24/08 20/04 A 27/04 29/06 A 06/07 16/03 A 19/03 31/08 A 03/09 08/10 A 12/10	DOM QUI QUI QUI QUI DOM	QUI QUI QUI DOM DOM QUI
2	TIRADENTES JULHO	24/08 A 27/08 27/04 A 04/05 07/09 A 14/09 13/02 A 17/02 19/03 A 23/03 14/12 A 17/12	QUI QUI QUI DOM DOM QUI	DOM QUI QUI QUI QUI DOM
3	JANEIRO FINADOS	17/08 A 20/08 02/01 A 09/01 02/11 A 09/11 03/02 A 06/02 14/05 A 18/05 13/08 A 17/08	QUI DOM QUI QUI DOM DOM	DOM DOM QUI DOM QUI QUI
4	JANEIRO NATAL	09/01 A 16/01 21/12 A 28/12 12/03 A 16/03 11/05 A 14/05 03/09 A 07/09 16/11 A 19/11	DOM QUI DOM QUI DOM QUI	DOM QUI QUI DOM QUI DOM
5	REVEILLON	28/12 A 04/01 03/08 A 10/08 06/02 A 10/02 06/04 A 09/04 04/06 A 08/06	QUI QUI DOM QUI DOM	QUI QUI QUI DOM QUI

- CONTINUA NO VERSO -

Página: 0031/0050



Valide aqui
este documento

CNM: 119727.3.0031928-82

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N93FN-Z8FPE-HYNYB-PS3B7>

FICHA		LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR		
16		VERSÃO		
6	JANEIRO PROCLAMAÇÃO	19/10 A 22/10 16/01 A 23/01 09/11 A 16/11 02/03 A 05/03 18/05 A 21/05 17/09 A 21/09 03/12 A 07/12	QUI DOM QUI QUI DOM DOM	DOM QUI DOM DOM QUI QUI
7	CARNAVAL	24/02 A 02/03 22/06 A 29/06 26/03 A 30/03 01/06 A 04/06 10/08 A 13/08 22/10 A 26/10	QUI QUI DOM QUI QUI DOM	QUI QUI QUI DOM DOM QUI
8	PÁSCOA	13/04 A 20/04 26/10 A 02/11 17/12 A 21/12 21/05 A 25/05 11/06 A 15/06 23/11 A 26/11	QUI QUI DOM DOM DOM QUI	QUI QUI QUI QUI QUI DOM
9	C. CHRISTI	15/06 A 22/06 07/12 A 14/12 10/02 A 13/02 17/02 A 20/02 02/04 A 06/04 27/08 A 31/08	QUI QUI QUI QUI DOM DOM	QUI QUI DOM DOM QUI QUI
10	JANEIRO JULHO	23/01 A 30/01 06/07 A 13/07 20/02 A 24/02 04/05 A 07/05 05/10 A 08/10 26/11 A 30/11	DOM QUI DOM QUI QUI DOM	DOM QUI QUI DOM DOM QUI
11	JULHO	13/07 A 20/07 28/09 A 05/10 30/01 A 03/02 23/03 A 26/03 07/05 A 11/05 28/05 A 01/06	QUI QUI DOM QUI DOM DOM	QUI QUI QUI DOM QUI QUI
12	JULHO	20/07 A 27/07 21/09 A 28/09	QUI QUI	QUI QUI

- continua na ficha nº 17 -



Valide aqui
este documento

CNM: 119727.3.0031928-82

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - OLÍMPIA - S.P.
CNS/CNJ: 11972-7

FICHA

17

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

- continuação do registro nº31.928 -

		09/03 A 12/03	QUI	DOM
		25/05 A 28/05	QUI	DOM
		19/11 A 23/11	DOM	QUI
		30/11 A 03/12	QUI	DOM
13	PADROEIRA	12/10 A 19/10	QUI	QUI
		27/07 A 03/08	QUI	QUI
		05/03 A 09/03	DOM	QUI
		09/04 A 13/04	DOM	QUI
		08/06 A 11/06	QUI	DOM
		14/09 A 17/09	QUI	DOM
ADM		30/03 A 02/04	QUI	DOM

2029

COTA	TEMPORADA	DATA	INÍCIO	FIM
1	PADROEIRA	23/08 A 26/08	QUI	DOM
		11/10 A 18/10	QUI	QUI
		29/07 A 05/08	DOM	DOM
		08/03 A 11/03	QUI	DOM
		03/05 A 06/05	QUI	DOM
		17/06 A 21/06	DOM	QUI
2	TIRADENTES JULHO	16/08 A 19/08	QUI	DOM
		19/04 A 26/04	QUI	QUI
		01/07 A 08/07	DOM	DOM
		18/03 A 22/03	DOM	QUI
		07/06 A 10/06	QUI	DOM
		07/10 A 11/10	DOM	QUI
3	TRABALHO INDEPENDENCIA	19/08 A 23/08	DOM	QUI
		26/04 A 03/05	QUI	QUI
		06/09 A 13/09	QUI	QUI
		22/02 A 25/02	QUI	DOM
		13/09 A 16/09	QUI	DOM
		13/12 A 16/12	QUI	DOM
4	JANEIRO FINADOS	04/01 A 11/01	QUI	QUI
		01/11 A 08/11	QUI	QUI
		04/02 A 08/02	DOM	QUI
		08/04 A 12/04	DOM	QUI
		17/05 A 20/05	QUI	DOM
		12/08 A 16/08	DOM	QUI
5	JANEIRO	11/01 A 18/01	QUI	QUI

- CONTINUA NO VERSO -

Página: 0033/0050

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N93FN-Z8FPE-HYNYB-PS3B7>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDIVIA BORGES DE AGUIAR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/12/2023 às 14:31, sob o número WGJAZ3702281215. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002250-50.2022.8.26.0223 e código NnmSEPM4.



Valide aqui
este documento

CNM: 119727.3.0031928-82

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N93FN-Z8FPE-HVNYB-PS3B7>

FICHA

17

VERSO

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

	NATAL	20/12 A 27/12 15/03 A 18/03 13/05 A 17/05 02/09 A 06/09 08/11 A 11/11	QUI QUI DOM DOM QUI	QUI DOM QUI QUI DOM
6	REVEILLON	27/12 A 03/01 05/08 A 12/08 15/02 A 18/02 15/04 A 19/04 14/06 A 17/06 18/10 A 21/10	QUI DOM QUI DOM QUI QUI	QUI DOM DOM QUI DOM DOM
7	JANEIRO PROCLAMACAO	18/01 A 25/01 15/11 A 22/11 04/03 A 08/03 20/05 A 24/05 16/09 A 20/09 02/12 A 06/12	QUI QUI DOM DOM DOM DOM	QUI QUI QUI QUI QUI QUI
8	CARNAVAL	08/02 A 15/02 28/06 A 01/07 05/04 A 08/04 10/06 A 14/06 24/06 A 28/06 21/10 A 25/10	QUI QUI QUI DOM DOM DOM	QUI DOM DOM QUI QUI QUI
9	PÁSCOA	29/03 A 05/04 25/10 A 01/11 16/12 A 20/12 24/05 A 27/05 21/06 A 24/06 22/11 A 25/11	QUI QUI DOM QUI QUI QUI	QUI QUI QUI DOM DOM DOM
10	C. CHRISTI	31/05 A 07/06 06/12 A 13/12 18/02 A 22/02 25/02 A 01/03 12/04 A 15/04 26/08 A 30/08	QUI QUI DOM DOM QUI DOM	QUI QUI QUI QUI DOM QUI
11	JANEIRO JULHO	25/01 A 01/02 08/07 A 15/07 01/03 A 04/03 06/05 A 10/05	QUI DOM QUI DOM	QUI DOM DOM QUI

- continua na ficha nº 18 -



Valide aqui
este documento

CNM: 119727.3.0031928-82

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - OLÍMPIA - S.P.

CNS/GNJ: 11972-7

FICHA

18

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

- continuação do registro nº31.928 -

		04/10 A 07/10 25/11 A 29/11	QUI DOM	DOM QUI
12	JULHO	15/07 A 22/07 27/09 A 04/10 01/02 A 04/02 25/03 A 29/03 10/05 A 13/05 30/08 A 02/09	DOM QUI QUI DOM QUI QUI	DOM QUI DOM QUI DOM DOM
13	JULHO	22/07 A 29/07 20/09 A 27/09 11/03 A 15/03 27/05 A 31/05 11/11 A 15/11 29/11 A 02/12	DOM QUI DOM DOM DOM QUI	DOM QUI QUI QUI QUI DOM
ADM		22/03 A 25/03	QUI	DOM

CRONOGRAMA DE USO.- Artigo 09 - A exploração comercial das diárias dos apartamentos, no caso de adesão do cotista ao sistema de pool de locação far-se-á através da empresa administradora do condomínio, com comprovada atuação no ramo de hotelaria, não sendo permitida a administração paralela por outra.- A ocupação e o uso dos apartamentos, sob qualquer modalidade, estarão sujeitas também às normas do Regulamento de Uso.- **b) A exploração comercial dos apartamentos não isenta os condôminos das suas obrigações, ficando eles solidariamente responsáveis, perante o Condomínio, pelos débitos contraídos por aqueles a quem cederem o uso das suas respectivas unidades.-** **CAPÍTULO III - SERVIÇOS.-Artigo 10** - Além de preservar as utilidades e as instalações gerais do empreendimento, que devem ser mantidas em boas condições, à disposição de todos os condôminos e usuários, é também obrigatória a prestação, pelo Condomínio, através da Administradora, dos Serviços Básicos, Essenciais e Obrigatórios, os quais são irrenunciáveis pelos condôminos cujos custos integram os encargos mensais do Condomínio que serão rateados entre os coproprietários, de acordo com a modalidade de utilização. São eles: recepção e portaria diuturnos; telefonia interna, energia, água e esgoto; governança (serviços de camareira, troca de roupas de cama e banho, lavagem do enxoval dos apartamentos); fornecimento regular de papel higiênico; manutenção dos enxovais de apartamentos; reposição dos enxovais de apartamentos, quando comprovada a necessidade pela administradora, limitando-se a uma troca semanal ou quando comprovada sua necessidade pelo setor de governança; manutenção e conservação das unidades autônomas (apartamentos), das áreas comuns e áreas

- CONTINUA NO VERSO -

Página: 0035/0050

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N93FN-Z8FPE-HYNYB-PS3B7>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDIVIA BORGES DE AGUIAR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/12/2023 às 14:31, sob o número WGJAZ3702281215. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002250-50.2022.8.26.0223 e código NnmSEPM4.



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N93FN-Z8FPE-HVNYB-PS3B7>

FICHA

18

VERSO

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

mistas; limpeza e manutenção das áreas mistas – inclusive banheiros; segurança e vigilância; administração interna (Secções de: Contabilidade, CPD, RH, Compras, Almoxarifado e Serviços Gerais).- **Parágrafo Único** – Os serviços de portaria e recepção diurnos – a serem prestados indistintamente a todos os Condôminos e Usuários – observarão os moldes usuais dos estabelecimentos de igual padrão.- **Artigo 11** – Aos usuários serão disponibilizados Serviços Básicos Opcionais, serviços esses que acarretarão custos somente para as pessoas que os utilizarem. São eles: Expedição de mensagens e Internet; Serviços de lavanderia; Fornecimento de alimentação e de bebidas, com exclusividade, dentro dos limites do condomínio; Telefonia externa (local, interurbana e internacional); Troca de enxoval além do estabelecido no artigo 09 da presente. **Artigo 12** – Também, remunerados apenas por aqueles que os solicitarem, serão fornecidos Serviços Especiais, tais como – mais não limitados a – locação de áreas comuns diversas do empreendimento, de recepção, etc.- **Artigo 13** - Entende-se por: (a) Serviços Essenciais: Todos os serviços necessários ao funcionamento do Condomínio, considerando a finalidade para a qual foi concebido; (b) Serviços Especiais: Serviços de hotelaria complementares que a Administradora explorará ou não segundo a sua conveniência; e por Serviços Opcionais: Serviços de hotelaria, que a Administradora se obriga a colocar à disposição dos usuários do Condomínio, mediante pagamento por quem os solicitar.- **CAPÍTULO IV – DIREITOS, DEVERES E PROIBIÇÕES DOS CONDÔMINOS.- Artigo 14** - Sem prejuízo da estrita observância das normas previstas nesta convenção e no futuro regulamento de uso, tudo quanto possa interessar ao uso e gozo geral dos prédios ou de suas dependências e serventias comuns, será decidido nas formas adiante previstas.- **Artigo 15** - Constituem direitos dos condôminos, além daqueles inerentes ao direito de propriedade ou previstos em lei, ou em outros dispositivos dessa Convenção e do Regulamento de Uso: usar, gozar e dispor da parte de sua propriedade exclusiva como melhor lhe aprouver, desde que fiquem respeitadas as disposições desta convenção, de forma também a, dentro ou fora de seu apartamento, não prejudicar igual direito dos demais condôminos e a não comprometer a saúde, a higiene, a segurança, o sossego dos demais condôminos, além do bom nome do Condomínio OLÍMPIA PARK RESORT.- Usar e gozar da Área de Lazer e das partes comuns do Condomínio e do bloco, desde que não impeça idêntico uso ou gozo por parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior; examinar, no escritório do Condomínio e na presença do preposto que a administração designar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos; utilizar os serviços comuns oferecidos pelo Condomínio, inclusive os de portaria e garagem, desde que não perturbe a sua ordem nem desvie os empregados para serviços particulares; participar e ser representado pela Cota Cabecal das Assembleias, desde que

- continua na ficha nº 19 -



Valide aqui
este documento

CNM: 119727.3.0031928-82

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - OLÍMPIA - S.P.

CNS/CNJ: 11972-7

FICHA

19

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

- continuação do registro nº31.928 -

integralmente quite com todas as obrigações do condomínio; registrar em livro próprio ocorrências, reclamações, críticas, sugestões, discordâncias ou protestos, inclusive contra a administração, quando reputadas prejudiciais ao condomínio ou que afetarem direito seu; Receber avisos, comunicações e convocações, do condomínio, no endereço que indicar previa e expressamente à administração, inclusive endereço eletrônico (email); Denunciar formalmente à administração qualquer irregularidade observada.- **Artigo 16** - Compete aos Condôminos e, por extensão, a todos os usuários do empreendimento, a qualquer título: cumprir, fazer respeitar e fiscalizar a observância integral do disposto nesta convenção; dar à respectiva unidade o uso previsto nesta Convenção, abstendo-se de usa-la de forma nociva ou prejudicial ao sossego, à salubridade e à segurança do edifício ou dos seus ocupantes, só utilizando aparelhos, instrumentos ou objetos sonoros, nas partes comuns e nas unidades autônomas com moderação; manter a forma e o aspecto das fachadas externas do prédio, inclusive evitando que o uso da respectiva unidade altere a visão que se tem do edifício do lado externo; abster-se de usar quaisquer aparelhos, elétricos ou não, destinados à limpeza, conservação, manutenção, ou realização de qualquer tipo de serviços, doméstico ou não; abster-se de usar aquecedores e quaisquer outros aparelhos similares que não estejam relacionados na Pasta Técnica do empreendimento; abster-se de: (a) lançar ou depositar objeto nas áreas comuns, ou embarçar o seu uso de qualquer forma; (b) depositar em qualquer área do prédio, inclusive em unidade autônoma, materiais inflamáveis, explosivos, corrosivos, deteriorantes ou nocivos à segurança, à saúde ou que possa acarretar aumento no custo dos seguros obrigatórios; (c) estender roupa ou colocar qualquer objeto nas janelas ou em outros locais visíveis do exterior, de modo que fiquem expostos ao risco de cair; (d) utilizar empregados do Condomínio para serviços particulares; e (e) usar ou ceder o uso da respectiva unidade para fim diverso ou contrário ao previsto nesta Convenção; usar as entradas e vias de circulações específicas para transporte de cargas e bagagens, e a entrada e saída de banhistas, de conformidade com os regulamentos próprios; franquear e facilitar o acesso à sua respectiva unidade autônoma, à Administradora ou a seus prepostos, devidamente identificados, para examinar ou reparar defeitos ou ocorrências passíveis de afetar a própria unidade ou qualquer outra dependência do edifício, ou de incomodar qualquer dos seus usuários; comunicar imediatamente à Administradora a ocorrência de moléstia contagiosa em pessoa ocupante de sua unidade; efetuar pagamento dos encargos condominiais no local, prazo e forma determinada pela Administração; agir sempre de modo a preservar o valor, a categoria e o renome do Edifício; manter permanentemente atualizado o endereço onde receberá comunicações e avisos do Condomínio, especialmente os endereços eletrônicos que serão considerados como meio formal de comunicação; concorrer, na proporção fixada para a sua unidade,

- CONTINUA NO VERSO -

Página: 0037/0050



Valide aqui
este documento

FICHA

19

VERSÃO

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

solidariamente, para as despesas condominiais e aquelas aprovadas em assembleia e necessárias a conservação, funcionamento, limpeza e segurança dos prédios, inclusive para o seguro destes, qualquer que seja a sua natureza; Suportar, na mesma proporção, solidariamente, os ônus a que estiverem ou ficarem sujeitos os prédios em seu conjunto; zelar, responsabilizando-se pessoal e solidariamente, pelo comportamento das pessoas que, a qualquer título, ocupem suas unidades autônomas e, bem assim, das que, com seu beneplácito, ingressarem no edifício, arcando com eventuais multas decorrentes da infração dessas pessoas as normas desta convenção; se abster de realizar obras que comprometam a segurança da edificação, sem prejuízo das demais vedações e limitações desta convenção; exigir da Administradora ou, na sua ausência, de quem o substituir, as providências que forem necessárias para o cumprimento fiel da presente convenção; adentrar na sua unidade habitacional às 14:00 hs (Check In) e desocupar livre de coisas e pessoas às 11:00 hs (Check Out) sob pena de multa e de estar promovendo desorganização no condomínio em geral; desocupar a unidade no horário e data prevista no cronograma de uso e regulamento de uso sob pena de multa e de estar promovendo desorganização no condomínio em geral.- **Artigo 17** - É proibido aos condôminos: nos termos do inciso II do art. 1.335, do Código Civil, usar ou consentir que se usem coisas comuns ou as respectivas unidades autônomas para fins diversos daqueles a que se destinam, notadamente para atividades que, direta ou indiretamente, causem desconforto ou mal estar aos demais condôminos, bem como para atividades que contrariem o disposto nesta convenção; usar, emprestar, ceder ou locar, no todo ou em parte, as unidades autônomas para instalação de atividades perigosas ou que causem incomodo aos condôminos.- Obstruir os estacionamentos, os passeios, as calçadas, as entradas e outras áreas comuns, vestíbulos, corredores, "halls", escadas, ainda que em caráter provisório e momentaneamente, ou utilizar alguma dessas dependências para qualquer fim que não o de trânsito; possuir e manter nos edifícios animais, domésticos ou não; levar, comercializar, doar e/ou consumir nas áreas comuns, especialmente no térreo inclusive parques aquáticos, praças de alimentação e imediações, alimentos e bebidas de qualquer natureza que não tenham sido comercializadas por qualquer uma das 22 unidades autônomas supra mencionadas ou pelo próprio condomínio; armazenar explosivos e inflamáveis nos apartamentos e dependências, queimar fogos de artifício de qualquer natureza nas janelas, varandas, áreas de serviço e áreas comuns, ter ou usar instalações ou materiais suscetíveis, de qualquer forma, de afetar a saúde e a segurança dos demais moradores dos edifícios ou dos quais possa resultar o aumento do prêmio de seguro; remover pó dos tapetes ou cortinas e outros pertences nas janelas, devendo promover a limpeza de sua unidade de forma a não prejudicar o asseio e a aparência das partes comuns; colocar em peitoris, janelas, terraços, áreas de

- continua na ficha nº 20 -



Valide aqui
este documento

CNM: 119727.3.0031928-82

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - OLÍMPIA - S.P.

CNS/CNJ: 11972-7

FICHA

20

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

- continuação do registro nº31.928 -

serviço, varandas e amuradas, vasos, enfeites, plantas ou quaisquer objetos que possam, a qualquer momento, cair nas áreas internas e externas, tornando perigosa a passagem pelas mesmas; lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre as ruas, logradouros públicos, áreas, terraços, passeios, escadarias, pátios internos e estacionamentos; descartar lixo ou detritos em desacordo com as normas da Administração; violar, de qualquer forma, a lei do silêncio; usar aparelhos de som, alto-falantes, televisores e similares; buzinas, instrumentos musicais, de percussão ou quaisquer outros, de maneira a perturbar o sossego dos condôminos vizinhos; deixar de estabelecer o necessário silêncio após as 22 horas; promover, sem o conhecimento e a anuência prévia da Administração, festas, reuniões ou ensaios, em suas unidades, ou em partes comuns; gritar, conversar ou discutir em voz elevada e ainda pronunciar palavras de baixo calão nas dependências dos edifícios, áreas de serviço etc., que comprometam o bom nome do Condomínio, pela violação das normas elementares da boa educação; praticar jogos esportivos, com bolas, petecas e outras modalidades, nos estacionamentos, passeios, calçadas, jardins, halls de entrada, corredores, terraços e demais dependências e áreas comuns do condomínio, internas e externas, bem como no interior dos apartamentos, perturbando, assim, o sossego dos demais moradores; colocar placas, avisos, letreiros, cartazes, anúncios ou reclames na parte externa ou na parte interna das janelas de vidro e amuradas, áreas e corredores dos edifícios, prejudicando a sua estética, sem prévia anuência da Administração.- Sobrecarregar a estrutura e as lajes dos edifícios com pesos superiores aos previstos; construir dependências de uso particular que afetem ou prejudiquem a solidez do edifício e as disposições legais pertinentes às construções; usar máquinas, aparelhos ou instalações que provoquem trepidações e ruídos excessivos; instalar, nas paredes dos edifícios, fios ou condutores de qualquer espécie sem prévia anuência da Administradora; deixar fios elétricos expostos, nas instalações das unidades autônomas, bem como submeter tais instalações a sobrecarga de potência elétrica; usar aparelhos elétricos ou eletrônicos que causem interferência nos demais existentes no prédio e de propriedade e uso dos demais condôminos; instalar aparelhos de ar condicionado, a menos que haja laudo técnico, emitido por engenheiro eletricista, responsabilizando-se pela inexistência de sobrecarga ou quaisquer outros riscos - nessa hipótese, compete a assembleia, pelo voto da maioria dos presentes em convocação específica, determinar o ponto, padrão e local em que os aparelhos poderão ser instalados, a fim de evitar dano estético; instalar antena privativa, em área comum ou nas sacadas dos edifícios; deixar, em áreas comuns ou na garagem, objetos, móveis ou utensílios; deixar de desocupar o apartamento no horário previsto e estabelecido nesta convenção.- **Artigo 18** - O transgressor estará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 3 (três) vezes a maior contribuição condominial vigente na ocasião

- CONTINUA NO VERSO -

Página: 0039/0050



Valide aqui
este documento

FICHA

20

VERSO

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

da transgressão, devidamente corrigida ate a data do efetivo pagamento, além de ser compelido a desfazer a eventual obra irregular ou a abster-se da pratica do ato, cabendo à Administradora/sindica, com autorização judicial, mandar desmancha-la a custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.- **Parágrafo 1º** - As multas aplicadas, por infração a convenção ou ao regulamento, serão cobradas na primeira arrecadação após a sua imposição e depois da decisão sobre eventual recurso nos termos do parágrafo quarto.- **Parágrafo 2º** - Qualquer outra atitude nociva ao Condomínio praticada pelo Condômino, ocupante ou por quaisquer pessoas autorizadas por aquele a ingressar no Condomínio e que não esteja expressa em dispositivo desta Convenção, nos termos do parágrafo segundo, do art. 1.336 do Código Civil, poderá ser objeto de aplicação de multa de 3 (três) vezes a maior contribuição condominial vigente na ocasião da transgressão, devidamente corrigida ate a data do efetivo pagamento. Será passível de multa a conduta nociva ainda que esta não esteja prevista nesta Convenção que é apenas exemplificativa e não taxativa.- **Parágrafo 3º** - Nos termos do art. 1.337 do Código Civil, o descumprimento reiterado dos deveres impostos pela lei e pela Convenção, acarretara ao transgressor, por deliberação de 3/4 (três quartos) dos demais condôminos presentes a assembleia (excluído da contagem o transgressor, que não deliberará), o pagamento de multa de ate 5 (cinco) vezes a maior contribuição condominial pela reiteração, a critério da administradora síndica, devidamente corrigida ate a data do efetivo pagamento, independentemente das multas aplicadas pelas transgressões.- **Parágrafo 4º** - O condômino e o transgressor serão cientificados da aplicação da multa exclusivamente no endereço eletrônico por ele apresentada à administradora, podendo oferecer defesa, no prazo de três dias uteis, excluído o dia em que houve a ciência, que será examinada pela administradora/sindica, que proferirá decisão em parecer resumido que ficará à disposição do condômino, sendo dispensável assembleia para ratificação da multa nos casos determinados no caput deste artigo; nos casos dos parágrafos segundo e terceiro, a Assembleia será convocada após a apresentação e deliberação da defesa pela administração.- **Artigo 19** - Nos termos do art. 1.337 do Código Civil, o condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, pagará multa de ate 05 (cinco) vezes o valor da maior contribuição condominial, devidamente corrigida ate a data do efetivo pagamento.- **Parágrafo único** - Antes da assembleia, o condômino e o transgressor serão cientificados da aplicação da multa exclusivamente no endereço do imóvel (unidade autônoma) ou em endereço eletrônico, podendo oferecer defesa no prazo de três dias uteis, excluído o dia em que houve a ciência, para que apresentem defesa, que será examinada pela administrador/sindica que em parecer resumido, o qual ficará à disposição do

- continua na ficha nº 21 -



Valide aqui
este documento

CNM: 119727.3.0031928-82

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - OLÍMPIA - S.P.

CNS/CNJ: 11972-7

FICHA

21

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

- continuação do registro nº31.928 -

condômino, estabelecendo, inclusive, o valor da multa, limitada a 05 (cinco) vezes o valor da maior contribuição mensal; se houver deliberação pela aplicação da multa e somente nessa hipótese, o síndico submeterá a decisão à assembleia, nos termos do caput.- **CAPÍTULO V – - ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO E DO EDIFÍCIO.- Artigo 20-** Devido às características especiais e a destinação do Edifício, sua administração será exercida pela Administradora, que se dedicará às relações entre os condôminos/usuários e à gestão econômico/financeira dos recursos e dos meios necessários à administração, respondendo pela execução dos serviços de hospitalidade e manutenção, conservação, vigilância e limpeza do prédio, e também pelo cumprimento desta Convenção, do Regulamento de Uso e das deliberações das Assembleias.- **Parágrafo Primeiro** - Na primeira Assembleia Geral de Implantação os condôminos/cotistas, através de seu bastante procurador, CABECEL, ratificarão o nome da Empresa apresentada pela Incorporadora, para gerir as atividades do condomínio por 05 (cinco) anos, podendo referido prazo ser renovado, a qual assumirá as atribuições de administradora em conjunto com o Conselho Consultivo.- **Parágrafo Segundo** – O contrato de prestação de serviços com a Administradora conterá necessariamente cláusula de resolução.- **CAPÍTULO VI- A ADMINISTRADORA, ATRIBUIÇÕES E RESPONSABILIDADES.- Artigo 21** - A Administradora, deverá ser pessoa jurídica, da área de hotelaria, exercerá a administração do condomínio pelo prazo de 05 (cinco) anos, no primeiro mandato, podendo ser reeleita.- **Artigo 22** Além das previstas em lei ou em outros dispositivos desse documento, constituem obrigações e responsabilidades da administradora: representar o Condomínio ativa e passivamente, em juízo e fora dele; admitir e despedir empregados, fixando-lhes ordenados, dentro dos limites legais e orçamentários, e em conformidade com os acordos coletivos das respectivas categorias profissionais; instituir e ser a única a gerir o pool de locação, sendo o mesmo facultativo e opcional a sua adesão, ou, outra modalidade de uso adequada ao conceito/finalidade do empreendimento; arrecadar as contribuições mensais ou extraordinárias, impor as multas aplicáveis e promover a cobrança judicial de umas e outras, quando necessário; escriturar o Livro-Caixa; cumprir e fazer cumprir a lei, esta Convenção, o Regulamento de Uso e as deliberações das Assembleias, notificando os Condomínios da execução dessas últimas; prestar contas da sua administração, dela apresentando relatório ao fim do mandato, e apresentar propostas de orçamento; adquirir serviços ou bens para o condomínio.- Promover tomada de preços, junto e pelo menos 03 (três) fornecedores, antes de adquirir serviços ou bens para o condomínio, submetendo imediatamente à apreciação do Conselho Consultivo, as despesas extraordinárias cujo desembolso não puder aguardar orçamentos prévios ou decisão de Assembleia, o que poderá ocorrer ao limite correspondente a 50 (cinquenta)

- CONTINUA NO VERSO -

Página: 0041/0050



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N93FN-Z8FPE-HVNYB-PS3B7>

FICHA
21
VERSO

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

salários mínimos vigentes à época; contratar o seguro obrigatório da edificação, contra fogo, inundação e quaisquer outros sinistros, e também seguro de responsabilidade civil contra terceiros, exigindo a discriminação do valor das diversas unidades autônomas na apólice respectiva – que deverá conter cláusula que obrigue a reconstrução do prédio, no caso da sua destruição parcial ou total; manter em perfeito funcionamento e condição de uso os equipamentos destinados a combate a incêndio, sob pena de sua responsabilidade pessoal por prejuízos que resultarem de eventual omissão; dar publicidade de suas próprias decisões afixando aviso e cópia de atas de Assembleia no “Quadro de Avisos” do Edifício e no escritório do Condomínio; abrir conta corrente do Condomínio em estabelecimento bancário e movimentá-la através de cheques nominativos, transferências eletrônicas, tais como TED, DOC e outros; aplicar as receitas disponíveis e guardá-las na condição de depositária; controlar a ocupação dos apartamentos não pertencentes ao “POOL” de locação a ser executado pela recepção, sob a inspeção direta da Administradora, consistindo em supervisionar e fiscalizar a ocupação dos apartamentos que sejam concedidos, desde que esta autorização de uso seja feita pelos proprietários através de documento por escrito, especificando o nome do usuário, período de permanência e as responsabilidades de pagamento das despesas opcionais; caso o ocupante não efetive os pagamentos devidos, caberá ao proprietário que autorizou o pagamento, arcar com o resgate de seu débito; manter rigorosamente em dia e em ordem, os registros e documentos pertinentes ao Edifício, ao condomínio e à sua Administração, e responsabilizar-se por sua guarda até obter recibo de quem a suceder no cargo; fornecer aos Condomínios cópias, certidões ou traslados de quaisquer documentos sob sua guarda, assumindo o condômino solicitante os custos decorrentes.-

Parágrafo 1º - A Administradora **NÃO** será responsabilizada por furtos e roubos em geral ocorridos em qualquer área do empreendimento.- **Parágrafo 2º** - A administradora poderá em razão da necessidade terceirizar os serviços de manobrista para auxiliar no controle e comodidade de entrada e saída de veículos do estacionamento. Neste caso a empresa contratada será responsável pelos danos, avarias, roubos ou furtos ocorridos no estacionamento, salvo, se forem por culpa exclusiva da vítima ou de terceiros.- **Parágrafo 3º** - As vagas de garagens são rotativas, respeitando a ordem de chegada e limitadas pelo número de vagas, respeitando o limite de uma vaga por unidade habitacional.- **Parágrafo 4º** - Caso não seja contratado o serviço de manobrista, o Condomínio por intermédio de seus prepostos não será responsável pela movimentação dos veículos nos estacionamentos, nem danos, avarias, roubos ou furtos, devendo os condôminos e/ou usuários zelar por seus veículos abstendo-se inclusive de deixar objetos no interior dos automóveis.- **Artigo 23** - A Administradora poderá ser destituída por 3/4 (três quartos) dos votos possíveis, obtidos em Assembleia Geral Extraordinária

- continua na ficha nº 22 -



Valide aqui
este documento

CNM: 119727.3.0031928-82

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - OLÍMPIA - S.P.

CNS/CNJ: 11972-7

FICHA

22

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

- continuação do registro nº31.928 -

especialmente convocada para esse fim, devendo, todos os votantes estarem quite com as taxas ordinárias e extraordinárias.- **Artigo 24** - A Administradora perceberá taxa de administração no montante de 20% (vinte por cento) do total da receita prevista no orçamento anual, a qual será paga mensalmente pelo condomínio, como remuneração mensal dos respectivos serviços, para gerir o condomínio, não se confundindo referidos encargos com as atividades decorrentes da administração das unidades habitacionais.- **Artigo 25** - A exploração do POOL de locação dos apartamentos far-se-á com exclusividade pela Administradora, sendo vedada a administração/gestão paralela por empresa, grupo de empresas, indivíduo ou grupo de indivíduos estranhos à Administradora.- **CAPÍTULO VII- CONSELHO CONSULTIVO COMPETÊNCIA.- Artigo 26-** O Conselho Consultivo formado por condôminos proprietários, eleitos em Assembleia Geral Ordinária, com mandato de 05 (cinco), podendo ser reeleitos, será integrado por 03 (três) membros efetivos e respectivos suplentes, podendo ser reeleitos.- **Parágrafo Primeiro** - O Conselheiro afastado por qualquer motivo será substituído pelo respectivo suplente.- **Parágrafo Segundo** - O Conselho indicará à Assembleia Geral qual, dentre os seus três membros, o presidirá.- **Artigo 27-** Ao Conselho Consultivo compete: 1. Assessorar e fiscalizar a Administradora.- 2. Autorizar a realização de despesas extraordinárias, "ad referendum" da Assembleia Geral.- 3. Intermediar e apreciar impasse entre a administração e o Condômino e, em 15 (quinze) dias, proferir decisão fundamentada, de recurso interposto contra decisão da administração.- 4. Conferir as contas, os balancetes mensais e a conciliação das contas bancárias, rubricá-los e emitir parecer conclusivo, até 20 (vinte) dias após o seu recebimento, sob pena de destituição.- 5. Manifestar-se sobre proposta de orçamento apresentada pela administradora, submetendo-a à Assembleia Geral.- 6. O Presidente do Conselho assumirá a administração do Condomínio no impedimento ou na ausência da administradora, por até (trinta) dias, convocando Assembleia Geral Extraordinária para eleição de nova administradora, se extrapolado esse prazo.- 7. O Conselho Consultivo se reunirá trimestralmente, juntamente com a administradora, ou sempre que necessário. As suas decisões, tomadas por maioria, serão registradas em ata e assinadas por todos os presentes.- 8. O membro do Conselho Consultivo que aprovar conta irregular ou em detrimento da economia do Condomínio, ficará solidariamente responsável com a administradora pela indenização do prejuízo imposto à massa condominial.- 9. As decisões do Conselho Consultivo não vinculam as ações da administradora mas, quando contrariadas, ensejarão recurso do Conselho - ou de qualquer dos seus membros - à Assembleia Geral Extraordinária.- **CAPÍTULO VIII – DOS ENCARGOS.- Artigo 28** - Cada condômino concorrerá nas despesas de condomínio, recolhendo, nos prazos previstos nesta convenção, a quota parte que lhe couber em rateio,

- CONTINUA NO VERSO -

Página: 0043/0050



Valide aqui
este documento

FICHA

22

VERSO

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

proporcionalmente a sua fração ideal do terreno.- **Parágrafo 1º** - Dentre outras despesas necessárias à manutenção e funcionamento do Edifício enumera-se como exemplo, aquelas decorrentes das seguintes atividades ou encargos: (a) Execução dos serviços básicos e obrigatórios, definidos nesta convenção; (b) Impostos e taxas incidentes sobre as partes comuns e áreas mistas; (c) Serviços de consultoria ou assessoria (contabilidade, auditoria, informática, assessoria jurídica, etc.); e (d) Serviços ou obras de emergência, limitadas a 70% (setenta por cento) do saldo do Fundo de Reserva; dentre outros.- **Parágrafo 2º** - A contribuição, para o custeio das despesas condominiais, fixada nessa Convenção ou definida em Assembleia Geral, além de constituir título executivo extrajudicial (CPC, art. 585, V), também caracteriza obrigação de fazer, e o seu inadimplemento sujeitará o Condômino inadimplente ao processo executivo, além do protesto na serventia extrajudicial de protestos de Olímpia, São Paulo.- **Parágrafo 3º**- Os condôminos são responsáveis pelo pagamento dos encargos fiscais provenientes de sua fração-cota, tais como IPTU (Imposto Territorial Urbano) e outros encargos provenientes do bem adquirido.- **Artigo 29** - As cotas do Rateio das despesas ordinárias do condomínio serão estabelecidas pela administradora, mês a mês, constituindo - se um encargo que deverá ser pago até o quinto dia útil do mês vigente.- **Parágrafo 1º** - Cabe à Administradora arrecadar as contribuições dos condôminos, competindo-lhe promover a cobrança judicial das quotas atrasadas.- **Parágrafo 2º** - O condômino que não pagar sua contribuição no prazo previsto ficará sujeito a multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito.- **Artigo 30** - Além da multa aplicável, as quotas nas despesas de condomínio vencerão correção monetária *pro rata* com parâmetro no Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) ou outro que seja utilizado para substituí-lo, e juros de 2% ao mês desde o dia do vencimento daqueles encargos ate final liquidação e, ainda, nos termos do art. 395, do Código Civil, honorários do advogado do condomínio, que também serão devidos, na base de 20% (vinte por cento) para cobrança judicial e/ou extrajudicial.- **Parágrafo Único** - Após 30 (trinta) dias de atraso no pagamento da taxa ordinária ou extraordinária do condomínio e, exauridas todas as possibilidades de acordo amigável, o débito será ajuizado e a unidade habitacional terá todos os serviços hoteleiros integral ou parcialmente suspensos, a critério da Administradora até liquidação do débito, não cabendo ao condômino inadimplente o direito de fazer ou mandar fazer esses serviços.- **Artigo 31** - O condomínio tem privilegio sobre quaisquer outros credores, para receber a quota parte das despesas de manutenção do edificio, não lhe sendo oponíveis clausulas de inalienabilidade, incomunicabilidade ou impenhorabilidade, créditos hipotecários ou quaisquer outros.- **Artigo 32** - O condômino que aumentar, seja por culpa, dolo, ou por motivo de seu interesse, as despesas comuns, deverá pagar, no devido tempo, o excesso a que der causa, sob pena de perda do direito de voto e demais cominações

- continua na ficha nº 23 -



Valide aqui
este documento

CNM: 119727.3.0031928-82

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - OLÍMPIA - S.P.

CNS/CNJ: 11972-7

FICHA

23

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

- continuação do registro nº31.928 -

desta convenção.- **Parágrafo Único** - A reparação de danos causados às ÁREAS COMUNS, por Condômino ou usuários de APARTAMENTOS e ÁREAS AUTÔNOMAS, a qualquer título, será cobrada ao proprietário da unidade autônoma, sendo o custo decorrente acrescido de uma taxa de administração de 10% (dez por cento), sem prejuízo das demais penalidades previstas nesta convenção.- **Artigo 33** - Poderá a Administradora proceder imediatamente o conserto das instalações de que se originem vazamentos ou infiltrações de água ou esgoto, tanto no interior das unidades autônomas como nas áreas de uso comum.-

Artigo 34 - As obras que interessarem a estrutura integral dos edifícios, ou o serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os coproprietários ou titulares de direito a aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembleia, podendo incumbir-se de sua execução a Administradora.- **Artigo 35** - A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, de forma alguma valera como escusa, para exonerá-lo de seus encargos.- **Artigo 36** - A exploração comercial dos apartamentos não isenta os condôminos das suas obrigações, ficando eles solidariamente responsáveis, perante o Condomínio, pelos débitos contraídos por aqueles a quem cederem o uso das suas respectivas unidades.-

CAPÍTULO IX - ASSEMBLEIA GERAL - COMPETÊNCIA - VOTOS ATAS.- Artigo 37 - Os temas objeto de deliberação e os assuntos que extrapolarem a competência da Administradora e do Conselho Consultivo, serão decididos em Assembleia Geral, convocada pela Administradora, pelo Conselho Consultivo ou por Condôminos que representem, no mínimo $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos votos possíveis, observadas as seguintes formalidades e prescrições: As Assembleias Gerais Ordinárias serão realizadas anualmente, e as Assembleias Gerais Extraordinárias sempre que se fizer necessário, ambas convocadas com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, mediante edital, que será afixado no "Quadro de Avisos" do Edifício e enviado a cota CABECCEL de cada apartamento, representante da unidade e dos demais multiproprietários, pelo correio ou através de meio eletrônico.- Havendo urgência a Assembleia Geral Extraordinária poderá ser convocada com antecedência de até 05 (cinco) dias úteis.- Os presentes à Assembleia se identificarão e, em seguida, assinarão o Livro ou Lista de Presenças, indicando a respectiva unidade e/ou fração das quais são proprietários ou procuradores, sob pena de não poderem se manifestar.- Os procuradores entregarão à mesa diretora dos trabalhos, para arquivo, procuração específica.- As Assembleias serão realizadas em primeira convocação, se presentes Condôminos cujos votos representem $\frac{2}{3}$ (dois terços) do total de votos possíveis, ou meia hora depois, em segunda convocação, com qualquer número de presentes.- As deliberações das Assembleias Gerais, tomadas pelo voto da maioria dos presentes, obrigam todos os condôminos, indistintamente.- Os proprietários de unidades e/ou fração/cota (em sistema de multipropriedade), terão direito a voto

- CONTINUA NO VERSO -

Página: 0045/0050

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N93FN-Z8FPE-HVNYB-PS3B7>

Documento assinado digitalmente

saec



Valide aqui
este documento

FICHA

23

VERSO

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

nas Assembleias, direito este exercido por representação, por intermédio do cabecel da unidade, na forma prevista nesta Minuta de Convenção e no regulamento de uso específico do sistema. Caberá à administradora dar ciência e participar os demais representados das ocorrências e deliberações tomadas em assembleia e decorrentes da administração condominial.- Conforme descrito no item anterior, o voto será contabilizado por apartamento e/ou unidade autônoma, manifestado pela cota CABECEL, com expressa anuência contratual das demais cotas/frações que compõem o regime de multipropriedade da unidade autônoma.- Condôminos em débito não terão voz nem voto nas Assembleias, exceto se comprovarem a efetivação do depósito do montante devido ou, em caso de negociação do débito, estarem rigorosamente em dia com as parcelas contratadas.- As Assembleias serão presididas por representante da Administradora ou substituto seu, quando o assunto versar sobre matéria de interesse da administradora, e secretariadas por pessoa indicada pelo presidente e aprovada pelos presentes.- O Presidente da Assembleia observará, rigorosamente, a pauta específica da reunião, sem a possibilidade de assuntos gerais, e exigirá objetividade e civilidade dos presentes, na discussão dos temas em debate fixando, de comum acordo com os presentes, o tempo destinado à manifestação de cada um.- Será mantido arquivo numerado dos documentos, propostas e declarações de votos apresentados à Assembleia, depois de serem eles rubricados pelos integrantes da mesa diretora e por quaisquer condôminos presentes que o desejarem.- A mesa diretora da Assembleia deverá autenticar cópia de proposta apresentada por Condômino, se este o requerer.- Aos retardatários é vedado propor matéria que já tenha sido decidida.-**Parágrafo Único** – Qualquer matéria da competência da Assembleia Geral poderá ser decidida por condôminos que representem a maioria absoluta dos votos possíveis, representados pela cota cabecel, observado, quando for o caso, “quorum” qualificado, fixado nesta Minuta de Convenção ou na lei, comunicando-se aos demais condôminos o teor da mesma.- **Artigo 38** - As votações obedecerão à seguinte lógica: cada unidade comercial autônoma e habitacional corresponderá a 01 (um) voto, isoladamente considerada. As unidades em multipropriedade, com a totalidade de 13 (treze) frações/cota cada, serão representadas pelo titular da cota/fração cabecel, com direito a 01 (um) voto, que atuará como cabecel da respectiva unidade, representando seus multiproprietários nas assembleias e junto à administração.- **Parágrafo Único:** Se uma fração/cota cabecel vier a pertencer a diversas pessoas, por sucessão ou qualquer outra forma prevista em lei, estas deverão eleger uma dentre elas, para representá-las diante dos demais condôminos, mediante mandato especial, sob pena de suspensão temporária dos direitos e vantagens assegurados pela presente Minuta de Convenção.- **Artigo 39** - Ao final das Assembleias lavrar-se-á ata em livro próprio ou por meio de digitação com o registro das decisões

- continua na ficha nº 24 -



Valide aqui
este documento

CNM: 119727.3.0031928-82

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - OLÍMPIA - S.P.

CNS/CNJ: 11972-7

FICHA

24

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

- continuação do registro nº31.928 -

tomadas, do sumário dos fatos, das dissidências e protestos, observadas as seguintes particularidades: As atas serão assinadas necessariamente pelo Secretário, pelo Presidente da Assembleia e pela Administradora, facultada a sua assinatura pelos condôminos integrantes da mesa de trabalhos, observado o disposto nos itens adiante.- Até 08 dias após a realização das Assembleias a Administradora colocará, a disposição dos condôminos, no escritório do Condomínio ou via de meio eletrônico, extrato da ata, por ela própria autenticada, e dele fornecerá cópia a quem o solicitar, sendo o custo da cópia arcada pelo condômino solicitante.- **Artigo 40** - A assembleia Geral ordinária será realizada em até 90 (noventa) dias do exercício findo, especificamente para: apresentar o orçamento anual proposto pela Administradora; eleger o Conselho Consultivo; apreciar as contas da Administradora, relativas ao ano anterior, à vista do parecer do Conselho Consultivo; impor multa, prevista nessa Minuta de Convenção, que não tenha sido aplicada pela Administradora; deliberar sobre os assuntos gerais inscritos no livro próprio ou notificados à Administradora até o dia primeiro de março de cada ano; resolver assuntos de interesse de condômino, que conste da pauta ou que tenha sido registrado no "Livro de Ocorrências" até o dia primeiro do mês anterior à realização da assembleia; resolver assuntos de interesse do Condomínio, que lhe forem submetidos pela Administradora; apreciar as resoluções da Administradora e do Conselho Consultivo.- **Parágrafo Único** - Propostas sobre o valor dos encargos condominiais só poderão ser submetidos à Assembleia se estiverem devidamente fundamentadas e se, simultaneamente, considerarem as características e a destinação do Edifício, e observarem os dispositivos dessa Minuta de Convenção.- **Artigo 41** - Assembleias Gerais Extraordinárias serão convocadas nos casos previstos nessa Minuta de Convenção e na lei, e sempre que a natureza do assunto o exigir.- **CAPÍTULO IX - FUNDO DE RESERVA, PROVISÕES.- Artigo 42** - Para atender as despesas com as obras de conservação e reformas, não previstas no orçamento, fica instituído fundo de reserva cuja contabilização obedecerá ao mesmo critério das outras contas do Condomínio, e a suas receitas serão lançadas em contas bancárias distintas, conforme sua origem e finalidade.- **Artigo 43** - O fundo de reserva geral será integralizado: pela taxa de 10% (dez por cento) sobre a contribuição dos condôminos; pelas multas por infração desta convenção e do regimento interno; pela aplicação financeira do próprio capital do fundo de reserva.- **Parágrafo Primeiro** - O Condômino pagará o aumento de despesa a que der causa. **Parágrafo Segundo** - A contribuição, para o custeio das despesas condominiais, fixada nessa Minuta de Convenção ou definida em Assembleia Geral, além de constituir título executivo extrajudicial (CPC, art. 784, VIII), também caracteriza obrigação de fazer, e o seu inadimplemento sujeitará o Condômino inadimplente ao processo executivo, além do protesto na serventia extrajudicial de protestos de

- CONTINUA NO VERSO -

Página: 0047/0050



Valide aqui
este documento

FICHA

24

VERSO

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

Olimpia-SP.- **Parágrafo Terceiro** - Os coproprietários/multiproprietários das frações/cotas, concorrerão para as despesas ordinárias e extraordinárias do Condomínio, proporcionalmente à sua fração/cota, ou segundo o valor estipulado pela Administradora, com a prévia e expressa aprovação do Conselho Consultivo.-

CAPÍTULO X- QUORUM PARA AS ALTERAÇÕES DESTA CONVENÇÃO.-

Artigo 44 - As decisões que visem a modificar esta convenção somente terá valor se tomadas por 2/3 (dois terços) dos votos totais de possuidores de unidades. Tais decisões, bem como o texto alterado, deverão ser averbadas no Registro de Imóveis competente.- **CAPÍTULO XI- DO SEGURO.-**

Artigo 45 - Os edifícios serão segurados pelo respectivo valor em companhia de comprovada idoneidade, contra incêndio ou qualquer outro sinistro que o possa destruir no todo ou em parte, discriminando-se, na apólice, o valor de cada unidade. **Artigo 46** - Ocorrido o sinistro total ou que destrua mais de dois terços dos edifícios, a assembleia-geral se reunirá dentro de 15 (quinze) dias e elegera uma comissão de três condôminos, investindo-a de poderes para: receber indenização e deposita-la, em nome do condomínio, no estabelecimento bancário designado pela assembleia, e no qual será aberta conta especial; abrir concorrência para a reconstrução dos prédios ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado à assembleia-geral para a devida deliberação; acompanhar os trabalhos de reconstrução ate final, representando os condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições publicas.- **Artigo 47** - Se a indenização paga pela companhia não for suficiente para atender as despesas de reconstrução, concorrerão os condôminos para o pagamento do faltante, salvo se a minoria se recusar a fazer, caso em que cederá a maioria os seus direitos, na forma da lei.- **Artigo 48** - Qualquer deliberação que não seja a da fiel reconstrução dos edifícios, tal como eram antes, dependerá da aprovação de condôminos que representem, no mínimo, dois terços dos condôminos.- **CAPÍTULO XII - DISPOSIÇÕES FINAIS.-** **Artigo 49** - Fica a incorporadora autorizada a colocar sua logomarca em definitivo em lugar a sua escolha, na área do Condomínio, por meio de placas, iluminadas ou não.- **Artigo 50** - Fica autorizada a presença de funcionários e/ou prepostos da incorporadora, bem como o uso, pelos mesmos, do escritório da administração, enquanto houver necessidade.- **Artigo 51** - O condomínio manterá, sob a guarda da Administradora, além dos livros e papeis indispensáveis à regularidade da sua existência e funcionamento, também os seguintes: jogo completo das plantas, projetos, memorial descritivo e demais documentos relativos a toda a edificação, inclusive das reformas, acréscimos e modificações efetivas; livro de Atas das Assembleias; livro de Presença dos Condôminos em Assembleias; livro de Registro e de endereço dos Condomínios; livro de Registro de Ocorrências e Reclamações, que ficará na Portaria, à disposição exclusiva dos Condôminos e Usuários, vedado a empregados e a quaisquer terceiros, nele lançar qualquer registro; fichas de

- continua na ficha nº 25 -



Valide aqui
este documento

CNM: 119727.3.0031928-82

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - OLÍMPIA - S.P.

CNM/CNJ: 11972-7

FICHA

25

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

- continuação do registro nº31.928 -

Registro de Proprietários e usuários; livro de protocolo; pastas individuais para arquivo de fichas, folhas de ponto e demais documentos dos empregados; arquivo permanente dos documentos comprobatórios do cumprimento das obrigações fiscais, previdenciárias, trabalhistas, parafiscais, etc., do qual cada Administradora obterá recibo, quando passar o cargo ao seu sucessor; certificados, termos de garantia, apólices de seguros, diplomas e documentos similares; calendário permanentemente atualizado, de eventos relacionados ao exercício de direitos e de eventuais defesas do Condomínio, tais como: vencimento de prazos de garantia/ prazos de prescrição de obrigações, etc.- **Artigo 52** - O exercício financeiro do Condomínio coincidirá com o ano civil.- **Artigo 53** - O não exercício de direitos e prerrogativas que esta Convenção confere ao Condomínio ou a inaplicação de qualquer dos preceitos desse documento, não induzem novação nem obrigação de tolerância, podendo ser regidos e exercidos a qualquer tempo.- **Artigo 54** - O condomínio manterá escritório no próprio edifício, em local a ser determinado pela Administradora.- **Artigo 55** - As vagas de garagem serão de uso rotativo exclusivo dos condôminos e usuários da unidade habitacional, de acordo com a disponibilidade de vagas, limitados uma vaga por unidade e dos regulamentos de uso.- **Artigo 56** - Os casos omissos nesta Convenção serão resolvidos de conformidade com o que estabelece a Lei 4.591/64, o Código Civil e demais leis complementares.- **Artigo 57** - Fica eleito o foro da cidade e comarca de Olímpia, Estado de São Paulo, através de sua Corte de Conciliação e Arbitragem com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha ser, para dirimir toda e qualquer dúvida ou litígio entre condôminos, entre estes e o Condomínio, ou quaisquer temas tratados nessa Convenção ou nos Regulamentos de uso, respondendo a parte vencida na demanda pelas custas e despesas judiciais e pelos honorários advocatícios do patrono da parte vencedora.- (Especificação imobiliária registrada sob o nº15, na matrícula nº39.447, do Reg. Geral, deste oficial).-----

Dou fé.- O 2º Substº do Oficial, _____ (Sidnei Roberto Monzani).-----

Eml.R\$32,12.-Est.R\$9,13.-C.S.R\$6,25.-----

(Recolhimentos conforme guia padronizada).-----

- CONTINUA NO VERSO -

Página: 0049/0050



Valide aqui
este documento

fls. 374

CERTIFICO e dou fé, que a presente cópia reprográfica é reprodução autêntica deste registro, extraído nos termos do Art.19, §1º, da Lei 6.015/73. DOU FÉ .

Olímpia-SP, 14 de dezembro de 2023.

Emissão: 09:48:10 Horas

Paulo Victor Ribeiro Vanti
OFICIAL SUBSTITUTO

Advertência: Este documento contém dados pessoais que consistem "Arquivo Público" passível de conhecimento através da presente certidão, ficando o solicitante/requerente, responsável civil e criminalmente por eventual uso indevido, nos termos da Lei nº13.709/2018 (LGPD) e Provimento nº134/2.022 do CNJ.

Oficial.....	R\$	40,91
Estado.....	R\$	11,63
Carteira.....	R\$	7,96
Reg. Civil....	R\$	2,15
Trib. Justiça:	R\$	2,81
Ao Município..	R\$	2,15
Ao Min.Púb....	R\$	1,96
Total.....	R\$	69,57
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES		
RECOLHIDAS CONFORME GUIA		
PADRONIZADA.		

Pedido de certidão nº: 185572

Controle:



322669

Página: 0050/0050



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1197273C30000000304498230

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N93FN-Z8FPE-HYNYB-PS3B7>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDIVIA BORGES DE AGUIAR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/12/2023 às 14:31, sob o número WGJAJ23702281215. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002250-50.2022.8.26.0223 e código NnmSEPM4.

Laudo de Avaliação de Uso Restrito - Cota de Multipropriedade

1 - Identificação:			
Endereço completo do imóvel Av. Aurora Forti Neves		Número 1.030	Complemento Apto 102 - Torre C - Fração ideal correspondente a 1/13 (um-treze) avos
Bairro Santa Efigênia	Cidade Olimpia	UF SP	CEP 15.400-000



2 - Caracterização da região:				
Utilização ☐ Residencial ☒ Comercial ☐ Industrial ☐ Outros	Infraestrutura ☒ Água ☒ Esgoto sanitário ☒ Energia Elétrica ☒ Telefone	☒ Pavimentação ☒ Esgoto Pluvial ☒ Gás Central ☒ Iluminação pública	Padrão da região ☐ Alto ☒ Médio ☐ Baixo	Restritivos ☐ Favela ☐ Inundação ☐ Ventos Fortes
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Metrô ☒ Ônibus ☒ Comércio ☒ Rede bancária ☒ Escola ☒ Lazer ☒ Segurança				

3 - Terreno:					
Topografia ☒ PLANA ☐ ACLIVE ☐ DECLIVE ☐ DESNÍVEL PRONUNCIADO					Formato ☐ REGULAR ☒ IRREGULAR
Área construída	Frente	Fundos	Lado direito	Lado esquerdo	Fração ideal
m²	m	m	m	m	%

4 - Edificação:

4.1 - Unidade Avaliada:					
Tipo ☐ SALA ☐ TERRENO ☐ CASA ☒ APARTAMENTO MULTIPROPRIEDADE ☐ GALPÃO ☐ OUTROS					
Utilização do imóvel ☐ RESIDENCIAL ☒ COMERCIAL ☐ INDUSTRIAL ☐ MISTA ☒ OUTROS: MULTIPROPRIEDADE Se tiver assinalado "MISTA" ou "OUTROS", esclarecer abaixo					
Tipologias Construtivas (Padrão) ☐ ECONÔMICO ☐ SIMPLES ☐ MÉDIO ☒ SUPERIOR ☐ FINO					
Estado de conservação ☒ ÓTIMO ☐ BOM ☐ REGULAR ☐ RUIM					
Entre regular e necessitando de reparos simples					
Fachada		Esgadrias		Vidro	Nº de pavimentos
					19
					Idade aparente
					2 anos
Áreas Privativa: 63,59 m² Garagem e Uso comum: 39,35 m² Total: 102,944 m² Nº de vagas de garagem: 1 COBERTAS					
DIVISÃO INTERNA	QUANT.	PISO	PAREDE	FORRO	
Sala	1	Porcelanato de grandes formatos	Pintura Latex sobre massa corrida	-	
Cozinha	1	Porcelanato de grandes formatos	Pintura Latex sobre massa corrida/Pastilhas Cerâmicas	-	
Suite	1	Porcelanato de grandes formatos	Pintura Latex sobre massa corrida	-	
Banheiro - Suite	1	Porcelanato de grandes formatos	Azelejo com detalhes em pastilhas cerâmicas	Gesso	
Dormitório	1	Porcelanato de grandes formatos	Pintura Latex sobre massa corrida	-	
Banheiro Social	1	Porcelanato de grandes formatos	Azelejo com detalhes em pastilhas cerâmicas	Gesso	
Varanda	1	Porcelanato de grandes formatos	Pintura Latex sobre massa corrida	Gesso	
Garagem	1	Concreto polido	Pintura Latex	-	

4.2 - Prédio/Condomínio ao qual pertence a unidade avaliada (não preencher para o caso de unidade isolada)

Existe condomínio formal?		☒ SIM	☐ NÃO
Padrão de acabamento do condomínio		Estado de conservação	
☐ ECONÔMICO	☐ SIMPLES	☐ MÉDIO	☒ SUPERIOR
☐ LUXO		☐ FINO	☒ ÓTIMO
			☐ BOM
			☐ REGULAR
			☐ RUIM
Infra estrutura do Imóvel			
☒ Playground	☒ Quadra Poliesportiva	☒ Jardins	☒ Vigilância Eletrônica
☒ Salão de Festas	☒ Piscina	☐ Pista de Cooper	☒ Sistema de Telefonia
☒ Salão de Jogos	☒ Sauna	☒ TV a cabo	☒ Lavanderia
☒ Sala de Ginástica	☒ Churrasqueira	☒ Antena parabólica	☒ Gerador
			☐ Serviços de Praia
			☒ Serviços - Flat
			☒ Portaria

5 - Informações complementares:

5.1 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
☒ SIM ☐ NÃO Em caso negativo, justificar:

5.2 - O imóvel encontra-se ocupado?
☐ Proprietário ☐ Inquilino ☐ Invasor ☒ Sim ☐ Não Apartamento Multipropriedade/Locação de unidade imobiliária

5.3 - O imóvel, como um todo, aparenta condições de estabilidade e solidez?
☒ SIM ☐ NÃO Em caso negativo, justificar:

5.4 - O imóvel encontra-se em região de ocorrência de fatores externos, tais como: inundações, ventos fortes e outros? (Fatores Restritivos, item 2 deste laudo)
☐ SIM ☒ NÃO Em caso positivo, esclarecer:

5.5 - O imóvel foi construído com a utilização de sistema construtivo não convencional ou inovador?
☐ SIM ☒ NÃO Em caso positivo, esclarecer:

5.6 - O terreno apresenta sinais/ evidências de passivo ambiental, tais como contaminação do solo, derramamento de produtos químicos ou outros?
☐ SIM ☒ NÃO Em caso positivo, esclarecer:

6 - Manifestações sobre a garantia:

Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito como garantia?

☒ SIM ☐ NÃO (justifique em observações)

7 - Observações:

8 - Amostra das Cotas

		Critério utilizado:		☒ Área privativa	☐ Área total	
1	Código do imóvel: FL0404-MIN Localização: Av. Aurora Forti Neves, 1030 - Jd. Efigênia - Olímpia/SP Descrição: Flat com uma suíte e um quarto, sala com cozinha integrada, um banheiro e varanda. Link do anúncio: https://www.minariimoveis.com.br/imovel/flat-de-64-m-com-2-quartos-olimpia-park-resort-olimpia/FL0404-MIN	Bairro:	Jardim Efigênia	Cidade:	Olímpia	
		UF	SP			
		Fonte de informação:	Mirani Imóveis - Aline Assumpção		Telefone:	(17) 98166-5697
		Idade Aparente	Conservação	Padrão		
			A - Novo	Superior		
	Fronte (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²)			
			63,59			
2	Código do imóvel: FL0197-MIN Localização: Av. Aurora Forti Neves, 1030 - Jd. Efigênia - Olímpia/SP Descrição: Flat com uma suíte e um quarto, sala com cozinha integrada, um banheiro e varanda. Link do anúncio: https://www.minariimoveis.com.br/imovel/flat-de-64-m-com-2-quartos-olimpia-park-resort-olimpia/FL0197-MIN	Bairro:	Jardim Efigênia	Cidade:	Olímpia	
		UF	SP			
		Fonte de informação:	Mirani Imóveis - Aline Assumpção		Telefone:	(17) 98166-5697
		Idade Aparente	Conservação	Padrão		
			A - Novo	Superior		
	Fronte (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²)			
			63,59			
3	Código do imóvel: FL0149-MIN Localização: Av. Aurora Forti Neves, 1030 - Jd. Efigênia - Olímpia/SP Descrição: Flat com uma suíte e um quarto, sala com cozinha integrada, um banheiro e varanda. Link do anúncio: https://www.minariimoveis.com.br/imovel/flat-de-64-m-com-1-quarto-olimpia-park-resort-olimpia/FL0149-MIN	Bairro:	Jardim Efigênia	Cidade:	Olímpia	
		UF	SP			
		Fonte de informação:	Mirani Imóveis - Aline Assumpção		Telefone:	(17) 98166-5697
		Idade Aparente	Conservação	Padrão		
			A - Novo	Superior		
	Fronte (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²)			
			63,59			
4	Código do imóvel: FL0148-MIN Localização: Av. Aurora Forti Neves, 1030 - Jd. Efigênia - Olímpia/SP Descrição: Flat com uma suíte e um quarto, sala com cozinha integrada, um banheiro e varanda. Link do anúncio: https://www.minariimoveis.com.br/imovel/flat-de-64-m-com-1-quarto-olimpia-park-resort-olimpia/FL0148-MIN	Bairro:	Jardim Efigênia	Cidade:	Olímpia	
		UF	SP			
		Fonte de informação:	Mirani Imóveis - Aline Assumpção		Telefone:	(17) 98166-5697
		Idade Aparente	Conservação	Padrão		
			A - Novo	Superior		
	Fronte (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²)			
			63,59			

5	Código do imóvel: FL0571-MIN Localização: Av. Aurora Forti Neves, 1030 - Jd. Efigênia - Olímpia/SP Descrição: Flat com uma suíte e um quarto, sala com cozinha integrada, um banheiro e varanda. Link do anúncio: https://www.minariimoveis.com.br/imovel/flat-de-64-m-com-2-quartos-olimpia-park-resort-olimpia/FL0571-MIN	Bairro:	Cidade:		UF
		Jardim Efigênia	Olímpia		SP
		Fonte de informação:		Telefone:	
		Mirani Imóveis - Aline Assumpção		(17) 98166-5697	
		Idade Aparente	Conservação	Padrão	
6	Código do imóvel: FL0159-MIN Localização: Av. Aurora Forti Neves, 1030 - Jd. Efigênia - Olímpia/SP Descrição: Flat com uma suíte e um quarto, sala com cozinha integrada, um banheiro e varanda. Link do anúncio: https://www.minariimoveis.com.br/imovel/flat-de-64-m-com-2-quartos-olimpia-park-resort-olimpia/FL0159-MIN	Idade Aparente Conservação Padrão	A - Novo Superior	Superior	
7	Código do imóvel: FL0880-MIN Localização: Av. Aurora Forti Neves, 1030 - Jd. Efigênia - Olímpia/SP Descrição: Flat com uma suíte e um quarto, sala com cozinha integrada, um banheiro e varanda. Link do anúncio: https://www.minariimoveis.com.br/imovel/flat-de-46-m-com-1-quarto-olimpia-park-resort-olimpia/FL0880-MIN	Idade Aparente Conservação Padrão	A - Novo Superior	Superior	
8	Código do imóvel: FL0162-MIN Localização: Av. Aurora Forti Neves, 1030 - Jd. Efigênia - Olímpia/SP Descrição: Flat com uma suíte e um quarto, sala com cozinha integrada, um banheiro e varanda. Link do anúncio: https://www.minariimoveis.com.br/imovel/flat-de-46-m-com-1-quarto-olimpia-park-resort-olimpia/FL0162-MIN	Idade Aparente Conservação Padrão	A - Novo Superior	Superior	
9	Código do imóvel: FL0391-MIN Localização: Av. Aurora Forti Neves, 1030 - Jd. Efigênia - Olímpia/SP Descrição: Flat com uma suíte e um quarto, sala com cozinha integrada, um banheiro e varanda. Link do anúncio: https://www.minariimoveis.com.br/imovel/flat-de-64-m-com-2-quartos-olimpia-park-resort-olimpia/FL0391-MIN	Idade Aparente Conservação Padrão	A - Novo Superior	Superior	
10	Código do imóvel: FL0831-MIN Localização: Av. Aurora Forti Neves, 1030 - Jd. Efigênia - Olímpia/SP Descrição: Flat com uma suíte e um quarto, sala com cozinha integrada, um banheiro e varanda. Link do anúncio: https://www.minariimoveis.com.br/imovel/flat-de-64-m-com-2-quartos-olimpia-park-resort-olimpia/FL0831-MIN	Idade Aparente Conservação Padrão	A - Novo Superior	Superior	
11	Código do imóvel: FL1000-MIN Localização: Av. Aurora Forti Neves, 1030 - Jd. Efigênia - Olímpia/SP Descrição: Flat com uma suíte e um quarto, sala com cozinha integrada, um banheiro e varanda. Link do anúncio: https://www.minariimoveis.com.br/imovel/flat-de-64-m-com-2-quartos-olimpia-park-resort-olimpia/FL1000-MIN	Idade Aparente Conservação Padrão	A - Novo Superior	Superior	
12	Código do imóvel: FL0304-MIN Localização: Av. Aurora Forti Neves, 1030 - Jd. Efigênia - Olímpia/SP Descrição: Flat com uma suíte e um quarto, sala com cozinha integrada, um banheiro e varanda. Link do anúncio: https://www.minariimoveis.com.br/imovel/flat-de-46-m-com-1-quarto-olimpia-park-resort-olimpia/FL0304-MIN	Idade Aparente Conservação Padrão	A - Novo Superior	Superior	

9 - Aplicação da Norma Diretamente

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Ff (1)	Ftr (2)	Fa (3)		Fd (6)	Homogeneização R\$/m²
1	63,59	85.000,00	1.336,69	0,90	1,00	1,00		1,0000	1.203,02
2	63,59	105.000,00	1.651,20	0,90	1,00	1,00		1,0000	1.486,08
3	63,59	100.000,00	1.572,57	0,90	1,00	1,00		1,0000	1.415,32
4	63,59	100.000,00	1.572,57	0,90	1,00	1,00		1,0000	1.415,32
5	63,59	100.000,00	1.572,57	0,90	1,00	1,00		1,0000	1.415,32
6	63,59	85.000,00	1.336,69	0,90	1,00	1,00		1,0000	1.203,02
7	46,25	113.000,00	2.443,24	0,90	1,00	0,92		1,0000	2.030,67
8	46,25	86.000,00	1.859,46	0,90	1,00	0,92		1,0000	1.545,47
9	63,59	80.000,00	1.258,06	0,90	1,00	1,00		1,0000	1.132,25
10	63,59	79.500,00	1.250,20	0,90	1,00	1,00		1,0000	1.125,18
11	63,59	77.000,00	1.210,88	0,90	1,00	1,00		1,0000	1.089,79
12	46,25	70.000,00	1.513,51	0,90	1,00	0,92		1,0000	1.257,94
MEDIA DA AMOSTRA									1.359,95
Saneamento da amostra (+-10%)									Valor Mínimo
									1.223,95
									Valor Máximo
									1.495,94

(1) - Fator Fonte
(2) - Fator Transposição
(3) - Fator de Área
(4) - Fator de Depreciação

10 - Cálculo do Valor de Avaliação Sem Saneamento das Amostras

Área do terreno	-	m²	Valor do m²		Valor do terreno	0
Área útil	63,59	m²	Valor do m²	R\$ 1.359,95	Valor da edificação	R\$ 86.479,09
Valor do imóvel	Valor de Avaliação conforme o Mercado					R\$ 86.000,00

11 - Saneamento de Amostras:

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Ff (1)	Ftr (2)	Fa (3)		Fd (6)	Homogeneização R\$/m²	condição
1	63,59	85.000,00	1.336,69	0,90	1,00	1,00		1,0000	1.203,02	Aprovada
2	63,59	105.000,00	1.651,20	0,90	1,00	1,00		1,0000	1.486,08	Aprovada
3	63,59	100.000,00	1.572,57	0,90	1,00	1,00		1,0000	1.415,32	Aprovada
4	63,59	100.000,00	1.572,57	0,90	1,00	1,00		1,0000	1.415,32	Aprovada
5	63,59	100.000,00	1.572,57	0,90	1,00	1,00		1,0000	1.415,32	Aprovada
6	63,59	85.000,00	1.336,69	0,90	1,00	1,00		1,0000	1.203,02	Aprovada
7	46,25	113.000,00	2.443,24	0,90	1,00	0,92		1,0000	2.030,67	Reprovado
8	46,25	86.000,00	1.859,46	0,90	1,00	0,92		1,0000	1.545,47	Aprovada
9	63,59	80.000,00	1.258,06	0,90	1,00	1,00		1,0000	1.132,25	Aprovada
10	63,59	79.500,00	1.250,20	0,90	1,00	1,00		1,0000	1.125,18	Aprovada
11	63,59	77.000,00	1.210,88	0,90	1,00	1,00		1,0000	1.089,79	Aprovada
12	46,25	70.000,00	1.513,51	0,90	1,00	0,92		1,0000	1.257,94	Aprovada

(1) - Fator Fonte
(2) - Fator Transposição
(3) - Fator de Área
(4) - Fator de Depreciação

FAIXA CONSIDERADA PARA SANEAMENTO DAS AMOSTRAS

VALOR MÉDIO DO m² APÓS HOMOGENEIZAÇÃO	R\$	1.359,95
VALOR MÉDIO - 30% - MÍNIMO ADMISSÍVEL	R\$	951,96
VALOR MÉDIO + 30% - MÁXIMO ADMISSÍVEL	R\$	1.767,93

CALCULO DE VALOR FINAL COM APLICAÇÃO DE FATORES E SANEAMENTO DAS AMOSTRAS

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Ff (1)	Ftr (2)	Fa (3)		Fd (6)	Homogeneização R\$/m²
1	63,59	85.000,00	1.336,69	0,90	1,00	1,00		1,0000	1.203,02
2	63,59	105.000,00	1.651,20	0,90	1,00	1,00		1,0000	1.486,08
3	63,59	100.000,00	1.572,57	0,90	1,00	1,00		1,0000	1.415,32
4	63,59	100.000,00	1.572,57	0,90	1,00	1,00		1,0000	1.415,32
5	63,59	100.000,00	1.572,57	0,90	1,00	1,00		1,0000	1.415,32
6	63,59	85.000,00	1.336,69	0,90	1,00	1,00		1,0000	1.203,02
7	46,25	113.000,00	2.443,24	0,90	1,00	0,92		1,0000	REPROVADO
8	46,25	86.000,00	1.859,46	0,90	1,00	0,92		1,0000	1.545,47
9	63,59	80.000,00	1.258,06	0,90	1,00	1,00		1,0000	1.132,25
10	63,59	79.500,00	1.250,20	0,90	1,00	1,00		1,0000	1.125,18
11	63,59	77.000,00	1.210,88	0,90	1,00	1,00		1,0000	1.089,79
12	46,25	70.000,00	1.513,51	0,90	1,00	0,92		1,0000	1.257,94
MEDIA DA AMOSTRA									1.298,97
Saneamento da amostra (+-10%)									Valor Mínimo
									1.169,08
									Valor Máximo
									1.428,87

(1) - Fator Fonte
(2) - Fator Transposição
(3) - Fator de Área
(4) - Fator de Depreciação

12 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO PARA VENDA DA COTA 1/13 AVOS - MATRÍCULA Nº 68.334

Depreciação	-	%	A - Novo			0
Área Total	63,59	m²	Valor do m²	R\$ 1.298,97	Valor do Imóvel	R\$ 82.601,69
Valor do imóvel						

13 - Resumo da Avaliação

Valor de Avaliação conforme o Mercado	R\$ 82.601,69	Valor por extenso
OITENTA E DOIS MIL, SEISCENTOS E UM REAIS E SESSENTA E NOVE CENTAVOS		
PRAZO DE VALIDADE DO LAUDO É DE 06 MESES A CONTAR DA DATA DE SUA EMISSÃO - 14/12/2023.		