

SOLICITANTE: DR. NATANAEL ITALO RODRIGUES SILVA

REF: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

(CONDOMÍNIO “ÁGUAS PARK RESORT” EM OLÍMPIA-SP)

MATRÍCULA: 91.122

ORI DE OLÍMPIA-SP

MATRÍCULA	CNM	FICHA	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS OLÍMPIA - S.P. CNSICN: 11972-7
91.122	119727.2.0091122-44	1	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DATA: 27/09/2.023.-PROT.212.251 de 11/09/2.023.-

IMÓVEL: Uma unidade comercial não habitacional, com características hoteleiras, tipo Apart-Hotel, sob a denominação de LUC 4, destinada a VARANDA GRILL, localizada no Térreo I, do Bloco "C", do condomínio denominado "SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT", que tem sua frente para a Avenida Caminho do Sol, nº650, no lugar denominado "Parque do Sol", nesta cidade de Olímpia-SP, constituída de varanda grill área de mesas, cozinha, DML, com a área privativa de 740,3400 metros quadrados, área comum de 766,1356 metros quadrados, área total de 1.506,4756 metros quadrados e sua respectiva fração ideal de 1,2368%, correspondente a 550,9186 metros quadrados no terreno base objeto da matrícula nº89.128, deste Oficial.- Cadastro municipal nº10081801.-

PROPRIETÁRIA: SPE WGSA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (CNPJ/MF nº19.924.962/0001-65), com sede na Rua 01, s/nº, Lote nº11, Quadra nº26, Jardim Santa Efigênia, nesta cidade de Olímpia-SP.-

REG. ANT.: R.12 - Matrícula do terreno base nº89.128, do Registro Geral deste Oficial.- (Processo autuado sob o nº01/2.023-Especificação, onde consta instrumento particular de instituição, especificação e convenção de condomínio, datado de 23/01/2.023, assinado nesta cidade de Olímpia-SP e projeto de responsabilidade técnica dos Arquitetos, Abilio Lopes de Almeida Junior - CAU/GO nºA6017-8 e Maria Inês Alves Pereira de Almeida - CAU/GO nºA6018-6, aprovado mediante Alvarás Municipais).- **Convenção Condominial registrada sob o nº33.548, no Registro Auxiliar deste Oficial.**

De acordo com a solicitação para avaliação, apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de comercialização de um imóvel assim descrito: **IMÓVEL:** *“Uma unidade comercial não habitacional, com características hoteleiras, tipo Apart-Hotel, sob a denominação de LUC 4, designado a VARANDA GRILL, localizado no Terreo I, do Bloco "C", do condomínio denominado "SOLAR DAS AGUAS PARK RESORT", que tem sua frente para a Avenida Caminho do Sol, nº650, no lugar denominado "Parque do Sol", nesta cidade de Olímpia-SP, constituída de varanda grill área de mesas, cozinha, DML, com área privativa de 740,3400 metros quadrados, área comum de 766.1356 metros quadrados, área total de 1.506.4756 metros quadrados e sua respectiva fração ideal de 1,2368%, correspondente a 550.9186 metros quadrados no terreno base objeto da matrícula nº89.128, deste Oficial .- Cadastro municipal nº10081801 .- PROPRIETÁRIA: SPE WGSA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SA (CNPJ/MF nº 19.924.962/0001-65), com sede na Rua 01, s/nº, Lote nº 11, Quadra nº 26, Jardim Santa Efigênia, nesta cidade de Olímpia-SP.- REG. ANT.: R.12 - Matricula do terreno bas89.128, dRGI (Processo autuado sob onº01/2.023-Especificação, onde consta instrumento particular de instituição, concepção e convenção de compromisso, datado de 23/01/2.023, aprovado nesta cidade de Olímpia-SP e projeto de responsabilidade técnica dos*

Arquitetos, *Abílio Lopes de Almeida Junior - CAU/GO n°A6017-8 e Maria Inês Alves Pereira de Almeida - CAU/GO n°A6018-6, aprovado mediante Alvaras Municipais) .- Convenção Condominial registrada sob on°33.548, no Registro Auxiliar deste Oficial .----- CNM 119727.2.0091122-44 FICHA 1."*

Em pesquisa de mercado realizada com corretores que trabalham com imóveis na mesma localização, recebi a informação de que existem imóveis com valor de **R\$ 3.000,00 a R\$ 4.000,00/M²**, para **IMÓVEIS COMERCIAIS**, dependendo do tamanho, acabamento, divisões, e localização do imóvel.

O imóvel está avaliando está localizado no **CONDOMÍNIO "ÁGUAS PARK RESORT" EM OLÍMPIA-SP**. Considerada um dos polos turísticos mais importantes do estado de São Paulo, a estância turística de Olímpia está localizada na região do Aquífero Guarani, área privilegiada do noroeste Paulista. É um destino que proporciona o lazer completo desejado por famílias com crianças, com ampla oferta de entretenimento, serviços, gastronomia e conforto.

Foi utilizado como parâmetro unidades disponíveis a venda na internet, na mesma localidade, pois trata-se de uma área com grande variação de valores imobiliários, podendo os referenciais serem maiores ou menores, a depender do imóvel em anúncio.

Esse método requer o tratamento estatístico dos dados pesquisados, que são a Metodologia Científica, que usa a Estatística Inferencial e é mais utilizada por ser mais confiável, efetuamos pesquisas na internet e conseguimos estabelecer o estudo da região em que possui unidades a venda.

Acrescido a isso, esta avaliação efetuou análise documental apenas, com levantamento da **Certidão de Matrícula** do Imóvel, este corretor declara que não esteve **em diligência in loco**.

Importante esclarecer ao interessado que sendo necessário, poderá ser realizada visita ao imóvel para verificar seu estado de conservação.

A presente avaliação levou em consideração apenas o valor do **M²** quadrado praticado na região do imóvel, buscando anúncios de imóveis semelhantes e tirando a média de preço.

Chegamos à conclusão de que o valor de mercado em fevereiro de 2025, para imóvel, descrito na: **MATRÍCULA: Nº 91.122 OFICIAL REGISTRO DE IMÓVEIS DE OLÍMPIA-SP. Uma unidade comercial não habitacional, com características hoteleiras, tipo Apart-Hotel, sob a denominação de LUC 4, designado a VARANDA GRILL, localizado no Terreo I, do Bloco "C", do condomínio denominado "SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT".** Com área útil de 740,34M², entendemos que o valor, é de **APROXIMADAMENTE R\$ 2.600.000,00** (dois milhões e seiscentos mil reais).

Desde já nos colocamos à disposição para quaisquer outros esclarecimentos que se julgarem necessários.

São Paulo – SP, 12 de fevereiro de 2025



ANTÔNIO FRANCISO DA SILVA
Corretor de imóveis - CRECISP nº 06605



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

ANTONIO FRANCISCO DA SILVA
CRECI/SP Nº 006605-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **"ATIVO"**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **E2DA0BC298**

Data/hora de emissão: **12 de fevereiro de 2025 às 11h33m9s**

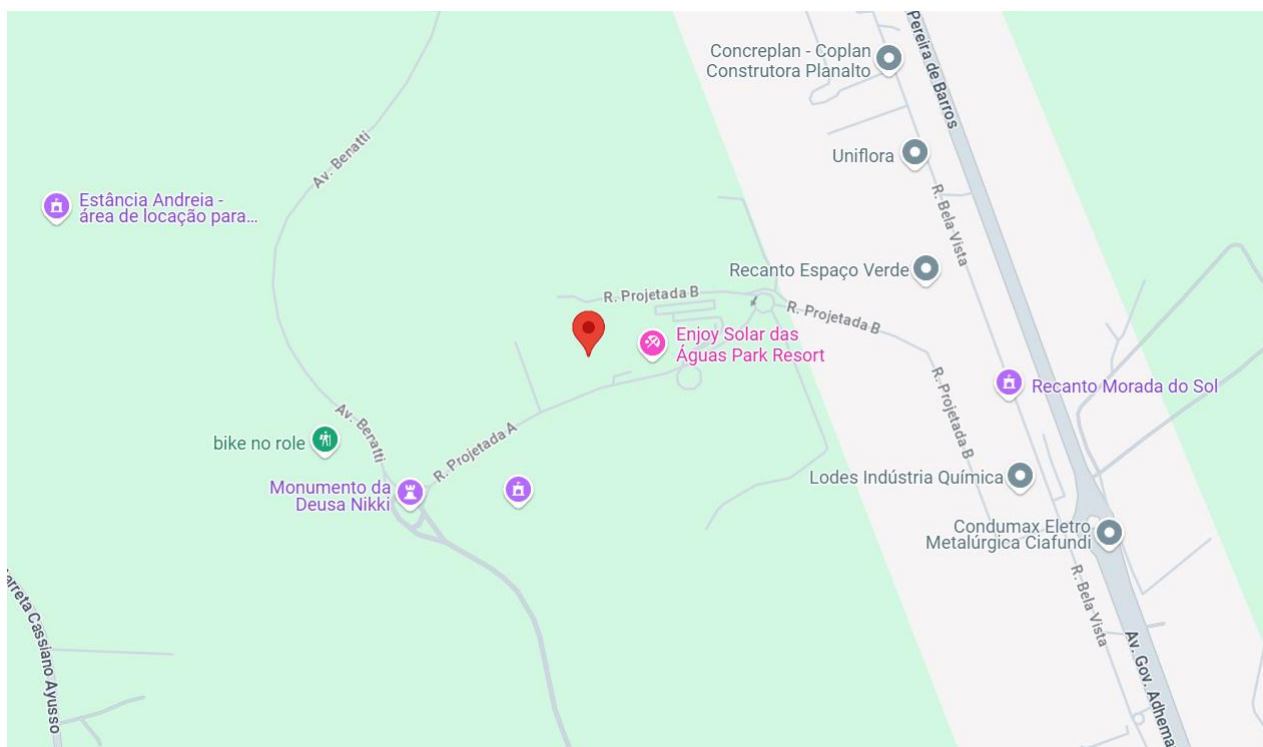
Válida até: **11h33m9s de 14 de março de 2025**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.

REF: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL NO CONDOMÍNIO “SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT” EM OLÍMPIA-SP
SOLICITANTE: DR. NATANAEL ITALO RODRIGUES SILVA



MATRÍCULA DE Nº 91.122 DO OFICIAL REGISTRO DE IMÓVEIS DE OLÍMPIA-SP

1. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALINDO:

Trata-se de uma unidade comercial não habitacional, com características hoteleiras (Apart-Hotel), denominada LUC 4, destinada ao estabelecimento Varanda Grill.

O imóvel está localizado no Térreo I, Bloco "C" do condomínio Solar das Águas Park Resort, situado na Av. Caminho do Sol, nº 650, Parque do Sol, Olímpiã-SP.

A unidade possui:

- Área privativa: 740,34 m²
- Área comum: 766,14 m²
- Área total: 1.506,48 m²
- Fração ideal do terreno: 1,2368% (equivalente a 550,92 m²)

O imóvel está vinculado à matrícula nº 89.128 do Oficial de Registro de Imóveis de Olímpiã-SP e possui cadastro municipal nº 10081801.

2. DA LOCALIZAÇÃO

A avaliação do imóvel localizado no **MUNICÍPIO DE OLÍMPIA ESTADO DE SÃO PAULO**, denominada “CONDOMÍNIO SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT”.

Olímpia tem clima de verão o ano inteiro, piscinas e parques com águas quentinhas e é conhecida como a capital da diversão e do folclore brasileiro! Localizada no Estado de São Paulo, a aproximadamente 430 km da capital São Paulo, 49 km do aeroporto de São José do Rio Preto, a 124 km da cidade de Ribeirão Preto, e a 308 km da cidade de Campinas.

3. DO MÉTODO UTILIZADO

Foi realizada com base em informações obtidas junto a instituições e profissionais especializados no mercado imobiliário no local. Utilizamos o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que define o valor do imóvel por meio da comparação com propriedades de características similares na mesma região.

Consultamos informações de mercado fornecidas por instituições imobiliárias e especialistas atuantes em **Olímpia-SP**, utilizamos também, com base em anúncios online de propriedades semelhantes na mesma área e considerando a localização mais próxima, identificamos imóveis com as mesmas condições a do imóvel avaliando, não é possível determinar especificamente as características, acessões ou melhorias feitas no imóvel devido à falta de informações detalhadas não encontradas ("matrícula do imóvel") por esse motivo não sabemos especificar as características atuais do bem, melhorias realizadas ou acessões no local. **SEM VISITAÇÃO IN LOCO.**

Conclui-se, imóvel de **MATRÍCULA DE Nº 91.122 DO OFICIAL REGISTRO DE IMÓVEIS DE OLÍMPIA-SP**. Trata-se de uma unidade comercial não habitacional, com características hoteleiras (Apart-Hotel), denominada LUC 4, destinada ao estabelecimento Varanda Grill, com área privativa de **740,34 metros quadrados**. O valor é de **APROXIMADAMENTE, R\$ 2.500.000,00** (*dois milhões e quinhentos mil reais*).

São Paulo – SP, 11 de fevereiro de 2025

LIGIA MARIA DE FREITAS CYRINO
CORRETORA – CRECI nº 177073-F





Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

LIGIA MARIA DE FREITAS CYRINO
CRECI/SP Nº 177073-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **“ATIVO”**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **C0BAC631EE**

Data/hora de emissão: **12 de fevereiro de 2025 às 11h32m4s**

Válida até: **11h32m4s de 14 de março de 2025**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

MOTIVO: APRESENTAÇÃO EM PROCESSO JUDICIAL

SOLICITANTE DO PARECER: DR. NATANAEL ITALO RODRIGUES SILVA
EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL, ESTADO DE SÃO PAULO

PROCESSO Nº: 0004995-44.2022.8.26.0565

TRANSCRIÇÃO: Nº 91.122 OFICIAL REGISTRO DE IMÓVEIS DE OLÍPIA-SP

EXEQUENTE: ROBERTO BRAS GANDINI e ADRIANA BACAROV GANDINI,



A pedido do Dr. Natanael,

Avaliamos o imóvel objeto da presente avaliação. **IMÓVEL:** Uma unidade comercial não habitacional, com características hoteleiras, tipo Apart-Hotel, sob a denominação de LUC 4, destinada a VARANDA GRILL, localizada no Térreo I, do Bloco "C", do condomínio denominado "SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT", que tem sua frente para a Avenida Caminho do Sol, nº650, no lugar denominado "Parque do Sol", nesta cidade de Olímpia-SP, dispõe de varanda grill área de mesas, cozinha, DML, com a área privativa de 740,3400 metros quadrados, área comum de 766,1356 metros quadrados, área total de 1.506,4756 metros quadrados e sua respectiva fração ideal de 1,2368%, correspondente a 550,9186 metros quadrados no terreno base objeto da matrícula nº89.128, deste Oficial .- Cadastro municipal nº10081801 .-

DE ACORDO COM A CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL

MATRÍCULA	CNM	FICHA	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS OLÍMPIA - S.P. CNS/CNJ: 11972-7
91.122	119727.2.0091122-44	1	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DATA: 27/09/2.023.-PROT.212.251 de 11/09/2.023.-

IMÓVEL: Uma unidade comercial não habitacional, com características hoteleiras, tipo Apart-Hotel, sob a denominação de LUC 4, destinada a VARANDA GRILL, localizada no Térreo I, do Bloco "C", do condomínio denominado "SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT", que tem sua frente para a Avenida Caminho do Sol, nº650, no lugar denominado "Parque do Sol", nesta cidade de Olímpia-SP, constituída de varanda grill área de mesas, cozinha, DML, com a área privativa de 740,3400 metros quadrados, área comum de 766,1356 metros quadrados, área total de 1.506,4756 metros quadrados e sua respectiva fração ideal de 1,2368%, correspondente a 550,9186 metros quadrados no terreno base objeto da matrícula nº89.128, deste Oficial.- Cadastro municipal nº10081801.-

PROPRIETÁRIA: SPE WGS A 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (CNPJ/MF nº19.924.962/0001-65), com sede na Rua 01, s/nº, Lote nº11, Quadra nº26, Jardim Santa Efigênia, nesta cidade de Olímpia-SP.-

REG. ANT.: R.12 - Matrícula do terreno base nº89.128, do Registro Geral deste Oficial.- (Processo autuado sob o nº01/2.023-Especificação, onde consta instrumento particular de instituição, especificação e convenção de condomínio, datado de 23/01/2.023, assinado nesta cidade de Olímpia-SP e projeto de responsabilidade técnica dos Arquitetos, Abílio Lopes de Almeida Junior - CAU/GO nºA6017-8 e Maria Inês Alves Pereira de Almeida - CAU/GO nºA6018-6, aprovado mediante Alvarás Municipais).- **Convenção Condominial registrada sob o nº33.548, no Registro Auxiliar deste Oficial.**

DO IMÓVEL AVALIANDO

A avaliação do imóvel foi realizada com base exclusivamente no valor do metro quadrado, sem considerar aspectos adicionais das benfeitorias, como acabamento, qualidade estrutural, ou instalações. Devido à falta de informações mais detalhadas e à análise limitada pelas imagens via google, destacando apenas as áreas comuns do resort, a estimativa de valor do imóvel se restringe ao valor do metro quadrado de imóveis semelhantes na região.

Considere-se que o valor apurado reflete uma estimativa com base em parâmetros comuns de mercado, sem levar em conta variações específicas relacionadas ao estado de conservação e outras benfeitorias existentes.

DO PARK RESORT AVALIANDO

O Solar das Águas Park Resort , localizado em Olímpia, São Paulo, oferece uma ampla variedade de comodidades para proporcionar uma estadia confortável e divertida aos seus hóspedes. Entre as principais instalações e serviços disponíveis estão:

Parque Aquático com:
Piscinas de águas quentes e frias;
Brinquedoteca;
Brinquedos aquáticos;
Playground;
Sala de Jogos;
Sala de Cinema;
Academia;
Piscina tipo Jacuzzi;
SPA e Sauna;
Mini Golf;
Arena de Entretenimento;
Espaço Teen;
Quadras Esportivas;
Quadras de Areia.



LEGAL ATIVOS
 AVALIAÇÕES E ALIENAÇÕES DE ATIVOS



Certidão Valor Venal

Número 323226/2025

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	10081801	Controle:	10081801
Proprietário	SPE WGS A 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A		
Compromissário			
Local do Imóvel	15405-435 - AVENIDA CAMINHO DO SOL, 650		
Bairro/Loteamento	PARQUE DO SOL	Quadra:	UNICA
		Lote:	UNICO
Exercício de Lancto	2025		
Vlr Venal Territorial	38.892.553,12		
Vlr Venal Predial	200.384.823,61		
Vlr Venal Imóvel	239.277.376,73		

LEGAL ATIVOS - Eliações e Avaliações de Ativos

Email: kaiqueabraao@legalativos.com.br

(11) 95080-9881

Certidão de Cadastro Imobiliário

Número 323227/2025

Identificação

Inscrição	10081801	Situação	Ativo
Proprietário	SPE WGSA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS	CRC:	67985
Compromissário			
Local do Imóvel	15405-435 - AVENIDA CAMINHO DO SOL, 650		
Bairro/ Loteamento	PARQUE DO SOL		
Quadra	UNICA	Lote	UNICO

Certificamos que consta em nossos registros, um imóvel situado no endereço: CAMINHO DO SOL, nº 650, na quadra: UNICA, lote: UNICO, no bairro PARQUE DO SOL com área terreno de 44436.19m², área construída de 85473.82m² e testada de 32.40 m², com inscrição municipal nº 10081801 em nome de SPE WGSA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A.

DAS REFERÊNCIAS MERCADOLÓGICA

Para obtenção do valor médio do metro quadrado na área do imóvel, foram utilizadas informações obtidas em anúncios da Rede Mundial de Computadores, servindo como valor base a média do preço por metro quadrado. Importante salientar que a presente avaliação não levou em consideração a divisão do imóvel e suas fronteiras, mas apenas a documentação apresentada pelo interessado, ou seja, a **Certidão de Matrícula** do imóvel, sendo obtido o valor médio do M² com base em anúncios da rede mundial de computadores. **SEM VISITA TÉCNICA**

Foi utilizado o método comparativo direto de avaliação de imóveis, que é amplamente utilizado por corretores de imóveis para determinar o valor de mercado de um bem. Este método baseia-se na comparação de propriedades similares que foram vendidas recentemente no mercado.

REFERÊNCIA	IMÓVEIS	M²	VALOR DE AVALIAÇÃO	MÉDIA/M²
1	IMÓVEL COMERCIAL À VENDA EM CONDOMÍNIO/RESORT OLÍMPIA-SP	58	R\$ 220.000,00	R\$ 3.793,10
2	IMÓVEL COMERCIAL À VENDA EM CONDOMÍNIO/RESORT OLÍMPIA-SP	40	R\$ 135.000,00	R\$ 3.375,00
3	IMÓVEL COMERCIAL À VENDA EM CONDOMÍNIO/RESORT OLÍMPIA-SP	40,45	R\$ 155.000,00	R\$ 3.831,89
4	IMÓVEL COMERCIAL À VENDA EM CONDOMÍNIO/RESORT OLÍMPIA-SP	40,45	R\$ 155.000,00	R\$ 3.831,89
5	IMÓVEL COMERCIAL À VENDA EM CONDOMÍNIO/RESORT OLÍMPIA-SP	59	R\$ 220.000,00	R\$ 3.728,81
	MÉDIA DOS PREÇOS		R\$ 885.000,00	R\$ 18.560,70
	MÉDIA POR M²		R\$ 177.000,00	R\$ 3.712,14
	RESULTADO	740,34		R\$ 2.748.245,65

Aqui está uma descrição detalhada do método:

1. Coleta de Dados de Comparáveis

A primeira etapa envolve a coleta de dados de propriedades comparáveis (chamadas de "comparáveis").

2. Seleção dos Comparáveis

A seguir, os comparáveis são selecionados com base em sua semelhança com a propriedade a ser avaliada. A escolha deve considerar:

- Proximidade geográfica
- Semelhança em termos de tamanho, estilo, idade e estado de conservação

3. Ajustes de Valores

As propriedades comparáveis raramente são idênticas à propriedade em avaliação. Portanto, ajustes são necessários para refletir as diferenças.

4. Cálculo do Valor

Após realizar os ajustes necessários, o valor ajustado de cada comparável é calculado. Esses valores ajustados são então analisados para determinar uma faixa de valor ou um valor estimado para a propriedade em avaliação. A média ou mediana dos valores ajustados dos comparáveis geralmente é utilizada como a estimativa final do valor de mercado da propriedade.

5. Relatório de Avaliação

Finalmente, um relatório de avaliação é elaborado, que neste caso foi apenas com base na documentação apresentada, qual seja, matrícula do imóvel e certidão negativa de débitos federais.

Normas COFECI

A utilização do método comparativo direto é regulamentada pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI). A norma específica que trata desse método é a NBR 14.653, item 8.2.1 (método priorizado), que é a Norma Brasileira para Avaliações de Bens. Esta norma fornece diretrizes sobre a execução de avaliações, garantindo que os procedimentos adotados pelos corretores sejam padronizados e tecnicamente fundamentados.

Importância do Método

O método comparativo direto é valorizado por sua praticidade e confiabilidade, pois reflete as condições reais do mercado imobiliário. No entanto, sua precisão depende da qualidade e da quantidade dos dados de comparáveis disponíveis, bem como da experiência e do julgamento profissional do avaliador.

CONCLUSÃO DE VALOR FINAL

Após análise detalhada, considerando os aspectos técnicos, econômicos, bem como os dados de mercado coletados, o valor final de avaliação foi determinado com base na metodologia de (incluir o método de avaliação utilizado, por exemplo, Comparação Direta de Dados Entres Outros).

Levando em consideração as características do bem, o valor médio de mercado e as condições não específicas da localidade, sem considerar as possíveis benfeitorias existente no imóvel, **FOI ATRIBUÍDO O VALOR DE R\$ 2.748.245,00** (*dois milhões, setecentos e quarenta e oito mil, duzentos e quarenta e cinco reais*), para **IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 91.122 DO OFICIAL REGISTRO DE IMÓVEIS DE OLÍMPIA-SP**. Representando a estimativa mais precisa do preço de mercado atual.

Sendo o valor médio do **M²** do na região é de **APROXIMADAEMTNE R\$ 3.712,00** (*três mil, setecentos e doze reais*).

Este valor reflete uma análise cuidadosa das variáveis envolvidas, garantindo a conformidade com as práticas de avaliação reconhecidas e aceitas no mercado. A presente avaliação tem validade para a data da inspeção e poderá ser sujeita a revisões em caso de alterações substanciais no mercado imobiliário ou nas condições do bem.

São Paulo, 12 de fevereiro de 2025



Kaique Abrahão Oliveira Silva Barberino
Corretor de Imóveis
Creci-SP Nº 288.362-F

REFERÊNCIA	IMÓVEIS	M ²	VALOR DE AVALIAÇÃO	MÉDIA/M ²
1	IMÓVEL COMERCIAL À VENDA EM CONDOMÍNIO/RESORT OLÍMPIA-SP	58	R\$ 220.000,00	R\$ 3.793,10
2	IMÓVEL COMERCIAL À VENDA EM CONDOMÍNIO/RESORT OLÍMPIA-SP	40	R\$ 135.000,00	R\$ 3.375,00
3	IMÓVEL COMERCIAL À VENDA EM CONDOMÍNIO/RESORT OLÍMPIA-SP	40,45	R\$ 155.000,00	R\$ 3.831,89
4	IMÓVEL COMERCIAL À VENDA EM CONDOMÍNIO/RESORT OLÍMPIA-SP	40,45	R\$ 155.000,00	R\$ 3.831,89
5	IMÓVEL COMERCIAL À VENDA EM CONDOMÍNIO/RESORT OLÍMPIA-SP	59	R\$ 220.000,00	R\$ 3.728,81
	MÉDIA DOS PREÇOS		R\$ 885.000,00	R\$ 18.560,70
	MÉDIA POR M²		R\$ 177.000,00	R\$ 3.712,14
	RESULTADO	740,34		R\$ 2.748.245,65

REFERÊNCIA	LINK
1	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-olimpia-com-garagem-58m2-venda-RS220000-id-2710136215/
2	https://www.imobiliariamalufi.com.br/comprar/Olimpia/Resorts/Thermas-de-Olimpia-Resorts/Residencial-Thermas-Park/74981
3	https://www.imobiliariamalufi.com.br/comprar/Olimpia/Resorts/Thermas-de-Olimpia-Resorts/Residencial-Thermas-Park/58502
4	https://www.imobiliariamalufi.com.br/comprar/Olimpia/Resorts/Thermas-de-Olimpia-Resorts/Residencial-Thermas-Park/88502
5	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/investimento-com-retorno-garantido-2985923336.html

Rua Guarani, 1 - Parque das Águas, Olímpia - SP

🏠 58 m² 🚗 1



Fotos

Vídeo

Mapa



Solicitar Tour Virtual



Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: hotel/motel/pousada, Rua Guarani, 1 - Parque das Águas

Receber ofertas de imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

Fale com o anunciante

(11) 91835-... [Ver telefone](#)




[WhatsApp](#)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATANAEL TALO RODRIGUES SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2025 às 16:25, sob o número WSCS25700151650. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004995-44.2022.8.26.0565 e código tc4mCQgw.



RESORTS THERMAS DE OLÍMPIA RESORTS - RESIDENCIAL THERMAS PARK RESIDENCIAL OU COMERCIAL PARA VENDA EM OLÍMPIA

Favoritar | Comparar

Compartilhe:   

Total para Acessórios valores sujeitos a alteração.

Venda 135.000,00

(ITBI, Registro, Escritura e Certidões) ⓘ **Consulte-nos**

Residencial ou Comercial

74981

Finalidade

Referência

1

1

Dormitório

Suite

1

1

Área do Cliente | (017) 3281-4488



RESORTS THERMAS DE OLÍMPIA RESORTS - RESIDENCIAL THERMAS PARK COMERCIAL PARA VENDA EM OLÍMPIA

Favoritar

Comparar

Compartilhe:

Total para Acessórios valores sujeitos a alteração.

Venda

155.000,00

(ITBI, Registro, Escritura e Certidões)

Consulte-nos

Comercial

58502

Finalidade

Referência

1

1

Dormitório

Suite

1

1




[Privacidade - Termos](#)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATANAEL ITALO RODRIGUES SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2025 às 16:25, sob o número WSCS25700151650. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004995-44.2022.8.26.0565 e código tc4mCQqw.



RESORTS THERMAS DE OLÍMPIA RESORTS - RESIDENCIAL THERMAS PARK COMERCIAL PARA VENDA EM OLÍMPIA

Favoritar | Comparar

Compartilhe:   

Total para Acessórios valores sujeitos a alteração.

Venda	155.000,00
--------------	------------

(ITBI, Registro, Escritura e Certidões) ⓘ	Consulte-nos
---	--------------

Comercial

88502

Finalidade

Referência

1

1

Dormitório

Suite

1

1


Serviços ▾

Meus contatos

Favorito 

Compartilhar

Notas pessoais 

Ocultar anúncio 

Buscar imobiliárias

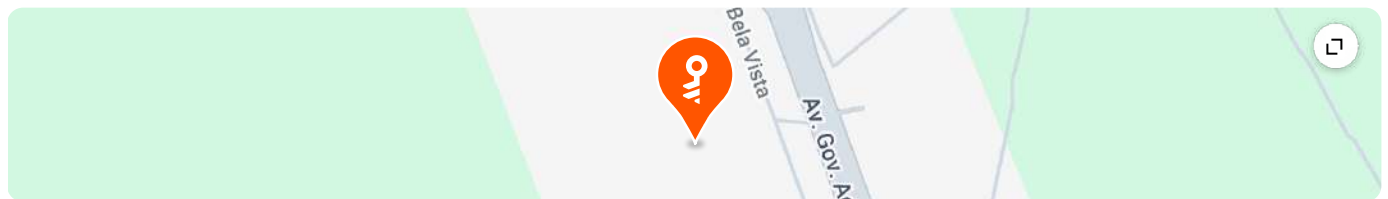


Comercial · 59m² · 1 vaga

Venda R\$ 220.000

Condomínio R\$ 1.050 · IPTU R\$ 451

 RUA PROJETADA A,1, Centro, Olímpia



59 m² tot.

59 m² útil

1 vaga



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTANCIA TURISTICA DE OLIMPIA
SECRETARIA DE FINANÇAS

fls. 458

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

Certidão Valor Venal

Número 323226/2025

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	10081801	Controle:	10081801		
Proprietário	SPE WGS A 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A				
Compromissário					
Local do Imóvel	15405-435 - AVENIDA CAMINHO DO SOL, 650				
Bairro/Loteamento	PARQUE DO SOL	Quadra:	UNICA	Lote:	UNICO
Exercício de Lancto	2025				
Vlr Venal Territorial	38.892.553,12				
Vlr Venal Predial	200.384.823,61				
Vlr Venal Imóvel	239.277.376,73				

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, Quarta-feira 12 Fevereiro 2025

Número: 323226/2025

Inscrição: 10081801

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTANCIA TURISTICA DE OLIMPIA

15400-081 - PRAÇA RUI BARBOSA, 54 - PATRIMONIO DE SAO JOAO BATISTA - OLIMPIA - SP

SETOR DE TRIBUTAÇÃO

fls. 459

Certidão de Cadastro Imobiliário

Número 323227/2025

Identificação

Inscrição 10081801

Proprietário SPE WGS A 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS

Compromissário

Local do Imóvel 15405-435 - AVENIDA CAMINHO DO SOL, 650

Bairro/ Loteamento PARQUE DO SOL

Quadra UNICA

Situação Ativo

CRC: 67985

Lote UNICO

Certificamos que consta em nossos registros, um imóvel situado no endereço: CAMINHO DO SOL, nº 650, na quadra: UNICA, lote: UNICO, no bairro PARQUE DO SOL com área terreno de 44436.19m², área construída de 85473.82m² e testada de 32.40 m², com inscrição municipal nº 10081801 em nome de SPE WGS A 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A.

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, Quarta-feira 12 Fevereiro 2025

Número: 323227/2025

Cadastro do Imóvel: 10081801

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

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

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



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/X9THK-R4PPP-Y5B92-S5QZ7



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE OLÍMPIA-SP

Rua Nove de Julho, nº 1.120, Centro, Olímpia-SP.
Atendimento: Das 09h às 16h (segunda a sexta-feira).
Telefone: (17)3281-4239 | 3279-7009 – E-mail: or_imoveis@hotmail.com
Flávio Gabriel Guilarducci Cerqueira – Oficial Titular

CERTIFICO que a presente cópia constitui reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº 91.122, nos termos do artigo 19, §1º, da Lei nº 6.015/73, suficiente a fazer **PROVA DE PROPRIEDADE, DIREITOS, ÔNUS REAIS E RESTRIÇÕES SOBRE O IMÓVEL**, conforme §11 do mencionado dispositivo legal, até o dia útil imediatamente anterior à expedição.

CERTIFICO ainda que a presente certidão foi extraída por meio digital, com uso de certificado digital em conformidade com Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP (MP nº 2.220-2/2001), devendo ser conservada em meio eletrônico para prova de sua validade, autoria e integridade. . O Referido é verdade e dou fé. Olímpia-SP, 18 de setembro de 2024.

Oficial	R\$42,22
Estado	R\$12,00
Sec da Fazenda	R\$8,21
Reg. Civil	R\$2,22
Trib Justiça	R\$2,90
ISS	R\$2,22
Min. Público	R\$2,03
TOTAL	R\$71,80



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>
Selo Digital: 1197273C3000000011355524V
Protocolo: 193357



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

KAIQUE ABRAHÃO OLIVEIRA SILVA BARBERINO
CRECI/SP Nº 288362-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **“ATIVO”**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **CA07CCED02**

Data/hora de emissão: **12 de fevereiro de 2025 às 11h31m31s**

Válida até: **11h31m31s de 14 de março de 2025**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 2.616.081,88
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/02/2025 a 01/05/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	454 dias	1,067879
Percentual correspondente	454 dias	6,787937 %
Valor corrigido para 01/05/2026	(=)	R\$ 2.793.659,86
Sub Total	(=)	R\$ 2.793.659,86
Valor total	(=)	R\$ 2.793.659,86

[Retornar](#) [Imprimir](#)