



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE SÃO PEDRO - SÃO PAULO

Rua Joaquim Teixeira de Barros, 898 - Centro - CEP - 13520-000 - Fone/Fax.: (19) 3481-1032

CNPJ: 27.191.019/0001-19

E-mail: registrosaopedro@gmail.com



OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

GUILHERME ALVES DOS SANTOS, Oficial do Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Pedro, Estado de São Paulo, atendendo ao pedido da parte interessada,

CERTIFICA que a presente certidão, composta de 06 (seis) folhas, devidamente numeradas e rubricadas, é reprodução fiel dos originais, compreendendo o inteiro teor do registro da **ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO "THERMAS SÃO PEDRO PARK RESORT"**, com sede na Rodovia SP 304, KM 189, Fazenda Limoeiro, s/n, São Pedro, SP, protocolado sob o nº 5409 em 27/01/2023 e registrada sob o nº **5061** em 30/01/2023.

NADA MAIS. O referido é verdade, dou fé. – São Pedro, 02 de fevereiro de 2023 (02/02/2023). Eu, **TAINA SABRINE SILVA DOS SANTOS**, ESCRIVENTE AUTORIZADA, pesquisei, digitei, conferi e assino. Emolumentos: R\$ 56,58, Estado: R\$ 16,10, IPESP: R\$ 11,03, Sinoreg: R\$ 2,99, Tribunal de Justiça: R\$ 3,91, Município: R\$ 2,75, M.P: R\$ 2,87, Total pago: R\$ 96,23. Protocolo: 2761. Selo digital: 1200974CEFH000002761EO234.





EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

certante e do qual o documento em papel, contendo 10 página(s), foi apresentado em 27/01/2023, o qual foi protocolado sob nº 5400, tendo sido registrado eletronicamente sob nº 5061, em 30/01/2023, no livro de Registro B deste Oficial de Registro de Imóveis TD e PJ de São Pedro - SP. Assinado eletronicamente por: Oficial de Registro de Imóveis TD e PJ de São Pedro - SP

Página: 1 de 10

AO ILMO SENHOR

GUILHERME ALVES DOS SANTOS

OFICIAL DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE SÃO PEDRO -
ESTADO DE SÃO PAULO.

WATER PARK SÃO PEDRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.633.654/0001-71, com sede na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2690, Sala 3001, Quadra B-26, Lote 16/17, Jardim Goiás, Goiânia - GO, CEP: 74.810-100, devidamente constituída através de seu contrato social, registrado junto à JUCEG sob o nº 52204619460, de 13/09/2017, não possui endereço eletrônico, neste ato representada pelo outorgado procurador: **MARCELO VIEIRA BAPTISTA**, brasileiro, portador do RG [REDACTED], inscrito no CPF/MF [REDACTED], engenheiro civil, com domicílio na [REDACTED], [REDACTED], nos termos da procuração particular assinada eletronicamente em 20/12/2022; vem mui respeitosamente requerer a Vossa Senhoria, que seja efetuado o registro do documento abaixo relacionado, para fins de publicidade.

a) Ata da Assembleia de Instalação do Condomínio do empreendimento Thermas São Pedro Park Resort.

SÃO PEDRO - SP, 26 de janeiro de 2023.

WATER PARK SÃO PEDRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CNPJ/MF sob o nº 28.633.654/0001-71





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: LAR92-ULGSW-RYMMG-R79JG

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador
Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Marcelo Vieira Baptista [REDACTED]

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

[REDACTED]

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe
o código de validação:

[REDACTED]



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrocinoveis.org.br/validar/LAR92-ULGSW-RYMMG-R79JG>.





ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO "THERMAS SÃO PEDRO PARK RESORT"

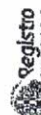
Aos 02 dias do mês de dezembro de 2022, nas dependências do empreendimento imobiliário "**THERMAS SÃO PEDRO PARK RESORT**" situado na Rodovia SP 304, KM 189, Fazenda Limoeiro, s/n, São Pedro-SP, CEP 13.520-000, às 08:00h a primeira chamada e às 08:30h em segunda chamada, reuniram-se o representante da Cota Cabecel, representando os proprietários das frações/cotas e os proprietários das unidades comerciais autônomas (LUCs) do condomínio, nos termos e conforme estipulado no Contrato Particular de Compra e Venda de Unidade Imobiliária no Regime de Multipropriedade firmado com a Construtora Incorporadora e outros multiproprietários que compareceram à presente, atendendo a convocação da empresa **WATER PARK SÃO PEDRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.633.654/0001-71, com sede na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2690, Sala 3001, Quadra B-26, Lote 16/17, Jardim Goiás, Goiânia - GO, CEP: 74.810-100, representada por seu procurador nos termos da procuração outorgada, senhor **MARCELO VIEIRA BAPTISTA**, inscrito no CPF/MF [REDACTED], na qualidade de proprietária e incorporadora do empreendimento em Multipropriedade "**THERMAS SÃO PEDRO PARK RESORT**", para deliberarem sobre a seguinte ordem do dia:

- I. DISCUSSÃO E APROVAÇÃO DAS DESPESAS ORDINÁRIAS COMUNS PARA A EMISSÃO DE TAXAS DE CONDOMÍNIO E TAXA PRÉ-OPERACIONAL;
- II. ELEIÇÃO DA ADMINISTRADORA/SÍNDICA E DO CONSELHO CONSULTIVO FISCAL; e
- III. ASSUNTOS GERAIS;

Iniciando os trabalhos, o advogado **Rodrigo Martelo**, inscrito na OAB/SP sob o nº 351310, convidado pela empresa Incorporadora para presidir os trabalhos prestou esclarecimentos sobre o andamento da assembleia e os seus desdobramentos. Em seguida convidou para compor a mesa os representantes da empresa indicada para ser Administradora/Síndica, senhora **Silvia Regina Bernardes Andrade**, inscrita no CPF/MF [REDACTED], esta também como representante da JS Andrade Administração e Participações Ltda (titular das cotas cabecéis), CNPJ nº 21.487.332/0001-12, juntamente com o senhor **João Batista Andrade**, inscrito no CPF/MF [REDACTED]. Pela Proprietária e Incorporadora o Sr. **Marcelo Vieira Baptista**, a cotista Sra. **Vanila Aparecida Siqueira**, inscrita no CPF/MF nº [REDACTED] para assessorar e secretariar os trabalhos a advogada **Nayara Aparecida da Silva Marconi**, inscrita na OAB/SP sob o nº 465419.

Antes de colocar a pauta em discussão, o Sr. Marcelo Vieira na condição de representante da incorporadora solicitou a palavra para fornecer algumas informações do empreendimento. O mesmo deu boas vindas a todos os presentes e explanou que foram realizadas diversas melhorias pela incorporadora que não constavam no memorial de incorporação, mas que foram realizadas sem custo aos

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/KKV4C-JSUBL-WBGVY-GK68N>.





multiproprietários, com a finalidade de dar mais lazer, segurança, economia e qualidade no uso do empreendimento. Destacou como melhorias:

- Melhorias na fachada do empreendimento com instalação de material importado, sem custo adicional aos promitentes compradores;
- Aumento da cozinha e criação de bar para atendimento das piscinas;
- Melhorias no fluxo interno;
- Criação de bar com cocção para atendimento do público da sala de jogos e lounge;
- Criação da "Copa baby";
- Extensão do bar para dentro do spa no térreo;
- Aumento do bar e cozinha de apoio no pavimento inferior;
- Implantação da tratoria;

O sr. Marcelo Vieira prosseguiu a narrativa informando que a entrega do empreendimento está sendo realizada de forma parcial, sendo que estão sendo entregues os Blocos A, B, E, F, G e os Blocos C, D e remanescente da área comum em julho/2027.

Na sequência da Assembleia o Presidente da mesa colocou em discussão o **item 01. do Edital - DISCUSSÃO E APROVAÇÃO DAS DESPESAS ORDINÁRIAS COMUNS PARA A EMISSÃO DE TAXAS DE CONDOMÍNIO E TAXA PRÉ-OPERACIONAL**; a senhora Sra. Silvia Regina Bernardes Andrade, representante da empresa **SÃO PEDRO THERMAS RESORT LTDA**, empresa indicada pela incorporadora que apresentará o orçamento do condomínio e suas despesas e as respectivas taxas pré-operacionais e condominiais. Para apresentação fez a utilização de planilhas e outros recursos visuais para demonstrar as despesas operacionais do empreendimento, sendo apresentado e votado e aprovado por unanimidade as seguintes taxas condominiais:

Taxa de Condomínio Cotista:

1. Os apartamentos do empreendimento, integrantes dos **Blocos A e B**, fracionadas em **26 (vinte e seis) cotas**, correspondentes a 14 (quatorze) diárias, as quais são divididas em 02 (dois) períodos de hospedagem distintos a cada ano, sendo 02 (duas) semanas completas de domingo a domingo, já as unidades do **Bloco B**, fracionadas em **52 (cinquenta e duas) cotas**, correspondentes a 7 (sete) diárias, as quais correspondem a um período de hospedagem distinto a cada ano, sendo 01 (uma) semana completa de domingo a domingo. As unidades dos **blocos A, C e D**, fracionadas em **27 (vinte e sete) cotas**, sendo que cotas de nº 1 ao 25 correspondem a cada uma a 14 (quatorze) diárias que contemplam 02 (dois) períodos de hospedagem distintos, sendo a cada período 01 (uma) semana completa de domingo a domingo e as cotas de nº 26 e 27 correspondem cada uma a 07 (sete) diárias, que contemplam 01 (um) período de hospedagem,

sendo 01 (uma) semana completa de domingo a domingo. **As unidades de 42,6300m² com 26 (vinte e seis) cotas** o valor será de **R\$ 119,62** (cento e dezenove reais e sessenta e dois centavos) já incluído o valor da taxa de fundo de reserva na proporção de 10% (dez por cento) para cada cota; **as unidades de 42,6300m² com 52 (cinquenta e duas) cotas** o valor será de **R\$ 59,21** (cinquenta e nove reais e vinte e um centavos) já incluído o valor da taxa de fundo de reserva na proporção de 10% (dez por cento) para cada cota; **as unidades de 61,2560m² com 26 (vinte e seis) cotas** o valor será de **R\$ 171,87** (cento e setenta e um reais e oitenta e sete centavos) já incluído o valor da taxa de fundo de reserva na proporção de 10% (dez por cento) para cada cota;

Taxa de Condomínio Cota Cabecel:

2. No que se refere a cota cabecel, em razão de sua utilização ser destinada também à manutenção e reparos das unidades, o valor da taxa condominial da mesma será de 50% (cinquenta por cento) do valor da taxa da unidade em questão. Sendo assim: **As unidades de 42,6300m² com 26 (vinte e seis) cotas** o valor será de **R\$ 58,64** (cinquenta e oito reais e sessenta e quatro centavos) já incluído o valor da taxa de fundo de reserva na proporção de 10% (dez por cento) para cada cota; **as unidades de 42,6300m² com 52 (cinquenta e duas) cotas** o valor será de **R\$ 29,32** (vinte e nove reais e trinta e dois centavos), já incluído o valor da taxa de fundo de reserva na proporção de 10% (dez por cento) para cada cota; **as unidades de 61,2560m² com 26 (vinte e seis) cotas** o valor será de **R\$ 84,25** (oitenta e quatro reais e vinte e cinco centavos) já incluído o valor da taxa de fundo de reserva na proporção de 10% (dez por cento) para cada cota;

Taxa de Condomínio Unidades Comerciais Autônomas:

Para as unidades comerciais autônomas, as quais não fazem parte do sistema de multipropriedade e não utilizam a maioria dos serviços de hotelaria tais como camareira, elevador, limpeza, troca de mobília e manutenção, foi concedido desconto de 85% no valor do m², logo, as taxas condominiais ficaram da seguinte forma: **LUC 1-RESTAURANTE** valor de R\$ 7.767,00 (sete mil setecentos e sessenta e sete reais), já incluído o valor da taxa de fundo de reserva na proporção de 10% (dez por cento) para cada; **LUC 2-COZINHA** valor de R\$ 5.167,78 (cinco mil cento e sessenta e sete reais e setenta e oito centavos), já incluído o valor da taxa de fundo de reserva na proporção de 10% (dez por cento) para cada; **LUC 3-EMPÓRIO** valor de R\$ 1.567,00 (mil quinhentos e sessenta e sete reais), já incluído o valor da taxa de fundo de reserva na proporção de 10% (dez por cento) para cada; **LUC 4-BAR 01** valor de R\$ 854,00 (oitocentos e cinquenta e quatro reais), já incluído o valor da taxa de fundo de reserva na proporção de 10% (dez por cento) para cada; **LUC 5-SALA DE VENDAS** valor de R\$ 3.488,00 (três mil quatrocentos e oitenta e oito reais), já incluído o valor da taxa de fundo de reserva na proporção de 10% (dez por cento)





para cada; **LUC 6-ADMINISTRAÇÃO** valor de R\$ 1.514,71 (mil quinhentos e quatorze reais e setenta e um centavos), já incluído o valor da taxa de fundo de reserva na proporção de 10% (dez por cento) para cada e **LUC 7-BAR 02** valor de R\$ 2.249,00 (dois mil duzentos e quarenta e nove reais), já incluído o valor da taxa de fundo de reserva na proporção de 10% (dez por cento) para cada.

3. As unidades autônomas comerciais (LUC's) não compõem o sistema de multipropriedade, tratando de unidades autônomas integrais (não fracionadas).
4. As LUCs **LUC 2-COZINHA** e **LUC 6-ADMINISTRAÇÃO** são de utilidade do condomínio. Em razão disso, foi solicitado à Incorporadora que realize comodato sem custo para o condomínio no prazo de 5 (cinco) anos, estabelecendo-se o pagamento apenas da taxa condominial, o que foi aceito pela Incorporadora.
5. As áreas comuns do empreendimento, bem como as unidades comercializadas no sistema de frações/cotas, em regime de multipropriedade, serão entregues mobiliadas e equipadas. Os mobiliários, equipamentos e utensílios a serem utilizados nos apartamentos estão relacionados na Pasta Técnica disponibilizada no ato da compra e venda.
6. As unidades autônomas comerciais (**LUC 1 a LUC 7**) não compõem o sistema de multipropriedade, tratando de unidades autônomas integrais (não fracionadas), e serão mobiliadas e equipadas pelos seus proprietários, de acordo com sua utilização e destinação, observado o padrão adotado e exigido pelo empreendimento.

Em assembleia restou definido que serão enviadas duas **taxas de condomínio com datas de vencimento para o 27/01/2023 e 15/02/2023 a título pré-operacional**. As referidas taxas se destinam à contratação de funcionários, compra de material de limpeza, materiais gráficos, uniforme para a equipe de apoio, entre outros. Após a discussão ficou acertado que a Administradora/ síndica realizará a prestação de contas por meio da internet, recebendo pelos serviços de administração de condomínio prestados, a **taxa de administração de 20% (vinte por cento)** a ser aplicada sobre as receitas mensais ordinárias e extraordinárias do condomínio, como remuneração mensal dos respectivos serviços, para gerir o condomínio, não se confundindo referidos encargos com as atividades decorrentes da administração das unidades de apartamentos. Restou ainda definido que a **cobrança da taxa de condomínio se dará a partir do dia 05/03/2023**.

Passando para o **item 02 - ELEIÇÃO DA ADMINISTRADORA/SÍNDICA E DO CONSELHO CONSULTIVO FISCAL**, foi aprovada a empresa **SÃO PEDRO THERMAS RESORT LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita sob CNPJ nº 47.946.185/0001-95, **como administradora/síndica** e que exercerá a referida função durante os primeiros 05 (cinco) anos de instalação do condomínio. Além de gerir, controlar e administrar o empreendimento em sua totalidade, a



Administradora exercerá também as funções, direitos, prerrogativas e atribuições de SÍNDICA. A administradora/síndica deverá formalizar contrato de prestação de serviços com o condomínio, ficando estipulado a remuneração da administradora/síndica em 20% (vinte por cento), a ser aplicada sobre as receitas mensais ordinárias e extraordinárias do condomínio, como remuneração mensal dos respectivos serviços, sendo permitida a reeleição para novos mandatos.

Em seguida, passou-se a **ELEIÇÃO DO CONSELHO CONSULTIVO/FISCAL** – sendo que após os esclarecimentos sobre a composição do Conselho Consultivo e Fiscal do Condomínio, os presentes deliberaram, por unanimidade, pela fusão de dois conselhos, passando a denominar CONSELHO CONSULTIVO/FISCAL, respondendo seus integrantes pelas atribuições delegadas aos mesmos, na condição de fiscais e assessores da administração. Estabelecidas as formas de atuação passou-se a indicação da chapa com os candidatos para os cargos de Conselheiros Titulares e Suplentes. Após reunião entre os multiproprietários ficou definido e indicado uma **CHAPA ÚNICA:** composta por **João Victor Bernardes Andrade**, CPF nº [REDACTED], Unidade A403/22, para presidente, **Vania Aparecida Siqueira**, CPF [REDACTED], Unidade A411/17 e **Valeska Alcedo Barbeirotti**, CPF nº [REDACTED], Unidade A405/17 como MEMBROS EFETIVOS; e **Wilson Roberto Farla Silva**, CPF [REDACTED], Unidade A509/17; **Maria Aparecida Clavarelli Meneghetti**, CPF [REDACTED], Unidade A501/15 e **Rosani Zampieri de Oliveira**, CPF [REDACTED], Unidade A511/23, como SUPLENTES.

Após a apresentação dos candidatos o presidente da Chapa apresentou as suas qualificações e pretensões com o condomínio e que pretende atuar de forma presente contribuindo e fiscalizando a administradora/síndica. Encerradas as apresentações a chapa foi submetida a votação e eleita por unanimidade dos presentes e tomaram posse de imediato. Em seguida, passou-se para o **item 03 do Edital – ASSUNTOS GERAIS**, oportunidade em que foi deliberado acerca da abertura do CNPJ do condomínio, o que restou aprovado por unanimidade, ato contínuo iniciou-se o debate sobre a data da abertura e funcionamento do empreendimento e definiu-se que o **início das atividades já estão definidas para o dia 16/03/2023.**

Após as finalizações dos esclarecimentos, o senhor Presidente solicitou que o secretário fizesse a leitura da presente ata. Nada mais havendo para ser tratado o Sr. Presidente deu por encerrada a presente Assembleia e os trabalhos, cabendo a mim, Nayara Aparecida da Silva Marconi, a elaboração da mesma, que será assinada por mim, pelo presidente e os integrantes da mesa.

São Pedro-SP, 02 de dezembro de 2022.





WATER PARK SÃO PEDRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Incorporadora

SÃO PEDRO THERMAS RESORT LTDA
Administradora/Síndica

JS ANDRADE ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA
Titular das cotas cabecéis

Presidente: Rodrigo Martelo

Secretária: Nayara Aparecida Da Silva Marconi

Integrantes da Mesa:

- 1 - Silvia Regina Bernardes Andrade
- 2 - João Batista Andrade
- 3 - Vania Aparecida Siqueira
- 4 - Marcelo Vieira Baptista

Membros do Conselho Consultivo Fiscal:

João Victor Bernardes Andrade
PRESIDENTE

Vania Aparecida Siqueira

Valeska Alcedo Barbeirotti

SUPLENTES:

Wilson Roberto Faria Silva

Maria Aparecida Clavarelli Meneghetti

Rosani Zampieri de Oliveira

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/KKV4C-JSUBL-WBGYY-GK68K>.





MANIFESTO DE ASSINATURAS



[REDACTED]

O presente documento pode conter assinaturas não ICP Brasil.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Marcelo Vieira Baptista [REDACTED]

Silvia Andrade [REDACTED]

João Batista Andrade [REDACTED]

Rodrigo Martelo [REDACTED]

Nayara Aparecida Da Silva Marconi [REDACTED]

Vania Aparecida Siqueira [REDACTED]

João Victor Bernardes Andrade [REDACTED]

Valeska Alcedo Barbeirotti [REDACTED]

Wilson Roberto Faria Silva [REDACTED]

Maria Aparecida Ciavareli Meneghetti [REDACTED]

Rosani Zampieri de Oliveira [REDACTED]

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

[REDACTED]

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/KKV4CJSUBL-WBGVY-GK68N>.



Certifico e dou fe que o documento em papel, contendo 10 página(s), foi apresentado em 27/01/2023, o qual foi protocolado sob nº 5409, tendo sido registrado eletronicamente sob nº 5061, em 30/01/2023, no livro de Registro B deste Oficial de Registro de Imóveis TD e PJ de São Pedro - SP. Assinado eletronicamente por: Oficial de Registro de Imóveis TD e PJ de São Pedro - SP

Página: 10 de 10



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validade/KK4C-JSUBL-WBGYY-GK58N>.

