

ATA DE REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO OLÍMPIA PARK RESORT

Aos vinte e um dias do mês de janeiro de 2026 (21/01/2026), nas dependências do condomínio Olímpia Park Resort, situado na Avenida Aurora Forti Neves, nº. 1030, Jardim Santa Efigênia, na cidade de Olímpia-SP, CEP 15.405-002, atendendo a solicitação da Associação de Multiproprietários do Olímpia Park Resort - AMOPAR para a reunião extraordinária presencial com a empresa Administradora/Síndica ENJOY ADMINISTRADORA DE HOTÉIS E RESORTS LTDA, onde reuniram-se cotistas integrantes da Associação de Multiproprietários do Olímpia Park Resort - AMOPAR, representando os proprietários das frações/cotas das unidades autônomas do condomínio, bem como o Sr. Alexandre Zubarán, na qualidade de representante da síndica/administradora, Adriano de Paula – Diretor Financeiro e os representantes da Enjoy nas seguintes áreas: jurídica, contábil, financeira, controladoria, hospedagem e auditor externo, para deliberarem sobre **APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTOS RELATIVOS AO CONDOMÍNIO OLÍMPIA PARK RESORT**, na seguinte ordem do dia: Iniciando o Sr. Alexandre Zubarán, na qualidade de representante da administradora/síndica Enjoy Administradora de Hotéis e Resorts Ltda, agradeceu todos os presentes e realizou a apresentação de todos os colaboradores que integram a equipe, tanto administrativa, jurídica, financeira e operacional. Foram iniciados os trabalhos, onde foi realizado um breve resumo sobre o motivo da reunião, para explicar melhor sobre os trabalhos internos realizados dentro do condomínio e todas as operações que vem sendo realizadas. O Sr. Paulo Crimaco pediu a palavra e agradeceu pela reunião, que muitos condôminos aguardavam pela realização da mesma, pois irá sanar muitas dúvidas com relação a todos os procedimentos internos. O Sr. Alexandre Zubarán passou a palavra para o Dr. Rafael Langhoff, advogado do condomínio, que se apresentou para todos os presentes e comentou sobre as despesas condominiais, inclusive quanto ao pagamento de IPTU.

Folha 1/5

Esta página é parte integrante da Ata da
Assembleia Geral Extraordinária

30/10/2025

Este documento foi assinado digitalmente por Rafael Langhoff e Adriano Jose Isidoro De Paula. Este documento foi assinado eletronicamente por Alexandre Adilson Zubarán de Oliveira e Paulo Sérgio Crimaco. Para verificar as assinaturas vá ao site <http://verifsign.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 65FA-9C16-2047-8F7B.

Este documento foi assinado digitalmente por Rafael Langhoff e Adriano Jose Isidoro De Paula. Este documento foi assinado eletronicamente por Alexandre Adilson Zubarán de Oliveira e Paulo Sérgio Crimaco. Para verificar as assinaturas vá ao site <http://verifsign.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 65FA-9C16-2047-8F7B.

Explicou também sobre a multipropriedade, como funciona na prática. Informou que nos casos da multipropriedade há a necessidade de exigência da auditoria. De acordo com os esclarecimentos e por deliberação dos presentes, teve sua pauta ajustada para melhor organização dos temas, ficando na seguinte ordem: **7) IPTU:** O Sr. Alexandre Zubarán iniciou os trabalhos contextualizando a evolução legislativa e os reflexos na cobrança do IPTU incidente sobre as unidades em regime de multipropriedade. Esclareceu que em 2018 o empreendimento sob a égide da legislação que disciplina a multipropriedade, com matrícula individualizada por fração de tempo e espaço. No ano de 2019 a cobrança foi realizada por meio de cota, de forma individualizada, ficando desta maneira a cobrança até o ano de 2022. A partir do ano de 2022, foi alterada a lei municipal, ficando responsável pelo pagamento a SPE, bem como a maneira de apuração para apartamento integral. Em razão disso, foi ajuizada ação judicial questionando a constitucionalidade da cobrança direcionada a ente que não detém a propriedade das frações. Ao final do ano de 2023, houve retificação da Lei Municipal atendendo as premissas legais, quais sejam, a individualização das cotas e a responsabilidade do seu proprietário. Em 2024, a cobrança passou a ser individualizada, por cota. Em 2025, foi instituído programa de REFIS municipal, porém não foi possível a adesão coletiva dos condôminos, tendo em vista que as matrículas permanecem formalmente registradas em nome da incorporadora (SPE), ante a ausência de transferência definitiva aos promissários compradores. Um cotista integrante da Associação disse que tentou efetuar o pagamento do IPTU, porém não conseguiu efetivar o pagamento e que também houve aumento considerável. O Sr. Alexandre informou que a equipe do financeiro irá analisar cada caso específico para solucionar a questão do IPTU inadimplente. **1) PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA 2026.** O Sr. Alexandre Zubarán explicou sobre todas as despesas condominiais e apresentou a previsão orçamentária para o exercício de 2026, detalhando as principais despesas operacionais; custos fixos e variáveis; projeções de receitas e despesas e estratégias de controle e otimização de gastos. Foram ainda esclarecidas dúvidas pontuais dos presentes acerca da composição dos custos e critérios de rateio. **2) DIAGNÓSTICO E PLANO DE RECUPERAÇÃO FINANCEIRA.** O Sr. Alexandre passou a palavra para o Sr. Adriano de

Folha 2/5

Esta página é parte integrante da Ata da
Assembleia Geral Extraordinária

30/10/2025

Paula – Diretor Financeiro que apresentou diagnóstico detalhado da situação econômico-financeira do condomínio, com base em demonstrativos e relatórios projetados em slides, com informações desde o início do funcionamento do Condomínio. Foi esclarecido que o déficit acumulado decorre, principalmente, do aumento relevante do uso dos proprietários a partir de 2022, ou seja, ocupação do prédio acima do limite orçamentários para o ano, que foram projetados conforme dados de uso dos anos anteriores. Naturalmente, o reajuste da taxa de condomínio é aplicada acima da inflação no ano seguinte, e este comportamento de uso com crescimento da ocupação ocorreu nos anos de 2023, 2024 e 2025. Ressalvou que a administração esta seguindo o plano de recuperação financeira de 5 anos, 2025 a 2029, reduzindo déficit em 2025, estabilizando em 2026 e planejado gerar superávit de recuperação 2027 a 2029, incluindo revisão de contratos, rígido controle de despesas e medidas judiciais cabíveis para recuperação de crédito para efeito caixa. **3) AUDITORIA EXTERNA.** O Sr. Adriano convidou o Sr. Danilo, responsável pela condução da auditoria das demonstrações contábeis do condomínio, executada pela empresa Russell Bedford Auditores Independentes, contratada para realização de auditoria independente referente ao período de 2023 a 2026. O Sr. Danilo explanou sobre a empresa de auditoria, mencionando que ela é normatizada pelo CFC (Conselho Federal de Contabilidade) e diretrizes da CVM. Ele expôs também que a cada dois anos, a Russel é submetida à revisão de qualidade onde outra empresa de auditoria é contratada para auditar os papéis de trabalho da Russel Bedford bem como os procedimentos aplicados por ela na execução de suas atividades. Adicionalmente a isso, o Sr. Danilo esclareceu o escopo dos trabalhos realizados, os documentos que são analisados e os procedimentos técnicos adotados. Informou sobre a inexistência de vínculo com a administradora (item fiscalizado pelo CFC), assegurando a independência da Russel Bedford perante seus clientes, tendo em vista que se trata de uma auditoria externa, onde há a necessidade de assinatura prévia de declaração de confidencialidade e independência. Por fim, informou ainda que os pareceres da auditoria se encontravam disponíveis fisicamente para consulta dos condôminos. **4) PRINCIPAIS CONTRATOS.** O Sr. Alexandre Zubarán apresentou informações acerca dos principais contratos em vigor, destacando o

Folha 3/5

Esta página é parte integrante da Ata da
Assembleia Geral Extraordinária

30/10/2025

contrato de fornecimento de energia elétrica, com aquisição antecipada visando redução de custos e o contrato com empresas de lavanderia, cujo custo é calculado conforme fracionamento e período de hospedagem. **5) RESUMO DA INADIMPLÊNCIA.** O Sr. Alexandre Zubaran apresentou panorama atualizado da inadimplência, esclarecendo que os índices de inadimplência dos cotistas permanecem reduzidos. Ressaltou, contudo, que os valores devidos pela incorporadora são expressivos, havendo mais de uma ação judicial em trâmite visando à cobrança dos montantes pendentes. Informou, ainda, que parte das demandas já propostas resultou em acordo entre as partes, evidenciando avanços concretos na recuperação dos créditos e na regularização das pendências existentes. **6) EDITAIS DE CONVOCAÇÃO E ATAS DAS REUNIÕES DE CONSELHO.** O Sr. Alexandre Zubaran convidou a Sra. Karen Parreira, coordenadora da controladoria, para apresentar sobre o tema, onde ela informou que todos os proprietários possuem acesso ao portal eletrônico do condomínio; que eventuais dificuldades de acesso podem ser regularizadas mediante solicitação. Esclareceu que todas as Atas, independente de assinatura, são publicadas junto ao portal e posteriormente são substituídas pelas versões assinadas. Comentou sobre os Editais de Convocação das Assembleias, que ficam disponíveis com 15 (quinze) dias de antecedências nas áreas comuns para conhecimento de todos. Ao final, o Dr. Rafael Langhoff questionou os presentes acerca de eventuais dúvidas adicionais ou interesse em manifestação. Não havendo novos questionamentos e nada mais havendo para ser tratado, os trabalhos foram encerrados. O Sr. Alexandre Zubaran agradeceu a presença de todos e informou que a presente ata será assinada digitalmente por meio da plataforma Vertsign (<https://vertsign.portaldeassinaturas.com.br>).

Olímpia/SP, 21 de janeiro de 2026.

Enjoy Administradora de Hotéis e Resorts

Folha 4/5

Esta página é parte integrante da Ata da
Assembleia Geral Extraordinária

30/10/2025

Este documento foi assinado digitalmente por Rafael Langhoff e Adriano Jose Isidoro De Paula. Este documento foi assinado eletronicamente por Alexandre Adilson Zubaran de Oliveira e Paulo Sérgio Crimaco. Para verificar as assinaturas vá ao site <http://vertsign.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 65FA-9C16-2047-8F7B.

Este documento foi assinado digitalmente por Rafael Langhoff e Adriano Jose Isidoro De Paula. Este documento foi assinado eletronicamente por Alexandre Adilson Zubaran de Oliveira e Paulo Sérgio Crimaco. Para verificar as assinaturas vá ao site <http://vertsign.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 65FA-9C16-2047-8F7B.

Adriano de Paula – Diretor Financeiro

Dr. Rafael Langhoff

Associação de Multiproprietários do Olímpia Park Resort - AMOPAR

Folha 5/5

Esta página é parte integrante da Ata da
Assembleia Geral Extraordinária

30/10/2025

Este documento foi assinado digitalmente por Rafael Langhoff e Adriano Jose Isidoro De Paula. Este documento foi assinado eletronicamente por Alexandre Adilson Zubarán de Oliveira e Paulo Sérgio Crimaco. Para verificar as assinaturas vá ao site <http://vertsign.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 65FA-9C16-2047-8F7B.

Este documento foi assinado digitalmente por Rafael Langhoff e Adriano Jose Isidoro De Paula. Este documento foi assinado eletronicamente por Alexandre Adilson Zubarán de Oliveira e Paulo Sérgio Crimaco. Para verificar as assinaturas vá ao site <http://vertsign.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 65FA-9C16-2047-8F7B.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal Vertsign. Para verificar as assinaturas clique no link: <http://vertsign.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/65FA-9C16-2047-8F7B> ou vá até o site <http://vertsign.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 65FA-9C16-2047-8F7B



Hash do Documento

4AABEC9A89321B9B85DDECC9787094182CF024A59605EE386ABEB618FC599438

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 06/03/2026 é(são) :

☒ Rafael Langhoff (Advogado) - ***.088.11*-** em 06/03/2026 11:41 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

Evidências

Geolocation: Location not shared by user.

IP: 172.16.4.4

AC: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5

☒ Adriano Jose Isidoro De Paula (Signatário - Enjoy Administradora de Hoteis e Resorts Ltda) - ***.329.25*-** em 06/03/2026 07:50 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

Evidências

Geolocation: Latitude: -20.725360773634286 Longitude: -48.91574554800506 Accuracy: 135

IP: 172.16.4.2

AC: AC Certisign RFB G5

☒ Alexandre Adilson Zubarán de Oliveira (Signatário - Enjoy Administradora de Hoteis e Resorts Ltda) - ***.460.25*-** em 04/03/2026 09:52 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Evidências

Client Timestamp Wed Mar 04 2026 09:52:05 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: -23.608231582376575 Longitude: -46.69716387899124 Accuracy: 13.1035932559906

IP 168.205.203.5

Identificação: Por email: alexandre.zubaran@enjoyhoteis.com.br

Hash Evidências:

C0B77C51FD88CE12FBB010D661694F12D21CEE0D1440746DC4F9A5427CA4192C

- ☒ Paulo Sérgio Crimaco (Signatário - Associação de Multiproprietários do Olímpia Park Resort AMOPAR) - ***.265.66*-* em 04/03/2026 09:26 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Evidências

Client Timestamp Wed Mar 04 2026 09:26:28 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: -22.7561387 Longitude: -47.3614589 Accuracy: 100

IP 181.77.174.129

Identificação: Por email: pauloscrimaco@msn.com

Hash Evidências:

A10596124B64182DCFA4EF40B1CAEC3A31BA2D6F48FD4F581B54048DBCF0B671

