



# 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial de Registro: Robson de Alvarenga

Rua Líbero Badaró, n. 425 / Pq. Anhangabaú, n. 350 - 28º andar, CEP 01007-040 - Centro  
Tel.: (11) 37774040 - Email: contato@4rtd.com.br - Site: www.4rtd.com.br

## REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

### Nº 5.472.011 de 13/12/2024

**Certifico e dou fé** que o documento eletrônico, contendo **42 (quarenta e duas) páginas** (arquivo anexo), foi apresentado em 11/12/2024, protocolado sob nº 572.665, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **5.472.011** no Livro de Registro B deste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

#### Denominação

**CONDOMÍNIO PARQUE AFONSO DE FREITAS**

**CNPJ nº 35.916.226/0001-11**

#### Natureza:

**ATA DE CONDOMÍNIO ELETRÔNICA**

**Certifico, ainda**, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

AUTENTIQUE LTDA:29423653000165(Padrão: ICP-Brasil)

CONDOMÍNIO PARQUE AFONSO DE FREITAS:35916226000111(Padrão: ICP-Brasil)

As assinaturas digitais qualificadas, com adoção do padrão ICP-Brasil, são verificadas e validadas pelo registrador, de acordo com as normas previstas em lei. No caso de assinaturas eletrônicas com utilização de padrões privados(não ICP-Brasil), o registrador faz apenas uma verificação junto à empresa responsável pelo padrão, a quem cabe a responsabilidade pela validade das assinaturas.

São Paulo, 13 de dezembro de 2024

**Assinado eletronicamente**

Carlos Augusto Peppe

Escrevente

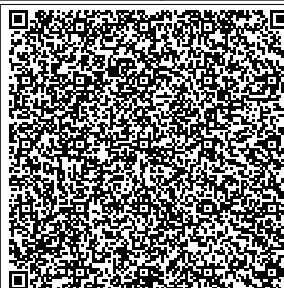
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 335,89	R\$ 95,31	R\$ 65,33	R\$ 17,68	R\$ 23,07
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 16,20	R\$ 7,04	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 560,52



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site:  
**servicos.cdtsp.com.br/validarregistro**  
e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qr code.

**00240821153588434**



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

**1134804TICB000266958CB24B**

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 335,89	RS 95,31	RS 65,33	RS 17,68	RS 23,07	RS 16,20	RS 7,04	RS 0,00	RS 0,00	RS 560,52

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA  
CONDOMÍNIO PARQUE AFONSO DE FREITAS  
("HOTEL SÃO PAULO PARAÍSO")  
03 DE DEZEMBRO DE 2024**

Em 03 de dezembro de 2024, foi instalada e realizada em segunda chamada - às 16:30 horas - nas dependências do Espaço Mundi, localizado na Rua Desembargador Eliseu Guilherme, 292, Conjunto 72, Paraíso, SP/SP, a Assembleia Geral Ordinária do CONDOMÍNIO PARQUE AFONSO DE FREITAS (HOTEL SÃO PAULO PARAÍSO), "Condomínio", CNPJ/MF nº 35.916.226/0001-11, sediado na Rua Afonso de Freitas 148, Paraíso - São Paulo - SP, na qual reuniram-se os condôminos do Condomínio, tendo havido regular convocação, conforme documentação arquivada, lista de presença assinada e procurações anexos, em um total de 179 (cento e setenta e nove) participantes. Nos termos do § 1º do artigo 24 da Lei 4.591/64, as decisões da Assembleia, tomadas em cada caso, pelo quórum previsto na convenção e na legislação, obrigam a todos. **Abertura**, com a palavra, o Sr. Bruno Guimarães (Síndico do Empreendimento) agradeceu a presença de todos e leu os editais de convocação enviados previamente. Em seguida, o Sr. Bruno Guimarães indicou o Sr. Camillo Ashcar Neto (Advogado do Empreendimento), para presidir a Assembleia e nomeou a Sra. Karine Montero (Controller do Empreendimento) para a composição da mesa diretora na qualidade de secretária, tendo sido eleitos por unanimidade dos presentes, os quais deram início aos trabalhos. **Instalação**, instalada a AGO, o Sr. Presidente então deliberou que os assuntos do Pool e do Condomínio serão tratados de forma contínua e conjunta. Em seguida, o Sr. Presidente franqueou a palavra ao Sr. Jorge Duarte (Consultor na qualidade de Asset Manager do Empreendimento), o qual informou que o desempenho do Tryp Paraiso está acima do mercado, com recorde de faturamento, e que o ano de 2024 foi o melhor para a Hotelaria nos últimos 20 anos. Continuando com a palavra, o Sr. Jorge Duarte realizou uma apresentação, anexa à presente Ata, versando sobre as propostas de orçamento exercício 2025, tanto do Pool quanto do Condomínio, nos mesmos termos apresentados e aprovados pelo Conselho em reunião realizada no dia 30/10/2024. **Deliberações: Item 1 - Deliberação e aprovação do Orçamento anual exercício 2025**. Com a palavra, o Sr. Jorge Duarte seguiu explicando as iniciativas e tendências do mercado, e a expectativa para o próximo exercício. Seguiu o Sr. Jorge Duarte com a exposição aos presentes da Proposta Orçamentária Anual exercício 2025, discorrendo acerca das principais iniciativas para ampliação da receita no próximo ano e sobre o controle das despesas. O Sr. Bruno Guimarães explicou sobre o crescimento da receita do Empreendimento, tendo sido bem-sucedidas as iniciativas comerciais. O Sr. Jorge Duarte discorreu sobre o percentual de 2% (dois por cento) destinado ao fundo de reposição de ativos. De acordo com a deliberação junto ao Conselho de investidores, foi renovada a decisão de manter referidos 2% (dois por cento) beneficia a todos, com base no histórico de manutenção do Empreendimento, desta forma não há justificativa de aplicar-se, por hora, um maior percentual, tudo conforme as propostas Orçamentárias previamente validadas pelo Conselho do Empreendimento. Com a palavra, a Sra. Patrícia Garcia (Gerente Geral do Empreendimento), deu continuidade à apresentação dos Orçamentos, discorrendo sobre os investimentos a serem realizados ao longo de 2025, com manutenção, atualização dos ativos e aquisição de equipamentos primando pela eficiência operacional e financeira do Empreendimento. Continuou a Sra. Patrícia Garcia explicando que os tais investimentos e despesas serão custeados

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 335,89	R\$ 95,31	R\$ 65,33	R\$ 17,68	R\$ 23,07	R\$ 16,20	R\$ 7,04	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 560,52

mediante utilização dos saldos existentes dos Fundos (Fundo de Reserva para o Condomínio e Fundo de Reposição de Ativos no caso do Pool), destacando que o planejamento é que as recomposições de tais fundos ocorrerão ao longo de 2025, prevendo que ao final do próximo exercício os saldos estarão recompostos de forma a não expor o Empreendimento a nenhuma exposição financeira. Continuando com os trabalhos, o Sr. Presidente passou então a colocar em votação o item 1 da Ordem do dia. o qual foi aprovado pela maioria, sendo 175 (cento e setenta e cinco) votos a favor e 04 (quatro) votos contra, sendo os contra proferidos pelo Sr. Renato Abud (representante da Draco Empreendimentos) sob o fundamento de ainda não terem sido aprovadas as prestações de contas do exercício 2022. **Encerramento.** Com a palavra, o Sr. Bruno Guimarães em conjunto com os gestores do Empreendimento passaram a responder aos questionamentos dos presentes relativos aos assuntos gerais, sobre as dúvidas do andamento da auditoria externa. O Sr. Presidente, após questionar aos presentes se tinham algo mais a acrescentar e não havendo mais nenhuma manifestação, cumpridos os itens da ordem do dia, deu a Assembleia como encerrada, agradecendo à participação de todos.



**Camillo Ashcar Neto**  
Presidente



**Karine Montero**  
Secretária

Página  
000003/000042

Registro Nº

5.472.011

13/12/2024

Protocolo nº 572.665 de 11/12/2024 às 09:46:35h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.472.011** em **13/12/2024** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 335,89	RS 95,31	RS 65,33	RS 17,68	RS 23,07	RS 16,20	RS 7,04	RS 0,00	RS 0,00	RS 560,52

autentique

Autenticação eletrônica 3/3  
Data e horários em GMT -3:00 Sao Paulo  
Última atualização em 09 dez 2024 às 12:00  
Identificador: 52266f5415b945a6e58279d694f416281a64f3c87952df24a

## Página de assinaturas








**Karine Varro**  
Tryp São Paulo Paraíso  
Signatário



**Camillo Neto**  
219.657.878-94  
Signatário

## HISTÓRICO

- 09 dez 2024 10:22:48  **Karine Montero Varro** criou este documento. ( Empresa: Tryp São Paulo Paraíso, Email: controladoria@trypsaopauloparaíso.com.br, CPF: 409.474.998-57 )
- 09 dez 2024 10:22:48  **Karine Montero Varro** (Empresa: Tryp São Paulo Paraíso, Email: controladoria@trypsaopauloparaíso.com.br, CPF: 409.474.998-57) visualizou este documento por meio do IP 177.8.167.192 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil
- 09 dez 2024 10:22:50  **Karine Montero Varro** (Empresa: Tryp São Paulo Paraíso, Email: controladoria@trypsaopauloparaíso.com.br, CPF: 409.474.998-57) assinou este documento por meio do IP 177.8.167.192 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil
- 09 dez 2024 12:00:02  **Camillo Ashcar Neto** (Email: camilloneto@ashcar.adv.br, CPF: 219.657.878-94) visualizou este documento por meio do IP 187.34.190.42 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil
- 09 dez 2024 12:00:07  **Camillo Ashcar Neto** (Email: camilloneto@ashcar.adv.br, CPF: 219.657.878-94) assinou este documento por meio do IP 187.34.190.42 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil



Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento  
Hash SHA256 do PDF original d7029247f837c564b73a290d89bc70d2ea792122a1a52e7739815fc27e98c227  
<https://valida.ae/52266f5415b945a6e58279d694f416281a64f3c87952df24a>



Página  
000004/000042

Registro Nº

5.472.011

13/12/2024

Protocolo nº 572.665 de 11/12/2024 às 09:46:35h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 5.472.011 em 13/12/2024 neste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 335,89	R\$ 95,31	R\$ 65,33	R\$ 17,68	R\$ 23,07	R\$ 16,20	R\$ 7,04	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 560,52



**CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA**  
**CONDOMÍNIO HOTEL SÃO PAULO PARAÍSO**  
**CNPJ/MF nº 35.916.226/0001-11**

**DATA:** 03 de dezembro de 2024

**HORÁRIO:** 15h (1ª Convocação) / 15h30min (2ª Convocação)

**LOCAL:** Espaço Mundi, R. Des. Eliseu Guilherme, 292, Conjunto 72, Paraíso, SP/SP

Por meio desta, convocamos os Srs. Condôminos e Titulares de direito aquisitivo para a Assembleia Geral Ordinária, a ser realizada na data, horário e local acima, em primeira convocação, contando com a presença da maioria dos condôminos, ou em segunda e última convocação, com qualquer número de condôminos presentes, para deliberar sobre os seguintes assuntos, tendo como ordem do dia:

1. Apresentação e deliberação para aprovação do Orçamento anual exercício 2025;
2. Assuntos gerais do Condomínio.

Os Condôminos poderão ser representados na Assembleia Geral por procurador, com poderes suficientes para praticar todos os atos necessários em função das matérias que serão discutidas, bem como para contrair obrigações em nome do respectivo outorgante. Nos termos do Item III do Artigo 1.335 da lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, Código Civil Brasileiro, somente poderão participar e votar nas assembleias gerais do condomínio, os condôminos que estiverem quites com o condomínio. Nos termos do § 12 do Art. 24 da Lei 4.591/ 64, as decisões da Assembleia, tomadas, em cada caso, pelo *quórum* que a convocação fixar, obrigam todos os condôminos. O Condômino que se encontrar em débito com o Condomínio poderá quitar as respectivas obrigações até o início da Assembleia.

Estamos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

**Bruno dos Santos Guimaraes**  
**Síndico do Condomínio Hotel São Paulo Paraíso**  
Rua Afonso de Freitas, 148  
Paraíso | São Paulo - SP | 04006-050 | Brasil  
tel. +55 11 3059.0999

Página  
000005/000042

Registro Nº

5.472.011

13/12/2024

Protocolo nº 572.665 de 11/12/2024 às 09:46:35h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.472.011** em **13/12/2024** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 335,89	R\$ 95,31	R\$ 65,33	R\$ 17,68	R\$ 23,07	R\$ 16,20	R\$ 7,04	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 560,52

autentique

Autenticação eletrônica 2/2  
Data e horários em GMT -3:00 Sao Paulo  
Última atualização em 21 nov 2024 às 09:58  
Identificador: 8e10e2a78b39c44e3f13df9cd1b8504cb66bb5e6875ad051e

## Página de assinaturas






**BRUNO GUIMARAES**

050.359.286-24

Signatário

## HISTÓRICO

- 21 nov 2024** 09:57:21  **Isaura Oliveira** criou este documento. ( Email: isa.oliveira@bsgparticipacoes.com.br, CPF: 317.316.428-81 )
- 21 nov 2024** 09:58:40  **BRUNO DOS SANTOS GUIMARAES** (Email: bg@bsgparticipacoes.com.br, CPF: 050.359.286-24) visualizou este documento por meio do IP 177.115.56.28 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil
- 21 nov 2024** 09:58:54  **BRUNO DOS SANTOS GUIMARAES** (Email: bg@bsgparticipacoes.com.br, CPF: 050.359.286-24) assinou este documento por meio do IP 177.115.56.28 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil







Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento  
Hash SHA256 do PDF original a9a0f04dac82d575a7642d7475db8486466f079e85c75d475135661e14517e56  
<https://valida.ae/8e10e2a78b39c44e3f13df9cd1b8504cb66bb5e6875ad051e>



Protocolo nº 572.665 de 11/12/2024 às 09:46:35h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 5.472.011 em 13/12/2024 neste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 335,89	R\$ 95,31	R\$ 65,33	R\$ 17,68	R\$ 23,07	R\$ 16,20	R\$ 7,04	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 560,52

CONDOMÍNIO PARQUE AFONSO DE FREITAS  
ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA - REALIZADA EM 03 DE DEZEMBRO DE 2024

UNIDADE	PROPRIETÁRIO	ASSINATURA PROPRIETÁRIO	PROCURADOR/PROCURADORA	ASSINATURA PROCURADOR/PROCURADORA
212	SBY - ALUISIO			
213	SBY - ALUISIO			
214	SBY - ALUISIO			
215	SBY - ALUISIO			
216	SBY - ALUISIO			
217	SBY - ALUISIO			
218	SBY - ALUISIO			
219	SBY - ALUISIO			
221	SBY - ALUISIO			
819	Aragon Negócios e Participações Eireli			
1118	Atene Administração de Bens Ltda			
1119	Atene Administração de Bens Ltda			
1121	Atene Administração de Bens Ltda			
210	B25			
211	B25			
820	B25			
920	B25			
1007	B25			
1008	B25			
1009	B25			
1010	B25			
1011	B25			
1012	B25			
1013	B25			
1014	B25			
1015	B25			
1016	B25			
1017	B25			
1018	B25			
1019	B25			
1020	B25			
1021	B25			
1120	B25			
907	Bruno Fulco Campilongo			













Página  
000012/000042

Registro Nº

**5.472.011**

**13/12/2024**

Protocolo nº 572.665 de 11/12/2024 às 09:46:35h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.472.011** em **13/12/2024** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 335,89	R\$ 95,31	R\$ 65,33	R\$ 17,68	R\$ 23,07	R\$ 16,20	R\$ 7,04	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 560,52

Página  
000013/000042

Registro Nº

5.472.011

13/12/2024

Protocolo nº 572.665 de 11/12/2024 às 09:46:35h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.472.011** em **13/12/2024** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 335,89	R\$ 95,31	R\$ 65,33	R\$ 17,68	R\$ 23,07	R\$ 16,20	R\$ 7,04	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 560,52

TRYP by Wyndham São Paulo Paraíso

3 de dezembro de 2024

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 335,89	RS 95,31	RS 65,33	RS 17,68	RS 23,07	RS 16,20	RS 7,04	RS 0,00	RS 0,00	RS 560,52

## TRYP by Wyndham São Paulo Paraiso

### Orçamento 2025 Introdução

Após reuniões de análise do Orçamento de 2025 com a Administradora e Gerenciadora revisadas as premissas e valores projetados, somos de opinião que o Orçamento de 2025 deva ser aprovado pelo Conselho Consultivo Deliberativo do Hotel TRYP Paraiso SP, considerando

Até junho de 2024, hospedávamos os Tripulantes da TAP a saber

‡ 10.841 diárias vendidas, 32% do total

‡ Receita R\$ 3.945.520, 27% do total

‡ Diária Bruta TAP (sem comissão) e taxa de serviço - R\$ 366,21,

‡ 2024 - janeiro a junho t Ocupação total - 70,53% - Diária média - R\$ 434,08 - Receita - R\$ 14.019.873

2025 Orçamento - janeiro a junho t

‡ Ocupação 73,5% - 4% aumentada ocupação

‡ Diária média R\$ 464,26 t 7% aumentada diária média

‡ Receita R\$ 15.506.566 t 11% aumentada receita

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 335,89	R\$ 95,31	R\$ 65,33	R\$ 17,68	R\$ 23,07	R\$ 16,20	R\$ 7,04	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 560,52

## TRYP by Wyndham São Paulo Paraíso

### Orçamento 2025 Introdução

O PERSE é um Programa Especial que isentou os hotéis e outras atividades que estavam abertas na Pandemia de Impostos Federais (PIS/COFINS e CSSL) a partir de maio de 2022 até abril de 2027

A PERSE foi modificada em 2024, com o término dessa isenção em dezembro de 2026, ou quando for atingido o teto de R\$ 15 bilhões de renúncia fiscal

Consideramos conservadoramente o término do PERSE em junho de 2025. Calculamos então o Imposto de Renda e o CSSL e PIS/COFINS sobre a Receita a partir de julho de 2025, porém pela opção Fiscal de Lucro Presumido

Se optássemos pelo Lucro Real, teríamos que pagar IRE e CSSL a partir de janeiro de 2025, além de ser mais oneroso

Até setembro de 2024, a isenção representou R\$ 9.900.000, 40% de aumento dos dividendos distribuídos para os investidores do TRYP Paraíso

Cohotel Consultoria

Jorge Duarte

Sócio Diretor

São Paulo, 3 de dezembro de 2024



Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 335,89	R\$ 95,31	R\$ 65,33	R\$ 17,68	R\$ 23,07	R\$ 16,20	R\$ 7,04	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 560,52

## Análise do mercado hoteleiro e perspectiva de sua evolução

Histórico e projeção de oferta e demanda com abertura de novos hotéis

‡ Em toda a cidade de SP foram, ou serão abertos, entre 2024 e 2027, 14 hotéis com 2.500 quartos, de projetos conhecidos

‡ Conservadoramente incluímos 4.000 quartos de Studio e outros, totalizando 6.500 quartos, 35% da oferta de 2019

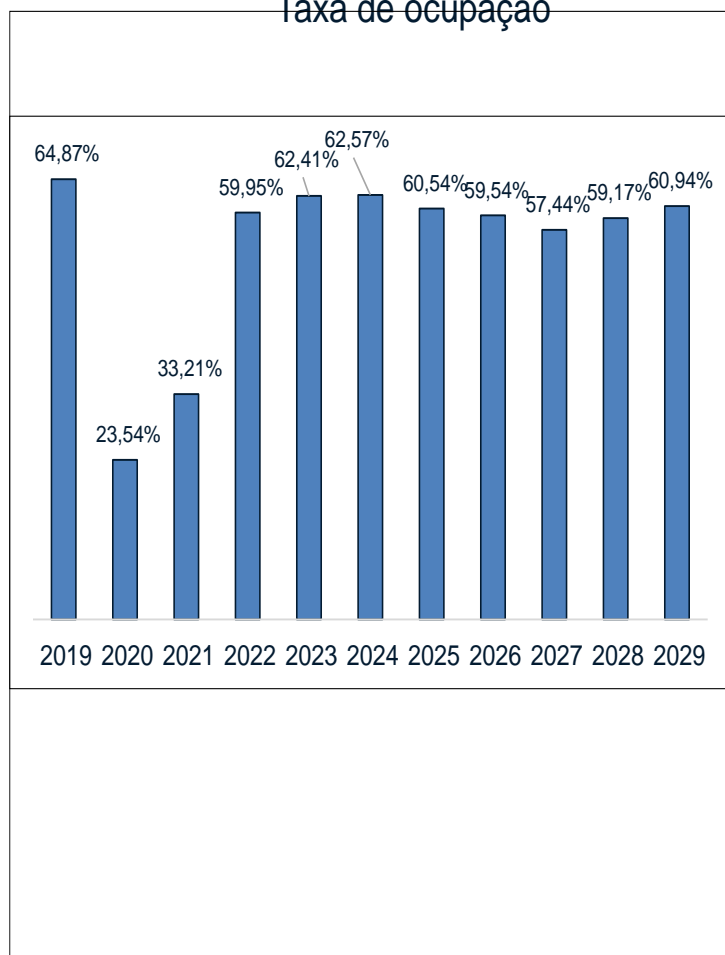
‡ Alguns hotéis fecharam, em função dos efeitos da Pandemia e alguns novos projetos não se concretizarão. O número de quartos foi estimado em 3.000, 40% das novas entradas

‡ Projeção de quartos ocupados para 2024, foi baseada nas informações do FOHB até agosto

‡ Nos demais anos até 2029 crescimento médio de demanda de 3% a.a.

### São Paulo SP

#### Taxa de ocupação



Fonte: CoHotel Consultoria e Hotéis do FOHB

Página  
000017/000042

Registro Nº  
5.472.011

13/12/2024

Protocolo nº 572.665 de 11/12/2024 às 09:46:35h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.472.011** em **13/12/2024** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 335,89	R\$ 95,31	R\$ 65,33	R\$ 17,68	R\$ 23,07	R\$ 16,20	R\$ 7,04	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 560,52

---

## TRYP by Wyndham São Paulo Paraiso

Histórico da oferta e demanda

---

São Paulo SP  
Janeiro a Setembro

Em 2024 a Cidade, praticamente, recuperou as taxas de ocupação pré pandemia e superou em muito, 18% a diária média e 16% o REVPAR, na relação com 2023

Fonte: FOHB

---

Página  
000018/000042

Registro Nº  
5.472.011

13/12/2024

Protocolo nº 572.665 de 11/12/2024 às 09:46:35h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.472.011** em **13/12/2024** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 335,89	R\$ 95,31	R\$ 65,33	R\$ 17,68	R\$ 23,07	R\$ 16,20	R\$ 7,04	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 560,52

---

TRYP by Wyndham São Paulo Paraiso

Orçamento 2025 Receitas Hotel

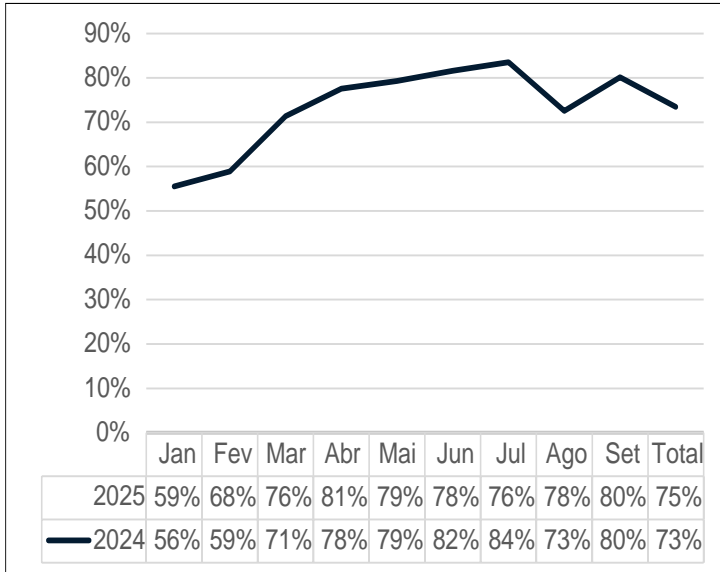
---

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 335,89	R\$ 95,31	R\$ 65,33	R\$ 17,68	R\$ 23,07	R\$ 16,20	R\$ 7,04	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 560,52

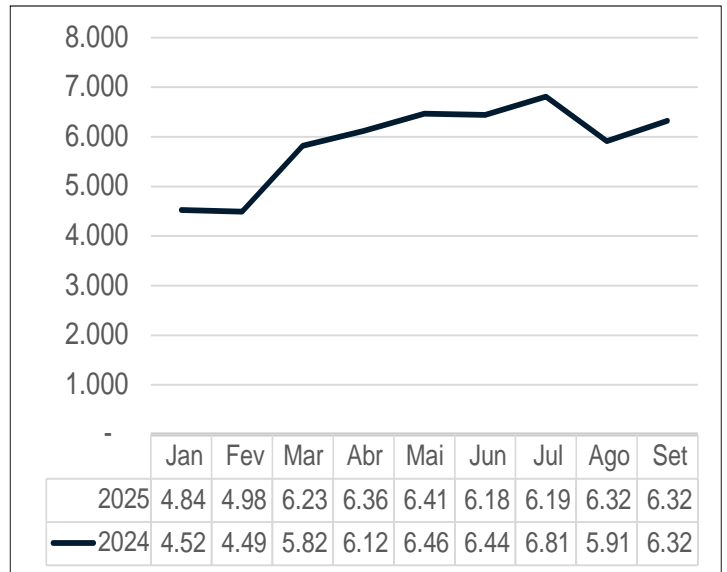
## TRYP by Wyndham São Paulo Paraiso

### Orçamento 2025 Pool e Condomínio

#### % Ocupação



#### Quartos ocupados



Crescimento de 2% sem a TAP

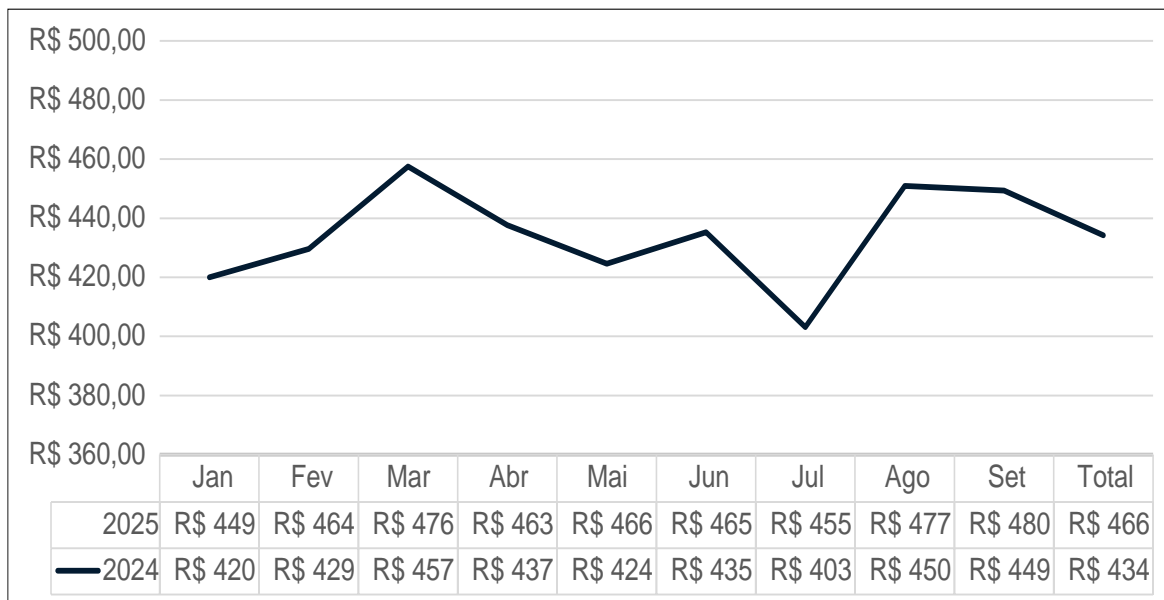
Taxa de ocupação

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 335,89	R\$ 95,31	R\$ 65,33	R\$ 17,68	R\$ 23,07	R\$ 16,20	R\$ 7,04	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 560,52

## TRYP by Wyndham São Paulo Paraiso

### Orçamento 2025 Pool e Condomínio

#### Diária Média



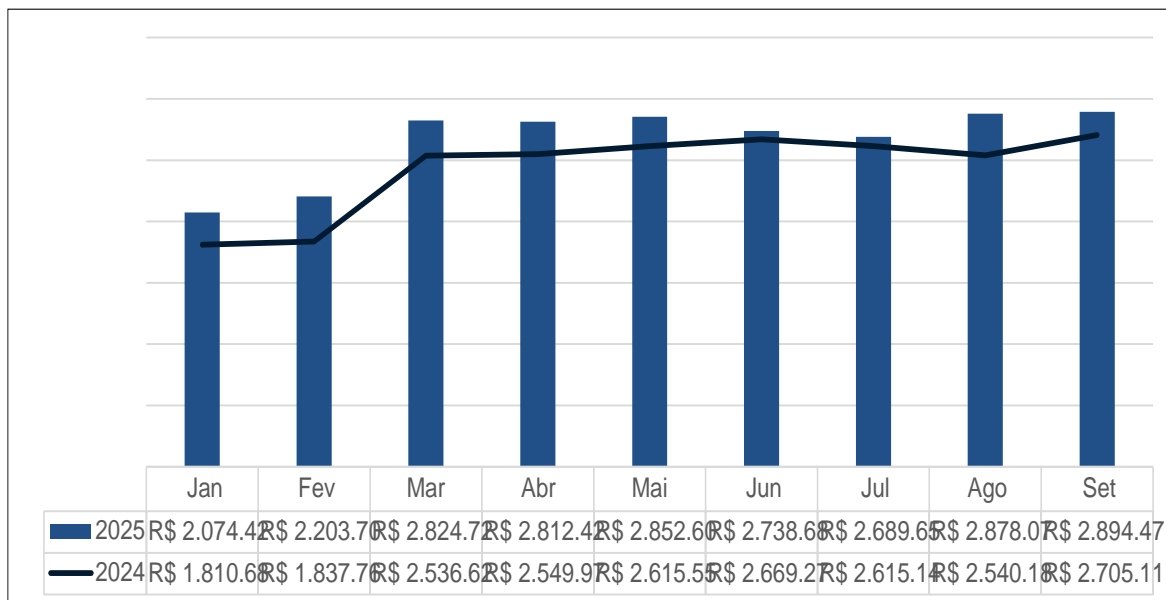
Crescimento de 7%

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 335,89	R\$ 95,31	R\$ 65,33	R\$ 17,68	R\$ 23,07	R\$ 16,20	R\$ 7,04	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 560,52

## TRYP by Wyndham São Paulo Paraiso

### Orçamento 2025 Pool e Condomínio

#### Receita de Quartos



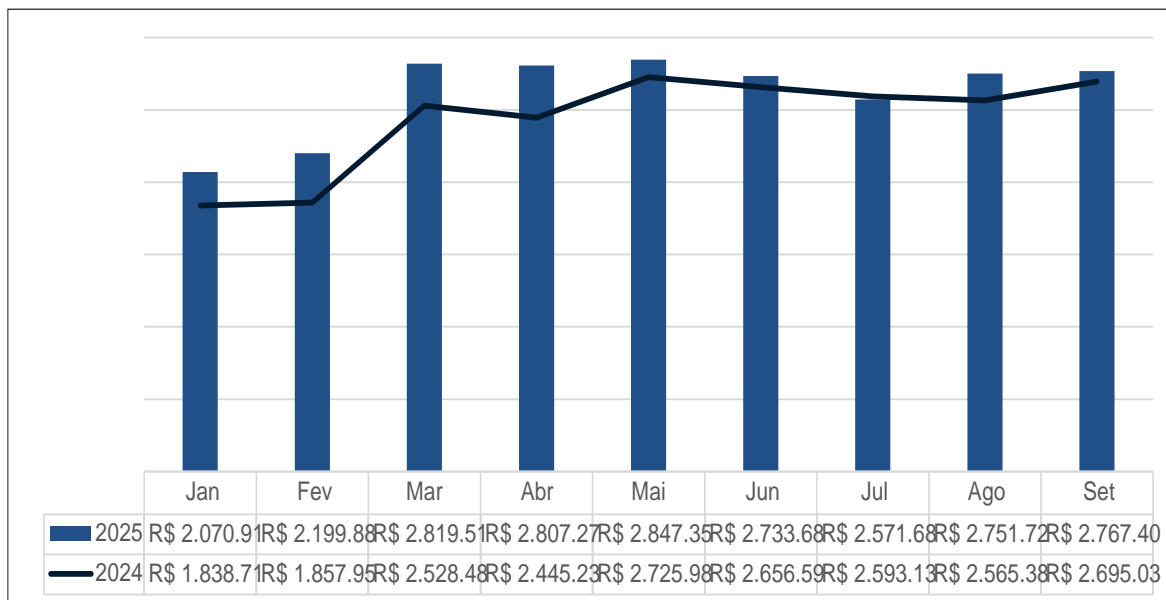
Crescimento de 10%

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 335,89	R\$ 95,31	R\$ 65,33	R\$ 17,68	R\$ 23,07	R\$ 16,20	R\$ 7,04	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 560,52

## TRYP by Wyndham São Paulo Paraiso

### Orçamento 2025 Pool e Condomínio

#### Receita Líquida Total



Crescimento de 7,59%  
PIS COFINS a partir de julho, reduziu em R\$ 357.753

Página  
000023/000042

Registro Nº  
5.472.011

13/12/2024

Protocolo nº 572.665 de 11/12/2024 às 09:46:35h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.472.011** em **13/12/2024** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 335,89	R\$ 95,31	R\$ 65,33	R\$ 17,68	R\$ 23,07	R\$ 16,20	R\$ 7,04	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 560,52

---

TRYP by Wyndham São Paulo Paraiso

Orçamento 2025 Pool e Condomínio

---



Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 335,89	R\$ 95,31	R\$ 65,33	R\$ 17,68	R\$ 23,07	R\$ 16,20	R\$ 7,04	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 560,52

## TRYP by Wyndham São Paulo Paraiso

### Orçamento 2025 Pool e Condomínio Premissas

#### Projeção de Despesas Resultado Operacional Bruto

‰ Custos diretos Café da Manhã R\$ 2.741.211, valor pago ao operador do restaurante t 8, % da Receita bruta total, R\$ 28,00 por hóspede

‰ Salários e Encargos Sociais R\$ 5.624.577 - 16,6% da Receita bruta total

‡ Projetado para uma média de 54 funcionários mês, compatível com a taxa de ocupação

‡ Somente 10% dos clientes pagarão a taxa de serviço e sobre esse valor haverá uma retenção legal de 33%, para pagamento de encargos sociais

‡ Bônus de desempenho para Chefias R\$ 113.700, por sugestão Asset Management

‡ Dissídio 8% - maio 4% e junho 4%

‰ Outras Despesas Departamentais R\$ 8.517.833 - 25% da Receita bruta total

‡ Projetadas em função do número de quartos ocupados, receitas, gastos fixos e variáveis considerados normais para as projeções de ocupação e receitas

‡ Os gastos fixos contratados foram corrigidos 5% IGPM e 4% IPCA

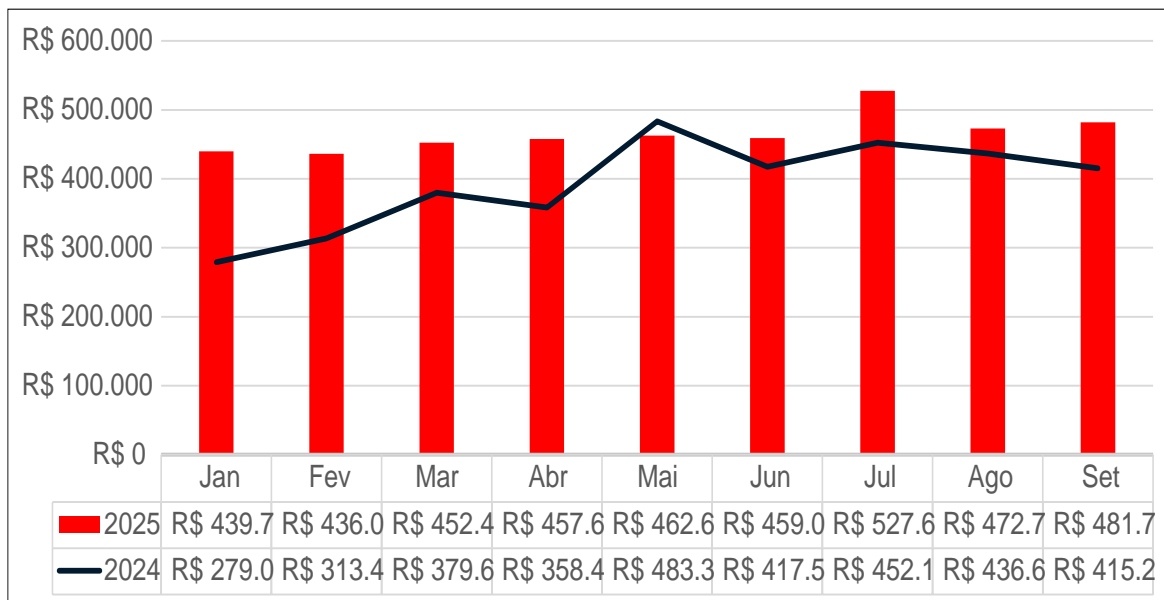
‰ Resultado Bruto Operacional t GOP - R\$ 14.609.507 mil, 43% da receita bruta total,

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 335,89	R\$ 95,31	R\$ 65,33	R\$ 17,68	R\$ 23,07	R\$ 16,20	R\$ 7,04	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 560,52

## TRYP by Wyndham São Paulo Paraiso

### Orçamento 2025 Pool e Condomínio

#### Salários e Encargos



Crescimento de 19%

‡ Aumento da cobrança da Taxa de Serviço

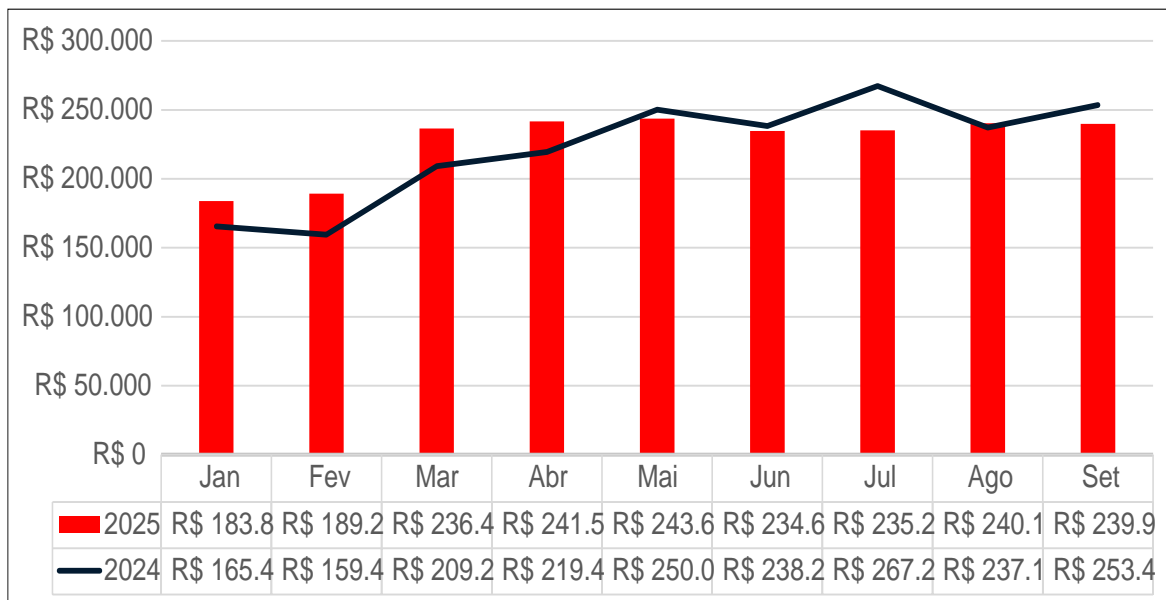
‡ Dissídio de 8%

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 335,89	R\$ 95,31	R\$ 65,33	R\$ 17,68	R\$ 23,07	R\$ 16,20	R\$ 7,04	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 560,52

## TRYP by Wyndham São Paulo Paraiso

### Orçamento 2025 Pool e Condomínio

#### Café da Manhã



Crescimento de 2%

‡ Diárias vendidas sem café incluído

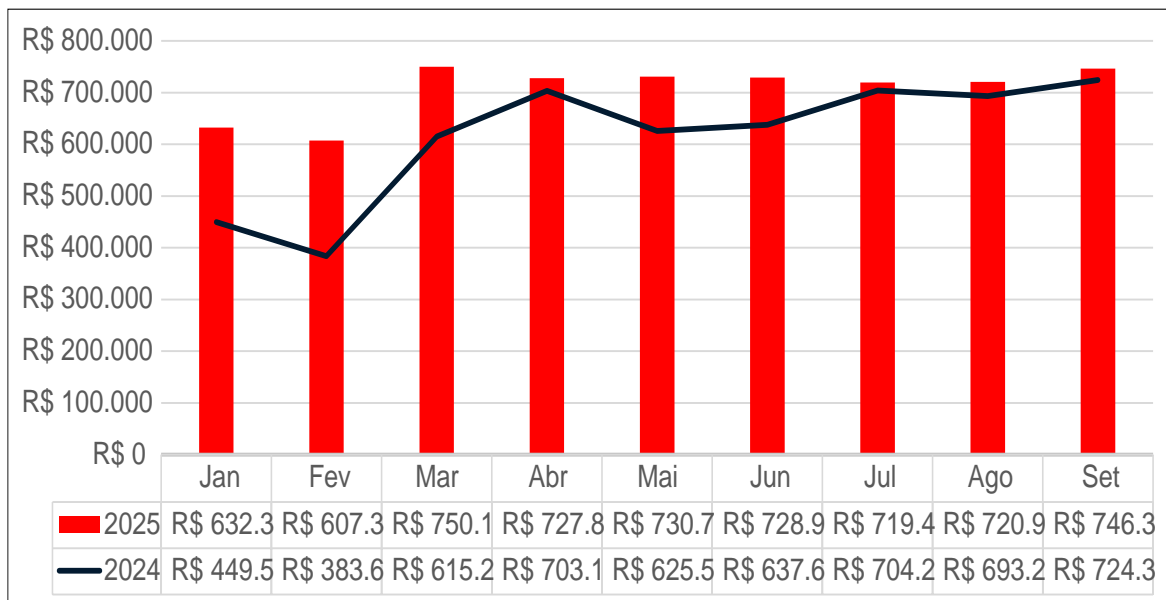
‡ Manutenção do custo unitário do Operador terceirizado

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 335,89	R\$ 95,31	R\$ 65,33	R\$ 17,68	R\$ 23,07	R\$ 16,20	R\$ 7,04	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 560,52

## TRYP by Wyndham São Paulo Paraiso

### Orçamento 2025 Pool e Condomínio

#### Outras Despesas



Crescimento de 15%

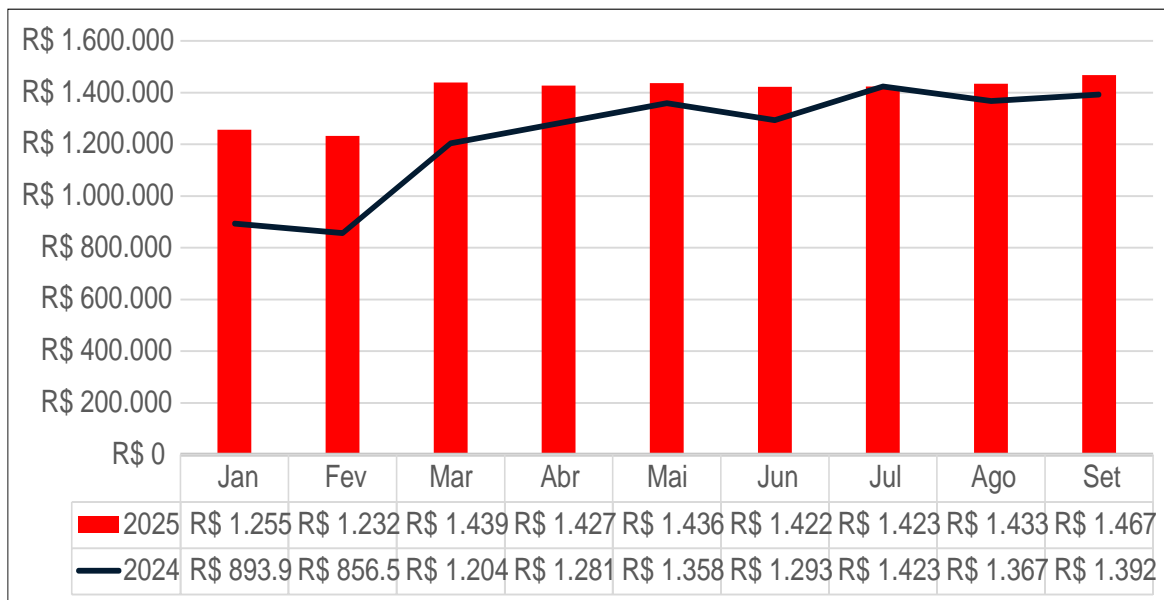
‡ Aumento 50% das comissões das OTAs Receita da TAP não era comissionada

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 335,89	R\$ 95,31	R\$ 65,33	R\$ 17,68	R\$ 23,07	R\$ 16,20	R\$ 7,04	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 560,52

## TRYP by Wyndham São Paulo Paraiso

### Orçamento 2025 Pool e Condomínio

#### Total Despesas Operacionais



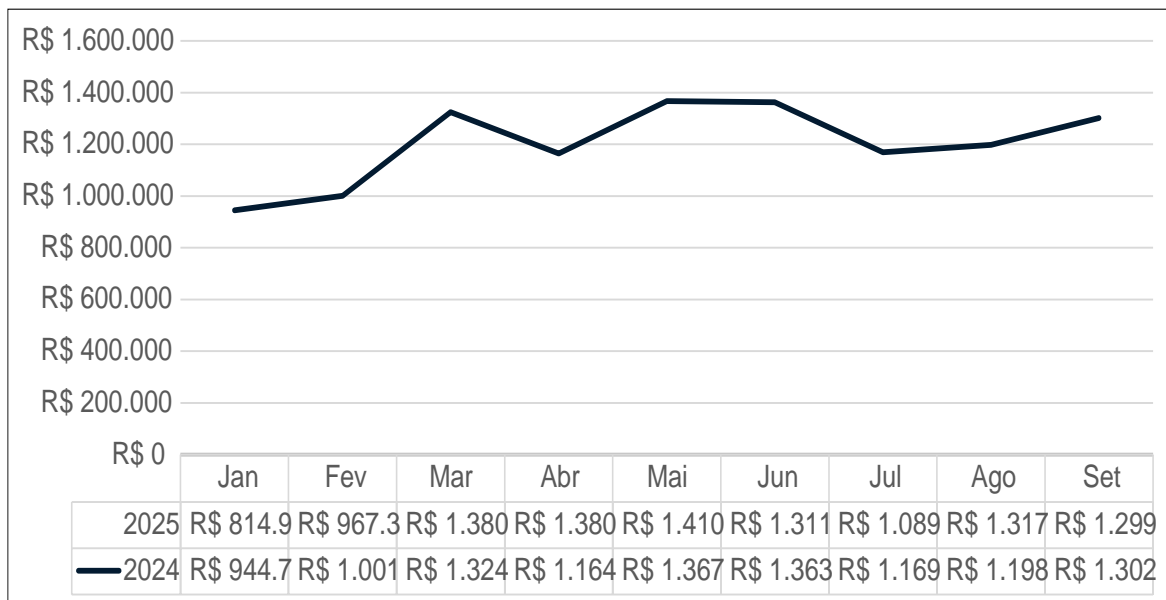
Crescimento de 14%

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 335,89	R\$ 95,31	R\$ 65,33	R\$ 17,68	R\$ 23,07	R\$ 16,20	R\$ 7,04	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 560,52

## TRYP by Wyndham São Paulo Paraiso

### Orçamento 2025 Pool e Condomínio

#### Resultado Operacional Bruto



Crescimento de 1,26%

Página  
000030/000042

Registro Nº  
5.472.011

13/12/2024

Protocolo nº 572.665 de 11/12/2024 às 09:46:35h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.472.011** em **13/12/2024** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 335,89	R\$ 95,31	R\$ 65,33	R\$ 17,68	R\$ 23,07	R\$ 16,20	R\$ 7,04	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 560,52

---

TRYP by Wyndham São Paulo Paraiso

Orçamento 2025 Pool e Condomínio

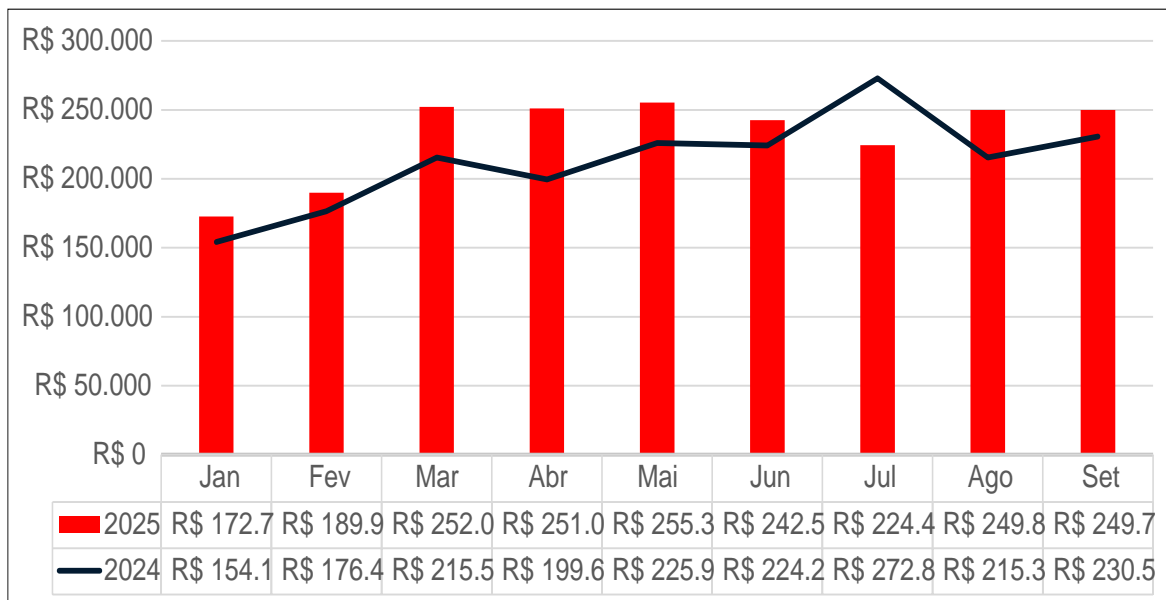
---

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 335,89	R\$ 95,31	R\$ 65,33	R\$ 17,68	R\$ 23,07	R\$ 16,20	R\$ 7,04	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 560,52

## TRYP by Wyndham São Paulo Paraiso

### Orçamento 2025 Pool e Condomínio

#### Taxas de Franquia e Administração



Crescimento de 9%

‡ Acompanha crescimento de Recita e lucro operacional

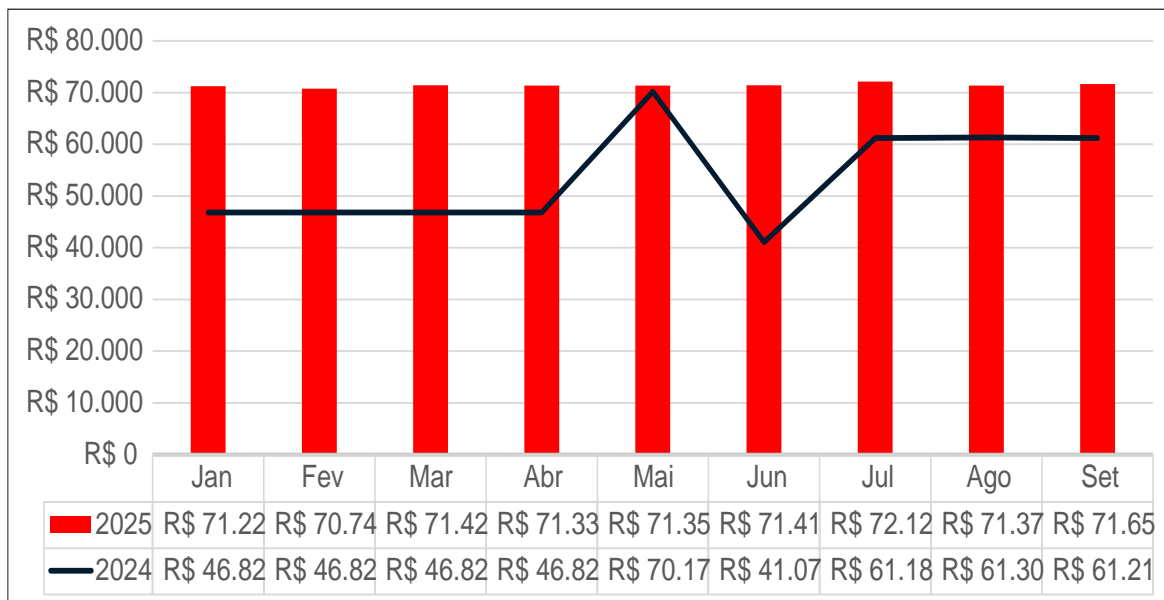


Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 335,89	R\$ 95,31	R\$ 65,33	R\$ 17,68	R\$ 23,07	R\$ 16,20	R\$ 7,04	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 560,52

## TRYP by Wyndham São Paulo Paraiso

### Orçamento 2025 Pool e Condomínio

#### IPTU e Seguros



IPTU parcelamento de 2022 e previsão 2025

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 335,89	R\$ 95,31	R\$ 65,33	R\$ 17,68	R\$ 23,07	R\$ 16,20	R\$ 7,04	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 560,52

## TRYP by Wyndham São Paulo Paraiso

### Orçamento 2025 Pool e Condomínio Premissas

#### Projeção de Despesas Resultado Final Antes do IR

% Taxa de Franquia e Administração R\$ 2.797.922, 8% da Receita Bruta, calculada de acordo com os contratos

‡ Taxa Franquia t Wyndham: 4,25% da Receita Bruta de Hospedagem sem café da manhã

‡ Taxa Marketing de Administração TRUL/HYPEI, 5% da Receita Líquida total

‡ Taxa de Incentivo TRUL/Hype 6% do Lucro Bruto Operacional deduzido das Taxa de Franquia

% Gastos de Capital = R\$ 857.527

‡ IPTU R\$ 731.400 t Parcelamento 2022 - R\$ 14.600/mês + previsão 2025

‡ Fundo de Reserva Condominial t R\$ 86.545 - adotado para 2025

‡ Seguros da Propriedade R\$ 39.582

% EBITDA Resultado Antes do IR = R\$ 10.954.058 - 32% da Receita Bruta total

% IRe CSSI t Lucro Presumido R\$ 1.351.697, calculado a partir de julho 2025

% Fundo Reposição de Ativos t R\$ 629.902 - 2% da Receita Líquida total

% Resultado Depois do IR - R\$ 8.972.458 - 26% da Receita Bruta total

f Valor médio por 263 Unidades t R\$ 34.116 média mensal - R\$ 2.843

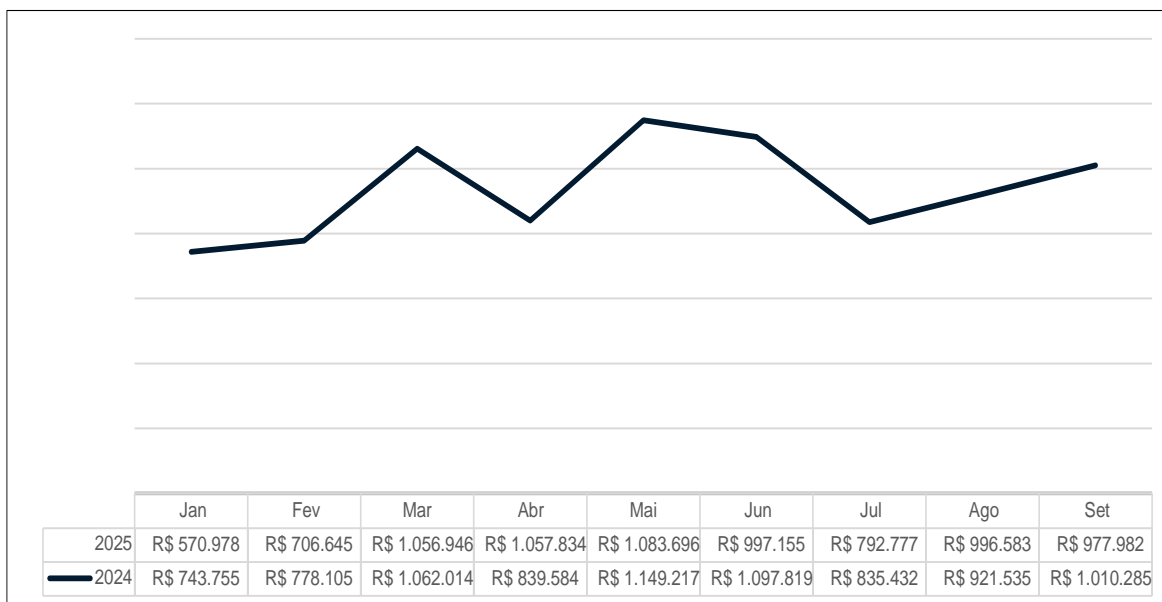
Protocolo nº 572.665 de 11/12/2024 às 09:46:35h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 5.472.011 em 13/12/2024 neste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 335,89	R\$ 95,31	R\$ 65,33	R\$ 17,68	R\$ 23,07	R\$ 16,20	R\$ 7,04	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 560,52

## TRYP by Wyndham São Paulo Paraiso

### Orçamento 2025 Pool e Condomínio

#### Resultado Antes do IR



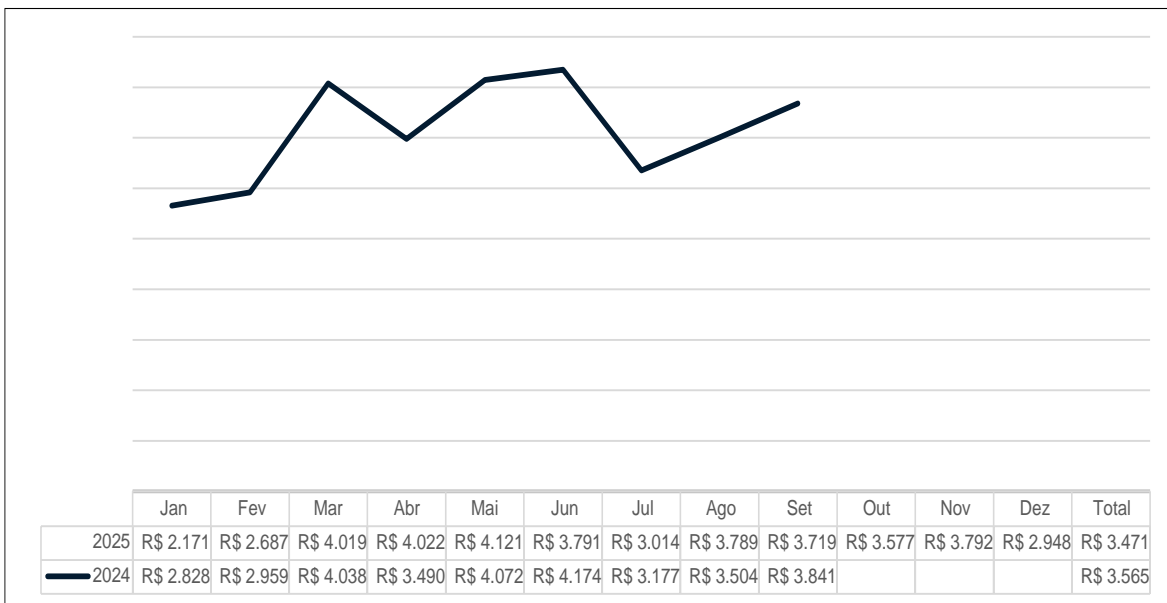
Redução 2.34%: R\$ 197.149  
PIS COFINS Filho a setembro R\$ 356.509

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 335,89	R\$ 95,31	R\$ 65,33	R\$ 17,68	R\$ 23,07	R\$ 16,20	R\$ 7,04	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 560,52

## TRYP by Wyndham São Paulo Paraiso

### Orçamento 2025 Pool e Condomínio

#### Resultado Antes do IR Valor médio por Unidade



Página  
000036/000042

Registro Nº  
5.472.011

13/12/2024

Protocolo nº 572.665 de 11/12/2024 às 09:46:35h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.472.011** em **13/12/2024** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 335,89	R\$ 95,31	R\$ 65,33	R\$ 17,68	R\$ 23,07	R\$ 16,20	R\$ 7,04	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 560,52

---

TRYP by Wyndham São Paulo Paraiso

Cálculo do IR e ~~CSS~~ Lucro Presumido

---

---

Lucro Presumido

---

Página  
000037/000042

Registro Nº  
5.472.011

13/12/2024

Protocolo nº 572.665 de 11/12/2024 às 09:46:35h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.472.011** em **13/12/2024** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 335,89	R\$ 95,31	R\$ 65,33	R\$ 17,68	R\$ 23,07	R\$ 16,20	R\$ 7,04	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 560,52

---

TRYP by Wyndham São Paulo Paraiso

Orçamento 2024 Hotel + Condomínio

---

Ponto de Equilíbrio  
Depois do IR

Página  
000038/000042

Registro Nº  
5.472.011

13/12/2024

Protocolo nº 572.665 de 11/12/2024 às 09:46:35h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.472.011** em **13/12/2024** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 335,89	R\$ 95,31	R\$ 65,33	R\$ 17,68	R\$ 23,07	R\$ 16,20	R\$ 7,04	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 560,52

---

TRYP by Wyndham São Paulo Paraiso

Orçamento Analítico 2025 Pool e Condomínio

---

---

Investimentos

---

Página  
000039/000042

Registro Nº  
5.472.011

13/12/2024

Protocolo nº 572.665 de 11/12/2024 às 09:46:35h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.472.011** em **13/12/2024** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 335,89	R\$ 95,31	R\$ 65,33	R\$ 17,68	R\$ 23,07	R\$ 16,20	R\$ 7,04	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 560,52

---

TRYP by Wyndham São Paulo Paraiso

Orçamento Analítico 2025 Pool e Condomínio

---

---

Receitas

---



Página  
000040/000042

Registro Nº  
5.472.011

13/12/2024

Protocolo nº 572.665 de 11/12/2024 às 09:46:35h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.472.011** em **13/12/2024** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 335,89	R\$ 95,31	R\$ 65,33	R\$ 17,68	R\$ 23,07	R\$ 16,20	R\$ 7,04	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 560,52

---

TRYP by Wyndham São Paulo Paraiso

Orçamento Analítico 2025 Pool e Condomínio

---

---

Despesas e Resultado Bruto

---

Página  
000041/000042

Registro Nº  
5.472.011

13/12/2024

Protocolo nº 572.665 de 11/12/2024 às 09:46:35h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.472.011** em **13/12/2024** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 335,89	R\$ 95,31	R\$ 65,33	R\$ 17,68	R\$ 23,07	R\$ 16,20	R\$ 7,04	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 560,52

---

TRYP by Wyndham São Paulo Paraiso

Orçamento Analítico 2025 Pool e Condomínio

---

---

Gastos de Capital e Dividendos

---

Página  
000042/000042

Registro Nº  
5.472.011

13/12/2024

Protocolo nº 572.665 de 11/12/2024 às 09:46:35h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.472.011** em **13/12/2024** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 335,89	R\$ 95,31	R\$ 65,33	R\$ 17,68	R\$ 23,07	R\$ 16,20	R\$ 7,04	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 560,52

Av. BrigadeiroLuís Antônio 3.530CJ 82  
São Paulo SP t 01402001  
Tel (11) 25399422