



## Caracterização da estância turística de Olímpia-SP após o advento de empreendimentos em multipropriedade

Robson Passos Caires; Erica Trinca Caires; Hildebrando Herrmann

Universidade de Araraquara – UNIARA

### Palavras-chave

Multipropriedade

Imobiliária;

Desenvolvimento

Turístico;

Legislação de

Propriedade

Compartilhada;

Impacto

Socioeconômico;

Sustentabilidade

Urbana

### Keywords

Real Estate

Multiproperty;

Tourism

Development;

Shared Ownership

Legislation;

Socioeconomic

Impact;

Urban Sustainability

**Resumo:** O presente trabalho analisa a estância turística de Olímpia-SP, focando na influência e desenvolvimento de empreendimentos em multipropriedade. Este regime de propriedade tem emergido como um modelo inovador de investimento, principalmente no setor imobiliário turístico, trazendo consigo uma série de desafios e oportunidades. A pesquisa aborda a evolução da cidade, desde sua dependência agrícola até se tornar um dos principais destinos turísticos de São Paulo, amplamente conhecida por seus parques aquáticos e termas. O estudo também considera a legislação pertinente, como a Lei nº 13.777/2018, que regulamenta a multipropriedade no Brasil, garantindo maior segurança jurídica e estabelecendo diretrizes claras para sua implementação e gestão. Além disso, a análise inclui uma revisão dos impactos socioeconômicos e ambientais desses empreendimentos, apontando para a necessidade de políticas públicas que assegurem um desenvolvimento sustentável e equilibrado. O estudo adotou uma abordagem qualitativa e exploratória para analisar a evolução da Estância Turística de Olímpia-SP em relação aos empreendimentos de multipropriedade. A metodologia incluiu uma revisão da literatura existente, análise documental de leis e regulamentações pertinentes, e uma série de estudos de caso específicos de empreendimentos imobiliários na região. Os resultados sugerem que, embora a multipropriedade ofereça várias vantagens econômicas, é crucial que haja um equilíbrio entre desenvolvimento e conservação, exigindo políticas públicas robustas e uma gestão consciente dos impactos ambientais e sociais.

**Abstract:** This work analyzes the tourist resort of Olímpia-SP, focusing on the influence and development of multi-property projects. This property regime has emerged as an innovative investment model, particularly in the tourist real estate sector, bringing with it a series of challenges and opportunities. The research addresses the city's evolution, from its agricultural dependence to becoming one of the main tourist destinations in São Paulo, widely known for its water parks and thermal spas. The study also considers relevant legislation, such as Law No. 13,777/2018, which regulates multiproperty in Brazil, ensuring greater legal security and establishing clear guidelines for its implementation and management. Furthermore, the analysis includes a review of the socioeconomic and environmental impacts of these projects, pointing to the need for public policies that ensure sustainable and balanced development. The study adopted a qualitative and exploratory approach to analyze the evolution of the Olímpia-SP Tourist Resort in relation to multi-property developments. The methodology included a review of existing literature, documentary analysis of relevant laws and regulations, and a series of specific case studies of real estate developments in the region. The results suggest that, although multi-ownership offers several economic advantages, it is crucial that there is a balance between development and conservation, requiring robust public policies and conscious management of environmental and social impacts.



## Introdução

Olímpia, conhecida por suas ricas fontes de água termal, é uma cidade que, ao longo dos anos, tem se transformado em um dos principais destinos turísticos do interior de São Paulo. Tradicionalmente dependente da agricultura, a descoberta dessas águas termais marcou o início de uma nova era, com o turismo assumindo um papel central na economia local. Essa mudança trouxe consigo um crescimento acelerado e desafios significativos, especialmente no que se refere à urbanização e ao mercado imobiliário.

Desde já, importante dizer que a multipropriedade imobiliária vem se destacando como uma inovadora modalidade de investimento no setor imobiliário, especialmente em destinos turísticos. Este estudo concentra-se na análise dos empreendimentos em multipropriedade na Estância Turística de Olímpia-SP, município que experimentou uma notável transformação com a consolidação do turismo.

Pretende-se, com o presente, caracterizar a Estância Turística de Olímpia/SP, descrevendo não apenas sua configuração física e territorial, mas também seu histórico, parques aquáticos e temáticos.

Dá-se necessária atenção, ainda que breve, diante do escopo do trabalho, aos impactos da multipropriedade na captação de águas do Sistema Aquífero Guarani, fazendo importante menção às pesquisas de Fernando Schuh Rörig, Ricardo Hirata e Daniela Barbati, pesquisadores do CEPAS - Centro de Pesquisas de Águas Subterrâneas, do Instituto de Geociências IGc-USP (2024).

O objetivo geral da pesquisa foi explorar, de forma multidisciplinar, a multipropriedade imóvel, para proporcionar uma compreensão holística, aplicação e impactos no contexto da Estância Turística de Olímpia/SP.

Os objetivos específicos foram descrever a configuração física, territorial, e socioeconômica de Olímpia/SP, incluindo a análise de parques aquáticos e temáticos e o impacto da multipropriedade no desenvolvimento turístico e urbano da região, bem como realizar uma análise descritiva dos empreendimentos de multipropriedade.

## Metodologia

Para o desenvolvimento da pesquisa foram utilizados os métodos dedutivo e indutivo sob uma perspectiva dialética. Isto porque o tema proposto para a pesquisa exigiu uma análise dogmática sob perspectiva crítica. Os métodos utilizados foram o dedutivo e indutivo. O método dedutivo na medida em que se partiu de uma teoria civilista da multipropriedade para chegar à sua aplicação prática no local de estudo, qual seja, a Estância Turística de Olímpia-SP.

O método indutivo foi utilizado na elaboração das conclusões finais da pesquisa, posto que tais conclusões tiveram como ponto de partida premissas particulares obtidas através da análise das experiências frente ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Olímpia-SP. A perspectiva dialética mostrou-se eficaz à medida que proporcionou o confronto dos dados teóricos obtidos por meio da análise crítica da pesquisa bibliográfica com os dados práticos obtidos na realização do estudo de caso com a finalidade de alcançar os objetivos inicialmente propostos. Quanto ao material pesquisado, basicamente foram utilizados os

livros da literatura jurídica nacional e estrangeira, em especial livros, revistas, periódicos e, na medida do possível, escassa jurisprudência pertinente ao tema, com o escopo à fundamentação teórica e prática do universo pesquisado. Especificamente no tocante ao material utilizado, foi dirigido foco especial à documentação arquivada no Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia-SP, relativos aos processos de incorporação imobiliária, especificação e instituição de condomínio dos empreendimentos imobiliários: OLÍMPIA PARK RESORT; ROYAL STAR THERMAS RESORT; HOT BEACH SUÍTES OLÍMPIA; SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT; SOLAR DAS BRISAS PARK RESORT; HOT BEACH YOU; e ROYAL PRIME THERMAS RESORT. Esses documentos e dados são de acesso público por meio de certidão das respectivas matrículas que podem ser obtidas junto ao Oficial de Registro de Imóveis de Olímpia-SP, cumpridos os procedimentos normativos de rigor.

## **Condomínio em Multipropriedade**

A multipropriedade, tipo específico de condomínio edilício, é regulada no Brasil pela Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018, que a regulamentou, inserindo-a expressamente no Código Civil Brasileiro, nos artigos 1.358-B a 1.358-U, proporcionando maior segurança jurídica e estabelecendo diretrizes para sua implementação e gestão (BRASIL, 2018).

O condomínio em multipropriedade caracteriza-se pela coexistência de propriedades exclusivas e partes comuns, sendo que cada coproprietário detém uma fração de tempo na qual possui o direito exclusivo de uso da unidade autônoma, compartilhando as áreas comuns com os demais (TEPEDINO; MONTEIRO FILHO; RENTERIA, 2020). Essa particularidade diferencia a multipropriedade dos tradicionais condomínios edilícios, nos quais o foco está na propriedade física do imóvel, e não no tempo de uso (GONÇALVES, 2021).

Importante ser dito que a multipropriedade trouxe consigo uma nova perspectiva sobre os atributos da propriedade imóvel, especialmente no que tange ao uso e gozo do bem. Essa forma de propriedade, que se distingue do time-sharing por conferir um direito real aos seus titulares, tem suscitado discussões doutrinárias acerca da aplicabilidade e da extensão dos atributos tradicionais da propriedade no contexto da multipropriedade (TEPEDINO; MONTEIRO FILHO; RENTERIA, 2020).

Em síntese, a multipropriedade impõe uma releitura dos atributos tradicionais da propriedade imóvel, especialmente no que se refere ao uso e gozo do bem. Nessa modalidade, tais atributos são exercidos de forma compartilhada e limitada no tempo, exigindo uma harmonização entre os direitos dos multiproprietários e as regras estabelecidas para a gestão do condomínio edilício. A compreensão dessas particularidades é essencial para a adequada aplicação das normas que regem a multipropriedade e para a solução de eventuais conflitos que possam surgir entre os coproprietários.

A compreensão das distintas formas de propriedade compartilhada, como a multipropriedade, o "time sharing" e o "fractional ownership", é essencial para elucidar as particularidades jurídicas e econômicas desses modelos no direito imobiliário (Quadro 1). Essas modalidades, embora apresentem semelhanças em sua essência de compartilhamento, divergem significativamente em termos de estruturação jurídica e direitos conferidos aos titulares (AMARAL, 2022).

Quadro 1 - Resumo das principais diferenças conceituais

CARACTERÍSTICA	SHARED OWNERSHIP	MULTIPROPRIEDADE	TIME SHARING
<b>Definição</b>	Modelo de aquisição de imóveis que permite ao comprador adquirir uma parte da propriedade e alugar a restante.	Divisão do direito de uso e gozo de um bem imóvel em frações de tempo, com direito exclusivo de uso durante períodos determinados.	Direito de uso temporário de um imóvel, sem transferência de propriedade, geralmente em estruturas de turismo e lazer.
<b>Objetivo</b>	Facilitar a entrada no mercado imobiliário para quem não pode pagar o valor total de um imóvel.	Otimizar a utilização de imóveis de lazer, permitindo uso exclusivo em períodos específicos.	Oferecer acesso temporário a imóveis de lazer sem compromisso de propriedade a longo prazo.
<b>Processo</b>	<i>Staircasing</i> , permitindo aumentar a participação na propriedade ao longo do tempo.	Regulado pela Lei nº 13.777, de 2018 no Brasil, estabelecendo direitos e deveres dos coproprietários.	Baseado em contratos de adesão, com pagamento de taxas para uso determinado anualmente.
<b>Aplicabilidade</b>	Comum no Reino Unido, focado em imóveis residenciais.	Prevalente em imóveis de lazer, como apartamentos turísticos e casas de veraneio.	Associado a estruturas de turismo e lazer, como hotéis e resorts.
<b>Natureza Jurídica</b>	Regido por legislações específicas que facilitam a compra fracionada e o aluguel simultâneo. Misto de direito real (aquisição da propriedade) e obrigacional (aluguel).	Estruturação e regulamentação específicas em alguns países, com ênfase na divisão temporal do uso. Trata-se de direito real.	Predominantemente regulado pelo direito do consumidor, enfatizando direitos pessoais de uso. Trata-se de direito obrigacional.

Fonte: Elaborado pelos autores, 2024.

## Caracterização Da Estância Turística De Olímpia-Sp

A escolha da Estância Turística de Olímpia-SP como local de estudo da multipropriedade imobiliária, justifica-se por sua relevância no cenário turístico nacional e pelas características singulares que a tornam um caso emblemático para a compreensão desse fenômeno.

O município de Olímpia foi estabelecido em 7 de dezembro de 1917, por meio da Lei Estadual nº 1571, durante o governo do Dr. Altino Arantes, a partir de terras desmembradas do Município de Barretos. Nessa ocasião, a Sede Municipal também foi elevada à categoria de cidade. A instalação oficial do município ocorreu em 7 de abril de 1918.

A cidade de Olímpia está situada na área remanescente do antigo município de Espírito Santo de Barretos, após a separação do município de Bebedouro em 1892. O centro de Olímpia ocupa a região conhecida anteriormente como Sertão dos Olhos D'água, caracterizada por uma abundância de nascentes e riachos.

Localizado na Mesorregião da Alta e Média Araraquarense e na Microrregião de Divisor Turno-Grande, Olímpia faz divisa ao norte com os municípios de Altair e Guaraci, ao sul com Tapapuã e Cajobi, a Leste com Barretos e Severínia, e a oeste com Guapiaçu e Uchoa. O território municipal compreende os distritos de Olímpia (sede), Baguaçu e Ribeiro dos Santos.

A cidade de Olímpia-SP encontra-se em uma área privilegiada do noroeste paulista, localizada a 430 km da capital paulista, estando locada sobre o Aquífero Guarani. Com uma população estimada em 55.074 habitantes integrando a Região Metropolitana de São José do Rio Preto. Sua área total abrange 802,555 km<sup>2</sup>, sendo que a área urbana corresponde a aproximadamente 12,00 km<sup>2</sup> (IBGE, 2021), a cidade tem se destacado como um dos principais destinos turísticos do Estado de São Paulo. Recebeu o título de Estância Turística em 2014 e atrai em média cerca de 3 milhões de visitantes anualmente, em um período pós-pandêmico, a Estância Turística de Olímpia superou a expectativa de visitação, em 2022 registrou o maior fluxo da história da cidade, com cerca de 3,5 milhões de turistas ao longo do ano (OLÍMPIA, 2023a) (Quadro 2).

A base econômica inicial de Olímpia foi estabelecida na agroindústria e no comércio, porém, atualmente, o turismo emerge como o principal motor econômico do município. Impulsionada pela presença de parques aquáticos e temáticos, bem como pela ampla oferta de opções de entretenimento, a cidade ganhou a alcunha de "Orlando Brasileira", o que tem gerado um influxo de novos investimentos. Olímpia abriga o Parque Aquático Thermas dos Laranjais, classificado como o segundo parque aquático mais visitado do mundo e o primeiro na América Latina e Brasil, além do Hot Beach Olímpia, classificado como o nono parque mais visitado da América Latina (OLÍMPIA, 2022).

Quadro 2 - Hidrografia

ASPECTO	DESCRIÇÃO
<b>Sistema de Drenagem</b>	Predominantemente composto por rios consequentes, que seguem o curso do mergulho das camadas geológicas.
<b>Rio da Cachoeirinha</b>	Alinhado para noroeste, parte da rede de drenagem da porção centro-sudeste da bacia do Turvo-Grande.
<b>Paralelismo de Eixos</b>	Notável paralelismo de eixos alinhados para noroeste, desde Monte Alto até a foz do Rio Turvo no Rio Grande.
<b>Relevos de Colinas Amplas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Interflúvios com áreas &gt; 4 km<sup>2</sup></li> <li>- Topos extensos e aplainados</li> <li>- Vertentes retilíneas a convexas</li> <li>- Drenagem de baixa densidade, padrão subdendrítico</li> <li>- Vales abertos com planícies aluviais interiores restritos</li> <li>- Presença eventual de lagoas perenes ou intermitentes</li> </ul>
<b>Relevos de Colinas Médias</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Interflúvios com áreas de 1 a 4 km<sup>2</sup></li> <li>- Topos aplainados</li> <li>- Drenagem de média a baixa densidade, padrão sub-retangular</li> <li>- Vales variando de abertos a fechados</li> <li>- Vertentes retilíneas a convexas</li> <li>- Planícies aluviais interiores restritos</li> <li>- Presença ocasional de lagoas perenes ou intermitentes</li> </ul>
<b>Solos</b>	Altamente suscetíveis a processos erosivos, mitigados pelo relevo com declividades médias reduzidas e boa infiltração das águas pluviais.
<b>Processos Erosivos</b>	Predominantemente em colinas médias e cabeceiras de drenagem, desencadeados por desmatamento, traçado inadequado da malha urbana e deficiências no sistema de drenagem.
<b>Impactos dos Processos Erosivos</b>	Geração de grandes volumes de sedimentos, perda de solo, assoreamento dos cursos d'água, redução da capacidade de armazenamento dos reservatórios.
<b>Clima</b>	Mesotérmico, com verões quentes e invernos secos, precipitação média anual de 1.334 mm.
<b>Abastecimento de Água</b>	Infraestrutura inclui poços profundos e estações de tratamento de água.
<b>Esgotamento Sanitário</b>	Sistema bem estruturado com estações de tratamento e cobertura abrangente da população urbana.
<b>Limpeza Urbana e Resíduos Sólidos</b>	Gestão eficaz, coleta de resíduos sólidos domiciliares abrangendo quase toda a população, direcionamento para aterro sanitário adequado.
<b>Drenagem e Manejo de Águas Pluviais</b>	Estruturas adequadas para a região, com infraestrutura eficiente para manejo das águas pluviais urbanas.

Fonte: Elaborado pelos autores, 2024.

## Breve histórico sobre a cidade

Em 1857, Antônio Joaquim Miguel dos Santos saiu de Caldas, Minas Gerais, atravessou o Rio Grande, divisa com São Paulo, e adentrou o sertão paulista. Abriu picadas, sinalizou rumos, voltou para casa e decidiu trazer família e bens. Tomou posse de vastas terras, denominando-as Fazenda Olhos D'Água, que na época, medindo a olho nu, deveriam ter uma área de mais de 60.000 alqueires (MARANGONI, 2001).

O território da cidade pertencia a Barretos/SP. Olímpia foi fundada em 2 de março de 1903 por escritura lavrada no 1º Tabelião de Notas de Barretos/SP, Francisco de Almeida Silveiras, e transcrita em 9 de julho de 1903, às folhas 53, do livro 3-I de transcrição do Registro de Imóveis. Houve a doação de 100 alqueires de terras para a constituição do Patrimônio de São João Batista dos Olhos D'Água (OLÍMPIA, 2024).

Em 1906, pela Lei Estadual nº 1.035, de 18 de dezembro, foi criado o distrito de paz de Villa Olympia, ainda pertencente ao município e comarca de Barretos (SÃO PAULO, 1906).

O município de Olímpia, com terras desmembradas de Barretos, foi criado em 7 de dezembro de 1917, pela Lei Estadual n.º 1.571. A Comarca de Olímpia foi criada em 19 de dezembro de 1919, pela Lei Estadual n.º 1.689, tendo sido instalada aos 9 de fevereiro de 1920, abrangendo os municípios de Olímpia, Altair, Cajobi, Embaúba, Guaraci e Severínia (SANT'ANNA, 1995).

O processo de formação da cidade de Olímpia passou por diversas etapas até chegar à sua denominação atual. Inicialmente, foi criado o Patrimônio de São João Batista dos Olhos D'Água, em referência às terras doadas ao santo padroeiro e à abundância de recursos hídricos na região. Posteriormente, o núcleo urbano recebeu o nome de Vila Olímpia e, com a emancipação do município, passou a ser chamado simplesmente de Olímpia, em homenagem a Maria Olímpia (SANT'ANA, 1995).

A transformação territorial e socioeconômica de Olímpia foi profundamente marcada pela implementação e operação de duas estações ferroviárias, elementos-chave na configuração do desenvolvimento urbano e cultural da cidade. A primeira estação, inaugurada no ano de 1914, desempenhou um papel crucial até 1930, momento em que suas atividades foram substituídas por uma nova infraestrutura ferroviária. Esta segunda estação, por sua vez, continuou a impulsionar o crescimento da cidade até o ano de 1969. Ambas as estações, hoje, são zelosamente conservadas pelo poder público municipal, funcionando como pontos de interesse turístico e como marcos históricos, evidenciando a importância estratégica que a malha ferroviária representou para o avanço e a prosperidade de Olímpia (GIESBRECHT, 2021).

A Usina Guarani, uma empresa de longa data agora gerenciada por um grupo francês, conta com instalações tecnologicamente avançadas e é reconhecida por sua alta mecanização e grande capacidade de produção. Com cerca de 3000 funcionários permanentes, esse número pode aumentar para 6000 durante os períodos de safra com a contratação de trabalhadores temporários. A maioria desses trabalhadores vem de municípios vizinhos menores, como Guaraci, Severínia e Tabapuã, demonstrando a influência central de Olímpia na economia da região (MELO et al., 2009).

Nos anos seguintes, com a chegada de empreendimentos de multipropriedade, a região de Olímpia viu uma diversificação em sua composição demográfica, com a presença de imigrantes de diversas nacionalidades, contribuindo para o desenvolvimento econômico e cultural da região (SEBRAE-SP. "O agronegócio em São Paulo e o desenvolvimento local", 2023).

Antes de discutir qualquer aspecto relacionado ao turismo e ao espaço geográfico, é crucial considerar a importância do conceito de lugar nesse contexto. O conceito de lugar nos permite definir de forma mais precisa a singularidade inerente a um espaço específico, destacando suas características distintas que o diferenciam do que está além e aquém de sua área central (CORRÊA; ROSENDAHL, 2004). Desde que foi reconhecida como Estância Turística em 2014<sup>1</sup> e designada como o primeiro Distrito Turístico do Brasil em 2021, a cidade tem visto uma expansão notável em sua infraestrutura turística para suportar o influxo crescente de visitantes, que atualmente gira em torno de 3 milhões por ano. Atualmente, Olímpia apresenta a segunda maior rede hoteleira do estado de São Paulo, com mais de 34 mil leitos, com projeções indicando um aumento para 40 mil leitos até 2025 (OLÍMPIA, 2022).

Avançando na consolidação de sua vocação turística, Olímpia foi designada como o primeiro Distrito Turístico do Brasil em 2021, por meio da Lei nº 17.374. Esta legislação foi criada para estabelecer um novo modelo de área turística, proporcionando um regime especial para a gestão de destinos com expressivo fluxo de turistas. A lei possibilita uma governança integrada entre o setor público e privado, oferecendo mecanismos como incentivos fiscais, simplificação de processos burocráticos e parcerias público-privadas estratégicas. Este modelo está projetado para potencializar os investimentos em infraestrutura de qualidade, serviços turísticos e programas de sustentabilidade ambiental e cultural.

A expansão da infraestrutura turística de Olímpia, incluindo o aumento significativo da capacidade hoteleira e a diversificação da oferta, tem contribuído para o desenvolvimento econômico local e a atração de um número crescente de visitantes. Esta ascensão de Olímpia como polo turístico no interior de São Paulo destaca a efetiva integração de lazer, cultura e entretenimento, consolidando o município como um destino turístico primordial na região. Além disso, foi reconhecida como o 1º Distrito Turístico do Brasil, conforme a Lei nº 17.374 de 08 de junho de 2021 do Governo Estadual de São Paulo (SÃO PAULO, 2021). Essa mudança regulamentar abre novas oportunidades para investimentos no setor turístico por parte da iniciativa privada, proporcionando melhores condições para o desenvolvimento da cidade nesse aspecto.

Essa vocação turística consolidada, aliada ao expressivo fluxo de visitantes e à diversidade de opções de lazer, cria um ambiente propício para o desenvolvimento da multipropriedade imobiliária voltada para o segmento de turismo e hospitalidade. Além disso, a cidade tem experimentado um crescimento significativo no setor imobiliário, com a implantação de novos empreendimentos e a expansão da infraestrutura turística (OLÍMPIA, 2023a), o que a torna um caso representativo para a análise das dinâmicas e dos impactos da multipropriedade no contexto do turismo como veremos no próximo capítulo.

Adicionalmente, Olímpia detém o reconhecimento oficial como a Capital Nacional do Folclore, conforme estabelecido pela Lei Federal Nº 13.566, de 21 de dezembro de 2017. Este título é atribuído devido à realização contínua, por quase seis décadas, do renomado Festival

<sup>1</sup> Projeto de Lei 877/2013, convertido na Lei Estadual 15.536 de 25 de julho de 2014, revogada pela Lei nº 17.469, de 13 de dezembro de 2021, que promoveu alterações e consolidou a legislação que classifica os Municípios Turísticos do Estado de São Paulo.

do Folclore. Realizado anualmente em agosto, o festival congrega grupos de dança e expressões culturais de diversas partes do Brasil, atraindo um público estimado em 150 mil pessoas ao longo de nove dias de celebração (SÃO PAULO, 2017).

## Parques Aquáticos e Temáticos

A Estância Turística de Olímpia-SP tem testemunhado um crescimento significativo no setor imobiliário, impulsionado pela presença dos renomados parques aquáticos e temáticos da região. Esses empreendimentos de entretenimento não apenas atraem milhares de turistas anualmente, mas também desempenham um papel crucial na atração de grandes empreendimentos imobiliários em multipropriedade para a cidade (Quadro 3)

**Quadro 3** – Principais parques aquáticos e temáticos

Nome do Parque	Atrativo Principal
Parque Aquático Thermas dos Laranjais	O Parque Aquático Thermas dos Laranjais oferece uma ampla gama de mais de 55 atrações aquáticas adaptadas para todas as idades. Entre as principais estão piscinas de ondas, várias piscinas de água quente, um rio lento ideal para relaxar, e ofurôs para um descanso merecido. O parque também tem atrações radicais como toboáguas, surf 180 graus e uma montanha-russa aquática, promovendo entretenimento e adrenalina. A infraestrutura é completa, com lojas, restaurantes, e áreas de descanso, tornando-o um destino perfeito para um dia de diversão em família.
Parque Aquático Hot Beach Olímpia	No Parque Aquático Hot Beach Olímpia, visitantes podem desfrutar de uma combinação única de diversão e relaxamento. O parque é notório por suas atrações radicais, incluindo toboáguas desafiadores e uma exclusiva praia artificial com areia branca e água quente, que simula uma experiência de praia real. Além disso, possui uma infraestrutura completa com restaurantes que oferecem uma gastronomia variada, e áreas de descanso como bangalôs e tendas, perfeitas para relaxar após um dia de atividades intensas. Ideal para famílias, casais e visitantes de todas as idades.
Vale dos Dinossauros Olímpia	O Vale dos Dinossauros em Olímpia é uma aventura educativa e emocionante que transporta visitantes de volta ao tempo dos dinossauros. O parque apresenta 38 dinossauros animatrônicos, destacando-se o Tiranossauro Rex e o Braquiossauro, em tamanho real e com movimentos e sons realistas. Além da exposição de dinossauros, o parque oferece áreas interativas como uma área de escavação e incubadora, além de outras atrações como cinema e playground temático. É uma ótima opção de aprendizado e diversão para famílias, especialmente aquelas com interesse em história natural e paleontologia.

Fonte:Elaborado pelos autores com base nos boletins de dados ORTE (2023).

## Taxa de Ocupação Anual

Analisando os dados de taxa de ocupação ao longo de 2023 dos boletins do ORTE (2023) para a Estância Turística de Olímpia, é possível perceber variações significativas mês a mês, o que reflete os ciclos de alta e baixa temporada, bem como eventos específicos que podem ter impactado a região.

A taxa de ocupação mostra uma clara tendência sazonal, com picos durante os meses de janeiro, julho e dezembro, coincidindo com os períodos de férias escolares e festividades. Os meses entre esses períodos apresentam taxas menores de ocupação, o que pode ser uma oportunidade para campanhas de marketing destinadas a atrair turistas durante a baixa temporada (ORTE, 2023).

A distribuição da ocupação entre os diferentes tipos de hospedagem (excelente, ótima, boa, regular, ruim) ao longo do ano indica uma variação no tipo de clientela e na percepção do serviço oferecido, o que pode servir de base para estratégias de melhoria contínua e ajuste de ofertas conforme a demanda (ORTE, 2023). (Quadros 4 e 5).

Estes dados facilitam a identificação de tendências ao longo do ano, como os picos durante os períodos de férias escolares e as baixas na temporada regular. Isso permite aos gestores de hotéis e ao setor turístico de Olímpia planejar estratégias para maximizar a ocupação e melhorar os serviços durante os períodos de menor movimento.

**Quadro 4 – Análise Mensal de Taxa de Ocupação do ano de 2023**

Mês/2023	Taxa de Ocupação (%)	Observações
Janeiro	<b>67.1</b>	Alta ocupação, típico de período de férias escolares.
Fevereiro	<b>33.4</b>	Queda após o pico de janeiro, ainda período de férias, mas com redução gradativa.
Março	<b>21.5</b>	Baixa significativa, fim das férias escolares.
Abril	<b>31.52</b>	Ligeira recuperação, possivelmente devido a feriados prolongados
Maiο	<b>22</b>	Baixa ocupação, período típico de baixa temporada.
Junho	<b>25</b>	Semelhante a maio, baixa temporada continua.
Julho	<b>44.7</b>	Aumento devido às férias escolares de meio de ano.
Agosto	<b>28.4</b>	Redução após julho, final de férias escolares.
Setembro	<b>32</b>	Estabilização com eventos locais ou promoções
Outubro	<b>34.1</b>	Ligeira melhora, possível influência de feriados.
Novembro	<b>43.65</b>	Aumento considerável, preparação para alta temporada.
Dezembro	<b>41.4</b>	Alta ocupação devido às festividades de fim de ano.

Fonte: Elaborado pela autora com base nos boletins de dados ORTE (2023)

**Quadro 5** – Análise Mensal de Taxa de Ocupação do ano de 2023

Mês/2024	Taxa de Ocupação (%)	Observações
Janeiro	<b>539</b>	Início do ano com ocupação moderada.
Carnaval	<b>631</b>	Pico devido ao feriado, alta demanda turística.
Fevereiro	<b>306</b>	Queda após o Carnaval, redução típica pós-evento.
Março	<b>283</b>	Continuação da baixa temporada após fevereiro.

Fonte: Elaborado pela autora com base nos boletins de dados ORTE (2023).

Essa análise compreensiva pode ajudar os gestores de hotéis e a Secretaria de Turismo a planejar melhor suas ações, visando maximizar a ocupação e satisfazer os turistas ao longo de todo o ano.

A taxa de ocupação em janeiro de 2023 foi a mais alta do ano, superando todos os meses de 2024. Isso indica que 2023 pode ter vivenciado uma demanda turística geralmente maior, possivelmente impulsionada por eventos ou atrações específicas na região.

Eventos Específicos: O Carnaval de 2024, apesar de não superar janeiro de 2023, destacou-se como o mês de maior ocupação para aquele ano, reforçando a importância de eventos festivos para a indústria turística local.

## Outros estudos e caracterizações sobre Olímpia

No estudo "A Estância Turística de Olímpia: histórico e aspectos de sustentabilidade do plano de turismo" de André Fernando Busse Gallão, o autor realiza uma análise detalhada da transformação de Olímpia de uma cidade agrícola para um centro turístico, evidenciando os impactos ambientais e sociais dessa mudança. Gallão (2020) explora diferentes dimensões do desenvolvimento turístico da cidade, abrangendo aspectos econômicos, sociais e ambientais, destacando a transição da agricultura para o turismo após a descoberta de águas termais e a criação do parque Thermas dos Laranjais. O autor critica o plano diretor de 2013 por não integrar adequadamente as dimensões da sustentabilidade e propõe uma abordagem baseada no ecodesenvolvimento, inspirada por Ignacy Sachs, para promover políticas públicas integradas que considerem os aspectos sociais, econômicos, culturais, ambientais e geográficos.

Gallão (2020) detalha a evolução histórica e econômica de Olímpia, ressaltando que, embora o turismo tenha trazido crescimento econômico, também gerou desafios como a dependência de uma única fonte de renda e a necessidade de diversificação econômica. Em termos sociais, discute os impactos do turismo na dinâmica comunitária, apontando tanto oportunidades de emprego quanto aumentos no custo de vida e mudanças culturais. Do ponto de vista ambiental, critica a falta de políticas eficazes para gerenciar os recursos naturais e sugere práticas de gestão ambiental robustas. Na conclusão, Gallão enfatiza a necessidade de estratégias de ecodesenvolvimento para fortalecer a economia local, proteger o meio ambiente e melhorar a qualidade de vida dos habitantes.

Já nos estudos de João Victor Moré Ramos em "IGNACIO RANGEL - GEOGRAFIA E PROJETO NACIONAL: Formação Social do Oeste Paulista: o caso de Olímpia", o autor oferece uma abordagem geográfica e socioeconômica aprofundada da formação social do Oeste Paulista, com ênfase em Olímpia. Ramos (2022) analisa a transformação socioeconômica da cidade, explorando a dualidade da economia e da sociedade brasileira teorizada por Ignacio Rangel. Ele aborda a interação entre o desenvolvimento agrícola e industrial e as consequências sociais dessa transição, destacando como o boom turístico alterou o mercado imobiliário e levou à especulação e desafios de sustentabilidade. Ramos enfatiza a necessidade de políticas integradas que considerem os impactos sociais e ambientais do desenvolvimento turístico, propondo práticas de desenvolvimento ecologicamente sustentáveis, economicamente viáveis e socialmente justas.

A dissertação de André Rossi Machado e Rafael Bretones Lane "Planejamento e Instrumentos de Gestão da Política de Turismo Municipal: Um Estudo de Caso de Olímpia (SP)" analisa os aspectos do desenvolvimento turístico de Olímpia, abordando temas como políticas públicas, planejamento e gestão do turismo local. Os autores utilizam uma análise SWOT para avaliar as forças, fraquezas, oportunidades e ameaças relacionadas ao turismo na cidade. Identificam o forte apelo turístico devido ao parque aquático Thermas dos Laranjais, mas também a dependência excessiva do turismo aquático e a falta de infraestrutura adequada. O estudo inclui um benchmarking com Caldas Novas para comparar estratégias de sucesso e propõe recomendações específicas para melhorar a infraestrutura turística e as políticas de Olímpia, enfatizando a necessidade de um desenvolvimento integrado e sustentável (MACHADO; LANE, 2021).

A análise comparativa dos três estudos revela abordagens distintas e complementares sobre o desenvolvimento turístico de Olímpia, cada uma enfatizando diferentes aspectos estratégicos, desafios e soluções propostas. A caracterização de Olímpia nas diversas perspectivas acadêmicas destaca a transformação socioeconômica impulsionada pelo turismo, as questões de sustentabilidade emergentes e a importância de políticas públicas integradas que considerem os impactos de longo prazo do turismo sobre as comunidades locais e o meio ambiente. Estes estudos sublinham a necessidade urgente de abordagens que priorizem a sustentabilidade e o bem-estar coletivo, oferecendo uma visão compreensiva das dinâmicas internas que moldam a vida na cidade e seu potencial como destino turístico sustentável.

Gallão (2022) sublinha que, para garantir um desenvolvimento sustentável, é fundamental integrar as políticas públicas e o planejamento urbano de forma que todos os aspectos do turismo sejam considerados, desde a infraestrutura até a capacitação da mão de obra local. Ramos (2022) complementa essa visão ao enfatizar a necessidade de uma análise crítica das transformações sociais e econômicas que acompanham o desenvolvimento turístico, alertando para os perigos da especulação imobiliária e da desigualdade social. Machado e Lane (2021) acrescentam ao debate a importância de estratégias de planejamento e gestão baseadas em modelos de sucesso como o de Caldas Novas, adaptando as lições aprendidas para o contexto específico de Olímpia.

Em conjunto, esses estudos proporcionam uma base sólida para a formulação de políticas e estratégias que possam orientar Olímpia em direção a um futuro em que o turismo não apenas floresça, mas também contribua para a qualidade de vida de seus habitantes e a preservação de seus recursos naturais. Eles destacam a necessidade de uma visão integrada e participativa no planejamento turístico, promovendo a criação de um circuito turístico regional que valorize todos os aspectos da sustentabilidade: social, econômica, ambiental, cultural e espacial.

## Resultados e discussão

### Importância do Aquífero Guarani para a Estância Turística de Olímpia-SP

Olímpia está situada na região noroeste do estado de São Paulo, beneficiada pela presença do Aquífero Guarani, a cidade é conhecida por suas águas termais, que são aquecidas geotermicamente e extraídas do aquífero. Essas águas termais são uma atração turística significativa, contribuindo para a economia local através de parques aquáticos e resorts.

Como anteriormente explanado, a exploração turística das águas termais em Olímpia tem um impacto econômico substancial, atraindo milhares de visitantes anualmente e gerando empregos diretos e indiretos na região. A infraestrutura turística desenvolvida em torno das águas termais, além de um dos maiores parques aquáticos do mundo, inclui hotéis, restaurantes e serviços de lazer, que são fundamentais para o desenvolvimento econômico sustentável do município. Além disso, a presença do aquífero garante uma fonte confiável de água para a população e para atividades agrícolas e industriais.

O uso responsável e sustentável do Aquífero Guarani é essencial para garantir que esta valiosa fonte de água continue a beneficiar futuras gerações. A gestão sustentável do Aquífero Guarani é vital para evitar a superexploração e a contaminação. Medidas de conservação e monitoramento são necessárias para proteger esta importante reserva de água.

Recentemente, os pesquisadores Fernando Schuh Rörig, Ricardo Hirata e Daniela Barbati, do CEPAS - Centro de Pesquisas de Águas Subterrâneas, do Instituto de Geociências IGc-USP, fizeram publicar um artigo intitulado "From global to local scale: How international experiences contribute to the fossil water management of the Guarani Aquifer System" (Da escala global à local: como as experiências internacionais contribuem para a gestão das águas fósseis do Sistema Aquífero Guarani), na revista *Ciência e Política Ambiental*, Volume 157, maio de 2024 (Fernando Schuh Rörig, Ricardo Hirata, Daniela Osório Barbati, *From global to local scale: How international experiences contribute to the fossil water management of the Guarani Aquifer System*, *Environmental Science & Policy*, Volume 157, 2024, 103777, ISSN 1462-9011, <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1462901124001114>).

O texto aborda a crítica situação do Sistema Aquífero Guarani (SAG), destacando a responsabilidade do Estado de São Paulo, que é responsável por 80% das extrações dessa valiosa reserva de água subterrânea.

As águas fósseis do SAG, que se encontram sob Brasil, Argentina, Uruguai e Paraguai, estão em risco de esgotamento devido à falta de uma gestão adequada.

O artigo enfatiza que, prolongar o uso sustentável do SAG depende de uma gestão adaptativa, baseada em estudos e monitoramento contínuos. Essa gestão deve integrar outras fontes de água e introduzir a recarga manejada de aquíferos para garantir a sustentabilidade do recurso. A participação dos atores locais, que são diretamente afetados pelo esgotamento dos aquíferos, é crucial para uma governança eficaz das águas subterrâneas.

O Estado de São Paulo, segundo os pesquisadores, depende fortemente do SAG para abastecimento de água. No entanto, a maioria das águas do SAG são fósseis, recarregadas há dezenas de milhares de anos, com uma reposição muito lenta. As extrações excessivas, afirmam eles, têm causado quedas nos níveis de água do aquífero, e se não forem controladas, poderão levar ao esgotamento do recurso.

No referido artigo, os estudiosos enfatizam a importância de avaliar cenários futuros de extração, compreendendo os impactos econômicos e propondo soluções para prolongar a vida útil das captações, incluindo a recarga artificial de aquíferos, uma prática ainda pouco utilizada no Brasil.

Ressaltam a urgência de chamar a atenção da sociedade e dos gestores do SAG para o problema do esgotamento do aquífero, que exige ações imediatas, bem como o desafio de gerir as águas fósseis do SAG diante da fragmentação das responsabilidades entre órgãos governamentais, necessitando de uma abordagem cooperativa que envolva múltiplos atores sociais.

Concluem que os aquíferos são como uma conta de poupança natural, e saber equilibrar o benefício dessa acumulação com as extrações requer sabedoria. A gestão baseada em uma governança justa pode garantir que os benefícios do uso do aquífero sejam perenes, com o mínimo impacto ambiental negativo possível.

Portanto, o estudo evidencia a necessidade de aprimorar a gestão e a governança das águas fósseis no SAG para garantir a segurança hídrica no Brasil, especialmente no Estado de São Paulo. A pesquisa não só contribui para o avanço das ações de gestão do SAG, mas também oferece recomendações para que formuladores de políticas e partes interessadas possam enfrentar os desafios da exploração das águas subterrâneas fósseis. Os autores destacam a importância da colaboração internacional e das estratégias de adaptação para proteger o futuro de um dos maiores sistemas aquíferos transfronteiriços do mundo.

Como dito anteriormente, a economia de Olímpia-SP é extremamente dependente do uso da água, justamente por depender de um turismo de exploração de águas termais, um turismo ligado a parques aquáticos mundialmente reconhecidos pela sua magnitude.

Quanto a tratativa normativa desse particular, a legislação sobre a exploração do Sistema Aquífero Guarani é uma questão complexa que envolve múltiplos níveis de governança, dada a sua extensão geográfica que abrange quatro países: Brasil, Argentina, Paraguai e Uruguai. A competência para legislar sobre a exploração deste aquífero pode ser dividida em três níveis principais: internacional, nacional e subnacional.

No nível internacional, a gestão do Sistema Aquífero Guarani é regida por acordos e tratados multilaterais entre os países que compartilham o aquífero. Um exemplo significativo é o "Acordo sobre o Aquífero Guarani", assinado em 2010 pelos quatro países. Este acordo estabelece princípios de cooperação e gestão sustentável, promovendo o uso racional e a proteção do aquífero. Ele também prevê a criação de comissões e grupos de trabalho para monitorar e implementar as políticas acordadas. Cada país que compartilha o Sistema Aquífero Guarani possui sua própria legislação nacional que regula a exploração e o uso dos recursos hídricos.

No Brasil, por exemplo, a gestão dos recursos hídricos é regida pela Lei nº 9.433/1997, conhecida como a "Lei das Águas", que institui a Política Nacional de Recursos Hídricos. Esta lei estabelece diretrizes para o uso sustentável dos recursos hídricos e cria o Sistema Nacional de Gerenciamento de Recursos Hídricos (SINGREH), que inclui órgãos como a Agência Nacional de Águas (ANA). No nível subnacional, estados e municípios também têm competência para legislar sobre a exploração dos recursos hídricos dentro de suas competências territoriais, desde que em conformidade com as diretrizes nacionais e internacionais. Por exemplo, os estados têm suas próprias agências de recursos hídricos e podem estabelecer normas complementares para a gestão dos recursos hídricos. No estado de São Paulo, onde está localizado o município de Olímpia, a gestão dos recursos hídricos é coordenada pelo Departamento de Águas e Energia Elétrica (DAEE).

A gestão do Sistema Aquífero Guarani requer uma abordagem integrada e cooperativa entre os diferentes níveis de governança. A colaboração entre os países envolvidos, bem como entre os diferentes níveis de governo dentro de cada país, é essencial para garantir a exploração sustentável e a proteção deste valioso recurso hídrico. A implementação de políticas eficazes depende da harmonização das legislações e da cooperação contínua entre todas as partes interessadas.

No local do presente estudo de caso, o Parque Thermas dos Laranjais se mostra como o maior protagonista do turismo olimpiense.

Vale ressaltar que as atribuições para outorga e uso da água estão restritas à União (ANA) e aos estados e Distrito Federal. No caso de São Paulo, essa competência é do DAEE. Aos municípios, cabe apenas participação indireta, mais especificamente quanto à captação, tratamento, distribuição e fiscalização do uso da água que lhes foi outorgada, configurando uma competência suplementar. Nesse particular municipal, a legislação olimpiense é omissa.

Tratando-se de água superficial para dessedentação ou uso industrial/agrícola, a outorga pode ser federal (ANA) ou estadual (DAEE, em São Paulo), dependendo da natureza do corpo d'água (rios federais ou estaduais).

No caso de água subterrânea, a competência é sempre estadual, sendo a legislação pertinente a citada Lei 9.433. Quando se trata de água mineral ou térmica, a competência é exclusivamente federal, e o órgão público responsável pela outorga e fiscalização direta é a Agência Nacional de Mineração (ANM).

As legislações aplicáveis são o Código de Mineração (fase de pesquisa) e o Código de Águas Minerais (fase de lavra).

O Thermas dos Laranjais, por obedecer a legislação de regência, tem outorga para extração de água do SAG. Objetivando o tratamento e reuso da água extraída do SAG, o Parque Thermas dos Laranjais tem em operação uma estação de tratamento e reuso de água própria, equipada com tecnologia avançada e capacidade de processamento de até 300 mil litros por hora. Através da estação de tratamento e reuso da água extraída do SAG, o Thermas dos Laranjais contribui ativamente para o uso racional e sustentável dos recursos hídricos, minimizando o impacto ambiental e promovendo a conservação dos recursos naturais essenciais para o equilíbrio ecológico da região. Com isso, retira o mínimo possível de água do SAG.

A água é inicialmente captada do SAG para abastecer as piscinas, toboáguas e outras atrações do parque aquático, sendo utilizada diretamente pelos visitantes nas diversas atividades do parque. Após o uso, a água é tratada na estação de tratamento, que remove impurezas e permite seu reuso, sendo redistribuída para as atrações do parque e reduzindo a necessidade de nova captação do aquífero, no mesmo montante que antes captada sem a estação de tratamento.

Por certo, ainda são necessárias medidas outras para maximizar a eficiência do tratamento e reuso da água, como a implementação de sistemas de monitoramento contínuo da qualidade da água e do volume utilizado, em todos os empreendimentos da estância turística. A utilização de tecnologias avançadas de filtração e desinfecção, como membranas de ultrafiltração e ozonização, pode garantir a qualidade da água tratada e seu reuso.

Além disso, a instalação de sistemas de captação e armazenamento de água da chuva para uso em atividades não potáveis, como irrigação de áreas verdes e limpeza de instalações, pode contribuir para a economia de água. A promoção de campanhas de conscientização entre os visitantes sobre a importância da economia de água e práticas sustentáveis também é fundamental.

Outra medida de necessária implantação é a busca de meios para facilitar a recarga indireta do aquífero, como a criação de áreas de infiltração controlada, onde a água da chuva e a água tratada possam ser direcionadas para o solo. Projetos de reflorestamento em áreas próximas aos parques podem aumentar a capacidade de infiltração de água no solo. A substituição de pavimentações impermeáveis por materiais permeáveis permite que a água da chuva infiltre no solo, contribuindo para a recarga do aquífero. A viabilidade de projetos de recarga artificial, onde a água tratada é injetada diretamente no aquífero, também deve ser estudada.

A experiência de outras cidades que enfrentaram problemas de exaustão de aquíferos serve como um alerta contundente para a necessidade de uma gestão integrada e responsável dos recursos hídricos. Na Cidade do México, a extração excessiva de água subterrânea levou ao rebaixamento do solo, um fenômeno conhecido como subsidência, que ocorre quando a retirada de água subterrânea reduz a pressão que sustenta o solo, resultando em seu afundamento. Este processo tem causado danos significativos à infraestrutura urbana, incluindo rachaduras em edifícios e estradas, além de comprometer a estabilidade de monumentos históricos. A diminuição significativa do volume do aquífero também tem levado a uma crise de abastecimento de água, afetando milhões de habitantes.

- Quais instrumentos de gestão da exploração do SAG na Estância Turística de Olímpia-SP?
- Quanto o Parque Thermas dos Laranjais capta, sozinho, do SAG? Quão eficiente é sua estação de tratamento e reuso da água? Quanto era captado antes da estação de tratamento e quanto passou a ser captado após sua instalação?
- O turismo em Olímpia-SP corre risco de prejuízos, pela forma atual de exploração do SAG? Quais medidas podem ser adotadas?

Bem se disse anteriormente, o objeto desta tese é uma abordagem registral imobiliária da multipropriedade, à partir das experiências do local de estudo de caso. Portanto, distante da capacidade de pesquisa para respostas às necessárias questões referentes ao SAG. Mas ficam os presentes apontamentos, na esperança de impulsionar novos pesquisadores na necessária busca de estudo do Aquífero Guarani.

Como se vê no presente trabalho, a Estância Turística de Olímpia-SP, objeto do estudo de caso, é referência nacional no que tange a empreendimentos imobiliários em multipropriedade (Quadro 6).

Atualmente, sete empreendimentos imobiliários estão com incorporação imobiliário e, ou, especificação e respectiva instituição de condomínio registradas no Registro de Imóveis da comarca de Olímpia-SP. São eles:

**Quadro 6** – Empreendimentos imobiliários em multipropriedade

<b>EMPREENDIMENTO</b>	<b>MATRÍCULA DO TERRENO BASE (RI DE OLÍMPIA-SP)</b>	<b>NÚMERO DE COTAS</b>
Olímpia Park Resort	39.447	<b>11.856</b>
Royal Star Thermas Resort	32.237	<b>4.55</b>
Hot Beach Suítes Olímpia	44.41	<b>10.787</b>
Solar das Águas Park Resort	89.128	<b>25.863</b>
Solar das Brisas Park Resort	74.751	<b>43.68</b>
Hot Beach You	56.637	<b>41.6</b>
Royal Prime Thermas Resort	51.592	<b>6.734</b>

Fonte: Elaborado pelos autores, 2024

## Conclusão

A escolha de Olímpia-SP como objeto de estudo não foi aleatória; a cidade, que se transformou em um importante destino turístico devido às suas águas termais, forneceu um cenário ideal para explorar as nuances da multipropriedade. Este regime de propriedade emergiu como uma solução inovadora para o desenvolvimento turístico e imobiliário, apresentando desafios e oportunidades únicos para a comunidade local e o mercado de imóveis.

O estudo conseguiu analisar o condomínio em multipropriedade no Brasil, bem como promover a caracterização da Estância Turística de Olímpia-SP.

Enfatiza a necessidade de políticas públicas bem fundamentadas e práticas urbanísticas inovadoras que promovam um desenvolvimento sustentável e inclusivo. A experiência de Olímpia-SP ilustra que a multipropriedade pode ser uma ferramenta valiosa para o desenvolvimento turístico, desde que gerida de forma a equilibrar os interesses econômicos com a preservação da qualidade de vida dos residentes e a sustentabilidade ambiental.

Em conclusão, este trabalho não apenas avança na compreensão teórica e prática da multipropriedade, mas também propõe caminhos para o aperfeiçoamento do instituto, conforme experiências na Estância Turística de Olímpia-SP.

## Referências

- AMARAL, L. M. S. A multipropriedade imobiliária e suas espécies. **Revista Eletrônica da Pontifícia Universidade Católica de Goiás**, Goiânia, v. 5, n. 1, p. 1-15, 2022. Disponível em: <https://repositorio.pucgoias.edu.br/jspui/bitstream/123456789/5629/1/A05%2010%20%20ARTIGO%20LUCAS%20MARTINS%20SILVA%20DO%20AMARAL.pdf>. Acesso em: 29 abr. 2023.
- BRASIL. Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018. Altera as Leis n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 2018a. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2018/lei/l13777.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/l13777.htm). Acesso em: 15 abr. 2024.
- CORRÊA, R. L.; ROSENDAHL, Z. [Org.] **Paisagem, Tempo e Cultura**. 2ª Ed. Rio de Janeiro: Editora UERJ, 2004.
- GALLÃO, A. F. B. **A Estância Turística de Olímpia: histórico e aspectos de sustentabilidade do palmo de turismo**. 158f. Tese (Doutorado) - Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Territorial e Meio Ambiente- Universidade de Araraquara-UNIARA, 2020.
- GIESBRECHT, R. M. **Estações Ferroviárias do Brasil Olímpia (antiga Villa Olímpia)**. 2021. Disponível em: <http://www.estacoesferroviarias.com.br/o/olimpia.htm>. Acesso em: 23 de abr. de 2024.
- GONÇALVES, C. R. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. 16. ed. São Paulo: Saraiva, 2021.
- IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Olímpia**. IBGE, Divisão Territorial Brasileira - DTB 2021, 2021.
- MACHADO, A. R.; LANE, R. B. **Planejamento e instrumentos de gestão da política de turismo municipal: um estudo de caso de Olímpia (SP)**. 111f. Dissertação (Mestrado profissional MPGPP) – Fundação Getúlio Vargas, Escola de Administração de Empresas de São Paulo, 2021.
- MARANGONI, A. M. C. **Imigrantes da Itália em Olímpia: registros civis como fonte de pesquisa**. 2001. Dissertação (Mestrado em História) - Faculdade de História, Direito e Serviço Social, Universidade Estadual Paulista "Júlio de Mesquita Filho", Franca, 2001.
- MELO, Silas Nogueira de et al. TERRITÓRIO, TURISMO E CRESCIMENTO ECONÔMICO O CASO DO MUNICÍPIO DE OLÍMPIA-SP. *Geo UERJ*, [S. l.], v. 1, n. 19, p. 179–199, 2009. DOI: 10.12957/geouerj.2009.1409. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/geouerj/article/view/1409>. Acesso em: 22 abr. 2024.

OLIMPIA (SP). Prefeitura Municipal de Olímpia. **Atrativos Religiosos, Culturais, Históricos**, 2024. Disponível em: <https://www.turismo.olimpia.sp.gov.br/portal/servicos/1015/atrativos--religiosos-culturais--historicos/>. Acesso em: 23 de abr. de 2024.

OLIMPIA (SP). Prefeitura Municipal de Olímpia. **Olímpia supera expectativa e registra maior visitação da história com 3,5 milhões de turistas em 2022**. Publicado em: 17 JAN 2023, 2023a. Disponível em: <https://www.olimpia.sp.gov.br/portal/noticias/0/3/6040/olimpia-supera-expectativa-e-registra-maior-visitacao-da-historia-com-35-milhoes-de-turistas-em-2022>. Acesso em: 20 de abr. de 2024.

OLIMPIA (SP). Prefeitura Municipal. História de Olímpia. **História**. 2022. Disponível em: <https://www.olimpia.sp.gov.br/portal/servicos/1007/historia-de-olimpia/>. Acesso em: 03 out. 2023.

OLIMPIA (SP). Prefeitura Municipal. História de Olímpia. **Olímpia**, 2023a. Disponível em: <https://www.olimpia.sp.gov.br/pagina/1/historia-de-olimpia>. Acesso em: 23 de abr. de 2024.

ORTE. Observatório Regional de Turismo e Eventos - Olímpia. **Taxa de Ocupação**, 2023. Disponível em: <https://www.orteobservatorio.com.br/c%C3%B3pia-boletins>. Acesso em: 20 de abr. de 2024.

RAMOS, J.V. M. **Ignacio Rangel - geografia e projeto nacional**: formação social do oeste paulista: o caso de Olímpia. 207f. Tese (doutorado) - Universidade Federal de Santa Catarina, Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Florianópolis, 2022.

SANT'ANNA, N. **Olímpia, a filha da gratidão**. Olímpia: [s.n.], 1995.

SÃO PAULO (Estado). **Lei nº 1.035, de 18 de dezembro de 1906**. Cria o districto de paz de Villa Olympia, no municipio e comarca de Barretos. São Paulo, 1906. Disponível em: <https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/lei/1906/lei-1035-18.12.1906.html>. Acesso em: 23 de abr. de 2024.

SÃO PAULO. **Lei nº 17.374 de 08 de junho de 2021**. Dispõe sobre a instituição de distritos turísticos no Estado de São Paulo, sobre a utilização da logomarca "SP Pra Todos" e dá providências correlatas, São Paulo. 2021. Disponível em:

<https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/lei/2021/lei-17374-08.06.2021.html>. Acesso em: 13 set. 2023.

TEPEDINO, G.; MONTEIRO FILHO, C. E. R.; RENTERIA, P. (Coord.). **Fundamentos do Direito Civil: Direitos Reais**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.