

EXMA. SRA. DRA. JÚIZA DE DIREITO DA **5ª VARA CÍVEL** DA COMARCA DE CAMPINAS-SP

Autos nº **0019593-03.2019.8.26.0114**

**Ação:** CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS  
**Exequirente:** Condomínio Visione Residence  
**Executado:** Reginaldo Alves dos Santos

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

– elaborado pela perícia técnica em junho de 2022 –

### VALOR MERCADOLÓGICO ESTIMADO DO BEM

→ **R\$ 337.000,00** (trezentos e trinta e sete mil reais)

**Gilmar Nascimento Saraiva**, perito judicial em Avaliação de Imóveis [CNAI 30014], nomeado [fls. 209-10] para levantar o atual **Valor de Mercado para Venda** deste imóvel:

**APARTAMENTO: DIREITO A USO DE GARAGEM (RODÍZIO ANUAL): VAGA Nº 514 EM 2022**

– CONDOMÍNIO VISIONE RESIDENCE

Área útil: 52,160m<sup>2</sup> - Área comum: 43,165m<sup>2</sup> – Área Total: 95,325m<sup>2</sup>

Avenida Engenheiro Augusto Figueiredo, 357 – Torre 6 – ap. 82 - Swift – Campinas-SP

**E** tendo concluído a Avaliação Mercadológica, por meio deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, **venho apresentar o resultado dos trabalhos realizados.**

## ESCLARECIMENTO INICIAL

Não foi possível realizar a vistoria. Segundo a Síndica do Edifício, Ana Paula Machado de Medeiros, provavelmente nunca houve morador no apartamento. Nem a síndica nem o advogado do Executado possui chaves do apartamento. Disponho-me, contudo, a retornar ao imóvel para vistoria, caso o impedimento seja solucionado.

## 1. LEIS E NORMAS REGULADORAS DESTE PARECER

Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006, e 1.066, de 22 de novembro de 2007, que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico e que regulamentam a sua forma de elaboração. Também de acordo com as normas da ABNT/NBR 14.652-1, Avaliações de Bens 14.653-2, Procedimentos Gerais do título "Avaliações de Bens".

## 2. DADOS DO RESIDENCIAL E DO IMÓVEL AVALIANDO

### 2.1 Da Matrícula, Endereço e Dados Técnicos

Conf. matrícula nº 200.993 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas - SP

**IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA** designada por APARTAMENTO nº 82, em construção, localizado no 8º andar da Torre 6, no Condomínio VISIONE RESIDENCE, com entrada pela Avenida Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 357, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa total de 52,160m<sup>2</sup>, uso comum de 43,165m<sup>2</sup>real, total de 95,325m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,001684, no terreno onde será edificado o Condomínio.

### 2.2 Do Endereço e Dados Técnicos do Apartamento Avaliando

**Endereço:** Avenida Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 357, apto 82 – 8º andar – Torre 6 - Condomínio Visione Residence – Vila Progresso - Swift - Campinas-SP

**Código Cartográfico do Apartamento:** nº 3441.3411.0780.06046

**Área Útil:** 52.160m<sup>2</sup> – **Área comum:** 43,165m<sup>2</sup> – **Área Total:** 95,325m<sup>2</sup>



**Índice Fiscal:** 310.3537 UFICs – **Zoneamento:** ZC2 – **Valor Venal:** R\$ 180.875,98

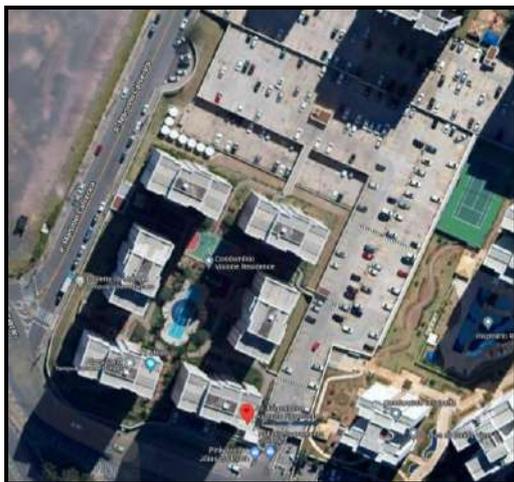
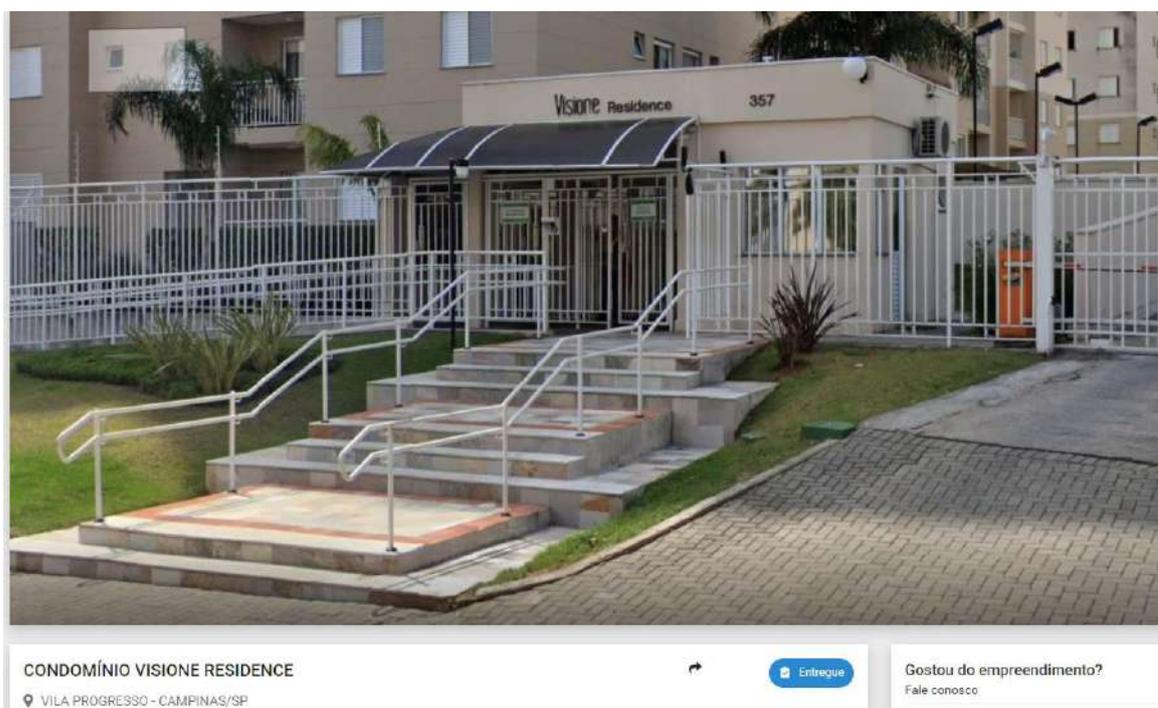
**Área Garagem:** não consta em documentos uma vaga de garagem específica atribuída ao apartamento. Anualmente, as vagas de garagem são sorteadas (rodízio). Segundo a funcionária Amanda, da Administradora, para 2022, o apartamento avaliando nº 82 possui o direito ao uso da garagem 514.



## 2.3 Do Condomínio e suas Benfeitorias

O Condomínio **Visione Residence** possui **06** (seis) **Torres** com **16** (dezesesseis) **andares** cada, contendo **06** (seis) **apartamentos por andar**, **02** (dois) **elevadores** por torre. No pavimento **Térreo**, segundo a Convenção do Condomínio, as Torres **1** a **5** possuem **04** (quatro) apartamentos e a Torre **06** possui **02** (dois) apartamentos. Segundo a Administradora, o Residencial possui **592 apartamentos**.

Segundo a Convenção do Condomínio (ver ANEXO 2), existem **594 vagas de garagem indeterminadas** (no subsolo: **255** simples **cobertas** e **56** simples **descobertas**; no **Térreo**: **283** vagas simples **descobertas**). Anualmente, há novo sorteio para redistribuição das vagas de garagem em forma de rodízio.



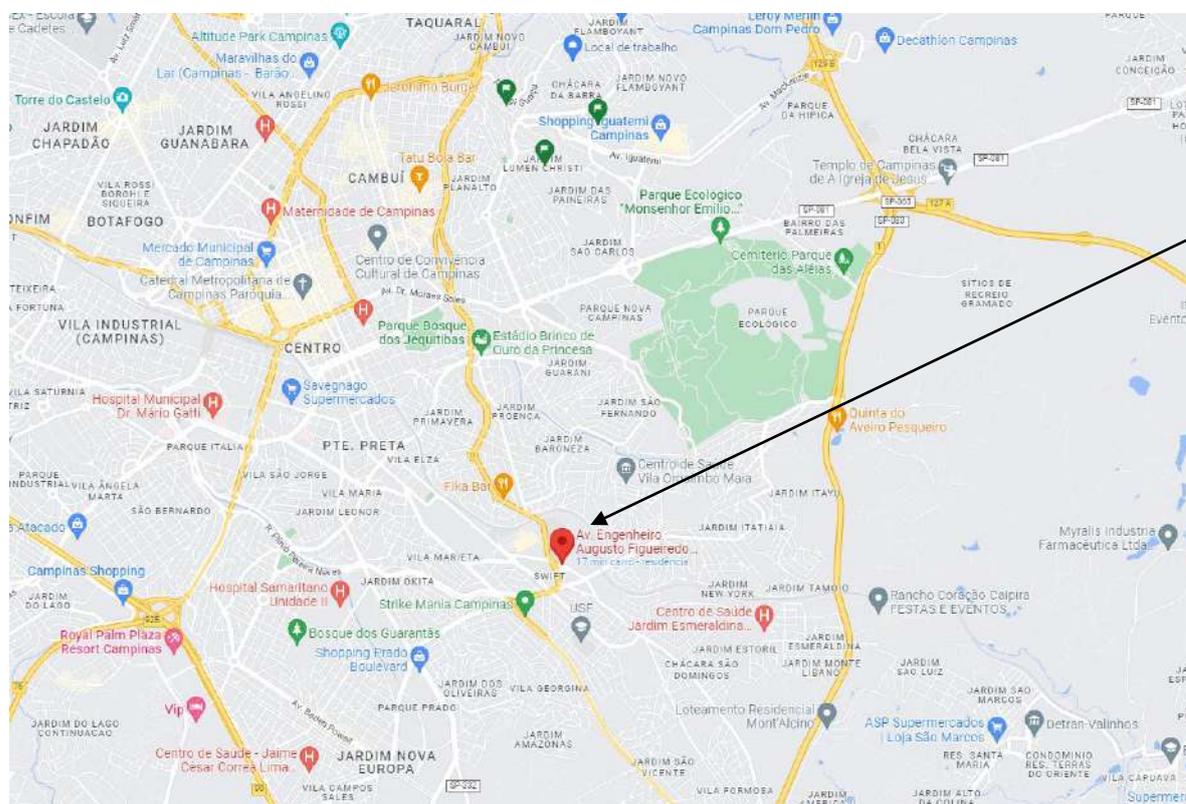
Com 10 anos de construção (2012), o prédio possui fachada com pintura látex.

O condomínio oferece Portaria 24 horas, Portão Eletrônico e Lazer Completo: Piscinas Adulta e Infantil, Salão de Jogos, Quadra Poliesportiva, Churrasqueira, Salão de Festas Adulto e Infantil, Sala Fitness, Espaço Gourmet.

## 2.4 Da Descrição do Entorno e do Bairro:

Localizado próximo à Universidade Paulista (UNIP), ao Bosque dos Artistas, à Philos - Escola de Educação Infantil, à Faculdade de Odontologia São Leopoldo Mandic (SLMANDIC), ao Hipermercados Extra, à Praça Doutor Homero e à Escola Estadual Professora Neli Helena Assis de Andrade.

Os bairros do Entorno são Vila Georgina, Vila Marieta, Jardim Baronesa, Ponte Preta, Jardim Proença, Jardim São Fernando, Jardim Itatiaia, Jardim New York



Não existem fatores que desvalorizam a região, tais como deslizamento, alagamento e erosão. Não se identificaram fatores ambientais e sociais como favela, penitenciária, usina de lixo imediatamente próximos.

## 3. VISTORIA TÉCNICA – LOCALIZAÇÃO, DESCRIÇÃO E ESTADO

### 3.1 Da Vistoria Técnica

Data e Horário: **Não** foi possível realizar a **vistoria**. Segundo a Síndica do condomínio, não há moradores no apartamento; a perícia não obteve acesso às chaves para a perícia.

Objetivo: conhecer, fotografar e avaliar o imóvel.

Autorização para entrada: Não houve autorização.

### 3.2 Da Descrição dos cômodos do Apartamento:

01 Sala	02 Dormitórios	01 Área de serviço
01 Cozinha	01 Banheiro	01 Varanda

Observação: Não foi possível descrever o apartamento internamente. Portanto, a descrição básica acima foi extraída dos anúncios dos elementos comparativos.

### 3.3 Da Padrão e Estado de Conservação (ver fotos no ANEXO I)

Não houve vistoria.

## 4. METODOLOGIA ADOTADA e CRITÉRIOS DE COLHEITA DE DADOS

### 4.1 Método de Avaliação Adotado

Para levantar o valor do bem, utilizei-me do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO, comparando o imóvel com ofertas no mercado de imóveis cujo estado de conservação em geral se apresenta boas condições.

### 4.2 Homogeneização por fatores:

Fator Oferta: aplicou-se este fator, conforme orienta a norma, considerado margem de elasticidade entre o valor ofertado e o valor de venda negociado.

— **0,90** = em oferta - **1,00** = recentemente vendidos

**Observação:** Outros possíveis fatores de homogeneização relativos a Padrão de Acabamento e Estado de Conservação não foram aplicados, dado que **não** se conheceu o apartamento internamente. Assim, a avaliação foi feita com base no **valor médio** de metro quadrado de diversos **apartamentos** em oferta.

### 4.3 Critérios para escolha de elementos comparativos:

- Imóveis no mesmo Residencial.

## 5. ELEMENTOS COMPARATIVOS e VALOR UNITÁRIO MÉDIO

A tabela que segue apresenta tanto o cálculo do **valor unitário** de cada oferta para venda quanto a apuração do **valor unitário médio** (valor médio por m<sup>2</sup>).

**Observação:** Embora as imobiliárias anunciem os imóveis citando diferentes áreas, conforme Convenção do Condomínio Residencial Visione, os apartamentos possuem área útil de 52,16m<sup>2</sup> ou 52,11m<sup>2</sup>, ou seja, uma diferença de 5 centímetros apenas. Assim, considerou-se que todos possuem a área útil de 52,16, área do avaliando, já que os corretores não revelam o número dos apartamentos que publicaram para venda.

<b>ESPELHO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS PARA VENDA</b>						
Apartamento avaliando: 8º andar - área de 52,160m <sup>2</sup>						
	<b>FONTE</b>	<b>CÓDIGO NO SITE</b>	<b>VALOR OFERTA - R\$-</b>	<b>ÁREA ÚTIL - M<sup>2</sup>-</b>	<b>FATORES</b>	<b>V.UNITÁRIO - R\$ -</b>
<b>1</b>	<b>SUDMAR</b> (19) 98144-7997	APO00002 À venda	370.000,00	52,160 m <sup>2</sup>	FD: <b>0,90</b>	<b>6.384,20</b>
<b>2</b>	<b>PLEND</b> (19) 3387-8533 e (19)97413-6127	APO33997 À venda	375.000,00	52,160 m <sup>2</sup>	FD: <b>0,90</b>	<b>6.470,47</b>
<b>3</b>	<b>MAULE</b> (19) 99381-6442/99381-6458	APO299 À venda	375.000,00	52,160 m <sup>2</sup>	FD: <b>0,90</b>	<b>6.470,47</b>
<b>4</b>	<b>FLORA E ZAMM</b> (19) 3037-1970 e (19)99960-6658	APO07036 À venda	375.000,00	52,160 m <sup>2</sup>	FD: <b>0,90</b>	<b>6.470,47</b>
<b>5</b>	<b>CASABELA</b> (19) 98208-1411	APO02206 À venda	371.000,00	52,160 m <sup>2</sup>	FD: <b>0,90</b>	<b>6.401,46</b>
<b>6</b>	<b>MATTOS E TREVISAN</b> (19) 2514-1288 e (19)97117-8938	APO871 À venda	369.000,00	52,160 m <sup>2</sup>	FD: <b>0,90</b>	<b>6.366,94</b>
<b>7</b>	<b>BONAN E AMARAL</b> (19) 3253-7070 e 99990-9947	APO15583 À venda	380.000,00	52,160 m <sup>2</sup>	FD: <b>0,90</b>	<b>6.557,75</b>
<b>SOMATÓRIA</b>						<b>45.121,76</b>
<b>MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES (MA)→ : 07</b>						<b>6.445,96</b>
LIMITE INFERIOR						4.512,17
LIMITE SUPERIOR						8.379,75
<b>MÉDIA ARITMÉTICA HOMOGENEIZADA SANEADA</b>						<b>6.445,96</b>

## Valor Unitário Médio de Mercado para Venda

O valor de **R\$ 6.445,96** (seis mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais e noventa e seis centavos) representa a **média aritmética homogeneizada e saneada** dos Valores Unitários de cada amostra e corresponde ao **valor unitário médio/m<sup>2</sup>** praticado no mercado de imóveis no mesmo residencial, deduzidos desse valor o fator de oferta.

## 6. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

O cálculo do valor do imóvel se constitui desta forma:

- Valor do Bem = Área x Valor Unitário médio saneado:
- Valor do Bem = 52.160 x R\$ 6.445,96
- Valor do Bem = R\$ 336.221,27

Assim, com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e se utilizando do arredondamento permitido pela norma, o valor de mercado estimado para o imóvel avaliando, neste parecer, resultou em **R\$ 337.000,00** [trezentos e trinta e sete mil reais], já deduzido deste o Fator de Oferta.

## 7. QUESITOS DO EXEQUENTE

1. Queira o Senhor Perito informar qual o valor atual de venda do imóvel da ora penhorado;

**Resposta:** O valor médio praticado atualmente para venda do imóvel, já deduzido deste o Fator de Oferta, é **R\$ 337.000,00** (trezentos e trinta e sete mil reais)

2. Queira o Sr Perito informar qual o valor atual de locação do imóvel da ora penhorado;

**Resposta:** Embora a nomeação tenha sido para a avaliação do valor de venda de mercado, para atender ao quesito e contribuir com a celeridade do processo, a perícia realizou levantamento da prática locatícia naquele Condomínio Residencial, conforme tabela abaixo:

<b>ESPELHO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS PARA LOCAÇÃO</b>						
Apartamento avaliando: 8º andar – 52,160m <sup>2</sup>						
	<b>FONTE</b>	<b>CÓDIGO NO SITE</b>	<b>OFERTA - R\$ -</b>	<b>ÁREA ÚTIL - M<sup>2</sup> -</b>	<b>FATORES</b>	<b>VALOR UNITÁRIO - R\$ -</b>
1	<b>ZM EMPREENDIMENTOS - (19) 3233 - 3500</b> <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluquel-apartamento-2-quartos-com-piscina-vila-progresso-campinas-sp-50m2-id-2566986131/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluquel-apartamento-2-quartos-com-piscina-vila-progresso-campinas-sp-50m2-id-2566986131/</a>	AP002067	1.700,00	52,160 m <sup>2</sup>	FO: 0,90	<b>29,33</b>
2	<b>BASE SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS</b> <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-swift-2953361682.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-swift-2953361682.html</a>	AP00047 À venda	1.800,00	52,160 m <sup>2</sup>	FO: 0,90	<b>31,06</b>
3	<b>O19 SWIFT IMÓVEIS - (19) 98144-7997</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-swift-bairros-campinas-com-garagem-54m2-aluquel-RS1900-id-2564874511/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-swift-bairros-campinas-com-garagem-54m2-aluquel-RS1900-id-2564874511/</a>	HQ02VS À venda	1.900,00	52,160 m <sup>2</sup>	FO: 0,90	<b>32,78</b>
4	<b>MOLONI - (19) 99559-4466</b> <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-vila-progresso-campinas-sp-52m2-id-2340805481/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-vila-progresso-campinas-sp-52m2-id-2340805481/</a>	1d8c3f À venda	1.900,00	52,160 m <sup>2</sup>	FO: 0,90	<b>32,78</b>
5	<b>PRIME HOUSE - 2514-4100 e 99241-6758</b> <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mobiliado-vila-progresso-campinas-sp-55m2-id-2513439578/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mobiliado-vila-progresso-campinas-sp-55m2-id-2513439578/</a>	AP0508 À venda	2.100,00	52,160 m <sup>2</sup>	FO: 0,90	<b>36,23</b>
6	<b>G.GAGLIARDO - (19) 99904-0980</b> <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluquel-apartamento-2-quartos-com-piscina-vila-progresso-campinas-sp-75m2-id-2556774618/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluquel-apartamento-2-quartos-com-piscina-vila-progresso-campinas-sp-75m2-id-2556774618/</a>	AP000238	2.200,00	52,160m <sup>2</sup>	FO: 0,90	<b>37,96</b>
<b>SOMATÓRIA</b>						<b>200,14</b>
<b>MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES (MA) → : 06</b>						<b>33,36</b>
<b>MÉDIA ARITMÉTICA HOMOGENEIZADA SANEADA LOCATÍCIA</b>						<b>33,36</b>

O valor de aluguel atual médio praticado no Residencial é de **R\$ 1.740,05** [=R\$ 33,36 x 52,16m<sup>2</sup>].

3. Queira o Senhor Perito informar se o imóvel sofreu alguma valorização, sob o ponto de vista comercial, em virtude de obras (benfeitorias) ou desenvolvimento da região;

**Resposta:** Não foi possível adentrar o imóvel. Segundo a Síndica Ana Paula Machado de Medeiros, esta desconhece o fato de ter havido algum morador no apartamento e não possui chaves para disponibilizar para a perícia.

4. Queira o Senhor Perito informar qual o tipo de zoneamento em que se situa o imóvel;

**Resposta:** ZC2 – Zona de Centralidade 2.

5. Queira o Senhor Perito informar se o imóvel pode ser considerado de alto padrão?

**Resposta:** Não. Apartamentos de Padrão Superior apresentam, segundo o estudo intitulado *Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas (2019)* do Instituto Brasileiro de Perícias, apartamentos de **Padrão Superior** caracterizam-se por

serem unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento. Quanto à correlação do padrão de acabamento, não se conhece do interior do apartamento.

**6.** Queira o Senhor Perito informar se existe fácil locomoção de ônibus para o centro da cidade e demais bairros; (Descrever).

**Resposta:** Sim.

**7.** Queira o Senhor Perito informar se o imóvel encontra -se em boas condições de uso;

**Resposta:** Não houve possibilidade de adentrar o imóvel.

## 7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Grato e honrado pela nomeação, nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente laudo, dispondo-me, posteriormente, a dirimir eventuais dúvidas.

- **ANEXO 2:** Dados dos Elementos Comparativos ofertados para venda
- **ANEXO 3:** Documentação: Demonstrativo IPTU e Convenção do Condomínio Visione Residence

**Fontes de informações:** Processo Judicial, Demonstrativo do IPTU, Convenção do Condomínio Visione Residence; Matrícula do Imóvel; Síndica do Residencial (Sra. Ana Paula); Administradora do Residencial (Sra. Amanda).

Campinas, 20 de junho de 2022.



**Gilmar Nascimento Saraiva** – Creci 59.259

# ANEXO 1 – FOTOS e DADOS dos ELEMENTOS AMOSTRAIS

<b>ELEMENTO COMPARATIVO 1</b>	<b>IMOBILIÁRIA: SUDMAR TODESCAN</b>	<b>CÓDIGO SITE: AP000002</b>
	<b>VALOR DE VENDA: R\$ 370.000,00</b>	<b>ÁREA: 52,16,m<sup>2</sup></b>
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-swift-bairros-campinas-com-garagem-56m2-venda-RS370000-id-2561694590/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-swift-bairros-campinas-com-garagem-56m2-venda-RS370000-id-2561694590/</a>		



<b>ELEMENTO COMPARATIVO 2</b>	<b>IMOBILIÁRIA: PLENO</b>	<b>CÓDIGO SITE: AP033997</b>
	<b>VALOR DE VENDA: R\$ 375.000,00</b>	<b>ÁREA: 52,16m<sup>2</sup></b>
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-progresso-bairros-campinas-com-garagem-56m2-venda-RS375000-id-255609872/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-progresso-bairros-campinas-com-garagem-56m2-venda-RS375000-id-255609872/</a> <a href="https://plenoimoveis.com.br/imovel/AP033997-apartamento-campinas-sp-vila-progresso">https://plenoimoveis.com.br/imovel/AP033997-apartamento-campinas-sp-vila-progresso</a>		

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-progresso-bairros-campinas-com-garagem-56m2-venda-RS375000-id-2556110159/>

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FEIRÃO CASA NOVA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

15 fotos

Info / Venda / SP / Apartamentos à venda em Campinas / Vila Progresso / Rua Engenheiro Augusto de Figueiredo

**Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 56 m<sup>2</sup> por R\$ 375.000** COD. AP033997

Rua Engenheiro Augusto de Figueiredo, 357 - Vila Progresso, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

**COMPRA**  
R\$ 375.000

Condomínio R\$ 300  
IPTU R\$ 84

[plenoimoveis.com.br/imovel/AP033997-apartamento-campinas-sp-vila-progresso](https://plenoimoveis.com.br/imovel/AP033997-apartamento-campinas-sp-vila-progresso)

**Pleno Imóveis** RETORNAR A BUSCA

**Apartamento à venda no Condomínio Visione Residence em Campinas/SP**

PÁGINA PRINCIPAL > COMPRAR > APARTAMENTO > CAMPINAS SP > VILA PROGRESSO

AP033997

**R\$ 375.000,00**  
Venda

Condomínio: R\$ 300,00 IPTU: R\$ 84,18

Nome:  Telefone:  E-mail:

Mensagem:

Olá, gostaria de mais informações sobre o imóvel AP033997

**Envie uma mensagem ao corretor**

2 1 1 56m<sup>2</sup> Útil

<b>ELEMENTO COMPARATIVO 3</b>	<b>IMOBILIÁRIA: MAULE</b>	<b>CÓDIGO SITE: APO299</b>
	<b>VALOR DE VENDA: R\$ 375.000,00</b>	<b>ÁREA: 52,16m<sup>2</sup></b>
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-progresso-bairros-campinas-com-garagem-57m2-venda-RS375000-id-2490880626/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-progresso-bairros-campinas-com-garagem-57m2-venda-RS375000-id-2490880626/</a> <a href="https://www.mmaule.com.br/imoveis?codigo=APO299">https://www.mmaule.com.br/imoveis?codigo=APO299</a>		

[Início](#) / [Venda](#) / [SP](#) / [Apartamentos à venda em Campinas](#) / [Vila Progresso](#)

### Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 57 m<sup>2</sup> por R\$ 375.000

COD: APO299

Vila Progresso, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

57m<sup>2</sup>
2 quartos
1 banheiro
1 vaga

**COMPRÁ**  
**R\$ 375.000**

Condomínio: Não informado  
 IPTU: Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)



<b>ELEMENTO COMPARATIVO 4</b>	<b>IMOBILIÁRIA: FLORA ZAMM</b>	<b>CÓDIGO SITE: APO07036</b>
	<b>VALOR DE VENDA: R\$ 375.000,00</b>	<b>ÁREA: 52,16m<sup>2</sup></b>
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-swift-bairros-campinas-com-garagem-54m2-venda-RS375000-id-2563483495/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-swift-bairros-campinas-com-garagem-54m2-venda-RS375000-id-2563483495/</a>		
<a href="https://imoveiszamm.com.br/imovel/AP007036-comprar-apartamento-swift-campinas-sp">https://imoveiszamm.com.br/imovel/AP007036-comprar-apartamento-swift-campinas-sp</a>		

[Início](#) / [Venda](#) / [SP](#) / [Apartamentos à venda em Campinas](#) / [Swift](#) / [Rua Engenheiro Augusto de Figueiredo](#)

**Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 54 m<sup>2</sup> por R\$ 375.000** COD. APO07036

Rua Engenheiro Augusto de Figueiredo, 357 - Swift, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRÁ	<b>R\$ 375.000</b>
Condomínio	<b>R\$ 303</b>
IPTU	<b>R\$ 92</b>

ANUNCIANTE

54m<sup>2</sup>    2 quartos    1 banheiro    1 vaga



<b>ELEMENTO COMPARATIVO 5</b>	IMOBILIÁRIA: <b>CASABELA</b>	CÓDIGO SITE: <b>AP002206</b>
	VALOR DE VENDA: <b>R\$ 371.000,00</b>	ÁREA: <b>52,10m<sup>2</sup></b>
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-progresso-bairros-campinas-com-garagem-58m2-venda-RS371000-id-2541170180/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-progresso-bairros-campinas-com-garagem-58m2-venda-RS371000-id-2541170180/</a> <a href="https://casabelaimoveiseadm.com.br/imovel/AP002206-comprar-apartamento-vila-progresso-campinas-sp">https://casabelaimoveiseadm.com.br/imovel/AP002206-comprar-apartamento-vila-progresso-campinas-sp</a>		

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-progresso-bairros-campinas-com-garagem-58m2-venda-RS371000-id-2541170180/>  
 IPTU 2022 zoneamento online... Zoneamento On-lin...

CasaBela Imóveis e Administração

19 fotos

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Campinas / Vila Progresso / Rua Engenheiro Augusto de Figueiredo

**Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 58 m<sup>2</sup> por R\$ 371.000** COD. AP002206

Rua Engenheiro Augusto de Figueiredo, 357 - Vila Progresso, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

58m<sup>2</sup> 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(9\)](#)

**COMPRA**  
**R\$ 371.000**

Condomínio R\$ 317  
 IPTU R\$ 78

**ANUNCIANTE**  
 Casabela Imóveis

[Contato por WhatsApp](#)



<b>ELEMENTO COMPARATIVO 6</b>	<b>IMOBILIÁRIA: MATTOS TREVISAN</b>	<b>CÓDIGO SITE: AP0871</b>
	<b>VALOR DE VENDA: R\$ 369.000,00</b>	<b>ÁREA: 52,10m<sup>2</sup></b>
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-progresso-bairros-campinas-com-garagem-60m2-venda-RS369000-id-2454101894/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-progresso-bairros-campinas-com-garagem-60m2-venda-RS369000-id-2454101894/</a>		

[Início](#) / [Venda](#) / [SP](#) / [Apartamentos à venda em Campinas](#) / [Vila Progresso](#)  
 / [Rua Engenheiro Augusto de Figueiredo](#)

### Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 60 m<sup>2</sup> por R\$ 369.000

COD. AP0871 [VER NO MAPA](#)

Rua Engenheiro Augusto de Figueiredo, 357 - Vila Progresso, Campinas - SP

60m<sup>2</sup>
2 quartos
1 banheiro
1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

<b>COMPRA</b>	
<b>R\$ 369.000</b>	
Condomínio	<b>R\$ 320</b>
IPTU	<b>R\$ 85</b>

**ANUNCIANTE**  
 MATTOS E TREVISAN  
 IMOVEIS LTDA ME



<b>ELEMENTO COMPARATIVO 7</b>	<b>IMOBILIÁRIA: BONON AMARAL</b>	<b>CÓDIGO SITE: AP015583</b>
	<b>VALOR DE VENDA: R\$ 380.000,00</b>	<b>ÁREA: 52,10m<sup>2</sup></b>
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-progresso-bairros-campinas-com-garagem-58m2-venda-RS380000-id-2555243354/#gallery">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-progresso-bairros-campinas-com-garagem-58m2-venda-RS380000-id-2555243354/#gallery</a> <a href="https://bononeamaralimoveis.com.br/buscar?termo=AP015583">https://bononeamaralimoveis.com.br/buscar?termo=AP015583</a>		

[Início](#) / [Venda](#) / [SP](#) / [Apartamentos à venda em Campinas](#) / [Vila Progresso](#)  
 / [Rua Engenheiro Augusto de Figueiredo](#)

### Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 58 m<sup>2</sup> por R\$ 380.000

COD. AP015583

Rua Engenheiro Augusto de Figueiredo, 357 - Vila Progresso, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

58m<sup>2</sup>    2 quartos    1 banheiro    1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(6\)](#)

<b>COMPRA</b>	
<b>R\$ 380.000</b>	
Condomínio	<b>R\$ 267</b>
IPTU	<b>R\$ 85</b>

**ANUNCIANTE**  
 BONON & AMARAL IMÓVEIS



**ANEXO 3 – DOCUMENTAÇÃO:**

- Demonstrativo do IPTU
- Convenção do Condomínio Visione Residence
- Regimento Interno

**Prefeitura Municipal de Campinas**20/06/2022  
21:05:47**Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)****Identificação do Imóvel**

**Cód. Cartográfico:** 3441.34.11.0780.06046  
**Tipo Lote:** PREDIAL  
**Uso do Imóvel:** 2 - Residencial  
**Cód. Anterior:**  
**\*\*\*LOCALIZAÇÃO\*\*\***  
**Quarteirão/Quadra:** 01516-  
**Lote/Sublote:** 04-A-1  
**Logradouro:** AVENIDA ENGENHEIRO AUGUSTO FIGUEIREDO  
**Número:** 357  
**Complemento:** TORREG AP82  
**Bairro/Loteamento:** GLEBA (PRC 3441-3 - "BAIRRO PALHEIRO")  
**CEP:** 13045-603  
**Zoneamento:** 09

**Dados do Terreno**

**Área do Terreno:** 26,85  
**Área Terreno Não Trib.:** 0,00  
**Valor do Metro 2:** R\$ 1.306,09 / UFIC 310,3537  
**Valor de m² por laudo:** Não  
**Padrão Zoneamento Tributário:** B  
**Fatores de Correção:** 1,1000  
**FG / FP / FV / FA / FB:** NÃO / NÃO / SIM / NÃO / NÃO  
**FLE / FZ / FE / FC / FL:** NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO  
**Área Excedente m2:** 0,00  
**Valor da Área Excedente:** R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
**Valor do Terreno:** R\$ 38.575,44 / UFIC 9.166,2966  
**VL.Terreno(Art. 19 LC 181/17):** R\$ 34.717,90 / UFIC 8.249,6669

**Frente:** 101,34  
**Testada Beneficiada:** ,00  
**Custo UFIC m3 / Linear:** 0,3718  
**Frequência Coleta Lixo:** 5 a 6 vezes por semana  
**Frequência Lixo dias/Ano:** 301  
**Posição do Lote:** Esquina

#### Dados Gerais da Edificação

**Fatores de Correção:** 1,1000  
**FV / FB:** SIM / NÃO  
**FC / FL:** NÃO / NÃO  
**Área Total Construída:** 72,78  
**Área Total Constr. Não Trib.:** 0,00  
**Valor Total da Construção:** R\$ 142.300,54 / UFIC 33.813,4542

#### Dados da Dependência

**Dependência:** 1  
**Área da Dependência:** 72,78  
**Área Não Trib. da Dep.:** ,00  
**Valor Metro 2 Construção:** R\$ 1.917,44 / UFIC 455,6224  
**Ano de Depreciação:** 2012  
**Fator de Depreciação:** 0,9270  
**Valor da Dependência:** R\$ 142.300,54 / UFIC 33.813,4542  
**Tipo Padrão Construção:** RV-3-0

#### Dados Tributários

**Exercício:** 2022  
**Emissão:** 01/2022  
**Valor da UFIC:** 4,2084  
**Desc. Adimplência:** Não  
**Valor Venal do Imóvel:** R\$ 180.875,98 / UFIC 42.979,7507  
**VL.Imóvel(Art. 19 LC 181/17):** R\$ 177.018,44 / UFIC 42.063,1211  
**Ind. Vl. Venal Dec. Judicial:**  
**Alíquota:** 0,6000%  
**Desconto Fixo:** UFIC 60,0000  
**Valor do IPTU:** R\$ 809,61 / UFIC 192,3787  
**Valor do IPTU com Limitador:** R\$ 641,27 / UFIC 152,3787

**Valor Taxa de Lixo:** R\$ 284,69 / UFIC 67,6490  
**Valor Taxa de Sinistro:** R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
**Valor Compensado:** R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
**Desc.(Art.19-B Lei 11.111/01):** UFIC 40,0000  
**Desc.(Art.20 Lei 11.111/01):** UFIC 0,0000  
**Valor Total Lançado:** R\$ 925,96 / UFIC 220,0277  
**Desconto IPTU Digital:** R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
**Desc. Ct. única + Adimplência:** 5,0000%  
**Valor da Cota única:** R\$ 879,67 / UFIC 209,0264  
**Desc. Parcelas IPTU:** 0,0000%  
**Número de Parcelas** 11  
**Valor das Parcelas:** R\$ 84,18 / UFIC 20,0025  
**Venc. 1ª Parc./Cota Única:** 11/02/2022  
**Isenção de Imposto:**  
**Isenção de Ofício:**  
**Imunidade:**  
**VI. Renúncia - IPTU:** R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
**Isenção de Taxas:**  
**VI. Renúncia - Lixo:** R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
**VI. Renúncia - Sinistro:** R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
**Perda Isenção Imposto:**  
**Perda Isenção Ofício:**  
**Ind. de Benefício CAIF:** N  
**Ind. Adesão IPTU Digital:**  
**Ind. Anexação de Fato:** Não  
**Alteração Cadastral:**  
**Ind. Lançamento Inibido:**

(FG) Fator Gleba (FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização (FA) Fator Área (FB) Fator Bolsão (FLE) Fator Lote Engravado (FZ) Fator Zoneamento (FE) Fator Esquina (FC) Fator Condomínio (FL) Fator Loteamento

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

DO

“VISIONE RESIDENCE”

Avenida Engenheiro Augusto Figueiredo, 357, Lote 04-A1, quarteirão 1516

Campinas – SP

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS - SP  
Fraterno de Melo Almada Junior - Oficial

Prenotação nº : 474448 - 12/04/2013 Registrado em : 08/05/2013

Valor dos emolumentos no total de R\$ 491.264,32, acha-se discriminado no recibo em anexo.

**CAPITULO I**

**DAS PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA E DAS DE CONDOMÍNIO:**

**Artigo 1º:** O “VISIONE RESIDENCE”, composto de 06 (seis) Torres, pela sua natureza condominial, compreende partes distintas, a saber:

- a) partes que são de propriedade exclusiva;
- b) partes que são de propriedade comum dos condôminos.

**Artigo 2º:** São partes de propriedade comum, aquelas assim definidas pela nova legislação civil, havidas como inalienáveis, indivisíveis e acessórias, indissoluvelmente ligadas às demais coisas, e tudo mais que por sua natureza ou destinação sejam de uso comum, e muito especialmente, as seguintes: as fundações, os montantes, as colunas, as vigas, os pisos de cimento armado, as partes externas dos apartamentos, entrada e saída de pedestres, pela Avenida Engenheiro Augusto Figueiredo, rampa para acesso de veículos ao térreo e subsolo do condomínio; guarita com wc, acesso coberto de pedestres, reservatório de lixo, hidrômetro, medidor de gás, 1 (um) poço de elevador e 2 (duas) escadas de acesso ao subsolo do condomínio, 1 (uma) piscina, 2 (duas) churrasqueiras cobertas (Lazer 16 e 18) com forno de pizza, e área de 28,80m<sup>2</sup>; 1 (uma) churrasqueira coberta (Lazer 19) com área de 32,85m<sup>2</sup>; Lazer coberto 10 com área de 38,61m<sup>2</sup>, Lazer coberto 11, 12, 20, 25 e 27 cada um com área de 13,20m<sup>2</sup>; Lazer coberto 13, 14, 21, 22, 23 e 24 cada uma com área de 6,84m<sup>2</sup>; lazer coberto 15 com área de



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/06/2022 às 09:05, sob o número WCAS227029566781. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0019593-03.2019.8.26.0114 e código eK6jpZSD.

9,00m<sup>2</sup>, Lazer coberto 17 e 26 com área de 17,68m<sup>2</sup>; Lazer coberto 28 com área de 13,05m<sup>2</sup>; Lazer coberto 29 e 30 com área de 6,63m<sup>2</sup>; Lazer descoberto 1 com área de 245,35m<sup>2</sup>; Lazer descoberto 2 com área de 241,58m<sup>2</sup>; Lazer descoberto 3 com área de 102,58m<sup>2</sup>; Lazer descoberto 4 com área de 140,19m<sup>2</sup>; Lazer descoberto 5 com área de 318,41m<sup>2</sup>; Lazer descoberto 6 com área de 278,24m<sup>2</sup> referente a quadra esportiva descoberta; Lazer descoberto 7 com área de 154,78m<sup>2</sup>; e Lazer descoberto 8 com área de 127,17m<sup>2</sup>. Na projeção da Torre 1: DG telefonia e 1 (uma) sala de estudo/biblioteca. Na projeção da Torre 2: sala para depósito, 1 (um) ateliê, 1 (um) salão de festas infantil com copa e wc; e 1 (uma) brinquedoteca, com wc, Na projeção da Torre 3: 01 (um) vestiário feminino, 1 (um) bicicletário; e 1 (uma) sala de ginástica/dança com 02 (dois) wc's. Na projeção da Torre 4: 1 (uma) sala para depósito para material de limpeza, 1 (um) salão de jogos juvenil; e 1 (um) Pub 2 (dois) e wc's. Na projeção da Torre 5: sala para depósito; e 1 (uma) sala de home Office. Na projeção da Torre 6: 1 (um) vestiário masculino, 1 (um) snoker bar, 1 (um) salão de festas adulto com copa e 02 (dois) wc's, sendo 01 (um) adequado a portadores de necessidades especiais, além de conter em todas as 06 (seis) Torres lounge, 2 (dois) poços de elevadores, área de circulação, caixa de escada com porta corta fogo, pressurização, shaft's, sala para medidores de luz; e sala de pressurização com porta corta fogo. E ainda as 594 (quinhentos e noventa e quatro) vagas de garagem, com capacidade para estacionar 594 (quinhentos e noventa e quatro) veículos, localizadas no térreo e 1º subsolo, sujeitas à colocação por manobristas, numeradas na planta, apenas para efeito de controle de capacidade, além de 01 (uma) vaga destinada a portadores de necessidades especiais, 02 (duas) vagas para embarque e desembarque, 01 (uma) vaga para carga e descarga, localizadas no térreo.

**SUBSOLO:** Possui um total de 311 (trezentos e onze) vagas simples e descobertas; indeterminadas, medindo 4,50 x 2,30, com capacidade para estacionar 311 (trezentos e onze) veículos de propriedade dos condôminos ou moradores do condomínio; sendo 255 (duzentas e cinquenta e cinco) vagas simples cobertas e 56 (cinquenta e seis) vagas simples descobertas; numeradas na planta apenas para efeito de controle de capacidade, conforme projeto aprovado, todas com previsão de manobristas. Contém ainda, 1 (um) poço de elevador e 2 (duas) escadas de acesso ao térreo; reservatórios de água, 2 (dois) quadros, 2 (duas) cabines, área de manobras e circulação de veículos.



**TÉRREO:** Possui um total de 283 (duzentas e oitenta e três) vagas simples, descobertas, indeterminadas, medindo 4,50 x 2,30, com capacidade para estacionar 283 (duzentas e oitenta e três) veículos de propriedade dos condôminos ou moradores do condomínio, além de 01 (uma) vaga destinada a portadores de necessidades especiais, 02 (duas) vagas para embarque e desembarque, 01 (uma) vaga para carga e descarga; numeradas na planta apenas para efeito de controle de capacidade, conforme projeto aprovado, toda com previsão de manobristas. Contém ainda entrada e saída de pedestres pela Avenida Engenheiro Augusto Figueiredo, rampa para acesso de veículos ao térreo e subsolo do condomínio; guarita com wc, acesso coberto de pedestres, reservatório de lixo, hidrômetro, medidor de gás, 1 (um) poço de elevador e 2 (duas) escadas de acesso ao subsolo do condomínio, 1 (uma) quadra esportiva descoberta, 1 (uma) piscina e 18 (dezoito) espaços cobertos destinados a área de lazer.

A parte externa do condomínio contém as entradas e saídas (acessos) de veículos e pedestres para o condomínio.

E tudo mais que por sua natureza, destinação ou função seja de uso comum a todos os proprietários ou titulares de direitos a aquisição de unidades autônomas ou seus ocupantes.

**Parágrafo Único:** É expressamente defeso a qualquer condômino, locar a vaga de garagem que lhe for atribuída a terceiros, estranhos ao condomínio.

**Artigo 3º:** São partes de propriedade exclusiva, ou unidades autônomas do “**VISIONE RESIDENCE**”, todos os apartamentos das Torres 1, 2, 3, 4, 5 e 6, devidamente especificados no Memorial de Incorporação, a saber:

**- Torres 1 e 5:** Contém térreo e 16 (dezesesseis) andares, sendo 6 (seis) apartamentos por andar, localizados do 1º ao 16º andar, numerados com finais 1, 2, 3, 4, 5 e 6 e; 4 (quatro) apartamentos localizados no térreo, numerados de 01, 02, 04 e 05, totalizando 100 (cem) unidades residenciais.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/06/2022 às 09:05, sob o número WCAS227029566181. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0019593-03.2019.8.26.0114 e código eK6jpZSD.

- **Torre 2:** Contém térreo e 16 (dezesseis) andares, sendo 6 (seis) apartamentos por andar, localizados do 1º ao 16º andar, numerados com finais 1, 2, 3, 4, 5 e 6 e; 2 (dois) apartamentos localizados no térreo, numerados de 02 e 04, totalizando 98 (noventa e oito) unidades residenciais.

- **Torres 3 e 4:** Contém térreo e 16 (dezesseis) andares, sendo 6 (seis) apartamentos por andar, localizados do 1º ao 16º andar, numerados com finais 1, 2, 3, 4, 5 e 6 e; 3 (três) apartamentos localizados no térreo, numerados de 02, 04 e 05, totalizando 99 (noventa e nove) unidades residenciais.

- **Torre 6:** Contém térreo e 16 (dezesseis) andares, sendo 6 (seis) apartamentos por andar, localizados do 1º ao 16º andar, numerados com finais 1, 2, 3, 4, 5 e 6 e; 2 (dois) apartamentos localizados no térreo, numerados de 01 e 02, totalizando 98 (noventa e oito) unidades residenciais.

**1 - ÁREAS E FRAÇÕES DOS APARTAMENTOS TIPO DE FINAIS 1, 2, 4 e 5, LOCALIZADOS DO TÉRREO AO 16º ANDARES DAS TORRES 1 A 6:**

Área privativa total .....	52,160 m <sup>2</sup>
Área de uso comum >>.....	43,165 m <sup>2</sup>
Área real total.....	95,325 m <sup>2</sup>
Fração Ideal de Terreno .....	0,001684

**2 - ÁREAS E FRAÇÕES DOS APARTAMENTOS TIPO DE FINAL 3, LOCALIZADOS DO TÉRREO AO 16º ANDARES DAS TORRES 1 A 6:**

Área privativa total .....	52,110 m <sup>2</sup>
Área de uso comum >>.....	43,135 m <sup>2</sup>
Área real total.....	95,245 m <sup>2</sup>
Fração Ideal de Terreno .....	0,001682

**3 - ÁREAS E FRAÇÕES DOS APARTAMENTOS TIPO DE FINAL 6, LOCALIZADOS NO 1º ANDAR DAS TORRES 1 A 6:**

Área privativa total .....	52,110 m <sup>2</sup>
Área de uso comum >>.....	43,135 m <sup>2</sup>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/06/2022 às 09:05, sob o número WCAS227029566781. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0019593-03.2019.8.26.0114 e código eK6jpZSD.



Área real total..... 95,245 m<sup>2</sup>  
Fração Ideal de Terreno ..... 0,001682

**4 - ÁREAS E FRAÇÕES DOS APARTAMENTOS TIPO DE FINAL 6, LOCALIZADOS NO 2º ANDAR DAS TORRES 1 E 2:**

Área privativa total ..... 52,110 m<sup>2</sup>  
Área de uso comum >>..... 43,135 m<sup>2</sup>  
Área real total..... 95,245 m<sup>2</sup>  
Fração Ideal de Terreno ..... 0,001682

**5 - ÁREAS E FRAÇÕES DOS APARTAMENTOS TIPO DE FINAL 6, LOCALIZADOS DO 2º AO 16º ANDAR DAS TORRES 3 E 6:**

Área privativa total ..... 52,110 m<sup>2</sup>  
Área de uso comum >>..... 43,135 m<sup>2</sup>  
Área real total..... 95,245 m<sup>2</sup>  
Fração Ideal de Terreno ..... 0,001683

**6 - ÁREAS E FRAÇÕES DOS APARTAMENTOS TIPO DE FINAL 6, LOCALIZADOS DO 3º AO 16º ANDAR DAS TORRES 1 E 2:**

Área privativa total ..... 52,110 m<sup>2</sup>  
Área de uso comum >>..... 43,135 m<sup>2</sup>  
Área real total..... 95,245 m<sup>2</sup>  
Fração Ideal de Terreno ..... 0,001683

**CAPÍTULO II**

**DO DESTINO DAS DIFERENTES PARTES:**

**Artigo 4º:** As partes de propriedade comum destinam-se aos fins compatíveis com a sua natureza, com a moral e os bons costumes.

**Parágrafo Único** - As garagens condominiais localizadas no térreo do condomínio destinam-se exclusivamente, à guarda de veículos de passeio.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/06/2022 às 09:05, sob o número WCAS227029566781. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0019593-03.2019.8.26.0114 e código eK6jpZSD.



**Artigo 5º:** As unidades autônomas das Torres 1, 2, 3, 4, 5 e 6, constituídas pelos apartamentos, destinam-se a fins residenciais, respeitando-se sempre, as exigências da moral e dos bons costumes.

### CAPÍTULO III

#### DO MODO DE USAR AS COISAS E SERVIÇOS COMUNS:

**Artigo 6º:** As partes e serviços comuns serão utilizados de conformidade com seus destinos e de acordo com as disposições contidas na presente Convenção e no Regulamento Interno do Condomínio, sendo elas de livre utilização por todos os condôminos.

**Parágrafo Primeiro:** As partes ou dependências de uso comum, tais como, escadas, áreas de circulação, "halls", elevadores, etc., devem ser conservadas livres e desimpedidas, nada podendo nelas ser depositado, sob pena de imediata remoção, correndo as despesas por conta do(s) condômino(s) faltoso(s).

**Parágrafo Segundo:** No interior de cada unidade, o respectivo proprietário e/ou ocupante, tem toda liberdade de ação compatível com as normas de boa ordem, bons costumes, segurança, sossego, saúde e bem estar dos demais condôminos ou ocupantes das demais unidades.

**Parágrafo Terceiro:** Sem prejuízo da estrita observância destas normas, tudo quanto possa interessar ao uso e ao gozo geral do **VISIONE RESIDENCE** e suas dependências e serventias comuns, será decidido por deliberação dos senhores condôminos, na forma adiante prevista.

**Parágrafo Quarto:** Todas as reclamações ou exigências dos condôminos relativas ao uso e gozo do **VISIONE RESIDENCE** em geral, suas dependências ou serventias comuns e sua conservação e limpeza, serão levadas ao conhecimento do Síndico que determinará as providências necessárias.



**Parágrafo Quinto:** Os condôminos comprometem-se expressamente a manter e conservar as fachadas das Torres, fazendo sua regular manutenção e a cada dois anos procedendo à re-pintura total das mesmas.

**Parágrafo Sexto:** Todas as esquadrias, notadamente de ferro e de alumínio, devem ser mantidas e conservadas mediante aplicação anual de lubrificantes e impermeabilizantes, tais como, vaselina, WD-40 e etc.

**Parágrafo Sétimo:** Cada condômino é pessoalmente responsável pelo proceder das pessoas de sua dependência e bem assim, pelo das que, com seu beneplácito, penetrarem nas Torres.

**Parágrafo Oitavo:** O **VISIONE RESIDENCE** obriga-se a contratar empresas especializadas em manutenções para todos os equipamentos das áreas comuns, tais como, os elevadores, bombas de água potável e de águas pluviais, interfone, luz de emergência e etc., visando tal manutenção mensal manter o bom funcionamento dos mesmos, devendo, ainda, quando necessário, substituir os vedantes das torneiras e misturadores.

**Parágrafo Nono:** O **VISIONE RESIDENCE** obriga-se, no mínimo semestralmente, a revisar e refazer o rejuntamento dos pisos cerâmicos, de pedra ou de granito, bem como, das paredes com azulejos, especialmente nos pontos de encontro entre as paredes e os pisos. Para limpeza das áreas aqui mencionadas, deverão ser utilizados somente água e sabão neutro, não devendo ser utilizados, detergentes agressivos, ácidos ou soda cáustica. A não observância de tais recomendações poderá causar infiltrações, vazamentos e danos nas impermeabilizações.

**Parágrafo Décimo:** As áreas frias da Edificação, tais como, banheiros, terraços e térreo, devem ser lavadas apenas com água e sabão neutro, utilizando-se apenas para tanto, pano úmido e nunca baldes ou mangueiras, evitando-se o aparecimento de infiltrações e vazamentos. Não devem ser utilizados aparelhos dos tipos "WAP" ou "VAPPORETO", os quais podem estragar os rejuntos.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/06/2022 às 09:05, sob o número WCAS22702956781. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0019593-03.2019.8.26.0114 e código eK6jpZSD.

**Parágrafo Décimo Primeiro:** Para o bom funcionamento, conservação das Torres, segurança e comodidade dos moradores, será contratado pelo Condomínio, um auxiliar de serviços gerais para efetuar os reparos nas instalações hidráulicas e elétricas, serviços de pedreiro, pintura, marcenaria e outros necessários.

**Parágrafo Décimo Segundo:** A realização de obras no **VISIONE RESIDENCE** depende:

- I – se voluptuárias, de voto de dois terços do condomínio;
- II – se úteis, de voto da maioria dos condôminos;

**Parágrafo Décimo Terceiro:** As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

**Parágrafo Décimo Quarto:** Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembléia, que deverá ser convocada imediatamente.

**Parágrafo Décimo Quinto:** Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembléia especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

**Parágrafo Décimo Sexto:** O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

**Parágrafo Décimo Sétimo:** A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo as já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende de aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias ou comuns.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/06/2022 às 09:05, sob o número WCAS22702956781. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0019593-03.2019.8.26.0114 e código eK6jpZSD.

**Parágrafo Décimo Oitavo:** Para a construção de outro andar, ou mesmo de outra Torre no solo comum, é necessária a aprovação da unanimidade de condôminos para a sua realização, pois trata-se de obras na área comum que importam em modificação das frações ideais de terreno.

#### CAPÍTULO IV

##### DO MODO DE USAR A GARAGEM:

**Artigo 7º:** As vagas de garagem localizadas no térreo e subsolo do **VISIONE RESIDENCE**, tem capacidade para abrigar veículos de passeio, e para cada unidade do "VISIONE RESIDENCE" será destinada 1 (uma) vaga de garagem;

**Parágrafo Primeiro:** O sorteio das vagas de garagem, para definição do direito de uso a cada unidade autônoma será realizado na primeira Assembléia Geral Ordinária a ser convocada nos termos previstos nessa convenção.

#### CAPÍTULO V

##### DOS DIREITOS E DAS OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS

**Artigo 8º:** São direitos dos condôminos:

- a) usar de suas respectivas unidades autônomas, e das partes de propriedade comum, de modo compatível com as respectivas destinações, obedecidas as normas legais, as contidas nesta Convenção e as disposições do Regulamento Interno do Condomínio;
- b) livremente dispor, alienar, ou onerar sua unidade autônoma, independentemente do consentimento dos demais condôminos;
- c) promover modificações ou reformas internas em suas unidades, independentemente do consentimento dos demais condôminos, desde que respeitadas as normas técnicas apropriadas, a segurança da edificação e as normas desta Convenção;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/06/2022 às 09:05, sob o número WCAS227029566781. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0019593-03.2019.8.26.0114 e código eK6jpZSD.

- d) comparecer às Assembléias dos Condôminos, previstas nesta Convenção e, nelas discutir propostas, propor soluções de interesse do Condomínio, votar e ser votado, observadas as restrições contidas nesta Convenção;
- e) usufruir com seus familiares das dependências e coisas comuns do Condomínio, tais como salão de festas, praças, quiosques, áreas ajardinadas etc.;
- f) promover festividades em seu apartamento, comunicando o fato ao Síndico e/ou Administração, com antecedência de 05 (cinco) dias.

**Artigo 9º:** São obrigações dos condôminos:

- a) obedecer às disposições contidas na presente Convenção e àquelas integrantes do Regulamento Interno do Condomínio;
- b) contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais;
- c) pagar as multas que lhes forem impostas por infração ao disposto nesta Convenção ou Regulamento Interno do Condomínio;
- d) conservar e reparar a sua custa exclusiva, tudo quanto diga respeito às suas unidades autônomas;
- e) ressarcir o Condomínio, por sua conta exclusiva, dos danos que, mesmo involuntariamente, causar às partes comuns do mesmo;
- f) reparar ou indenizar os danos causados às demais unidades autônomas, decorrentes de desgastes e defeitos de obras verificadas em sua respectiva unidade;
- g) dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes;
- h) utilizar-se de seus direitos de forma a não prejudicar, impedir ou turbar o exercício de iguais direitos por parte dos demais condôminos;
- i) não causar danos ou incômodo aos demais condôminos, nem criar obstáculos de qualquer tipo à plena utilização das partes comuns;
- j) manter a forma, aspecto externo, tonalidade das pinturas e esquadrias externas do Condomínio;
- k) dar livre ingresso, em sua unidade, ao Síndico e/ou ao preposto da Administração, e seus agentes, para serviços de reparação ou verificação que se tornarem necessários;
- l) cooperar com o Síndico, para a boa ordem e o respeito recíproco no Condomínio;
- m) zelar pela moral e bons costumes;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/06/2022 às 09:05, sob o número WCAS22702956781. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0019593-03.2019.8.26.0114 e código eK6jpZSD.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/06/2022 às 09:05, sob o número WCAS227029566781. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0019593-03.2019.8.26.0114 e código eK6jpZSD.

- n) fazer constar nos contratos de locação ou de cessão a terceiros, as proibições e preceitos contidos nesta Convenção e/ou no Regulamento Interno, notadamente que o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação do condomínio, inclusive multas e juros moratórios;
- o) evitar todo e qualquer fato que possa prejudicar o bom nome do **VISIONE RESIDENCE** o bem estar dos demais condôminos;
- p) indenizar o **VISIONE RESIDENCE** dos eventuais prejuízos causados por si, seus familiares ou empregados, nas instalações de propriedade comum;
- q) não colocar lixo, detritos, etc., senão nos locais aos mesmos destinados e acondicionados em sacos plásticos;
- r) não instalar antenas individuais de TV, FM na cobertura do Torre ou a qualquer outro local visível do mesmo;
- s) efetuar a manutenção dos equipamentos componentes de sua unidade, tais como interfonos, instalações elétricas e hidráulicas, equipamentos de segurança, caixas acopladas ou válvulas das bacias dos banheiros, etc., substituindo, quando necessário os vedantes das torneiras e misturadores;
- t) não deixar formar depósitos de gorduras ou resíduos sólidos dentro dos ralos dos pisos, pias e lavatórios, bem como, limpar no mínimo semestralmente todos os ralos, evitando assim entupimentos e mau cheiro;
- u) evitar que os marceneiros, na montagem dos armários e gabinetes, danifiquem ou retirem os sifões e flexíveis das pias dos banheiros e cozinha. Estas peças exigem cuidados na limpeza diária, devendo ser evitadas colisões com painéis ou outros objetos que poderão provocar vazamentos e conseqüentes danos nos armários e nos gabinetes.
- v) não usar equipamentos tipo "VAPPORETO" ou "WAP" na limpeza de mármore, granitos, azulejos ou cerâmicas, para evitar danos aos rejuntas;
- w) quando da instalação de armários em paredes de divisa com banheiros ou paredes externas dos apartamentos, colocar uma chapa de isopor com 1cm (um centímetro) de espessura no mínimo, para evitar o surgimento de fungos ou umidade;
- x) não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

**Parágrafo Único:** O condômino que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nesta disposição, à exceção da contribuição para as despesas condominiais (cuja disposição é própria nesta Convenção) pagará a multa que será prevista em assembléia



geral, por dois terços, no mínimo, dos condôminos restantes (excluído o condômino infrator), não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

**Artigo 10:** É expressamente defeso a qualquer condômino:

- a) alterar a forma externa das fachadas do prédio, e da sua respectiva unidade autônoma;
- b) decorar as partes e esquadrias externas da sua respectiva unidade com tonalidades diversas das empregadas no conjunto da edificação;
- c) utilizar-se da sua respectiva unidade com finalidade diversa da estabelecida na presente Convenção ou praticar atos nocivos que possam causar riscos em relação ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;
- d) atirar papéis ou quaisquer objetos ou detritos nas partes ou coisas comuns;
- e) estender roupas, toalhas ou outras peças nas janelas ou peitoris das fachadas fronteiras às áreas comuns, bem como depositar vasos nos peitoris das janelas e terraços;
- f) afixar cartazes, colocar inscrições ou sinais de qualquer natureza nas fachadas, escadas, hall's ou qualquer outra dependência comum;
- g) utilizar-se, sob qualquer pretexto, dos empregados do **VISIONE RESIDENCE** para serviços particulares, em horários de serviço;
- h) usar os elevadores para fins incompatíveis com a sua função ou de forma contrária ao regulamento interno.

**Artigo 11:** Os condôminos poderão ser compelidos quanto às suas obrigações, por meio de Ação de Procedimento Sumário, nos termos da letra "b", II do Artigo 275, do Código de Processo Civil; também o Síndico terá legitimação ativa para pleitear através da mesma via o desfazimento de qualquer obra proibida ou a prática ou a obstrução de determinado ato, contra o transgressor dos direitos e deveres acima mencionados, aplicando-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, função e destinação da unidade.

**Parágrafo Único:** Sem prejuízo do acima disposto, o condômino faltoso será punido com pena pecuniária que lhe será imposta pela Assembléia Geral, a qual dosará a gravidade da falta e a correspondente pena, indo esta, de uma vez a cinco vezes o valor mensal das



despesas condominiais ordinárias da respectiva unidade, tomando-se como base o valor previsto das mesmas no mês de pagamento.

## CAPÍTULO VI

### DOS ENCARGOS, FORMA E PROPORÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES DOS CONDÔMINOS PARA AS DESPESAS DE CUSTEIO E PARA AS EXTRAORDINÁRIAS:

**Artigo 12:** Todos os condôminos concorrerão, obrigatoriamente, no pagamento das despesas normais e extraordinárias do Condomínio, que serão sempre aprovadas pela Assembléia Geral dos condôminos.

**Parágrafo Primeiro:** São despesas normais de custeio todas aquelas que se relacionem com a manutenção e funcionamento das coisas e serviços condominiais, assim como a conservação, reparação, limpeza e reposição das instalações de uso comum.

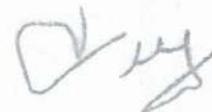
**Parágrafo Segundo:** São despesas extraordinárias, aquelas decorrentes de fatos não previsíveis, bem como, as relativas a obras e melhorias necessárias ou não, mas que atendam à conveniência da maioria absoluta dos condôminos.

**Artigo 13:** O Síndico e/ou Administradora do **VISIONE RESIDENCE** elaborará, anualmente, orçamento das despesas normais de custeio, o qual, após submetido e aprovado pela Assembléia Geral, terá o seu valor rateado entre os condôminos, devendo as mesmas serem pagas até o quinto dia do mês a que se referirem, sob pena de ficar o condômino faltoso sujeito às penalidades previstas nessa Convenção.

**Artigo 14:** As despesas extraordinárias deverão ser pagas na forma que restar deliberada na Assembléia Geral que as tiver autorizado.

**Artigo 15:** O valor relativo ao atendimento das despesas de Condomínio, normais ou extraordinárias, será rateado entre os condôminos na proporção das frações ideais de terreno relativas às respectivas unidades autônomas.





**Artigo 16:** O condômino que aumentar as despesas comuns por motivos de seu interesse deverá pagar, no devido tempo, o excesso a que der causa, sob pena de perda do direito de voto e demais cominações previstas nesta Convenção.

**Artigo 17:** Todas as instalações internas de águas, esgotos, gás, eletricidade, telefone, etc., de cada unidade serão reparadas à custa do respectivo proprietário, quando o estrago se verificar até chegar às linhas troncos, assim como o assoalho ou piso de qualquer natureza, portas, janelas, persianas, lustres, aparelhos sanitários e todos os demais pertences de cada propriedade autônoma.

**Parágrafo Primeiro:** Quando o estrago se verificar nas linhas troncos e não for causado por qualquer condômino ou inquilino, os reparos correrão por conta de todos os condôminos, indistintamente.

**Parágrafo Segundo:** Quando ficar provado que o estrago verificado nas linhas troncos tenha sido causado direta ou indiretamente por qualquer dos condôminos ou seus autorizados, os reparos correrão por conta do condômino em questão.

**Artigo 18:** Cabe ao Síndico e/ou Administradora do **VISIONE RESIDENCE** arrecadar as contribuições dos condôminos, competindo-lhes promover a cobrança judicial das quotas em atraso, nos termos do artigo 1.348, inciso VII do atual Código Civil.

**Artigo 19:** O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na presente Convenção ficará sujeito, de imediato, às penalidades previstas no Artigo 48º subsequente.

**Artigo 20:** As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direitos a aquisição de unidades, mediante pagamento prévio aprovado em Assembléia Geral.

**Artigo 21:** A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo dos seus encargos.



## CAPÍTULO VII

### DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO:

**Artigo 22:** A administração do **VISIONE RESIDENCE** será exercida por um Síndico, pessoa física ou jurídica, que poderá ser condômino ou estranho ao Condomínio.

**Artigo 23:** O Síndico será eleito pela Assembléia Geral dos Condôminos e seu mandato será de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

**Artigo 24:** O Síndico poderá delegar as suas funções administrativas, ou partes delas, a pessoa ou empresa especializada da sua confiança, sempre porém, sob sua responsabilidade e mediante a remuneração que vier a ser fixada pela Assembléia Geral dos Condôminos.

**Artigo 25:** Se o cargo de Síndico for exercido por condômino, a este não caberá qualquer remuneração, sem prejuízo do disposto no artigo anterior no que se refere à delegação das suas funções administrativas.

**Artigo 26:** Compete ao Síndico a prática de todos os atos relativos a administração do Condomínio, especialmente aqueles indicados no artigo 1.348 e seguintes da atual legislação civil.

**Parágrafo Único:** Além das funções decorrentes do seu cargo, compete ainda ao Síndico:

- a) nomear, admitir e demitir empregados fixando-lhes os vencimentos de acordo com a verba estabelecida no orçamento do ano;
- b) receber as quotas mensais ou outras contribuições dos condôminos dando-lhes a devida aplicação;
- c) ordenar e fiscalizar as obras de caráter urgente, e adquirir o que for necessário para a boa conservação do Condomínio;
- d) manter a escrituração e a contabilidade em ordem e em livros próprios, à disposição dos condôminos;



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/06/2022 às 09:05, sob o número WCAS227029566781. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0019593-03.2019.8.26.0114 e código eK6jpZSD.

- e) aplicar multas aos condôminos que infringirem a presente convenção ou o disposto no Regulamento Interno do Condomínio;
- f) aprovar ou não as penalidades aplicadas pelo preposto da administração aos funcionários subalternos;
- g) prestar contas da sua atuação perante a Assembléia Geral;
- h) convocar reunião com os membros do Conselho Consultivo, sempre que assim o exigirem os interesses do Condomínio;
- i) fornecer balancete mensal de verificação de contas a todos os condôminos;

**Artigo 27:** O síndico deverá convocar, anualmente, reunião da assembléia dos condôminos, a fim de aprovar orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

**Parágrafo Primeiro:** Se o síndico não convocar assembléia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

**Parágrafo Segundo:** Se a assembléia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

**Artigo 28:** O condômino que se sentir prejudicado por qualquer ato do Síndico, terá recurso, sem efeito suspensivo, destinado ao exame do ato impugnado, o que será feito na Assembléia Geral dos Condôminos imediatamente subsequente.

**Artigo 29:** O Síndico poderá ser destituído pelo voto da maioria absoluta de votos dos condôminos presentes à Assembléia Geral, especialmente convocada para este fim.

**Artigo 30:** Na hipótese de destituição do Síndico e se este houver delegado a terceiros as suas funções administrativas, e havendo interesse do Condomínio, será promovido o acerto de contas entre o **VISIONE RESIDENCE** e o terceiro, devendo aquele(a) pagar a este, no prazo de 30 (trinta) dias, as importâncias eventualmente devidas, ou receber, no mesmo prazo, o eventual crédito existente.



**Artigo 31:** Juntamente com o Síndico, a Assembléia elegerá 05 (cinco) Sub-Síndicos, sendo um para cada Torre, que serão necessariamente condôminos, com mandato de dois anos, permitida a reeleição, ao quais incumbirá substituir o Síndico em suas faltas ou impedimentos ocasionais.

Substituição essa que será definida, obedecendo-se a ordem do mais velho, ou seja, ao sub-síndico mais velho por idade caberá substituir o síndico. Ocorrendo a vaga do cargo de Síndico, caberá ao Sub-Síndico mais velho, convocar a Assembléia Geral para a eleição destinada ao preenchimento deste cargo. Aos Sub-Síndicos não caberá qualquer remuneração.

**Artigo 32:** A mesma Assembléia que eleger o Síndico e os Sub-Síndicos elegerá, dentre os condôminos, um Conselho Fiscal, composto de 02 (dois) membros efetivos e 02 (dois) suplentes, preferencialmente residentes no Condomínio, com mandato de dois anos, sendo permitidas suas reeleições.

**Artigo 33:** Ao Conselho Fiscal compete:

- a) assessorar o Síndico na solução dos problemas que digam respeito ao Condomínio;
- b) examinar, ao menos trimestralmente, as contas do Condomínio;
- c) emitir pareceres sobre a previsão orçamentária elaborada pelo Síndico, sendo que, cada parecer deverá ser prestado com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, em relação à data da Assembléia Geral à qual será submetida.

**Artigo 34:** Não poderão ser eleitos para os cargos de Síndico, Sub-Síndico e membros do Conselho Fiscal, efetivos ou suplentes, os condôminos que estiverem atrasados em relação ao pagamento das despesas condominiais ou os que tiverem sido, em qualquer época, demandados judicialmente por atraso no pagamento dessas contribuições.

**Artigo 35:** Os cargos de membro do Conselho Fiscal (efetivos ou suplentes) serão exercidos independentemente de remuneração.



**CAPÍTULO VIII**

**DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS DO CONDOMÍNIO:**

**Artigo 36:** Todos os assuntos de interesse do **VISIONE RESIDENCE** serão resolvidos pelas Assembléias Gerais dos Condôminos, que poderão ser Ordinárias ou Extraordinárias, as quais desde que obedecidas as disposições desta Convenção, obrigarão todos os condôminos em relação ao que nelas for deliberado, a partir do dia imediatamente subsequente às suas realizações.

**Artigo 37:** As Assembléias Gerais Ordinárias serão realizadas anualmente, entre os meses de janeiro e março, mediante convocação do Síndico, competindo-lhes deliberar sobre:

- a) a eleição, a cada dois anos, do Síndico, dos Sub-Síndicos e dos membros do Conselho Fiscal, efetivos ou suplentes;
- b) as contas prestadas pelo Síndico relativas ao exercício imediatamente anterior;
- c) a previsão orçamentária relativa ao exercício em curso na data da Assembléia, fixando o valor e a forma de pagamento das contribuições destinadas ao atendimento das despesas condominiais;
- d) eventuais recursos interpostos por condôminos em relação a atos do Síndico ou penalidades a eles impostas; e,
- e) quaisquer outros assuntos de interesse do Condomínio.

**Parágrafo Primeiro:** O sorteio das vagas de garagem, para sua vinculação às respectivas unidades autônomas será realizado na primeira Assembléia Geral Ordinária.

**Parágrafo Segundo:** No intuito de harmonizar a vida em condomínio, haverá anualmente, por ocasião da realização de Assembléia Geral, novo sorteio das vagas de garagem, propiciando, dessa forma, a todos os condôminos, os mesmos direitos quanto à utilização das mesmas.

**Artigo 38:** As Assembléias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que houver necessidade de deliberação, no interesse do **VISIONE RESIDENCE** e serão convocadas pelo Síndico ou por condôminos que representem 1/4 (um quarto), no mínimo, do

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/06/2022 às 09:05, sob o número WCAS227029566181 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0019593-03.2019.8.26.0114 e código eK6jpZSD.



Condomínio.

**Parágrafo único:** As decisões tomadas em Assembléia Geral Ordinária somente poderão ser modificadas em Assembléia Geral Extraordinária, pelo voto mínimo metade mais uma do total das frações ideais do Condomínio.

**Artigo 39:** As convocações para a realização das Assembléias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias serão feitas pelo Síndico, mediante carta protocolada ou registrada, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias em relação à data em que devam ser realizadas, devendo constar das convocações, além da ordem do dia, que a Assembléia instalar-se-á, (observando-se as disposições do artigo 1.352 do Código Civil), com atenção a:

- a) salvo quando exigido quorum especial, as deliberações da Assembléia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais;
- b) em segunda convocação, a assembléia poderá deliberar por maioria de votos dos presentes, salvo quando exigido quorum especial.

**Parágrafo único:** A assembléia não poderá deliberar, se todos os condôminos não forem convocados para a reunião, sob pena de nulidade.

**Artigo 40:** Os condôminos que comparecerem na Assembléia Geral assinarão o livro de presenças apropriado, devendo as deliberações tomadas serem reduzidas a atas, as quais serão assinadas pelo presidente da Assembléia, pelo seu Secretário e pelos condôminos que o desejarem.

**Artigo 41:** As Assembléias Gerais serão dirigidas por um presidente escolhido entre os condôminos presentes, o qual nomeará um condômino como secretário da mesa para auxiliá-lo nos trabalhos e na redação da respectiva ata.

**Artigo 42:** Os votos, nas Assembléias Gerais serão tomados proporcionalmente ao número de frações ideais de terreno, pertencentes a cada condômino.



**Artigo 43:** As deliberações, nas Assembléias, serão tomadas, sempre, por maioria simples de votos dos condôminos presentes, ressalvado o disposto no parágrafo primeiro deste artigo.

**Parágrafo Primeiro:** Nos casos abaixo, e nos já retratados no artigo 6º e parágrafos retro, as deliberações serão tomadas por maioria qualificada ou por unanimidade, a saber:

I - será exigida maioria que represente 2/3 dos votos totais do **VISIONE RESIDENCE** para:

- alteração desta Convenção;
- realização de obras voluptuárias;

II - Será exigida maioria dos condôminos (metade mais um dos votos totais) para:

- realização de obras úteis no condomínio;
- ingresso em Juízo pelo **VISIONE RESIDENCE** de quaisquer espécies de ações, salvo as decorrentes de inadimplemento de despesas condominiais.

III - Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembléia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais.

III.a) Deliberada a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.

III.b) Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

IV - será exigida a unanimidade dos condôminos para:

- alterar a forma das fachadas externas da Torre ou da respectiva unidade autônoma;
- alteração do destino do Torre ou das suas unidades autônomas;
- construção de outro andar, ou mesmo de outra Torre no solo comum, de forma a criar novas unidades autônomas.



**Artigo 44:** Os condôminos poderão fazer-se representar nas Assembléias Gerais por procuradores com poderes especiais, por condômino ou não, desde que não seja o próprio Síndico ou membro do Conselho Fiscal.

**Artigo 45:** O condômino tem o direito de votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite, nos termos do artigo 1.335, III, do Código Civil.

**Artigo 46:** O Síndico, nos oito dias subseqüentes à Assembléia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas, etc. As deliberações obrigarão a todos os condôminos, indistintamente.

## CAPÍTULO IX

### DO FUNDO DE RESERVA:

**Artigo 47:** Para atender às despesas com as obras de conservação e reforma não previstas no orçamento, fica instituído um "Fundo de Reserva", cujo montante será fixado em Assembléia.

**Parágrafo Único:** O Fundo de Reserva será formado:

- a) pela taxa de 5% (cinco por cento) sobre as contribuições dos condôminos ao Condomínio.
- b) pelas multas impostas aos condôminos por infrações desta Convenção e do Regulamento Interno;
- c) pelos saldos acumulados no fim de cada exercício.

## CAPÍTULO X

### DAS PENALIDADES:

**Artigo 48:** O condômino que deixar de pagar a contribuição condominial no prazo fixado



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/06/2022 às 09:05, sob o número WCAS227029566781. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0019593-03.2019.8.26.0114 e código eK6jpZSD.

pela Assembléia Geral, ficará obrigado ao pagamento de juros moratórios (fixados segundo a taxa que estiver em vigor para a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional, nos termos do artigo 406 do Código Civil), e multa de 2% (dois por cento) sobre o débito. Se houver atraso de qualquer contribuição, tal débito será atualizado, com a aplicação do IGP-M/FGV, ou em substituição o IPC-FIPE, até sua efetiva liquidação, na forma da legislação em vigor.

**Artigo 49:** O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com seus deveres perante o condomínio, inclusive no que se refere à falta de pagamento das despesas condominiais, poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até o quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

**Parágrafo Único:** Fica desde logo estabelecido, e sem prejuízo de deliberações da Assembléia Geral em decorrência de caso específico, que a partir do 3º (terceiro) mês consecutivo de não contribuição do condômino, ou ainda, na hipótese de, durante o ano civil, ocorrer mais de 06 (seis) inadimplementos, tais fatos serão considerados como descumprimento reiterado de deveres, ensejador, portanto, da multa ora fixada.

**Artigo 50:** O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de conveniência com os demais condôminos ou possuidores, poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar a multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.

**CAPÍTULO XI**  
**DO REGULAMENTO INTERNO**

**Artigo 51-** Este Regulamento Interno tem por finalidade disciplinar a conduta e comportamento de todos que residem ou ocupem o prédio, nos termos da legislação em vigor, ficando cada condômino, por si e seus familiares dependentes, sucessores ou autorizados, obrigados a cumprir, fazer respeitar e fiscalizar as observâncias seguintes:

- a) não usar as coisas comuns para fins diversos daqueles a que se destinam;
- b) conservar o jardim e a área comum, e zelar por seu aprimoramento;
- c) não obstruir as passagens ou vias de acesso, escadas, entradas, áreas comuns, corredores, halls, praça, passeio, ainda que em caráter provisório, ou utilizar alguma dessas dependências para qualquer fim que não o de trânsito;
- d) não mudar a forma externa das portas ou paredes de sua unidade bem como a fachada da Torre, nem a distribuição interna dos compartimentos de seu apartamento, e nem construir novas dependências de uso particular que afetem ou prejudiquem a solidez do prédio e as disposições legais pertinentes às construções, salvo se autorizado por Assembléia Geral;
- e) não decorar as paredes e esquadrias externas das Torres com tonalidades ou cores diversas das empregadas no prédio;
- f) não alugar ou alienar sua propriedade exclusiva sem dar ciência ao locatário ou adquirente das restrições e proibições constantes desta convenção e fazê-las constar do respectivo instrumento ou ato;
- g) não lançar mão de qualquer processo susceptível de ameaçar a segurança das Torres, ou de comprometer-lhe a higiene e limpeza;
- h) não exibir cartazes, inscrições, anúncios ou quaisquer letreiros de publicidade nas janelas, fachadas, etc.;
- i) não destinar a sua propriedade exclusiva, ou que a ocupe, para utilização diversa da finalidade estabelecida nesta Convenção ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade, à higiene e segurança dos demais condôminos, instalar, em qualquer dependência das Torres ou seus apartamentos, oficinas de qualquer natureza, clubes carnavalescos, agremiações ou partidos políticos, cursos ou escolas, entidades ou agremiações estudantis, laboratórios de análises químicas, enfermarias, ateliês de corte, costura e chapéus, salões de beleza, cabeleireiros, manicures, instituições destinadas à prática de cultos religiosos, bem como para quaisquer destinações não residenciais, comerciais, culturais ou recreativas, etc.;
- j) não usar, alugar ou ceder sua unidade a pessoa duvidosa ou de maus costumes, nestes compreendida a embriaguez, sob qualquer de suas formas;
- k) não usar, alugar ou ceder sua propriedade exclusiva para fins incompatíveis com a decência e o sossego das Torres ou permitir a sua utilização por pessoa de vida fácil ou de maus costumes, passíveis de repressão penal ou policial, ou que, de qualquer forma



ou modo, possam prejudicar a boa ordem ou afetar a reputação das Torres;

- l) não violar de qualquer forma a lei do silêncio, não usar aparelhos radiofônicos, auto falantes, televisão, eletrolas, hi-fi e similares, buzinas, instrumentos de sopro, corda, percussão e quaisquer outros, em elevado som, entre o horário das 22:00horas às 08:00horas do dia seguinte ou em elevado som, de modo que perturbe o sossego dos condôminos vizinhos, salvo circunstâncias excepcionais mediante comunicação prévia ao síndico ou administradora;
- m) não promover, sem o conhecimento e anuência prévia do síndico ou administradora, festas, reuniões e ensaios, em suas unidades ou partes comuns, com orquestras e ou conjuntos musicais, quaisquer que sejam os gêneros de música;
- n) não usar rádios transmissores e receptores que causem interferência nos demais aparelhos elétricos existentes na Torre e de propriedade e uso dos demais condôminos;
- o) não estender, ou secar roupas, toalhas, lençóis e outros pertences, ou bater tapetes e cortinas para remover pó nas janelas, terraços ou em qualquer outro sítio fronteiros, nos quais não poderão instalar varais de que tipo forem uma vez visíveis do exterior;
- p) não colocar toldos externos, sanefas ou equivalentes nas janelas, terraços, áreas de serviço ou amuradas;
- q) não fazer na sua propriedade exclusiva, qualquer instalação que importe sobrecarga para a Torre, sem assentimento prévio dado em Assembléia ou pelo síndico ou administrador;
- r) zelar pelo asseio e segurança das Torres, depositando lixos e varreduras nos locais apropriados, depois de perfeitamente acondicionados em sacos plásticos, próprios para tal fim;
- s) não possuir ou manter nas Torres animais ou aves domésticos ou não, quaisquer que sejam sua espécie e raça, salvo autorização expressa e individual dado pela Assembléia Geral, cuja decisão será tomada na forma estabelecida nesta Convenção, não implicando a concessão em extensão do direito a todos os condôminos;
- t) não colocar e nem deixar que coloquem nas partes comuns das Torres, materiais de construção ou de instalação, sejam de que natureza for, salvo mediante autorização expressa do síndico ou da administradora;
- u) não fazer uso de aparelhos como fogão, aquecedor e similares, que não sejam a gás ou a eletricidade, vedado terminantemente o emprego de outros tipos;



- v) não cuspir, lançar papéis, cinzas, pontas de cigarros, líquidos, lixo, livros ou quaisquer outros objetos ou detritos em locais não apropriados;
- w) não colocar em peitoris, janelas, terraços, áreas de serviço, e amuradas, antenas, vasos, enfeites e plantas e quaisquer outros objetos que possam a qualquer momento cair nas áreas externas e internas, tornando perigosa a passagem pelas mesmas;
- x) não guardar explosivos e inflamáveis nos apartamentos e dependências; queimar fogos de artifícios de qualquer natureza nas janelas, terraços, áreas de serviços e amuradas; ter ou usar instalações ou materiais suscetíveis que, de qualquer forma, possa afetar a saúde e a segurança dos demais moradores das Torres ou de que possa resultar o aumento do prêmio de seguro;
- y) não instalar nas paredes das Torres, fios ou condutores de qualquer espécie, colocar placas, avisos, letreiros, cartazes, anúncios ou reclames na parte externa dos Torres, nas janelas, terraços, e amuradas, áreas e corredores dos Torres, prejudicando a sua estética, e, ainda, usar máquinas e aparelhos ou instalações que provoquem trepidações e ruídos excessivos;
- z) não abandonar torneiras de água e bicos de gás abertos ou deixar de consertá-los, quando os mesmos estiverem dando, respectivamente, escoamento de água das caixas das Torres e escapamento de gás, com perigo à segurança do **VISIONE RESIDENCE** ou do ocupante infrator e a de seus vizinhos;
- aa) não praticar jogos esportivos com bolas, petecas, e outras modalidades, nos halls de entrada, corredores, terraços, e demais dependências comum do prédio, bem como no interior dos apartamentos, neste caso perturbando o sossego dos demais moradores, sendo essa prática permitida somente nos locais para tanto previamente designados pelo síndico ou Administradora;
- bb) tratar com respeito os empregados do **VISIONE RESIDENCE** e não utilizá-los para seus serviços eminentemente particulares, no horário de trabalho dos mesmos, salvo nos serviços básicos e opcionais, na forma prevista nesta Convenção;
- cc) prestigiar e fazer acatar as decisões da Assembléia Geral, os princípios convencionais e a ordem administrativa, bem como não desviar o pessoal da administração do **VISIONE RESIDENCE** dos seus deveres funcionais;
- dd) fazer as comunicações exigidas pelas autoridades sanitárias em caso de moléstia infecto-contagiosa;
- ee) permitir a entrada do síndico ou da administradora, e das pessoas que o

acompanham, no âmbito residencial, quando isso se torne imprescindível, a inspeção e execução de medidas que se relacionem com interesses coletivos;

ff) fazer por sua conta exclusiva, as despesas e reparos em sua propriedade autônoma, e contribuir para as despesas gerais, na forma que for fixada pela Assembléia Geral;

gg) não realizar mudanças totais ou parciais sem avisar previamente a administração do prédio, havendo necessidade de marcar data e hora para saída e entrada de móveis ou volumes no prédio.

hh) No intuito de garantir a todos os condôminos, qualidade na prestação de serviços de fornecimento de água, bem como impedir a geração de possíveis focos de contaminação e esgotamento do lençol freático que abastece o condomínio, fica proibida aos condôminos a instalação de poços artesianos com a utilização das águas subterrâneas.

## CAPÍTULO XII

### DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS:

**Artigo 52:** Em cumprimento ao atual artigo 1.346 da nova lei civil, proceder-se-á ao seguro de toda a edificação contra risco de incêndio ou destruição, total ou parcial, cujo prêmio será suportado pelos condôminos, ficando facultado a cada condômino elevar o seguro da sua respectiva unidade autônoma, assumindo as despesas daí decorrentes.

**Artigo 53:** A esta Convenção terão de aderir quaisquer futuros condôminos, coproprietários ou outros que, a qualquer título, sejam investidos na posse, uso ou gozo das unidades.

**Artigo 54:** Fica eleito o Foro Central da Comarca de Campinas/SP, para nele serem dirimidas quaisquer questões oriundas da presente Convenção.

São Paulo, 18 de março de 2013.

6.º TABELÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP  
Escritura de Nascimento  
de Autorizada

6.º TABELÃO

GOLD NORUEGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

**N** 6.º TABELÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - José Milton Tarallo  
Rua Santo Amaro, 482, Bela Vista - São Paulo/SP - CEP 01315-000 - Tel.: (11) 3248-4000

RECONHECO POR SEMELHANÇA 2 FIRMA(S) S/V ECONOMICO DE:  
MILTON GOLDFARB E PAULO CESAR FERREIRA  
SAO PAULO, 09 de abril de 2013

Angelica Dias do Nascimento / Escrevente Autorizada  
Custas: R\$ 8,50. Carimbo: 106652 OP: Angelica  
Valido somente com o Selo de Autenticidade  
Selo(s): 141428-\*\*\*\*\*

SEXTO TABELÃO  
Angelica - 810  
Escr. de Nascimento

1027AA141428

Outras	R\$ 23,13
Estado	R\$ 2,50
Cart.	R\$ 4,87
Pag. Civil	R\$ 1,12
Trib. Jus	R\$ 2,50
Total	R\$ 34,12



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/06/2022 às 09:05, sob o número WCAS22702956181 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0019593-03.2019.8.26.0114 e código eK6jpZSD.



## CONDOMINIO VISIONE RESIDENCE

Av. Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 357  
VI Progresso - Campinas - SP

fls. 440

# REGULAMENTO INTERNO



## CONDOMINIO VISIONE RESIDENCE

Av. Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 357  
VI Progresso - Campinas - SP

### ÍNDICE

1 - NORMAS REGULAMENTARES	Pág. 03
2 - USO DAS ÁREAS COMUNS	Pág. 04
3 - DAS ÁREAS E ATIVIDADES DE RECREAÇÃO	Pág. 10
4 - DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS	Pág. 26
5 - DOS FUNCIONÁRIOS	Pág. 31
6 - DAS PENALIDADES	Pág. 35
7 - DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS	Pág. 37
8 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	Pág. 38



## CONDOMINIO VISIONE RESIDENCE

Av. Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 357  
VI Progresso - Campinas - SP

### 1- DAS NORMAS REGULAMENTARES

1.1 - Todos os condôminos, seus inquilinos e respectivos familiares, seus prepostos e os empregados do condomínio são obrigados a cumprir, respeitar e, dentro de sua competência, a fazer cumprir e respeitar as disposições deste regulamento.

1.2 - Fica estabelecido que, conforme a convenção do condomínio, no período de 22:00h às 06:00h cabe aos moradores guardarem silêncio, evitando-se ruídos ou sons que possam perturbar o sossego e o bem-estar dos demais moradores.

1.3 - Durante as 24 horas do dia, o uso de aparelhos que produzem som ou instrumentos musicais deve ser feito de modo a não perturbar qualquer morador, observadas as disposições legais vigentes, salvo em ocasiões especiais devidamente comunicadas com antecedência ao Síndico, mas respeitado o horário estabelecido no item 1.2.

1.4 - Os jogos e/ou brincadeiras infantis somente poderão ser praticadas em locais apropriados, em geral das 08:00h às 22:00h, ressalvados os específicos para locais expressamente determinados, na forma e condições previstas neste Regulamento Interno, ou definidas previamente pelo Síndico.

1.5 - No caso de locação das unidades autônomas, os condôminos e seus familiares transferem automaticamente para os inquilinos e seus familiares o direito ao uso das garagens, piscina, salão de festas e outras dependências comuns, enquanto perdurar a locação. Ficam ainda obrigados a fazer constar no contrato uma cópia do presente Regulamento Interno.

1.6 - Na hipótese de venda ou transferência da propriedade ou de posse direta ou indireta, ou da constituição de direitos reais sobre as unidades autônomas, os novos adquirentes, quer da propriedade, quer da posse, ficam automaticamente obrigados a respeitar as disposições deste Regulamento, ainda que nenhuma referência a este parágrafo seja feita em documento pelo qual se efetivar a venda, transferência ou constituição acima.

1.7 - Constituem direito dos condôminos, seus inquilinos e respectivos familiares (entendidos como tais os que com eles habitarem) usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma e das partes comuns do Condomínio como melhor lhes aprouver, desde que respeitadas às determinações legais que abrangem as relações condominiais - particularmente o Código Civil vigente, as normas ainda em vigor da Lei na 4,591/64 de 16/12/64 e o DL na 112, de 12/03/69, Lei do Silêncio, assim como quaisquer dispositivos legais, federais, estaduais ou municipais, que protegem o direito de vizinhança, quanto ao barulho, e a toda e qualquer perturbação ao sossego ou à saúde dos moradores, a convenção do Condomínio, este regulamento e regulamentos específicos para uso de dependências comuns, de modo a não prejudicar igual direito dos outros condôminos, inquilinos e respectivos familiares, nem comprometer as



## CONDOMINIO VISIONE RESIDENCE

Av. Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 357  
VI Progresso - Campinas - SP

condições residenciais dos edifícios, especialmente a boa ordem, a moral, a segurança, a higiene, a tranquilidade.

1.8 - Os condôminos serão responsáveis pelos danos e prejuízos que pessoalmente, seus dependentes, visitantes e prepostos venham a causar em qualquer área comum do Prédio, ficando obrigados a indenizar o Condomínio, pelo valor do dano causado a ser apurado pela administração e exigido do Condômino responsável, cujo pagamento deverá ser efetuado no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da apuração do seu valor, sob pena de cobrança judicial, tudo acrescido dos ônus legais em decorrência de sua inadimplência.

1.9 - O descumprimento reiterado (a partir de duas vezes) das normas da convenção e deste regulamento poderá gerar, contra o faltoso, a imposição de multa de até cinco quotas condominiais, a critério do corpo diretivo, assegurado o direito de defesa perante o Conselho Consultivo e/ou Conselho Fiscal.

1.9.1 - O primeiro descumprimento caberá aviso verbal por parte do síndico e/ou subsíndico de sua respectiva torre e, a partir da primeira reincidência, por escrito, via carta protocolada pela Administradora.

1.10 - A reiterada prática de atos que caracterizem o comportamento anti-social (duas vezes ou mais) poderá gerar, contra o faltoso, a imposição de multa de até dez cotas condominiais, assegurando o direito de defesa perante o Conselho Consultivo e/ou Conselho Fiscal.

1.10.1 - O primeiro descumprimento caberá aviso verbal por parte do síndico e/ou subsíndico de sua respectiva torre e, a partir da primeira reincidência, por escrito, via carta protocolada pela Administradora.

1.11 – Todas as áreas que podem ser reservadas pelos condôminos tratadas neste Regimento só poderão ser realizadas por pessoas maiores de 18 anos ou legalmente emancipadas.

## 2. DO USO DAS ÁREAS COMUNS

2.1 - É permitido aos moradores usar e usufruir das partes comuns do Condomínio, desde que não impeçam idêntico uso e fruição por parte dos demais condôminos.

2.2 - É vedado a qualquer título ceder ou alugar as partes comuns do edifício, no todo ou em parte, a pessoa que não residir no mesmo, para grupos, agremiações ou entidades de qualquer natureza, com ou sem fins lucrativos.

2.3 - A entrada social do prédio destina-se aos moradores, proprietários ou inquilinos, respectivas famílias e visitantes, respeitado o que dispõe a Lei Estadual 952, de 27/12/85.



## CONDOMINIO VISIONE RESIDENCE

Av. Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 357  
VI Progresso - Campinas - SP

2.4 - É proibida a permanência de empregados nos halls, escadas, elevadores sociais e de serviço, garagens ou áreas externas, exceto quando a serviço.

2.5 - Não é permitida a entrada no prédio de pessoas estranhas, exceto quando autorizadas por algum morador que as acompanhe, ou após ser acionado pela segurança do Condomínio, devendo esta autorização ser registrada no livro de ocorrência existente no portão de entrada, visando ao controle e apuração de fatos eventualmente ocorridos neste período. Neste caso, o ingresso e a permanência dessas pessoas ficarão sob total responsabilidade do respectivo condômino que os autorizou.

2.6 - É proibido o uso de bicicletas, skates, patins e similares nas áreas comuns, salvo se existir local apropriado e previamente determinado por este Regimento ou pela Administração.

2.7 - É expressamente proibida a utilização dos Lounges como extensão de sala de jogos ou lazer, como colocar os pés ou deitar sobre os sofás, realizar brincadeiras ou qualquer outro jogo que possa causar danos aos móveis e guarnições das mesmas, ficando seus transgressores sujeitos ao pagamento das multas previstas neste Regimento.

2.8 - Somente serão permitidas cargas e mudanças, além de entregas de mercadorias, móveis e similares, pelos elevadores de serviço, de segunda à sexta, das 09:00h às 17:00h e aos sábados, de 09:00h às 13:00h, devendo o morador avisar a portaria com antecedência.

2.9- É proibido o uso de veículos motorizados nas dependências do Condomínio, salvo quando em trânsito de entrada e saída.

2.10 - É proibido parar ou estacionar veículos automotores em frente às áreas de acesso ao Condomínio, assim como sobre as calçadas, rampas e demais áreas de circulação. A exceção se dá aos veículos em carga e descarga que não podem acessar a laje superior do estacionamento, podendo os mesmos estacionar na rampa durante o tempo de carga e descarga, apenas.

2.11 – É proibido guardar ou depositar em qualquer parte do Condomínio substâncias explosivas ou inflamáveis, bem como agentes biológicos, químicos ou emissores de radiações ionizantes e/ou susceptíveis de afetar a saúde, segurança ou tranqüilidade dos moradores, bem como provocar o aumento da taxa de seguro.

2.12- São proibidos os jogos ou qualquer prática esportiva fora dos locais destinados para tal fim.



## CONDOMÍNIO VISIONE RESIDENCE

Av. Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 357  
VI Progresso - Campinas - SP

2.13 - É proibido aos moradores e visitantes entrar nas dependências reservadas aos equipamentos e instalações do Condomínio tais como: terraço do prédio, casa de máquinas dos elevadores, bombas de incêndio, exaustores, bombas de água, equipamento de piscinas, medidores de luz e gás, hidrômetros, telhado, sala de geradores, etc.

2.14 - É proibido atirar fósforos, pontas de cigarro, detritos ou quaisquer objetos pelas portas, janelas e varandas, bem como nas áreas de serviço, elevadores e demais partes comuns do Prédio.

2.15 - Cabe à Administração ou ao funcionário designado por esta entender-se, quando necessário, com os condôminos a fim de que sejam dirimidas dúvidas, bem como no sentido de que sejam tomadas providências visando à segurança do prédio e/ou moradores.

2.16 - As portas corta-fogo deverão ser mantidas permanentemente fechadas e desobstruídas, sendo terminantemente proibido colocar objetos próximos que dificultem a passagem.

2.17 - É expressamente proibido guardar fogos de artifício, tanto nas partes comuns quanto nas unidades autônomas. Em datas festivas poderá ser tolerado, desde que autorizado pelo síndico, sob rigorosas normas técnicas e fiscalização pela administradora, o uso de fogos, desde que não causem danos materiais e pessoais.

2.18 - É proibido trânsito de pedestre ou se locomover de bicicletas pela rampa da garagem.

### 2.19 - DOS ELEVADORES

2.19.1 - É proibido utilizar os elevadores sociais quando em trajes de banho, sem camisa, ou de prática de esportes, bem como transportar bagagem, lixo doméstico, carga, objetos volumosos, equipamentos esportivos, bicicletas, veículos infantis e animais.

2.19.2 - É proibido o uso dos elevadores por crianças menores de 10 anos, se desacompanhadas.

2.19.3 - É proibido manter as portas dos elevadores abertas além do tempo necessário para a entrada e saída de pessoas, exceto em caso de limpeza ou manutenção por parte das pessoas credenciadas pela Administração do Condomínio.

2.19.4 - Todas as restrições ao uso dos elevadores sociais cessarão desde que os de serviço estejam em manutenção, com defeito, com mudança ou em conservação. Neste caso os elevadores sociais serão preparados para substituírem os de serviço.



## CONDOMINIO VISIONE RESIDENCE

Av. Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 357  
VI Progresso - Campinas - SP

2.19.5 - As mudanças e/ou entregas que obrigarem a utilização excepcional dos elevadores e das áreas de acesso e de circulação do Condomínio só poderão ser efetuadas nos dias e dentro dos horários estipulados para esse fim, ficando essa utilização restrita àquele que atender diretamente à unidade visada e devendo ser feita no menor tempo possível, intercalando, se necessário, viagens de interesse de outros moradores pelo respectivo elevador.

2.19.6 - Na hipótese de ocorrência de danos aos elevadores e outras partes comuns do condomínio, durante a mudança, fica o condômino ou inquilino, proprietário dos objetos transportados, responsável perante o condomínio pelo custeio dos reparos necessários.

### 2.20 - DAS VAGAS DE GARAGEM E SUA UTILIZAÇÃO

2.20.1 - As garagens do Condomínio destinam-se exclusivamente a guarda de automóveis e motos pertencentes aos moradores e/ou locatários, identificados por cartão ou adesivo próprio, fornecidos pelo Condomínio de uso obrigatório, de acordo com o número de vagas estipuladas em suas escrituras de propriedade, o qual deverá ser mantido em seu interior, junto ao pára-brisa dianteiro, enquanto permanecer estacionado. Fica obrigado o Condomínio a registrar no livro de ocorrências o extravio ou inutilização do cartão de identificação do veículo.

2.20.2 - As motocicletas ocuparão o mesmo espaço físico da(s) vaga(s) de garagem de cada apartamento, estacionando por inteiro dentro dos limites da vaga respectiva, de modo que não prejudiquem as condições do estacionamento, circulação e manobra de garagem. Seu funcionamento não deverá pôr em risco outros veículos e/ou pessoas no interior da garagem, nem causar ruído prejudicial à tranquilidade dos condôminos.

2.20.3 - Cada condômino terá o direito ao número de vagas na garagem especificadas na Convenção, a saber: uma (01) vaga por apartamento. O critério para determinar a vaga correspondente de cada unidade autônoma será a que consta na Convenção do Condomínio, ou seja, sorteio de vaga a cada dois anos. Visando maior facilidade de entrada e saída dos veículos, devendo ser respeitados limites das mesmas de acordo com as marcações existentes nos pisos as motocicletas ocuparão o mesmo espaço físico da(s) vaga(s) de garagem de cada apartamento, desde que os automóveis tenham dimensões compatíveis com a área da vaga respectiva e as necessidades de estacionamento, circulação, manobra e tenham peso compatível com a capacidade de carga dos pisos da garagem e sejam mantidos descarregados.

2.20.4 - Em caso de locação dos apartamentos, os locatários terão, salvo disposição contratual em contrário, direito à(s) vaga(s) respectiva(s), devendo o proprietário transferir ao locatário as obrigações constantes deste regulamento e da



## CONDOMINIO VISIONE RESIDENCE

Av. Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 357  
VI Progresso - Campinas - SP

Convenção do Condomínio, comunicar a Administração de locação da unidade no prazo de 05 (cinco) dias, fornecendo o endereço de sua residência e telefone (locador), bem como nome e endereço da administradora da locação, quando houver.

2.20.5 - É proibida a guarda da garagem de carros com altura superior a 02 (dois) metros ou que, por seu tamanho ou dimensões, prejudiquem a circulação no interior da mesma, ou possam danificar as tubulações existentes no local.

2.20.6 - Cada automóvel estacionado nas garagens deverá manter em seu interior, junto ao pára-brisa, o adesivo do estacionamento.

2.20.7 - Fica proibida a guarda de animais, embrulhos, volumes, peças, acessórios ou qualquer outro tipo de material nas garagens.

2.20.8 - Não é permitida a velocidade superior a 10km/h, nem o uso de buzinas, em toda a área do condomínio.

2.20.9 - Qualquer dano causado por um veículo a outro será de inteira e exclusiva responsabilidade do proprietário do veículo causador do dano, devendo o mesmo ressarcir o prejuízo causado em entendimento direto com o prejudicado.

2.20.10 - É proibido o uso das garagens para a execução de qualquer serviço (montagem de móveis, pintura, troca de peças em automóveis, lanternagem e teste de motores e de buzinas), executando-se troca de pneus quando absolutamente necessários, e socorro mecânico visando à retirada do veículo do interior das garagens.

2.20.11 - É expressamente proibida a permanência de pessoas estranhas e crianças nas dependências das garagens, salvo para os casos de embarque e desembarque destas últimas.

2.20.12 - Salvo quando em trânsito, é proibido o uso de bicicletas e motocicletas nas dependências das garagens. Fica também proibido o uso de skates, patins e etc., além de jogos de qualquer natureza, nas dependências das garagens.

2.20.13 - É proibido o uso das garagens para guardar móveis, utensílios, motores, pneus, ferramentas ou quaisquer outros objetos, inclusive entulho.

2.20.14 - Os Condôminos e usuários dos locais de estacionamento do Condomínio (garagens e estacionamento de visitantes) ficam inteiramente cientes de que nenhuma responsabilidade poderá ser imputada ao Condomínio ou a qualquer pessoa a ele vinculado em decorrência de prejuízos de qualquer natureza provenientes de furto, roubo, e incêndio de veículos, ou outras avarias que



## CONDOMINIO VISIONE RESIDENCE

Av. Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 357  
VI Progresso - Campinas - SP

porventura venham a sofrer no interior do edifício, objetos eventualmente deixados no interior dos mesmos pertencentes ao Condomínio ou usuário, que assumirá inteira responsabilidade por tais eventos, provocados pela má utilização da garagem ou da área de estacionamento para visitantes, exceto quando houver cobertura por parte do seguro do Condomínio.

2.20.15 - É obrigatória a comunicação à Administração das placas dos automóveis e motocicletas a serem guardados no interior das garagens, visando facilitar a identificação e comunicação pela Administração de irregularidades que porventura estiverem praticando ou prevenir danos. Em caso de furto, roubo e/ou venda de automóvel/motocicleta, o condômino ficará obrigado a comunicar e/ou requerer a baixa do veículo cadastrado junto à administração.

2.20.16 - Não se admitirá o ingresso no interior da(s) garagem(s) de veículos que apresentem anormalidades tais como motor produzindo ruídos e/ou vazamentos de combustível e/ou óleo, freios em mau estado, defeituosos e quaisquer outras anormalidades que possam afetar as condições de segurança, tranquilidade e limpeza do Condomínio.

2.20.17 - A vaga-garagem vinculada poderá ser alienada ou alugada de uma unidade autônoma para outra unidade autônoma, vedada expressamente a alienação ou locação a quem não for condômino do edifício.

2.20.18 - É proibido experimentar buzinas e, desde que possam perturbar o sossego de moradores e usuários, rádio, equipamentos de som, e motores ou quaisquer equipamentos que causem poluição sonora, etc. nas dependências da(s) garagem(s).

2.20.19 - Aquele que não obedecer à sinalização, às indicações de trânsito na garagem ou ocasionar quaisquer prejuízos ou transtornos a terceiros ficará sujeito às penas de lei aplicáveis ao caso, eximindo-se o Condomínio ou qualquer pessoa a ele vinculado de qualquer ônus relativo à ocorrência. O Condomínio não terá nenhuma responsabilidade civil ou criminal por acidentes que venham a ocorrer com automóveis ou contra terceiros, ficando esta responsabilidade por conta exclusiva do proprietário do veículo causador do acidente.

2.20.20 - Ao morador/condômino que possuir veículos estacionados nas garagens, sem direito à vaga será imputada multa pecuniária conforme estatuído no Capítulo "Das penalidades".

2.20.21 - Não será imputado ao Condomínio e/ou a qualquer pessoa a ele vinculada qualquer dano, avaria ou furto de veículo e/ou objetos eventualmente deixados no interior do mesmo, enquanto estacionados na área de visitantes, ficando a responsabilidade a cargo do proprietário do veículo.



## CONDOMINIO VISIONE RESIDENCE

Av. Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 357  
VI Progresso - Campinas - SP

### 2.21 - DA LIXEIRA

2.21.1 - A lixeira do condomínio, situada entre as torres 3 e 4 é o único local para desprezar o lixo doméstico das unidades autônomas, cabendo a cada morador levar o seu lixo a este local, sempre devidamente acondicionado.

2.21.2 - É proibido lançar pilhas, baterias e/ou similares na lixeira. O descarte destes itens deve ser feito em postos autorizados de coleta.

2.21.3 - Os empregados domésticos devem ser instruídos no sentido do fiel cumprimento destas recomendações; bem como para que evitem sujar as paredes e o piso dos corredores ao transportarem o lixo.

2.21.4 - É proibido lançar quaisquer materiais, objetos, resíduos, restos ou detritos nas partes comuns do condomínio, ficando responsáveis pelas conseqüências dessa infração os que assim procederem.

2.21.5 - A inobservância pelo Condômino ou seus empregados das regras de comportamento estabelecidas para a utilização da lixeira acarretará para o seu transgressor a multa conforme previsto no Capítulo das penalidades.

## 3 - DAS ÁREAS E ATIVIDADES DE RECREAÇÃO

O Condomínio é provido de áreas especiais destinadas às atividades sócio-recreativas, onde serão admitidos todos os condôminos e em determinadas áreas, seus convidados. Para tanto, deve-se obedecer todas as disposições deste Regimento.

### 3.1 – DA PLAY AVENTURA

3.1.1 - O Condomínio possui playground denominado Play Aventura, situado ao lado da quadra poli esportiva, composto de brinquedos para uso infantil (03 a 08 anos).

3.1.2 - O horário de funcionamento do playground será de 08:00h às 22:00h, após a qual será reduzida a iluminação e vedada a utilização quando causar barulho nocivo ao sossego e repouso dos moradores de Condomínio.

3.1.3 - Cabe à Administração, quando necessário para a execução de obras ou serviços, alterar o horário normal estabelecido. Em tal caso, será afixado no quadro de aviso o novo horário a prevalecer.

3.1.4 - A presença ou permanência de pessoas estranhas ao Condomínio no playground ficará condicionada ao acompanhamento por moradores,



## CONDOMINIO VISIONE RESIDENCE

Av. Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 357  
VI Progresso - Campinas - SP

responsabilizando estes por danos ou prejuízos que possam ocorrer às pessoas que o utilizam ou aos equipamentos nele existentes.

3.1.5 - O condômino responsável por dano às dependências do playground obriga-se a pagar o valor apurado pela Administração, sujeitando-se, em caso de recusa, à cobrança judicial e multa prevista na Convenção.

3.1.6 - É proibido o uso do playground de modo que possa perturbar ou interferir no direito de outras pessoas de desfrutarem do mesmo.

### 3.2 - DA PISCINA E SUA UTILIZAÇÃO

3.2.1 - As disposições deste Regimento no que tange ao uso da piscina englobam também a área a cerca da mesma, que inclui a parte das cadeiras e chuveiros, ou seja, dentro da área delimitada pelas grades em seu redor (deck da piscina).

3.2.2 - Fica proibido o uso da piscina por portadores de moléstia infecto-contagiosa ou transmissível, podendo a Administração, quando entender necessário, exigir atestado médico dos usuários.

3.2.3 - Os usuários da piscina que se comportarem de forma atentatória à moral e aos bons costumes serão convidados a se retirarem da mesma.

3.2.4 - É proibido o uso da piscina por pessoas untadas com óleo de bronzear ou qualquer produto similar que possa prejudicar o correto funcionamento das bombas e filtro nelas existentes.

3.2.5 - É proibida a entrada de alimentos na área da piscina, sendo permitida apenas a entrada com bebidas, desde que não estejam em recipiente de vidro. O consumo deverá ser feito na área do deck da piscina, e nunca em seu interior.

3.2.6 - É proibido o uso de aparelhos sonoros na área de piscina, salvo em evento autorizado pela Administradora.

3.2.7 - É proibida a utilização da piscina para a promoção de festas de qualquer natureza, salvo quando promovidas pela Administração do Condomínio, ou autorizadas pelo Síndico, desde que não prejudiquem os demais moradores. É expressamente vedada a utilização de garrafas e/ou outros utensílios de vidro nas dependências da piscina e/ou suas imediações.

3.2.8 - É proibida a prática de jogos esportivos na piscina tais como, frescobol, peteca, bola ou qualquer outro que possa interferir na segurança, sossego ou bem-estar dos demais usuários, É também proibido o uso de pranchas e bóias que



## CONDOMINIO VISIONE RESIDENCE

Av. Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 357  
VI Progresso - Campinas - SP

apresentem perigo aos demais usuários, aparelhos de mergulho e/ou acessórios, como nadadeiras, etc.

3.2.9 - É proibida a permanência de crianças menores de 12 anos desacompanhadas de pais ou responsável na área da piscina.

3.2.10 - A utilização da piscina é permitida apenas das 08:00h às 22:00h de terça-feira a domingo, podendo este horário ser alterado, a critério da Administração. A piscina permanecerá fechada para fins de limpeza, manutenção e tratamento de água, um dia por semana, segunda-feira, exceto quando coincidir com feriado.

3.2.11 - A administração, por necessidade, poderá modificar os dias e horários de funcionamento da piscina, devendo afixar nos quadros de aviso as alterações realizadas.

3.2.12 - Os equipamentos e demais pertences da piscina constituem patrimônio do Condomínio, ficando sob a guarda e responsabilidade do empregado designado para tal função.

3.2.13 - A Administração bem como o Síndico tem plenos poderes para tomar as medidas que julgar convenientes para a manutenção da ordem no uso da piscina.

3.2.14 - Os móveis e utensílios da piscina (cadeira, mesas, etc.) não poderão ser retirados nem utilizados para fins diversos daqueles a que se destinam de suas imediações.

3.2.15 - Os usuários deverão utilizar a ducha antes de ingressarem na piscina.

3.2.16 - É proibida a circulação com traje de banho fora da área da piscina.

3.2.17 - Não será permitido o ingresso de pessoas em trajes desapropriados na piscina.

3.2.18 - Não será permitido o ingresso de animais de qualquer espécie na área da piscina.

3.2.19 - O uso da piscina bem como a entrada na área da mesma será permitido apenas para moradores do Condomínio Visione.

### 3.3 - DO SALÃO DE FESTAS ADULTO

3.3.1 - O Condomínio possui um salão de festas adulto, situado na Torre 6, cuja utilização observará as seguintes regras deste Regimento e das Normas Regulamentadoras específicas deste espaço.



## CONDOMINIO VISIONE RESIDENCE

Av. Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 357  
VI Progresso - Campinas - SP

3.3.2 - A requisição do Salão de Festas só poderá ser feita por condôminos ou inquilinos para promoção de pequenas atividades sociais, festas, recepção ou aniversários, sendo vedada a cessão do salão para atividades políticas ou partidárias, religiosas, mercantis e jogos considerados de azar pela legislação pertinente.

3.3.3 - A cessão de uso do salão de festas terá duração de 13 horas, das 09:00h às 22:00h de domingo a quinta-feira e de 15 horas, das 09:00h às 00:00 às sextas e sábados.

3.3.4 - Para cada cessão de uso o condômino deverá pagar taxa de 20% do valor do condomínio, a ser cobrada pela Administradora no mês subsequente.

3.3.5 - No salão de festas o uso de aparelhos sonoros será limitado até às 22:00h; após este horário o uso deve ser feito com moderação em observância à Lei do Silêncio, sujeitando-se às sanções penais, civis e administrativas.

3.3.6 - Para realizar a reserva dos dias e horários para o uso do salão de festas, os proprietários ou inquilinos deverão procurar a Administração para agendar o uso. O agendamento poderá ser feito por telefone, porém, uma solicitação por escrito deverá também ser preenchida e entregue a Administradora com antecedência mínima de 48 horas do uso do mesmo. Havendo mais de uma solicitação de reserva para o mesmo dia, a preferência será para o primeiro solicitante.

3.3.7 - É vedada a cessão e/ou uso do salão de festas para comemorações particulares dos condôminos nas seguintes datas tradicionais, bem assim a terceiros, parentes dos condôminos ou não:

- a) véspera e dia de Natal;
- b) véspera e dia de Ano-Novo;
- c) dias de carnaval;

3.3.8 - A cessão de uso do salão de festas está condicionada à prévia assinatura, por parte do condômino, de um termo de responsabilidade, onde ficará expressamente consignado haver recebido as referidas dependências e utensílios cedidos pelo Condomínio para tal fim em perfeitas condições de uso. Assumindo integralmente o ônus de qualquer dano que venha ser registrado desde a entrega do salão, inclusive os causados por familiares, convidados, prepostos, pessoal contratado e serviços.

3.3.9 - O condômino que tiver a reserva para o uso do salão, com o devido agenciamento da cessão de uso, terá a exclusividade de utilização do referido espaço.



## CONDOMINIO VISIONE RESIDENCE

Av. Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 357  
VI Progresso - Campinas - SP

3.3.10 - Durante o período de uso, o salão de festas ficará sob a responsabilidade de seu condômino requisitante, que deverá assinar o livro próprio de registro de uso.

3.3.11 - Não será permitida a perfuração de tetos e paredes do salão de festas para a fixação de arranjos decorativos, ficando os reparos de eventuais danos a cargo dos usuários infratores.

3.3.12 - Os usuários do salão de festas deverão respeitar os níveis de decibéis indicados pelas normas legais, sobretudo nos horários noturnos.

3.3.13 - Impreterivelmente ao término da cessão de uso, o morador, em conjunto com um funcionário do Condomínio, para tal designado pela Administração, efetuará uma conferência das instalações e equipamentos das áreas utilizadas.

3.3.14 - A avaliação dos prejuízos causados ao Condomínio, para efeito de ressarcimento por parte do requisitante, será feita através de coleta de preços entre firmas, habilitadas à execução dos serviços de reparo ou reposição das instalações e de utensílios.

3.3.15 - A recusa do pagamento relativo ao ressarcimento das despesas havidas com a reparação dos danos causados acarretará além de incidência de correção monetária o acréscimo de 20% (vinte por cento) no montante dos danos apurados e a cobrança judicial do débito, com o pagamento de custos e honorários advocatícios, bem como a perda do direito de requisição do salão de festas e quiosques até o cumprimento das obrigações.

3.3.16 - O condômino usuário do salão deverá orientar seus convidados no sentido de que não utilizem outras áreas comuns do Condomínio que não façam parte do mesmo.

3.3.17 - O requisitante assumirá, para todos os efeitos legais, a responsabilidade pela manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer das atividades, comprometendo-se a reprimir abusos e excessos e a afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente.

3.3.18 - O condômino inadimplente junto ao Condomínio não poderá reservar o salão de festas.

### 3.4 - DA SALA DE GINÁSTICA

3.4.1 - A Sala de Ginástica, situada na Torre 3 é de uso gratuito e exclusivo dos condôminos, sendo vedado seu uso para convidados, cujo funcionamento deverá



## CONDOMINIO VISIONE RESIDENCE

Av. Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 357  
VI Progresso - Campinas - SP

obedecer às regras deste Regimento e das Normas Regulamentadoras específicas deste espaço:

3.4.2 - Os equipamentos são de propriedade de todos os condôminos, que se obrigam a zelar pela sua conservação.

3.4.3 - É recomendado que o condômino interessado na prática de ginástica ou musculação consulte previamente um médico para avaliação de sua saúde.

3.4.4 - O Condomínio não se responsabiliza por eventuais danos físicos sofridos pelos usuários, quando do uso inadequado, ou não, dos aparelhos instalados.

3.4.5 - Não é permitida a entrada de animais na sala de ginástica.

3.4.6 - Não é permitido fumar na sala de ginástica.

3.4.7 - Não é permitida a utilização em trajes de banho, bem como a prática de ginástica sem camisa, descalço ou até mesmo com chinelo de dedos.

3.4.8 - No intuito de preservar o piso existente, fica vedado o uso de halteres particulares.

3.4.9 - Não são recomendadas a permanência e a utilização da sala de ginástica por menores de 14 (quatorze) anos, sem que o mesmo esteja acompanhado do seu responsável.

3.4.10 - A utilização dos aparelhos instalados, por menores de 14 (quatorze) anos, é de total responsabilidade dos responsáveis por esses menores.

3.4.11 - A sala de ginástica funcionará diariamente das 06:00h às 22:00h, salvo quando a Administradora julgar necessária alteração de horário e/ou interrupção das atividades para fins de manutenção de aparelhos e/ou outras situações que julgar necessário.

3.4.12 - Recomendamos aos Srs. Usuários o respeito ao prazo de utilização de 30 (trinta) minutos para os aparelhos, de forma a permitir igualdade de uso para todos.

### 3.5 - DOS QUIOSQUES 1, 2 E 3

3.5.1 – O Residencial Visione possui 03 (três) quiosques, nas seguintes localizações: quiosque 1, situado entre as torres 2 e 3, quiosque 2, situado ao lado da quadra poli esportiva e quiosque 3, situado entre as torres 3 e 4. O uso destes quiosques deverá obedecer às seguintes regras deste Regimento e das Normas Regulamentadoras específicas destes espaços.



## CONDOMINIO VISIONE RESIDENCE

Av. Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 357  
VI Progresso - Campinas - SP

3.5.2 - A requisição de qualquer dos quiosques só poderá ser feita por condôminos ou inquilinos para promoção de pequenas atividades sociais, festas, recepção ou aniversários, sendo vedada a cessão dos quiosques para atividades políticas ou partidárias, religiosas, mercantis e jogos considerados de azar pela legislação pertinente.

3.5.3 - A cessão de qualquer um dos quiosques terá duração de 13 horas, das 09:00h às 22:00h de domingo a quinta-feira e de 15 horas, das 09:00h às 00:00 às sextas e sábados.

3.5.4 - Para cada cessão de uso o condômino deverá pagar taxa de 10% do valor do condomínio, a ser cobrada pela Administradora no mês subsequente.

3.5.5 - Em qualquer um dos quiosques o uso de aparelhos sonoros será limitado até às 22:00h; após este horário o uso deve ser feito com moderação em observância à Lei do Silêncio, sujeitando-se às sanções penais, civis e administrativas.

3.5.6 - Para realizar reserva dos dias e horários para o uso de qualquer um dos quiosques, os proprietários ou inquilinos deverão procurar a Administração para agendar o uso. O agendamento poderá ser feito por telefone, porém, uma solicitação por escrito deverá também ser preenchida e entregue a Administradora com antecedência mínima de 48 horas do uso do mesmo. Havendo mais de uma solicitação de reserva para o mesmo dia, a preferência será para o primeiro solicitante.

3.5.7 - É vedada a cessão e/ou uso de qualquer um dos quiosques para comemorações particulares dos condôminos nas seguintes datas tradicionais, bem assim a terceiros, parentes dos condôminos ou não:

- a) véspera e dia de Natal;
- b) véspera e dia de Ano-Novo;
- c) dias de carnaval;

3.5.8 - A cessão de uso de qualquer um dos quiosques está condicionada à prévia assinatura, por parte do condômino, de um termo de responsabilidade, onde ficará expressamente consignado haver recebido as referidas dependências e utensílios cedidos pelo Condomínio para tal fim em perfeitas condições de uso. Assumindo integralmente o ônus de qualquer dano que venha ser registrado desde a entrega da área, inclusive os causados por familiares, convidados, prepostos, pessoal contratado e serviços.



## CONDOMINIO VISIONE RESIDENCE

Av. Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 357  
VI Progresso - Campinas - SP

3.5.9 - O condômino que tiver a reserva para o uso de qualquer um dos quiosques, com o devido agenciamento da cessão de uso, terá a exclusividade de utilização do referido espaço.

3.5.10 - Durante o período de uso, o quiosque ficará sob a responsabilidade de seu condômino requisitante, que deverá assinar o livro próprio de registro de uso.

3.5.11 - Para utilização das churrasqueiras, o condômino deverá levar e, ao término, retirar o seu carvão utilizado bem como a lenha necessária para acendimento do forno de pizza do quiosque 1.

3.5.12 - Os usuários de qualquer um dos quiosques deverão respeitar os níveis de decibéis indicados pelas normas legais, sobretudo nos horários noturnos.

3.5.13 - Impreterivelmente ao término da cessão de uso, o morador, em conjunto com um funcionário do Condomínio, para tal designado pela Administração, efetuará uma conferência das instalações e equipamentos das áreas utilizadas.

3.5.14 - A avaliação dos prejuízos causados ao Condomínio, para efeito de ressarcimento por parte do requisitante, será feita através de coleta de preços entre firmas, habilitadas à execução dos serviços de reparo ou reposição das instalações e de utensílios.

3.5.15 - A recusa do pagamento relativo ao ressarcimento das despesas havidas com a reparação dos danos causados acarretará além de incidência de correção monetária o acréscimo de 20% (vinte por cento) no montante dos danos apurados e a cobrança judicial do débito, com o pagamento de custos e honorários advocatícios, bem como a perda do direito de requisição dos quiosques e salão de festas até o cumprimento das obrigações.

3.5.16 - O condômino usuário de qualquer um dos quiosques deverá orientar seus convidados no sentido de que não utilizem outras áreas comuns do Condomínio que não façam parte do mesmo.

3.5.17 - O requisitante assumirá, para todos os efeitos legais, a responsabilidade pela manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer das atividades, comprometendo-se a reprimir abusos e excessos e a afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente.

3.5.18 - O condômino inadimplente junto ao Condomínio não poderá reservar nenhum dos quiosques.



## CONDOMINIO VISIONE RESIDENCE

Av. Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 357  
VI Progresso - Campinas - SP

### 3.6 - DA QUADRA POLIESPORTIVA

3.6.1 - O período de uso da quadra será de 08:00h às 22:00h ou de acordo com os horários programados previamente pela Administração.

3.6.2 - O condômino que desejar utilizá-la deverá solicitar ao funcionário da Administração para que este providencie a abertura da mesma e (quando necessário) os acessórios necessários para a sua utilização.

3.6.3 - A quadra é de uso exclusivo dos proprietários e seus convidados, estando proibida sua utilização por empregados ou serviçais, ou pessoas estranhas ao Condomínio.

3.6.4 - Não é permitido o uso ou porte de garrafas, copos ou de quaisquer outros utensílios de vidro, bem como qualquer tipo de alimento nas dependências da mesma.

3.6.5 - O Condomínio, excepcionalmente, poderá determinar a interdição da quadra por ocasião de eventos especiais, bem como prorrogar ou reduzir o horário de utilização da mesma por motivos que entender justificáveis.

3.6.6 - A quadra será automaticamente interditada na ocorrência de chuvas. Após a cessação da chuva, a quadra só será liberada pela Administração quando estiver em condições de ser usada, de forma a evitar acidentes e não prejudicar a conservação da mesma,

3.6.7 - No uso da quadra, é vedada a utilização de sapatos ou outro tipo de calçado que não seja o tênis, a fim de não danificar o piso.

3.6.8 - O tempo de cada atividade por determinado grupo de moradores não poderá ser superior a 30 minutos, visando sua utilização por outros condôminos, salvo quando não houver outros moradores que queiram utilizá-la.

3.6.9 - Em hipótese alguma poderá haver convidados na quadra sem que o condômino anfitrião esteja presente no local.

3.6.10 - É terminantemente proibido o uso da quadra para outras finalidades que não sejam aquelas especificamente a que se destina.

3.6.11 - À noite, a luz só será ligada quando tiver no mínimo 4 (quatro) pessoas moradoras para a prática de esporte.

3.6.12 - Não poderá haver torneios e jogos cujos integrantes não sejam moradores do Condomínio.



## CONDOMINIO VISIONE RESIDENCE

Av. Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 357  
VI Progresso - Campinas - SP

### 3.7 – DO SALÃO DE JOGOS ADULTO

3.7.1 – O Residencial Visione possui um salão de jogos adultos, situado na Torre 6, cuja utilização é de direito de qualquer condômino ou inquilino bem como seus convidados e observará as seguintes regras:

3.7.2 – O horário de funcionamento do salão é de 08:00 às 22h00, de segunda a domingo.

3.7.3 – Em hipótese alguma poderá haver convidados no salão sem que o condômino anfitrião esteja presente no local.

3.7.4 – É dever de todos os condôminos zelarem pela conservação do local bem como seus equipamentos durante a utilização dos mesmos.

3.7.5 – Não haverá, em hipótese alguma, reserva de horário para qualquer condômino. O que se espera é a harmonia e entendimento entre os condôminos, mas, se necessário a Administradora poderá estipular turnos de 45 minutos para que nenhum condômino sinta-se prejudicado por não ter oportunidade de utilizar o espaço.

3.7.6 – Não é permitido apoiar copos e pratos nas mesas de jogos, para que sejam evitados manchas e derramamentos sobre os mesmos.

3.7.7 – A Administradora, através de funcionário designado para tal fim, poderá convidar a se retirar qualquer pessoa presente dentro do salão que esteja com comportamento anti-social e/ou prejudicial ao espírito de coletividade do Condomínio.

3.7.8 – Será cobrado do condômino quando este ou um de seus convidados e/ou dependentes danificarem propositalmente estruturas ou equipamentos do salão, cuja avaliação será realizada semelhante aos moldes dos itens 3.5.14 e 3.5.15 deste Regimento.

3.7.9 – A finalidade do salão é proporcionar lazer aos condôminos, portanto é expressamente proibido o uso do salão para jogos envolvendo apostas.

3.7.10 – É proibida a permanência de menores de 16 anos desacompanhados de um responsável no salão.

### 3.8 - DO SALÃO DE FESTAS INFANTIL

3.8.1 - O Condomínio possui um salão de festas infantil, situado na Torre 2, cuja utilização obedecerá as seguintes regras deste Regimento e das Normas Regulamentadoras deste espaço:



## CONDOMINIO VISIONE RESIDENCE

Av. Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 357  
VI Progresso - Campinas - SP

3.8.2 - A requisição do salão de festas infantil, só poderá ser feita por condôminos ou inquilinos para promoção de pequenas atividades sociais, festas, recepção ou aniversários, sendo vedada a cessão do salão para atividades políticas ou partidárias, religiosas, mercantis e jogos considerados de azar pela legislação pertinente.

3.8.3 - A cessão de uso do salão de festas infantil terá duração de 13 horas, das 09:00h às 22:00h de domingo a quinta-feira e de 15 horas, das 09:00h às 00:00 às sextas e sábados.

3.8.4 - Para cada cessão de uso o condômino deverá pagar taxa de 20% do valor do condomínio, a ser cobrada pela Administradora no mês subsequente.

3.8.5 - No salão de festas infantil o uso de aparelhos sonoros será limitado até às 22:00h; após este horário o uso deve ser feito com moderação em observância à Lei do Silêncio, sujeitando-se às sanções penais, civis e administrativas.

3.8.6 - Para realizar reserva dos dias e horários para o uso do salão de festas infantil, os proprietários ou inquilinos deverão procurar a Administração para agendar o uso. O agendamento poderá ser feito por telefone, porém, uma solicitação por escrito deverá também ser preenchida e entregue a Administradora com antecedência mínima de 48 horas do uso do mesmo. Havendo mais de uma solicitação de reserva para o mesmo dia, a preferência será para o primeiro solicitante.

3.8.7 - É vedada a cessão e/ou uso do salão de festas infantil para comemorações particulares dos condôminos nas seguintes datas tradicionais, bem assim a terceiros, parentes dos condôminos ou não:

- a) véspera e dia de Natal;
- b) véspera e dia de Ano-Novo;
- c) dias de carnaval;

3.8.8 - A cessão de uso do salão de festas infantil está condicionada à prévia assinatura, por parte do condômino, de um termo de responsabilidade, onde ficará expressamente consignado haver recebido as referidas dependências e utensílios cedidos pelo Condomínio para tal fim em perfeitas condições de uso. Assumindo integralmente o ônus de qualquer dano que venha ser registrado desde a entrega do salão, inclusive os causados por familiares, convidados, prepostos, pessoal contratado e serviços.

3.8.9 - O condômino que tiver a reserva para o uso do salão, com o devido agenciamento da cessão de uso, terá a exclusividade de utilização do referido espaço.



## CONDOMINIO VISIONE RESIDENCE

Av. Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 357  
VI Progresso - Campinas - SP

3.8.10 - Durante o período de uso, o salão de festas infantil ficará sob a responsabilidade de seu condômino requisitante, que deverá assinar o livro próprio de registro de uso.

3.8.11 - Não será permitida a perfuração de tetos e paredes do salão de festas infantil para a fixação de arranjos decorativos, ficando os reparos de eventuais danos a cargo dos usuários infratores.

3.8.12 - Os usuários do salão de festas infantil deverão respeitar os níveis de decibéis indicados pelas normas legais, sobretudo nos horários noturnos.

3.8.13 - Impreterivelmente ao término da cessão de uso, o morador, em conjunto com um funcionário do Condomínio, para tal designado pela Administração, efetuará uma conferência das instalações e equipamentos das áreas utilizadas.

3.8.14 - A avaliação dos prejuízos causados ao Condomínio, para efeito de ressarcimento por parte do requisitante, será feita através de coleta de preços entre firmas, habilitadas à execução dos serviços de reparo ou reposição das instalações e de utensílios.

3.8.15 - A recusa do pagamento relativo ao ressarcimento das despesas havidas com a reparação dos danos causados acarretará além de incidência de correção monetária o acréscimo de 20% (vinte por cento) no montante dos danos apurados e a cobrança judicial do débito, com o pagamento de custos e honorários advocatícios, bem como a perda do direito de requisição do salão de festas infantil até o cumprimento das obrigações.

3.8.16 - O condômino usuário do salão deverá orientar seus convidados no sentido de que não utilizem outras áreas comuns do Condomínio que não façam parte do mesmo.

3.8.17 - O requisitante assumirá, para todos os efeitos legais, a responsabilidade pela manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer das atividades, comprometendo-se a reprimir abusos e excessos e a afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente.

3.8.18 - O condômino inadimplente junto ao Condomínio não poderá reservar o salão de festas infantil.

### 3.9 - DO SALÃO DE JOGOS JUVENIL

3.9.1 – O Condomínio dispõe de um salão de jogos juvenil, situado na torre 4, cuja utilização obedecerá as seguintes regras.



## CONDOMINIO VISIONE RESIDENCE

Av. Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 357  
VI Progresso - Campinas - SP

3.9.2 – O horário de funcionamento do salão é de segunda a domingo, das 08:00h às 22:00h.

3.9.3 - Em hipótese alguma poderá haver convidados no salão sem que o condômino anfitrião esteja presente no local.

3.9.4 – É proibida a permanência de menores de 10 anos desacompanhados de um responsável no salão.

3.9.5 – É dever de todos os condôminos zelarem pela conservação do local bem como seus equipamentos durante a utilização dos mesmos.

3.9.6 – Não haverá, em hipótese alguma, reserva de horário para qualquer condômino. O que se espera é a harmonia e entendimento entre os condôminos, mas, se necessário a Administradora poderá estipular turnos de 45 minutos para que nenhum condômino sinta-se prejudicado por não ter oportunidade de utilizar o espaço.

3.9.7 – Não é permitido apoiar copos e pratos nas mesas de jogos, para que sejam evitados manchas e derramamentos sobre os mesmos.

3.9.8 - Será cobrado do condômino ou o seu responsável, quando este ou um de seus convidados e/ou dependentes danificarem propositalmente estruturas ou equipamentos do salão, cuja avaliação será realizada semelhante aos moldes dos itens 3.5.14 e 3.5.15 deste Regimento.

3.9.9 – A finalidade do salão é proporcionar lazer aos condôminos, portanto é expressamente proibido o uso do salão para jogos envolvendo apostas.

### 3.10 – DO PUB

3.10.1 - O Condomínio possui um Pub, situado na Torre 4, cuja utilização observará as seguintes regras deste Regimento e das Normas Regulamentadoras específicas deste espaço.

3.10.2 - A requisição do Pub só poderá ser feita por condôminos ou inquilinos para promoção de pequenas atividades sociais, festas, recepção ou aniversários, sendo vedada a cessão do espaço para atividades políticas ou partidárias, religiosas, mercantis e jogos considerados de azar pela legislação pertinente.

3.10.3 - A cessão de uso do Pub terá duração de 13 horas, das 09:00h às 22:00h de domingo a quinta-feira e de 15 horas, das 09:00h às 00:00 às sextas e sábados.

3.10.4 - Para cada cessão de uso o condômino deverá pagar taxa de 20% do valor do condomínio, a ser cobrada pela Administradora no mês subsequente.



## CONDOMINIO VISIONE RESIDENCE

Av. Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 357  
VI Progresso - Campinas - SP

3.10.5 - No Pub o uso de aparelhos sonoros será limitado até às 22:00h; após este horário o uso deve ser feito com moderação em observância à Lei do Silêncio, sujeitando-se às sanções penais, civis e administrativas.

3.10.6 - Para realizar reserva dos dias e horários para o uso do Pub, os proprietários ou inquilinos deverão procurar a Administração para agendar o uso. O agendamento poderá ser feito por telefone, porém, uma solicitação por escrito deverá também ser preenchida e entregue a Administradora com antecedência mínima de 48 horas do uso do mesmo. Havendo mais de uma solicitação de reserva para o mesmo dia, a preferência será para o primeiro solicitante.

3.10.7 - É vedada a cessão e/ou uso do Pub para comemorações particulares dos condôminos nas seguintes datas tradicionais, bem assim a terceiros, parentes dos condôminos ou não:

- a) véspera e dia de Natal;
- b) véspera e dia de Ano-Novo;
- c) dias de carnaval;

3.10.8 - A cessão de uso do Pub está condicionada à prévia assinatura, por parte do condômino, de um termo de responsabilidade, onde ficará expressamente consignado haver recebido as referidas dependências e utensílios cedidos pelo Condomínio para tal fim em perfeitas condições de uso. Assumindo integralmente o ônus de qualquer dano que venha ser registrado desde a entrega do espaço, inclusive os causados por familiares, convidados, prepostos, pessoal contratado e serviços.

3.10.9 - O condômino que tiver a reserva para o uso do Pub, com o devido agenciamento da cessão de uso, terá a exclusividade de utilização do referido espaço.

3.10.10 - Durante o período de uso, o Pub ficará sob a responsabilidade de seu condômino requisitante, que deverá assinar o livro próprio de registro de uso.

3.10.11 - Não será permitida a perfuração de tetos e paredes do Pub para a fixação de arranjos decorativos, ficando os reparos de eventuais danos a cargo dos usuários infratores.

3.10.12 - Os usuários do Pub deverão respeitar os níveis de decibéis indicados pelas normas legais, sobretudo nos horários noturnos.

3.10.13 - Impreterivelmente ao término da cessão de uso, o morador, em conjunto com um funcionário do Condomínio, para tal designado pela Administração, efetuará uma conferência das instalações e equipamentos das áreas utilizadas.



## CONDOMINIO VISIONE RESIDENCE

Av. Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 357  
VI Progresso - Campinas - SP

3.10.14 - A avaliação dos prejuízos causados ao Condomínio, para efeito de ressarcimento por parte do requisitante, será feita através de coleta de preços entre firmas, habilitadas à execução dos serviços de reparo ou reposição das instalações e de utensílios.

3.10.15 - A recusa do pagamento relativo ao ressarcimento das despesas havidas com a reparação dos danos causados acarretará além de incidência de correção monetária o acréscimo de 20% (vinte por cento) no montante dos danos apurados e a cobrança judicial do débito, com o pagamento de custos e honorários advocatícios, bem como a perda do direito de requisição do Pub e quiosques até o cumprimento das obrigações.

3.10.16 - O condômino usuário do Pub deverá orientar seus convidados no sentido de que não utilizem outras áreas comuns do Condomínio que não façam parte do mesmo.

3.10.17 - O requisitante assumirá, para todos os efeitos legais, a responsabilidade pela manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer das atividades, comprometendo-se a reprimir abusos e excessos e a afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente.

3.10.18 - O condômino inadimplente junto ao Condomínio não poderá reservar o Pub.

### 3.11 – SALA DO HOME OFFICE

3.11.1 – O Condomínio dispõe de um espaço denominado de Sala do Home Office, situado na torre 5, cuja utilização deverá obedecer às seguintes regras:

3.11.2 – O horário de funcionamento do Home Office é de segunda a domingo, das 08:00h às 22:00h.

3.11.3 – A finalidade do espaço é para pequenos trabalhos dos condôminos, pequenas reuniões, principalmente quando um condômino não deseja abrir sua unidade autônoma para receber uma visita de trabalho.

3.11.4 – Além da finalidade acima, o espaço também poderá ser utilizado por expositores e/ou prestadores de serviços previamente autorizados pela Administradora, devendo-se respeitar os dias e horários estipulados pela mesma.

3.11.5 – Por se tratar de um espaço com finalidade profissional é desejável que se mantenha um bom comportamento e que seja evitado tom de voz ruidoso no ambiente.



## CONDOMINIO VISIONE RESIDENCE

Av. Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 357  
VI Progresso - Campinas - SP

3.11.6 – É proibida a permanência de um convidado/visitante no Home Office sem a presença do condômino anfitrião, salvo em casos que se enquadram no item 3.11.3 deste Regimento.

3.11.7 – Dentro da janela de dias e horários de funcionamento estipulados no item 3.11.2 deste Regimento, o uso do espaço é livre, porém poderá haver agendamentos de reserva, sendo que, nestes casos o condômino requisitante terá direito de uso exclusivo durante o período solicitado.

3.11.8 – O agendamento referido no item anterior poderá ser realizado por telefone ou pessoalmente com o Zelador, porém, também deverá ser entregue uma requisição por escrito à Administradora, até a data da utilização do mesmo.

3.11.8.1 - Não haverá cobrança para uso / reserva do Home Office, em hipótese alguma.

3.11.8.2 – Se um condômino fizer uma reserva e não utilizar o espaço sem o devido cancelamento, este terá seu direito de reserva do espaço suspenso por 15 dias, punição essa que será dobrada a cada reincidência.

3.11.9 – Não é permitida a permanência de menores de 16 anos desacompanhados de responsável no Home Office.

### 3.12 – DA SALA DE ESTUDOS / BIBLIOTECA

3.12.1 – O Condomínio dispõe de uma área denominada de Sala de Estudos, situada na torre 1, cuja utilização deverá obedecer as seguintes regras:

3.12.2 – A finalidade deste espaço é para estudos e leitura, devendo então, ser respeitado o silêncio durante a permanência no mesmo.

3.12.3 – O horário de funcionamento da Sala de Estudos é de segunda a domingo, das 08:00h às 22:00h.

3.12.4 – Os condôminos que utilizarem a Sala de Estudos poderão receber visitantes, porém, estes não poderão permanecer sozinhos dentro do espaço.

3.12.5 - Não é permitida a permanência de menores de 12 anos desacompanhados de responsável na Sala de Estudos.



## CONDOMINIO VISIONE RESIDENCE

Av. Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 357  
VI Progresso - Campinas - SP

### 4 - DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

#### 4.1 - DOS DIREITOS

Constituem direitos dos condôminos, seus inquilinos e respectivos familiares (entendidos como tais os que com ele coabitarem):

4.1.1 - Usar, gozar e dispor das respectivas unidades autônomas, bem como das vagas-garagem vinculadas a seu apartamento e às partes comuns do Condomínio como melhor lhe aprouver, desde que não prejudiquem a segurança e solidez do edifício, que não causem danos, não comprometam a boa ordem, a moral, a higiene e a tranqüilidade dos demais condôminos e não infrinjam as normas legais e/ou as disposições da Convenção e do Regimento Interno.

4.1.2 - Usar e gozar das partes comuns da edificação, desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais condôminos com as mesmas restrições da alínea anterior.

4.1.3 - Examinar a qualquer tempo os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimento ao Síndico.

4.1.4 - Comparecer às Assembléias e nelas discutir, votar e ser votado, desde que esteja em dia com suas contribuições condominiais.

4.1.5 - Utilizar os serviços da portaria, desde que não perturbem a sua ordem nem desviem os empregados do Condomínio para serviços de suas unidades autônomas.

4.1.6 - Denunciar ao Síndico ou à Administração qualquer irregularidade observada, bem como sugerir alguma medida administrativa.

4.1.7 - Utilizarem-se das partes comuns do Condomínio, bem como ter acesso às áreas de recreação nos horários estipulados e segundo as regras deste Regulamento e/ou outras que venham a ser baixadas.

#### 4.2 - DOS DEVERES

Constituem deveres dos condôminos, seus inquilinos e respectivos familiares (entendidos como tais que com eles coabitarem):

4.2.1 - Cumprir e fazer cumprir a Convenção e o presente Regimento Interno.

4.2.2 - Contribuir para as despesas comuns do edifício na proporção constante na Convenção do Condomínio, efetuando o recolhimento nas ocasiões oportunas.



## CONDOMINIO VISIONE RESIDENCE

Av. Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 357  
VI Progresso - Campinas - SP

4.2.3 - Guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando nem permitindo que as usem, bem como as unidades autônomas, para fins diversos daqueles a que se destinem.

4.2.4 - Zelar pela moral e bons costumes.

4.2.5 - Evitar todo e qualquer ato ou fato que possa prejudicar o bom nome do Condomínio e o bem-estar de seus ocupantes, tomando, se necessário for, sob sua exclusiva responsabilidade, inclusive financeira, as providências para desalojar o locatário ou cessionário que se tornar inconveniente.

4.2.6 - Não usar as respectivas unidades autônomas nem alugá-las ou cedê-las para atividades ruidosas, ou para instalação de qualquer atividade ou depósito de objeto capaz de causar dano ao prédio ou incômodo aos demais moradores.

4.2.7 - Não alugar ou ceder as unidades para clubes de jogo, de dança, carnavalescos ou quaisquer outros agrupamentos, inclusive os de fins políticos.

4.2.8 - Fazer constar nos contratos de locação ou outros quaisquer em que forem cedidos a terceiros o uso de apartamentos, cláusula obrigando o cumprimento do disposto na Convenção e no presente Regulamento Interno, pelo que o condômino ficará solidariamente responsável.

4.2.9 - Comunicar por escrito ao Síndico o nome do inquilino ou cessionário de sua unidade, fornecendo o endereço de sua residência e telefone, bem como nome e endereço da Administração da locação, quando houver.

4.2.10 - Não fracionar a respectiva unidade autônoma, para o fim de alienação ou locação e/ou sublocação a mais de uma pessoa separadamente, sob qualquer forma, de quartos ou dependências de apartamentos.

4.2.11 - É proibido mudar a forma externa da fachada correspondente a cada apartamento.

4.2.12 - É proibida a colocação de anúncios, antenas de TV e antenas de rádio amador, placas, avisos ou letreiros de qualquer espécie nas áreas externas ou dependências internas do Edifício, salvo os quadros de avisos do próprio Condomínio.

4.2.13 - É proibido colocar nas varandas, janelas ou áreas externas tapetes, cordas de roupas ou quaisquer outros objetos que prejudiquem a estética do Edifício ou que possam representar risco à segurança de pessoas e bens.

4.2.14 - É proibido estender ou secar roupas, tapetes, lençóis nas janelas ou em quaisquer outros lugares, visíveis ao exterior.



## CONDOMINIO VISIONE RESIDENCE

Av. Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 357  
VI Progresso - Campinas - SP

4.2.15 - Usar das unidades para enfermarias, oficinas, laboratórios ou para qualquer instalação perigosa ou que produza incômodo, ou que importe majoração do prêmio de seguro.

4.2.16 - Decorar ou pintar as paredes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no edifício.

4.2.17 - É vedado permitir a instalação na respectiva unidade autônoma de equipamentos ou maquinismos de grande porte, bem como utilizar aparelhos de qualquer natureza que não tenham sido aprovados pelas autoridades competentes e que possam afetar as condições residenciais do edifício, incluindo aparelhos de ar-condicionado.

4.2.18 - Não é permitido instalar rádios transmissores/receptores, bem com antenas privativas nas partes comuns do condomínio. Igualmente nas unidades autônomas quando nessas possam causar interferências nos equipamentos existentes no edifício ou de alguma forma, prejudicar as condições residenciais dos mesmos, inclusive no aspecto estético.

4.2.19 - Exibir cartazes de anúncios, inscrições ou quaisquer outros letreiros de publicidade, inclusive propaganda eleitoral, nas janelas das fachadas, portas, escadas ou em quaisquer outros lugares.

4.2.20 - Utilizar-se de alto-falantes ou de instrumentos de música em som alto, perturbador, que exceda a medida normal de tolerância, acima do número de decibéis indicado por especialistas ou pelas normas legais, sobretudo nas horas destinadas ao descanso (das 22:00h às 06:00h), ou perturbar o sossego dos edifícios e/ou de seus moradores por qualquer outro modo dentro de tais horas.

4.2.21 - É obrigatório o reparo em 48 horas de vazamentos ocorridos na canalização que sirva a cada unidade autônoma, assim como de infiltrações em paredes e pisos, sendo de responsabilidade do condômino os danos que venham a ocorrer em partes comuns ou em outros apartamentos. Os moradores que se ausentarem devem indicar o endereço onde a Administração poderá dispor de chaves para ter acesso à respectiva unidade em caso de urgência comprovada. Se isto não ocorrer, poderá a Administração tomar as providências necessárias para o ingresso no apartamento, com a contratação de chaveiro para abertura das portas, cujas despesas serão suportadas pelo condômino que não comunicar o local onde possa ser localizado com facilidade.

4.2.22 - É obrigatória, por parte dos condôminos, a comunicação prévia por escrito à Administração da execução de obras em seus apartamentos com antecedência mínima de 10 (dez) dias.



## CONDOMINIO VISIONE RESIDENCE

Av. Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 357  
VI Progresso - Campinas - SP

4.2.23 - A troca ou raspagem de assoalhos, polimento de mármore, uso de furadeiras e demais obras nos apartamentos que possam produzir ruídos suscetíveis de incomodar os demais vizinhos deverão ser previamente comunicados à Administração e só serão permitidos quando realizados de segunda a sexta-feira, exceto feriado, das 09:00h às 17:00h e aos sábados, das 09:00h às 13:00h. Fora deste período, só serão permitidas obras de emergência após a devida autorização da Administração ou do Síndico.

4.2.24 - Os reparos em instalações internas da unidade autônoma deverão ser feitos somente até às linhas trancos, sendo de responsabilidade do proprietário os gastos oriundos do trabalho.

4.2.25 - Os reparos que atinjam áreas comuns só poderão ser feitos com prévio consentimento da Administração, desde que não afetem a segurança de edifício.

4.2.26 - É proibido a qualquer funcionário do Condomínio aceitar chaves dos apartamentos em caso de ausência ou mudança de moradores, sem autorização prévia da Administração, e, caso ocorra, o Condomínio não responderá por qualquer prejuízo causado ou alegado pelo morador, sendo de sua inteira responsabilidade a entrega das chaves de sua unidade ao funcionário.

4.2.27 - É proibido atirar restos de comidas, materiais gordurosos, objetos e produtos não solúveis nos aparelhos sanitários ou ralos dos apartamentos, respondendo o condômino pelo entupimento de tubulações e demais danos causados ao edifício.

4.2.28 - Só é permitido o uso de fogões e aquecedores elétricos ou a gás canalizado.

4.2.29 - As portas de cada apartamento deverão ser mantidas fechadas, não sendo responsável o Condomínio por furtos que venham a ocorrer, tanto nas unidades autônomas quanto nas partes comuns, por inobservância desta determinação.

4.2.30 - É vedada a queima de fogos de artifício de qualquer natureza, bem como soltar balões e pipas na respectiva unidade autônoma ou nas dependências comuns.

4.2.31 - Cooperar com o Síndico e subsíndicos no sentido de se manter a boa ordem e o respeito recíprocos.

4.2.32 - Dar livre ingresso em seu apartamento, mediante prévia solicitação, ao Síndico e ao subsíndico da respectiva torre ou seus prepostos para o serviço de reparação e verificação do que for necessário, para fins de inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do Edifício, sua segurança e solidez, bem



## CONDOMINIO VISIONE RESIDENCE

Av. Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 357  
VI Progresso - Campinas - SP

como a realização de reparos em instalações, serviços e tubulações de unidades vizinhas, ou para evitar vazamentos em torneiras, sifões, caixa de descarga ou chuveiros, em evidente desperdício de água, cujos reparos realizados serão cobrados do condômino no mês subsequente.

4.2.33 - Não é permitido utilizar os jardins e canteiros do Condomínio de qualquer modo, bem como retirar plantas ou mudas dos mesmos ou atingi-los com atos predatórios. Também é proibido pisar em áreas gramadas, exceto para fins de trabalho e/ou manutenção.

4.2.34 - É proibido a cada Condômino e a seus familiares, aos empregados, visitantes, inquilinos, comodatários ou sucessores:

- a) Descumprir as boas normas no uso do respectivo apartamento, bem como no uso das coisas e partes comuns, ou usar ou permitir que sejam usadas para fins diversos daqueles a que se destinam.
- b) Remover o pó de tapetes ou de cortinas, ou de partes dos apartamentos, senão por meios que impeçam a sua dispersão.
- c) Estender roupas, tapetes ou quaisquer outros objetos nas janelas ou em quaisquer lugares que sejam visíveis do exterior, ou de onde estejam expostos com riscos de cair.
- d) Colocar vasos e quaisquer outros objetos nas janelas.
- e) Manter nos respectivos apartamentos substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e à solidez do edifício, ou incômodo aos demais condôminos.
- f) Deixar de contribuir para as despesas comuns para o rateio de déficit orçamentário, para as cotas extras.
- g) Deixar de contribuir para o custeio de obras determinadas pela Assembléia Geral, na forma e na proporção que vier a ser estabelecida.
- h) A utilização de botijões de gás nas áreas autônomas e de uso comum.
- i) Pisar ou passar com carrinhos pela área gramada e jardins e/ou outras áreas ajardinadas.

4.2.35 - Cada condômino se obriga reparar qualquer vazamento em tubulações de qualquer tipo originário de sua unidade, inclusive de tubulações colocadas abaixo do piso do próprio apartamento, responsabilizando-se por danos causados a outros



## CONDOMINIO VISIONE RESIDENCE

Av. Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 357  
VI Progresso - Campinas - SP

apartamentos ou a coisas comuns, no caso de não serem efetuados tais serviços. Qualquer vazamento que ocorra no telhado do prédio para os apartamentos de baixo será corrigido pelo Condômino, cabendo ao Síndico ou à Administração mandar reparar por conta do Condomínio também os estragos causados nos apartamentos prejudicados.

4.2.36 - É obrigatória a solicitação por escrito, de autorização à Administração, por motivo de segurança da estrutura do prédio, de qualquer modificação a ser feita internamente nos apartamentos ou coberturas do Condomínio, devendo a autorização da Administração também ser dada por escrito para efeito da comprovação.

4.2.37 - Quaisquer alterações no projeto original da unidade que atentem contra as recomendações de segurança das concessionárias de serviço público serão de responsabilidade exclusiva do condômino que as realizar, ficando responsável inclusive por quaisquer multas que venham a ser aplicadas ao Condomínio com base nas referidas alterações.

4.2.38 - É proibido locar ou sublocar, sob qualquer forma, quartos ou dependências dos apartamentos.

## 5 – DOS FUNCIONÁRIOS

Os funcionários do Condomínio Residencial Visione devem observar as presentes instruções internas, das quais não poderão alegar ignorância quando de qualquer transgressão de seus dispositivos, que são os seguintes:

### 5.1 – GERAL

5.1.1 - O Condômino empregará funcionários para o desempenho de seus serviços, podendo, todavia, contratar empresas ou autônomos para executarem serviços eventuais ou a sua execução, e recomendar sua contratação.

5.1.2 - É proibido utilizar, para interesse particular, os serviços dos empregados do Condomínio, mesmos em suas folgas, ficando o funcionário sujeito à advertência e, reincidente, à demissão, e o condômino ficará sujeito à multa, em valor a ser determinado pela Administração.

5.1.3 - É obrigação de todos os funcionários cumprimentar respeitosamente os condôminos, moradores e demais superiores hierárquicos.

5.1.4 - As atitudes e as posturas relaxadas não são permitidas, principalmente nas dependências freqüentadas pelos proprietários e/ou moradores.



## CONDOMINIO VISIONE RESIDENCE

Av. Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 357  
VI Progresso - Campinas - SP

5.1.5 - Nenhum funcionário poderá ler jornais, revistas, livros ou ligar aparelhos sonoros durante o seu horário de trabalho.

5.1.6 - Objetos ou dinheiro porventura achados nas dependências do Condomínio, pelos funcionários, ou achados por outrem, deverão ser imediatamente levados à Administração, para que sejam encaminhados aos seus legítimos donos ou registrados em livro próprio para oportuna entrega dos mesmos.

5.1.7 - Qualquer problema particular do funcionário e que tenha relação com o trabalho deve ser encaminhado ao chefe imediato, para que seja examinada e encontrada a solução adequada.

5.1.8 - As dependências, instalações e os aparelhos destinados aos funcionários deverão ser mantidos rigorosamente limpos em perfeito funcionamento.

5.1.9 - Todo o funcionário, em qualquer nível hierárquico, quando por motivo justificável tiver de chegar atrasado ou faltar ao serviço, deverá comunicar ao chefe imediato, o mais depressa possível, a fim de que a substituição seja providenciada, sem prejuízo do serviço do Condomínio.

5.1.10 - É vedado aos funcionários marcarem o cartão de ponto de outro funcionário. A desobediência desta norma significa *JUSÍ*S causa para demissão imediata.

5.1.11 - Sempre que mudar de residência o funcionário deverá comunicar no prazo máximo de (três) dias o seu novo endereço à Administração do Condomínio.

5.1.12 - Os funcionários são os responsáveis diretos pelos materiais, uniforme e dependências que lhes forem confiados, devendo conservá-los em perfeito estado, obrigando-se a indenizar o Condomínio em caso de perda, dano ou inutilização total ou parcial.

### 5.2 - É EXPRESSAMENTE PROIBIDO A TODOS OS FUNCIONÁRIOS

5.2.1 - Fumar nas dependências destinadas aos condôminos e moradores, na presença do síndico, subsíndicos, conselheiros e administradores, bem como nas copas e cozinhas.

5.2.2 - Falar em voz alta, proferir palavras de baixo calão, em qualquer dependência do Condomínio, bem como cantar, assobiar ou mascar chiclete.

5.2.3 - Receber ligações "a cobrar" seja qual for a hora, circunstância ou destinatário, bem como usar os telefones do Condomínio para receber ou fazer ligações particulares, salvo para comunicação urgente e rápida com a própria



## CONDOMINIO VISIONE RESIDENCE

Av. Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 357  
VI Progresso - Campinas - SP

família e, assim mesmo, só podendo usar os telefones colocados nas dependências de serviços e com a autorização de chefe de setor ou da Administração e mediante pagamento das despesas que venha a ocasionar.

5.2.4 - Permitir o uso dos telefones da recepção por terceiros sem motivo relevante, o que somente será aceito por moradores e hóspedes em ligações de emergência, interna ou externa quando locais, devendo ser feitas pelo funcionário responsável, em serviço, na recepção.

5.2.5 - Transitar, entrar e permanecer em dependências estranhas do seu setor de trabalho salvo quando em serviço, ou utilizar indevidamente móveis, equipamentos ou instalações do Condomínio em seu próprio setor de trabalho.

5.2.6 - Servir-se ou ser servido de alimentos ou bebidas nas áreas comuns do condomínio. As refeições dos funcionários só poderão ser feitas no lugar e nas horas estipuladas pela Administração do Condomínio, já fixadas.

5.2.7 - Utilizar-se dos móveis ou dependências exclusivamente destinadas aos condôminos e moradores.

5.2.8 - Abandonar o seu setor ao fim do turno, sem que o mesmo seja ocupado pelo substituto legal. Em caso de ausência deste, o funcionário deverá comunicar-se com a Administração para as devidas e necessárias providências.

5.2.9 - Está proibida a saída de qualquer funcionário durante o expediente de serviço, exceto com autorização do gerente, e este último somente com autorização do síndico, ou na sua ausência, o subsíndico.

5.2.10 - Permanecer no Condomínio fora do horário de trabalho, salvo para tratar de assuntos ligados ao trabalho e, mesmo assim, com a autorização da Administração.

5.2.11 - Fazer brincadeiras durante a sua permanência no Condomínio mesmo fora de seu turno de trabalho.

5.2.12 - Entrar em qualquer dependência funcional do Condomínio quando estiver suspenso de serviço ou no seu dia de descanso semanal.

5.2.13 - Fazer qualquer propaganda política ou religiosa, bem como idealizar, efetivar, incitar os colegas ou tomar parte em qualquer insubordinação coletiva.

5.2.14 - Fazer uso de bebidas alcoólicas no condomínio, mesmo não estando em serviço.



## CONDOMINIO VISIONE RESIDENCE

Av. Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 357  
VI Progresso - Campinas - SP

- 5.2.15 - Efetuar nas dependências do Condomínio venda ou compra de qualquer artigo a colega ou a qualquer pessoa.
- 5.2.16 - Entrar e sair por outro local que não seja a entrada de pedestres do Condomínio.
- 5.2.17 - Utilizar a qualquer título, ou levar por empréstimo ou emprestar, sem ordem da Administração, qualquer objeto ou material de propriedade do Condomínio ou de seus condôminos ou moradores.
- 5.2.18 - Usar uniforme do Condomínio, quando fora de serviço, salvo com a autorização expressa do seu chefe.
- 5.2.19 - Sair com qualquer embrulho, pasta, cesto ou mala, sem que tenha autorização por escrito (passe de saída) da supervisão de seu setor ou da Administração e, ainda assim, terá que submeter o respectivo volume à revista do zelador patrimonial.
- 5.2.20 - Transitar nas dependências destinadas aos condôminos e moradores sem que esteja com seu uniforme devidamente em ordem e portando o crachá de identificação.
- 5.2.21 - Trabalhar descalço, de chinelos, tamancos ou sandálias, salvo em caso excepcional e assim mesmo com autorização da Administração.
- 5.2.22 - Jogar pontas de cigarros, pedaços de papel ou detritos fora das caixas de lixo, cestos e cinzeiros, especialmente distribuídos pelas dependências do Condomínio, para esse específico fim, recolhendo-os quando encontrados em qualquer local inadequado.
- 5.2.23 - Estacionar na entrada ou na calçada de acesso à portaria ou estacionamento do Condomínio, seja em grupo ou isoladamente.
- 5.2.24 - Aceitar, para qualquer fim, chaves de veículos estacionados nos estacionamentos ou dirigir, a qualquer título e local, veículos pertencentes a condôminos ou visitantes.
- 5.2.25 - O não cumprimento de qualquer um dos dispositivos deste Regulamento importa sanções disciplinares a serem aplicadas pela Administração do Condomínio.



## CONDOMINIO VISIONE RESIDENCE

Av. Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 357  
VI Progresso - Campinas - SP

### 6 - DAS PENALIDADES

6.1 - Os condôminos são responsáveis pelos danos e prejuízos que, pessoalmente, seus dependentes, visitantes e prepostos venham a causar em qualquer área comum do Residencial Visione, ficando obrigado a indenizar o condomínio, pelo valor do dano causado a ser apurado pela Administração e exigido do condômino responsável, cujo pagamento deverá ser efetuado no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da apuração do seu valor, sob pena de cobrança judicial acrescida dos ônus legais em decorrência de sua inadimplência.

6.2 - O Condomínio punirá os infratores, condôminos, familiares, visitantes ou prepostos, com as sanções previstas na Convenção e neste Regulamento Interno.

6.3 - A disciplina estatutária é decorrente do interesse comum, sobrepondo-se, obviamente, ao particular, desde que não viole o direito básico de propriedade.

6.4 - Caberá à Administração do Condomínio aplicar as sanções previstas na Convenção, em caso de transgressão das normas do presente Regulamento Interno, as quais serão graduadas de conformidade com sua importância, sendo no mínimo de 50% (cinquenta por cento) do valor da cota condominial, para cada infração praticada, as quais reverterão para o fundo de reserva do Condomínio, podendo chegar ao valor equivalente a cinco ou dez cotas, pela reiteração dos atos ou pelo comportamento anti-social, por deliberação do síndico.

6.4.1 – Antes de o infrator receber qualquer multa o mesmo deverá receber primeiramente uma advertência verbal e/ou por escrito do síndico ou do subsíndico. A partir desta haverá aplicação de multa começando em 50% do valor da taxa condominial e dobrando a cada reincidência.

6.4.2 – A respeito do item anterior a reincidência não necessita ser exatamente sobre a mesma transgressão – o condômino deverá ser advertido e punido sobre o montante de transgressões realizadas, independente de quantas vezes ele transgrediu o mesmo item.

6.4.3 – Infrações graves, principalmente as que atentam para segurança e bem-estar da coletividade poderão ter um valor de multa imposto maior do que estipulado no item 6.4 deste Regulamento, a ser julgado pelo síndico, cabendo ao transgressor direito de defesa junto ao corpo diretivo.

6.5 - As multas poderão ser aplicadas diariamente, em caso de infração continuada, ficando o condômino proibido de dar continuidade em caso de obras ou instalações.

6.6 - Além das penas cominadas em Lei fica ainda o condômino, que transitória ou eventualmente perturbar a vida condominial ou o uso das coisas comuns ou de cada



## CONDOMINIO VISIONE RESIDENCE

Av. Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 357  
VI Progresso - Campinas - SP

condômino ou der causa a despesas, sujeito ao pagamento de multa equivalente ao valor da taxa condominial incidente à época da infração, mesmo que o apartamento esteja ocupado por terceiros, locatários ou comodatários; e ficará obrigado ao ressarcimento de despesas ocasionadas, sem prejuízo das demais conseqüências cíveis ou criminais.

6.7 - Se o infrator depois de aplicada a penalidade, não cessar a infração, ficará passível de novas penalidades e assim sucessivamente, sempre em valor crescente como vier a ser disciplinado pelo Regimento Interno, até decisão judicial.

6.8 - As multas serão impostas e cobradas pelo síndico, que deverá comunicá-las aos respectivos condôminos por carta registrada com AR ou por carta protocolada.

6.9 - Sem prejuízo da atualização monetária das multas, poderá o interessado interpor recurso à Assembléia Geral, o que deverá ser feito em até 30 (trinta) dias do conhecimento do fato interessado.

6.10 - Quando o síndico se omitir, caberá a qualquer condômino solicitar ao Corpo Diretivo (subsíndicos e conselheiros fiscais) as providências exigidas.

6.11 - As custas e despesas em processos judiciais, assim como honorários de advogados, serão sempre pagos por quem for condenado no processo.

6.12 - Em ação proposta pelo Condomínio que for julgada improcedente, as despesas que houver serão consideradas como despesas extraordinárias de Condomínio.

6.13 - As penalidades poderão ser aplicadas a qualquer tempo e, quando não forem na ocasião oportuna, não serão canceladas, salvo por deliberação expressa de Assembléia Geral, em grau de recurso.

6.14 - As importâncias devidas a título de multas que não forem pagas até 30 dias após a data em que vier a ser fixada ficarão sujeitas, desde a ocorrência e até o efetivo pagamento, à incidência de juros que se fixam em 1% (um por cento) ao mês, à atualização monetária de acordo com o IGP-DI coluna 2, da Fundação Getúlio Vargas (ou na falta deste, pelo IPC ou outro índice que vier a substituir).

6.15 - As despesas resultantes de ação ou omissão da Administração do Condomínio e/ou de seus empregados serão custeadas pelo Condomínio, cabendo ao Corpo Diretivo, conforme o caso, aplicar aos responsáveis as penalidades cabíveis, não se incluindo aqui as despesas com danos em veículos e/ou a terceiros ocasionados por veículos que deverão estar cobertos por seguro de responsabilidade exclusiva, inclusive financeira, do proprietário do veículo).



## CONDOMINIO VISIONE RESIDENCE

Av. Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 357  
VI Progresso - Campinas - SP

6.16 - Em caso de necessidade de procedimento judicial, todas as despesas correspondentes às custas e honorários advocatícios ocorrerão por conta do Condomínio responsável, que ficará também obrigado a efetuar os reparos necessários ou reembolso ao Condomínio de despesas ocorridas com a reposição de objetos ou áreas danificadas.

### 7 - DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

7.1 - As varandas dos edifícios não poderão ser fechadas ou envidraçadas, mesmo em parte, sob qualquer pretexto, até aprovação em Assembléia Geral do padrão que deverá ser adotado no Condomínio.

7.2 - O licenciamento de obras que impliquem a alteração dos elementos construtivos acima do último pavimento da edificação, após o "Habite-se", só poderá ser pleiteado mediante prévia comprovação da concordância unânime dos condôminos, ficando certo que haverá co-responsabilidade solidária do Condomínio nas alterações que porventura venham a ser executadas sem licença, inclusive pelas obras consideradas ilegais.

7.3 - Não poderão ser instalados aparelhos alimentados por gás engarrafado nas partes comuns e/ou privativas dos edifícios.

7.4 - Os inadimplentes com o Condomínio não terão direito ao serviço de locação das áreas do salão de festas adulto e infantil e quiosques, além de não terem direito a voto nas Assembléias Gerais.

#### 7.5 - DOS CONVIDADOS

7.5.1 - Cada condômino tem direito a receber tantos convidados quanto deseje em sua unidade, respeitados a segurança, bem-estar e tranquilidade dos demais condôminos.

7.5.2 - A entrada de convidado(s) no condomínio somente ocorrerá após o respectivo condômino ter sido consultado pelo interfone a respeito ou quando previamente autorizado pelo mesmo, através de comunicação à segurança do Condomínio, na entrada do prédio e aos porteiros, devendo o nome do visitante ser anotado em livro próprio, onde constará o nome do visitado, a pessoa que autorizou o ingresso do convidado, o horário da entrada e saída do(s) mesmo(s).

7.5.3 - Os convidados, em hipótese alguma poderão usufruir a piscina do condomínio, salvo em situações de exceção devidamente discutidas e aprovadas em assembléia geral.



## CONDOMINIO VISIONE RESIDENCE

Av. Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 357  
VI Progresso - Campinas - SP

7.5.4 - A utilização das quadras de esportes por convidados está condicionada à presença do respectivo condômino anfitrião, conforme normas estatuídas para tal fim.

### 7.6 - DOS ANIMAIS DOMÉSTICOS

7.6.1 - É permitida a permanência de animais de pequeno porte dentro de sua unidade.

7.6.2 - Não é permitida a permanência dos referidos animais domésticos dentro de sua unidade que atentem contra a segurança, bem-estar e tranquilidade dos demais condôminos.

7.6.3 - Não é permitida a permanência dos referidos animais domésticos nas áreas comuns do Condomínio, salvo para entrada e saída dos mesmos do prédio e sempre no colo do condômino ou acomodação apropriada para tal fim.

7.6.4 - A entrada e saída dos animais domésticos no Condomínio deverão ser feitas pelo elevador de serviço e no colo do condômino ou em acomodação apropriada para tal fim. Em hipótese alguma será admitida a circulação de animais domésticos no chão nas áreas comuns (halls, lounges, passagens, estacionamento, etc). Caberá ao dono do animal ainda, recolher eventuais excrementos produzidos pelos animais quando em entrada ou saída do Condomínio.

### 8 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

8.1 - Constitui dever de condôminos, moradores e usuários do prédio cumprir o presente Regulamento Interno, levando ao conhecimento da Administração qualquer transgressão de que tenha conhecimento.

8.2 - Aos condôminos cabe a obrigação de, nos contratos de locação, alienação ou cessão de uso de suas unidades a terceiros, fazer incluir cláusula que obrigue ao fiel cumprimento das normas do presente Regulamento, sob pena de responder pessoalmente pela omissão no contrato de locação, pelo valor das multas aplicadas ao inquilino que transgredir as normas da Convenção deste Regulamento Interno do prédio.

8.3 - É obrigatório o preenchimento correto da ficha de registro de moradores, a fim de que o Condomínio possa manter sempre atualizados seus registros de controle de acesso.

8.4 - Quaisquer sugestões e/ou reclamações deverão ser dirigidas à Administração do prédio por escrito, as quais serão registradas em livro próprio.



## CONDOMINIO VISIONE RESIDENCE

Av. Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 357  
VI Progresso - Campinas - SP

8.5 - Ficam o síndico e/ou a administração autorizados a, obedecidos Convenção do Condomínio e este Regulamento, baixar todas as instruções complementares que entenderem necessárias à aplicação das normas do presente.

8.6 - Todos os casos omissos neste regulamento serão resolvidos pelo Síndico e/ou Administração, ressalvados os da competência do Corpo Diretivo e da Assembléia Geral de Condôminos e o direito dos condôminos previstos na Convenção.

8.7 – A partir da aprovação deste Regulamento em assembléia geral, dar-se-á o prazo de 7 (sete) dias para que todas as situações que estão em desacordo com qualquer item sejam corrigidas.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Campinas

FORO DE CAMPINAS

5ª VARA CÍVEL

Rua Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Sala 36/37 - Jd. Santana

CEP: 13088-901 - Campinas - SP

Telefone: (19) 2101-3324 - E-mail: campinas5cv@tjsp.jus.br

**CONCLUSÃO**

Em 17 de outubro de 2022 faço estes autos conclusos

ao(a) MM<sup>(a)</sup>. Juiz(a) de Direito responsável.

Escrevente: Sylfleds Said Bueno

**DECISÃO**

Processo nº:	<b>0019593-03.2019.8.26.0114 - Nº ordem: 2014/000200</b>
Classe - Assunto	<b>Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais</b>
Exequente:	<b>CONDOMÍNIO VISIONE RESIDENCE</b>
Executado:	<b>REGINALDO ALVES DOS SANTOS</b>

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Bruna Marchese e Silva**

I – Ante a concordância do credor, bem como silêncio dos executados, HOMOLOGO o laudo pericial de fls. 395/478.

II - Fls. 496: prejudicado o pedido, vez que a CEF não é parte nos autos, figurando, tão somente, como terceiro interessado.

III - Defiro o leilão judicial do imóvel (fls. 137), com fundamento no artigo 879, inciso II, do CPC.

Nomeio, para sua realização, nos termos do art. 883 do CPC, com divulgação ampla por meios eletrônicos, **Sr. Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi**, devidamente inscrito na JUCESP sob o nº 950, cadastrado no Portal dos Auxiliares da Justiça do E. TJ/SP sob o código nº 5730, e se utiliza da plataforma eletrônica “LEILOEI.COM” ([www.leiloei.com](http://www.leiloei.com)), para realização dos leilões públicos, em conformidade com o Provimento CSM 1625/2009. **Cadastre-se e intime-se pelo portal.**

Nos termos dos artigos 884, parágrafo único, e 885 do CPC, fica estabelecido:

1. Preço mínimo: 75% do valor atualizado da avaliação;
2. Comissão do leiloeiro: 5% do valor efetivamente obtido com a alienação;
3. Pagamento: 30% no ato e o restante em 15 dias, independentemente de garantias.

EVENTUAIS PEDIDOS DE PARCELAMENTO DEVERÃO SER SUBMETIDOS AO JUÍZO para aprovação e estabelecimento de garantias.

O leiloeiro deverá enviar a minuta do edital para o e-mail [campinas5cv@tjsp.jus.br](mailto:campinas5cv@tjsp.jus.br), a fim de que seja realizada sua conferência e aprovação, NÃO HAVENDO NECESSIDADE DE SE PROTOCOLIZAR A MINUTA NO PROCESSO ANTES

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Campinas

FORO DE CAMPINAS

5ª VARA CÍVEL

Rua Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Sala 36/37 - Jd. Santana

CEP: 13088-901 - Campinas - SP

Telefone: (19) 2101-3324 - E-mail: campinas5cv@tjsp.jus.br

DA APROVAÇÃO. Do edital deverão constar, também, todas as pendências judiciais e extrajudiciais do bem (artigos 886 e seguintes do CPC), bem como a advertência do §1º, do artigo 908 do CPC, no sentido de que **TODAS as dívidas** que recaem sobre o bem ficarão sub-rogadas no valor da arrematação.

Aguarde-se, devendo o leiloeiro informar ao Juízo o andamento das diligências.

Intime-se.

Campinas, 17 de outubro de 2022

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME  
IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**


**TJDFT**
**Poder Judiciário da União**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS**
**Moeda**

Valores em Real (R\$): de 01/07/1994 a 03/02/2025

**Atualização monetária até 12/2024**

 Data final do cálculo: **03/02/2025**

Índices de atualização monetária:

INPC de 06/2022 até 08/2024; IPCA de 09/2024 até 12/2024

**Demonstrativo dos valores principais**

Data	Descrição	Valor	Índices de atualização	Fator da atualização	Valor da atualização	Valor atualizado	% de juros acumulado	Valor dos juros	Total
20/06/2022	Avaliação Atualizada	R\$ 337.000,00	INPC de 06/2022 até 08/2024 IPCA de 09/2024 até 12/2024	9,67%	R\$ 32.581,53	R\$ 369.581,53	0,00%	R\$ 0,00	R\$ 369.581,53
Total valores		R\$ 337.000,00			R\$ 32.581,53	R\$ 369.581,53		R\$ 0,00	R\$ 369.581,53 (A)

**Agrupamento dos valores apurados**

<b>Total dos Honorários advocatícios</b>	<b>R\$ 0,00</b>
Montante em favor do(a)s credor(a)(es)	R\$ 369.581,53
<b>Total do cálculo:</b>	<b>369.581,53</b>



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

Data: 03/02/2025

## Demonstrativo de Débito -WEB

Hora: 14:27

Tipo de Benefício : Lei Complementar Nº 42/2013

Código Cartográfico: 3441.34.11.0780.06046

Cód. Anterior:

Data Projetada: 03/02/2025

Endereço: AVENIDA ENGENHEIRO AUGUSTO FIGUEIREDO 357 TORRE6 AP82 GLEBA (PRC 3441-3 - "BAIRRO PALHEIRO"), Qt.Qd.Lt.SubLt.

## DÍVIDA CORRENTE NÃO INSCRITA

TRIBUTO	SALDO ANO	MÊS	PARCELAS	PRINCIPAL	CORREÇÃO	MULTA	JUROS	TOTAL
IPTU	2025	1	2a10	604,80	0,00	0,00	0,00	604,80
Taxa de Lixo	2025	1	2a10	296,91	0,00	0,00	0,00	296,91
TOTAL:				901,71	0,00	0,00	0,00	<b>901,71</b>

## DÍVIDA ATIVA EXTRA JUDICIAL

TRIBUTO	SALDO ANO	MÊS	PARCELAS	PRINCIPAL	CORREÇÃO	MULTA	JUROS	TOTAL
*** NENHUM DÉBITO ENCONTRADO ***								
TOTAL:				0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>

## DÍVIDA ATIVA AJUIZADA

TRIBUTO	SALDO ANO	MÊS	PARCELAS	PRINCIPAL	CORREÇÃO	MULTA	JUROS	TOTAL
IPTU	SIM 2016 PE	1	1a8	208,40	119,60	16,40	336,19	680,59
Taxa de Lixo	SIM 2016 PE	1	1a8	71,20	40,88	5,60	114,86	232,54
Taxa Sinistro	SIM 2016 PE	1	1a8	16,40	9,44	1,28	26,47	53,59
TOTAL:				296,00	169,92	23,28	477,52	<b>966,72</b>

## DÍVIDA SUSPensa

TRIBUTO	SALDO ANO	MÊS	PARCELAS	PRINCIPAL	CORREÇÃO	MULTA	JUROS	TOTAL
*** NENHUM DÉBITO ENCONTRADO ***								
TOTAL:				0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>

## DÍVIDA PARCELADA

Nº ACORDO	EXERC. PARC.	DT. ACORDO	SITUAÇÃO	VENCIDAS	A VENCER	TOTAL
673889/2023	14, 15, 17a23	22/12/2023	EXTRA JUDICIAL		15a60	9.020,60
TOTAL:						<b>9.020,60</b>
TOTAL GERAL:						<b>10.889,03</b>

## Informações Importantes:

Processo: 010284/2019 Exercício: 2016

Valor dos Honorários Advocatícios: R\$ 96,67

Valor dos Emolumentos: R\$ 27,18

Valor do DARE: R\$ 185,10

Valor Total: R\$ 308,95

PE = Débito(s) em protesto extrajudicial

## RESUMO

SITUAÇÃO	TOTAL	DESCONTO	À VISTA
Dívida Corrente:	901,71	0,00	901,71
Dívida Ativa:	0,00	0,00	0,00
Dívida Ajuizada:	966,72	87,01	879,71
Dívida Suspensa:	0,00	0,00	0,00
Dívida Parcelada:	9.020,60	0,00	9.020,60
Total:	10.889,03	87,01	<b>10.802,02</b>



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Campinas

FORO DE CAMPINAS

5ª VARA CÍVEL

Rua Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Sala 36/37 - Jd. Santana

CEP: 13088-901 - Campinas - SP

Telefone: (19) 2101-3324 - E-mail: campinas5cv@tjsp.jus.br

**CONCLUSÃO**

Em 09 de setembro de 2020 faço estes autos conclusos

ao(a) MM<sup>(a)</sup>. Juiz(a) de Direito responsável.

Escrevente: CAMILA SCHNEIDER ARAUJO

**DECISÃO**

Processo nº: **0019593-03.2019.8.26.0114 - Nº ordem: 2014/000200**  
 Classe - Assunto **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **CONDOMÍNIO VISIONE RESIDENCE**  
 Executado: **REGINALDO ALVES DOS SANTOS**

Juiz de Direito: Dr. **Gabriel Baldi de Carvalho**

Defiro a penhora dos direitos do executado Reginaldo Alves dos Santos sobre o imóvel descrito na matrícula nº 200.993 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas-SP.

Fica nomeado o atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outra formalidade. Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como **termo de penhora**.

Providencie a serventia a averbação da penhora, pelo sistema ARISP, cabendo ao patrono da parte exequente informar nos autos o *e-mail* para envio do respectivo boleto bancário para pagamento, comprovando nos autos em seguida, devendo, ainda, apresentar o cálculo atualizado da dívida.

Intime-se o executado, na pessoa de sua advogada, acerca da penhora, da nomeação de depositário e para apresentação de eventual impugnação.

Providencie-se, ainda, a intimação pessoal do credor fiduciário, devendo a parte credora recolher a despesa postal para tanto.

Int.

Campinas, 09 de setembro de 2020

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**