

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA NO DIA DOIS DO MÊS DE OUTUBRO DO ANO DE DOIS MIL E VINTE E CINCO, BLUMENGARTENS CONDOMÍNIO RESIDENCIAL, CONDOMÍNIO EDILÍCIO, CNPJ Nº 21.044.774/0001-94, SITUADO NA RUA BERNARDO REITER, Nº 1.845, BAIRRO PASSO MANSO, CEP: 89.046-305, MUNICÍPIO DE BLUMENAU, ESTADO DE SANTA CATARINA.** Ao dia 02/10/2025 realizou-se Assembleia Geral Ordinária do Blumengartens Condomínio Residencial, em segunda convocação às 19h00min, nas dependências do Salão de Festas do Condomínio. A convocação dos condôminos foi realizada por meio de informativo exposto no hall de entrada, elevadores, publicado nos grupos de whatsapp, bem como envio de e-mail com convocação. Compareceram os representantes das unidades conforme Lista de Presença assinada que será anexada ao livro ATA, a fim de deliberar acerca da ordem do dia que será exposta individualmente nesta ATA. Por aclamação foi escolhida presidente Fernanda Roberta Pereira, a qual convidou a Sra. Andrea Cristina Domingos, representante da RS Administradora para secretariá-la e deu início com a leitura do edital de convocação. Passando para a ordem do dia: **1) Esclarecimento referente as obras estruturais nos blocos A e bloco B;** com a palavra o síndico o mesmo agradeceu a presença de todos, comentou que do seu ponto de vista essa é uma das assembleias mais importantes do condomínio. Justificou que seu comunicado nos grupos foi exatamente para provocar a presença de mais proprietários na assembleia. Explicou com o auxílio do projetor que a programação para este ano era: Troca da manta impermeabilizantes blocos B e C (feito A); Pintura da quadra de futebol; Substituição do deck da piscina por grama; Iluminação do novo muro área app; após negociação com o prestador conseguiu reduzir custos e além de impermeabilizar os reservatórios de água dos blocos B e C foi feito do bloco A também. Como é de conhecimento geral o condomínio tem muito problema com falta de água. A presidente lembrou que o condomínio possui um processo administrativo em andamento contra o Samae onde está sendo solicitado o reembolso da aquisição de água feita no último ano, sendo cerca de R\$ 65.000,00 valor esse que não foi rateado e saiu dos saldos em caixa. O síndico explicou que após análise foi sugerido a troca da bitola da entrada de água e a colocação de outro medidor, assim o condomínio teria duas entradas de água. Com essa alteração foram feitos testes nos hidrantes e localizados vários vazamentos bem como que os mesmos não estavam envelopados conforme a norma técnica exige. Dessa forma foi feito a troca da tubulação de hidrante, sendo utilizado novos canos de PPR. Ao realizar tal manutenção em meados de julho foi verificado novamente fossa vazando embaixo dos blocos A e C. A presidente lembrou aos presentes que tanto o problema da fossa como a falta de capacidade de armazenamento de água foram utilizados no processo contra a construtora e foram itens que levaram o condomínio a conseguir a liminar. Na época a construtora foi citada para apresentar o cronograma de obras, item que não foi feito até o momento. Foi lembrado que o condomínio inclusive tem ação judicial em andamento cobrando o pagamento das multas diárias impostas pelo juízo. O síndico informou que ao ser verificado os vazamentos nos blocos foi localizado no bloco A uma viga mal concretada pela construtora e uma laje do bloco B cedendo. E nos últimos dias ocorreu o incêndio do bloco D o qual já foi acionado o seguro para quitar os valores adiantados pelo condomínio. O síndico reforçou que esses fatos prejudicaram a retomada do saldo do fundo das garagens, o qual foi utilizado para realizar essas obras emergenciais citadas. O síndico lembrou ainda que já havia sido utilizado para pintar o condomínio e na assembleia de janeiro foi feito a projeção de recuperar o caixa, infelizmente como todos os ocorridos não foi possível. O síndico informou que realizou os andamentos sem alardar os proprietários tendo em vista o histórico de denúncias que o condomínio possui. Foram citadas as denúncias na questão do deslizamento, da obra da lixeira, do projeto das vagas entre outros, sendo que todos trouxeram prejuízo a coletividade. Com eventual denúncia a Defesa Civil todos os blocos poderia ser desocupados e haveria necessidade de seguir todos os cronogramas da burocracia solicitada, o síndico informou que a estimativa era que os blocos poderiam ficar cerca de um ano desocupados, principalmente os dois em questão. Após ser cientificado dos fatos o síndico informou que acionou o engenheiro civil Álvaro Ling Junior, Crea-SC 41742-0 - Crea-GO 25795-V e IBAPE – SC 00337 que já atendeu o condomínio em outras demandas. O síndico reforçou que o engenheiro escolhido já trabalhou em outras obras similares, bem como atuou como perito judicial durante muitos anos. O síndico informou que o engenheiro se fez presente para explicar as fotos demonstradas e o que foi feito até o momento. Com a palavra o engenheiro civil Álvaro, o mesmo corroborou a fala do síndico relativo à necessidade de agir com urgência nos dois fatos localizados. Informou que tem um caso em Balneário Camboriú que só o projeto de escoramento levou 60 dias para ser analisado. Com auxílio do projetor o

54 mesmo apresentou as fotos do projeto onde a viga do bloco A foi reforçada, bem como do escoramento e  
55 trabalho realizado. O engenheiro reforçou que o risco eminente não era tangível no momento, mas que o  
56 condomínio teria que passar por todas as burocracias dos projetos e autorizações. E que muito  
57 provavelmente ocorreria a desocupação dos blocos conforme citado pelo síndico. O engenheiro explicou  
58 que no caso do bloco A havia cerca de três metros de viga sem concreto e que os dez pavimentos estavam  
59 apoiados nessa viga. O engenheiro reforçou a questão do risco para as oitenta famílias de cada bloco. O  
60 engenheiro explicou que não há como prever eventual tempo de colapso para uma situação como essa, mas  
61 em que o síndico não agindo poderia ser considerado omissivo. Sobre o bloco B o mesmo informou que a  
62 laje da unidade 05 está apresentando um problema estrutural em decorrência de erro de construção.  
63 Condômino da unidade pediu a palavra e relatou os fatos aos presentes, sobre a gerência do síndico sobre  
64 o assunto e a necessidade de abrir o seu apartamento. Comentou que alinhou o pedreiro a abertura do  
65 apartamento. O engenheiro explicou sobre a hierarquia de responsabilidades e que ele está acima do  
66 pedreiro. Condômino perguntou ao engenheiro se no bloco B era um problema do condomínio, o  
67 engenheiro sinalizou que é um defeito construtivo do apartamento e que poderia afetar todos. A presidente  
68 informou que os laudos e o projeto do bloco B estão disponibilizados no aplicativo, onde foi sinalizado o  
69 pagamento do serviço de engenheiro. O engenheiro informou que esteve no subsolo dos blocos e relatou a  
70 questão das armaduras novas e o grout utilizado. O engenheiro elogiou o serviço executado pelo pedreiro  
71 Colomar, sendo que foram envelopadas as áreas necessárias e foram feitos trabalhos cirúrgicos nos blocos  
72 A e B. O mesmo comentou sobre a necessidade de agir rápido e da falta de alarde, foi comentado que é  
73 uma estrutura única e entrelaçada. O mesmo reforçou que a situação do bloco A está resolvida, sendo que  
74 foi finalizada em quatro semanas e no bloco B é necessário entrar no apartamento para realizar os serviços  
75 necessários sendo que a obra pode levar duas semanas para ser finalizada. O síndico irá alinhar junto ao  
76 morador para agilizar a obra. Foi dispensado a presença do engenheiro e agradecido sua presença.  
77 Condômina perguntou se era possível entrar com uma medida judicial contra o apartamento, o síndico  
78 explicou que o morador estava irritado, mas que irá alinhar com o mesmo para terminar a obra. Condômino  
79 questionou se as sacadas são seguras, o síndico reforçou que a construtora já sinalizou em outro momento  
80 que não pode haver sobreposição inclusive por isso não pode ser colocado fechamento de vidro nas sacadas.  
81 O síndico reforçou que agiu da forma mais rápida e eficiente pensando no bem comum de todos, esclareceu  
82 que o seu receio de convocar assembleia e deliberar era novamente gerar denúncias descabidas.  
83 Questionado se haviam dúvidas não houveram. **2) Esclarecimento referente ao fundo de cobertura das**  
84 **garagens;** com a palavra a presidente, informou que o condomínio deveria ter R\$ 547.181,19 relativo ao  
85 fundo das garagens, sendo que possui saldo total de R\$ 167.566,00 atualmente. A reposição prevista na  
86 assembleia de janeiro não ocorreu tendo em vista os itens explicados no item 1. Será necessário a  
87 recomposição do fundo das garagens com o fundo de investimentos. Em 2024 o condomínio movimentou  
88 R\$ 2.270.041,05 em despesas. E esse ano já está perto de R\$ 1,8 milhões até setembro. O síndico informou  
89 que os demais itens aprovados não serão executados para que o caixa seja recomposto. A presidente  
90 reforçou a questão da inadimplência e da troca de garantidoras, sendo que o condomínio possui mais de  
91 R\$ 2 milhões de reais a ser cobrado pelas garantidoras. Questionado se haviam mais dúvidas não houveram.  
92 Submetido a votação foram ratificadas as informações apresentadas por unanimidade dos presentes. **3)**  
93 **Apresentação de orçamentos e deliberação da alteração da convenção;** a presidente explicou a  
94 necessidade do quórum de 100% para a obra da lixeira junto a Prefeitura. O síndico reforçou que é  
95 necessário rever o texto também para a obra das garagens. A presidente reforçou que foram feitas algumas  
96 alterações desde 2014 ocorrendo via assembleia, necessário trazer a convenção para realidade atual do  
97 condomínio. Foram feitos dois orçamentos sendo Broering & Wachholz Advocacia R\$ 7.000,00 e Paula  
98 Corrêa Advocacia R\$ 5.000,00, sendo que o primeiro é que fez a convenção original do condomínio. A  
99 presidente relatou que os moradores podem indicar outros escritórios, o síndico reforçou que precisa ser  
100 especializado, os presentes optaram em votar entre os orçados para já deliberar o assunto. Submetido a  
101 votação o primeiro teve 33 votos e o segundo 13 votos, desta forma o orçamento do escritório Broering &  
102 Wachholz Advocacia foi aprovado pela maioria dos presentes. O síndico irá negociar possível desconto, o  
103 valor será pago pelo fundo de reserva sem rateio extra. A presidente esclareceu que a alteração da  
104 convenção será apresentada em assembleia e deliberada antes do registro. **4) Análise e deliberação da**  
105 **alteração do regimento interno no que se refere a locação por temporada e sites/aplicativos de**  
106 **hospedagem;** a presidente explicou que a convenção do condomínio é muito clara no sentido que o mesmo

107 é somente para fins residenciais. Foi reforçado que o condomínio não possui estrutura para receber  
108 hóspedes de temporada, a rotatividade trás insegurança aos demais moradores. Com a locação regular o  
109 condomínio já tem alta demanda de ocorrências. De janeiro a setembro de 2025 o condomínio teve 85  
110 mudanças registradas. Submetido a votação houveram 03 votos contrários a proibição, desta forma pela  
111 maioria dos votos restou proibida a locação por temporada e sites/aplicativos de hospedagem no  
112 condomínio. Será providenciado a atualização do regimento interno. **5) Assuntos de Interesse**  
113 **Condominial;** condômina relatou o acidente que ocorreu com a sua filha no parque, pediu que seja  
114 instalado placa no local deixando claro as regras de uso. Foi solicitado bom senso dos pais e responsáveis  
115 em sempre acompanharem as crianças em área comum. Foi questionado sobre a falta do porteiro se será  
116 cobrado desconto da empresa, o síndico informou que sim. Condômino sugeriu a compra de um motor  
117 reserva pro condomínio, o síndico explicou que muitas vezes o problema não é o motor em si, mas outros  
118 componentes como trilho, cremalheira e etc. Condôminos comentaram sobre pornografia ocorrendo entre  
119 crianças desacompanhadas, onde moradores adultos se sentiram constrangidos. O síndico reportou que  
120 precisa ser informado para tomar as medidas cabíveis. Foi solicitado manutenção dos postes de iluminação  
121 perto do parque. Nada mais havendo a tratar, a presidente declarou encerrada a assembleia às 21h10min e  
122 solicitou a lavratura da presente ata, que será assinada por ela, pelo síndico e pela secretária.

124 FERNANDA  
125 ROBERTA  
126 PEREIRA:0659  
2439971

Assinado digitalmente por FERNANDA  
ROBERTA PEREIRA:06592439971  
ND: C=BR, CN=DR Brasil, OU=  
62669715000115, OU=Secretaria da Receita  
Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A1,  
OU=(EM BRANCO), OU=videconferencia,  
CN=FERNANDA ROBERTA  
PEREIRA:06592439971  
Razão: Eu sou o autor deste documento  
Localizador:  
Data: 2025.10.16 11:01:55-0300  
Formato: PAdes Versão: 2023.3.0

127 Fernanda Roberta Pereira  
128 Presidente



Documento assinado digitalmente

ANDREA CRISTINA DOMINGOS

Data: 16/10/2025 10:58:26-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Andrea Cristina Domingos  
Secretária



Documento assinado digitalmente

EDGAR LUCAS DE SOUZA

Data: 16/10/2025 10:50:24-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Edgar Lucas de Souza  
Síndico