

1 ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA NO DIA DOIS DO MÊS
2 DE OUTUBRO DO ANO DE DOIS MIL E VINTE E CINCO, BLUMENGARTENS
3 CONDOMÍNIO RESIDENCIAL, CONDOMÍNIO EDILÍCIO, CNPJ Nº 21.044.774/0001-94,
4 SITUADO NA RUA BERNARDO REITER, Nº 1.845, BAIRRO PASSO MANSO, CEP: 89.046-305,
5 MUNICÍPIO DE BLUMENAU, ESTADO DE SANTA CATARINA. Ao dia 02/10/2025 realizou-se
6 Assembleia Geral Ordinária do Blumengartens Condomínio Residencial, em segunda convocação às
7 19h00min, nas dependências do Salão de Festas do Condomínio. A convocação dos condôminos foi
8 realizada por meio de informativo exposto no hall de entrada, elevadores, publicado nos grupos de
9 whatsapp, bem como envio de e-mail com convocação. Compareceram os representantes das unidades
10 conforme Lista de Presença assinada que será anexada ao livro ATA, a fim de deliberar acerca da ordem
11 do dia que será exposta individualmente nesta ATA. Por aclamação foi escolhida presidente Fernanda
12 Roberta Pereira, a qual convidou a Sra. Andrea Cristina Domingos, representante da RS Administradora
13 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
14 agradeceu a presença de todos, comentou que do seu ponto de vista essa é uma das assembleias mais
15 importantes do condomínio. Justificou que seu comunicado nos grupos foi exatamente para provocar a
16 presença de mais proprietários na assembleia. Explicou com o auxílio do projetor que a programação para
17 este ano era: Troca da manta impermeabilizantes blocos B e C (feito A); Pintura da quadra de futebol;
18 Substituição do deck da piscina por grama; Iluminação do novo muro área app; após negociação com o
19 prestador conseguiu reduzir custos e além de impermeabilizar os reservatórios de água dos blocos B e C
20 foi feito do bloco A também. Como é de conhecimento geral o condomínio tem muito problema com falta
21 de água. A presidente lembrou que o condomínio possui um processo administrativo em andamento contra
22 o Samae onde está sendo solicitado o reembolso da aquisição de água feita no último ano, sendo cerca de
23 R\$ 65.000,00 valor esse que não foi rateado e saiu dos saldos em caixa. O síndico explicou que após análise
24 foi sugerido a troca da bitola da entrada de água e a colocação de outro medidor, assim o condomínio teria
25 duas entradas de água. Com essa alteração foram feitos testes nos hidrantes e localizados vários vazamentos
26 bem como que os mesmos não estavam envelopados conforme a norma técnica exige. Dessa forma foi
27 feito a troca da tubulação de hidrante, sendo utilizado novos canos de PPR. Ao realizar tal manutenção em
28 meados de julho foi verificado novamente fossa vazando embaixo dos blocos A e C. A presidente lembrou
29 aos presentes que tanto o problema da fossa como a falta de capacidade de armazenamento de água foram
30 utilizados no processo contra a construtora e foram itens que levaram o condomínio a conseguir a liminar.
31 Na época a construtora foi citada para apresentar o cronograma de obras, item que não foi feito até o
32 momento. Foi lembrado que o condomínio inclusive tem ação judicial em andamento cobrando o
33 pagamento das multas diárias impostas pelo juízo. O síndico informou que ao ser verificado os vazamentos
34 nos blocos foi localizado no bloco A uma viga mal concretada pela construtora e uma laje do bloco B
35 cedendo. E nos últimos dias ocorreu o incêndio do bloco D o qual já foi acionado o seguro para quitar os
36 valores adiantados pelo condomínio. O síndico reforçou que esses fatos prejudicaram a retomada do saldo
37 do fundo das garagens, o qual foi utilizado para realizar essas obras emergenciais citadas. O síndico
38 lembrou ainda que já havia sido utilizado para pintar o condomínio e na assembleia de janeiro foi feito a
39 projeção de recuperar o caixa, infelizmente como todos os ocorridos não foi possível. O síndico informou
40 que realizou os andamentos sem alardar os proprietários tendo em vista o histórico de denúncias que o
41 condomínio possui. Foram citadas as denúncias na questão do deslizamento, da obra da lixeira, do projeto
42 das vagas entre outros, sendo que todos trouxeram prejuízo a coletividade. Com eventual denúncia a Defesa
43 Civil todos os blocos poderia ser desocupados e haveria necessidade de seguir todos os cronogramas da
44 burocracia solicitada, o síndico informou que a estimativa era que os blocos poderiam ficar cerca de um
45 ano desocupados, principalmente os dois em questão. Após ser cientificado dos fatos o síndico informou
46 que acionou o engenheiro civil Álvaro Ling Junior, Crea-SC 41742-0 - Crea-GO 25795-V e IBAPE – SC
47 00337 que já atendeu o condomínio em outras demandas. O síndico reforçou que o engenheiro escolhido
48 já trabalhou em outras obras similares, bem como atuou como perito judicial durante muitos anos. O
49 síndico informou que o engenheiro se fez presente para explicar as fotos demonstradas e o que foi feito até
50 o momento. Com a palavra o engenheiro civil Álvaro, o mesmo corroborou a fala do síndico relativo à
51 necessidade de agir com urgência nos dois fatos localizados. Informou que tem um caso em Balneário
52 Camboriú que só o projeto de escoramento levou 60 dias para ser analisado. Com auxílio do projetor o
53

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 eminentemente 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 omissa. 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 graute 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 sobre peso 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) Apresentação de orçamentos e deliberação da alteração da convenção;** a presidente explicou a
93 necessidade do quórum de 100% para a obra da lixeira junto a Prefeitura. O síndico reforçou que é
94 necessário rever o texto também para a obra das garagens. A presidente reforçou que foram feitas algumas
95 alterações desde 2014 ocorrendo via assembleia, necessário trazer a convenção para realidade atual do
96 condomínio. Foram feitos dois orçamentos sendo Broering & Wachholz Advocacia R\$ 7.000,00 e Paula
97 Corrêa Advocacia R\$ 5.000,00, sendo que o primeiro é que fez a convenção original do condomínio. A
98 presidente relatou que os moradores podem indicar outros escritórios, o síndico reforçou que precisa ser
99 especializado, os presentes optaram em votar entre os orçados para já deliberar o assunto. Submetido a
100 votação o primeiro teve 33 votos e o segundo 13 votos, desta forma o orçamento do escritório Broering &
101 Wachholz Advocacia foi aprovado pela maioria dos presentes. O síndico irá negociar possível desconto, o
102 valor será pago pelo fundo de reserva sem rateio extra. A presidente esclareceu que a alteração da
103 convenção será apresentada em assembleia e deliberada antes do registro. **4) Análise e deliberação da**
104 **alteração do regimento interno no que se refere a locação por temporada e sites/aplicativos de**
105 **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 portes 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.

**FERNANDA
ROBERTA
PEREIRA:0659
2439971**

gov.br ANDREA CRISTINA DOMINGOS
Data: 16/10/2025 10:58:26-0300

Documento assinado digitalmente
ANDREA CRISTINA DOMINGOS
Data: 16/10/2025 10:58:26-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Documento assinado digitalmente
EDGAR LUCAS DE SOUZA
Data: 16/10/2025 10:50:24-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Fernanda Roberta Pereira
Presidente

Andrea Cristina Domingos
Secretária

Edgar Lucas de Souza
Síndico