

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DA AMARVILLE E INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO BOULEVARD MARVILLE

CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES BOULEVARD MARVILLE Capão da Canoa/RS —
Praia de Arroio Teixeira Empreendimento comercializado por TERRITORIALBS
PARTICIPAÇÕES E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA — CNPJ 85.358.893/0001-02

AVISO PRELIMINAR IMPORTANTE

Em 08 de novembro de 2025 realizou-se reunião com vistas à constituição da presente Associação, à aprovação de estatuto e à eleição de diretoria. Ocorre que, verificou-se, posteriormente, que membros eleitos para a Diretoria **não detinham regularmente a condição de adquirentes ou proprietários de lotes** no Condomínio Horizontal de Lotes Boulevard Marville, requisito essencial para integrar os órgãos da Associação nos termos do Estatuto que se aprovou. Essa situação não seria aceita pelo oficial de registro de pessoas jurídicas pela **nulidade de plano**.

Em razão disso, aquela reunião, bem como todos os atos nela praticados — incluindo a aprovação do estatuto, a eleição e a posse da diretoria — **são desprovidos de validade jurídica**, não produzindo quaisquer efeitos legais. A Associação, portanto, ainda não se encontra constituída, sendo o presente Edital convocação para o **ato de fundação válido**, com observância de todos os requisitos legais e estatutários.

CONVOCAÇÃO

A Comissão Organizadora dos compradores de lotes do Condomínio Boulevard Marville vem, por meio do presente Edital, **CONVOCAR** todos os proprietários e compradores de lotes do referido empreendimento para a **Assembleia Geral de Constituição da AMARVILLE e Instalação do Condomínio**, a ser realizada **exclusivamente por videoconferência** (Lei 14.³⁰⁹/2022, art. 1.354-A CC), assegurando a participação de todos os interessados independentemente de sua localização. O link de acesso será liberado em tempo oportuno.

Fundamento Jurídico

O Condomínio Horizontal de Lotes Boulevard Marville está juridicamente instituído desde o registro da incorporação imobiliária (R.3, matrícula 86.010 do Registro de Imóveis de Capão da Canoa), nos termos da **Lei nº 14.³⁸²/2022**, que consolidou o entendimento de que o condomínio edilício é instituído pelo próprio registro da incorporação. As **102 averbações individuais** (Av.1 em cada matrícula, de 108.003 a 108.104) comprovam de forma irrefutável a existência jurídica do Condomínio desde outubro de 2017.

A obrigação de contribuir para as despesas condominiais é de natureza **propter rem** (STJ, Tema 886, AgInt no REsp 2.147.665/SP), vinculando todos os proprietários pelo simples fato de serem condôminos, independentemente de adesão voluntária.

A presente Assembleia visa efetivar a administração condominial e eleger a AMARVILLE como Síndica, nos termos do **art. 1.347 do Código Civil** (“a assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino”) c/c **art. 22, § 4º, da Lei 4.⁵⁹¹/64** (“o síndico pode ser pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio”).

DATA, HORÁRIO E FORMATO

Item	Detalhe
Data	23 de Junho de 2026 (segunda-feira)
1ª Convocação	19h00 — quórum mínimo de $\frac{2}{3}$ das frações ideais
2ª Convocação	19h30 — com qualquer número de participantes
Formato	Exclusivamente por videoconferência (Lei 14. ³⁰⁹ /2022)
Link de acesso	Será divulgado com antecedência mínima de 48h

I — PAUTA DA ASSEMBLEIA (36 itens em 5 blocos)

BLOCO 1 — CONSTITUIÇÃO DA ASSOCIAÇÃO AMARVILLE

Fundação, Estatutos, Diretoria, Conselho Fiscal, Mensalidades e Sede

1. Instalação da Assembleia: verificação de quórum e credenciamento dos presentes (proprietários, procuradores e convidados)
2. Eleição da Mesa Diretora dos trabalhos: Presidente da Mesa e Secretário da Mesa, que conduzirão a sessão e lavrarão a Ata
3. Apresentação da situação atual do empreendimento: obras paralisadas e abandonadas pela TerritorialBS, ausência dos responsáveis, e providências já adotadas pela Comissão Organizadora
4. Discussão e aprovação do nome da Associação: AMARVILLE — Associação dos Compradores de Lotes do Condomínio Boulevard Marville
5. Deliberação e aprovação da constituição formal da AMARVILLE como pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, nos termos dos arts. 53 a 61 do Código Civil
6. Leitura, discussão e aprovação do Estatuto Social da AMARVILLE, incluindo: objeto e finalidades; quadro social e critérios de admissão; direitos e deveres dos associados; estrutura orgânica; patrimônio e receitas; regras de dissolução

7. Eleição e posse da Diretoria Executiva: Presidente, Vice-Presidente, Diretor Administrativo e Financeiro, Diretor Jurídico e Diretor de Obras — mandato de 2 anos, permitida uma recondução
8. Eleição e posse do Conselho Fiscal: 3 membros titulares e pelo menos 2 suplentes (podendo ser até 3) — mandato de 2 anos
9. Fixação da contribuição associativa mensal: R\$ 400,00 (quatrocentos reais) por lote na Fase 1 (primeiros 3 meses), com previsão de revisão em assembleia subsequente
10. Definição do endereço da sede provisória da Associação
11. Ratificação de todos os atos praticados pela Comissão Organizadora até a presente data (contatos, convocações, contratações preliminares, despesas pré-operacionais)
12. Deliberação sobre o prazo para adesão de novos sócios fundadores após a assembleia de constituição
13. Deliberação sobre o reembolso das despesas pré-operacionais adiantadas pelos organizadores

BLOCO 2 — INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO BOULEVARD MARVILLE

Reconhecimento formal da existência jurídica (Lei 14.³⁸²/2022) e efetiva instalação do Condomínio

1. Deliberação para a efetiva instalação do Condomínio Horizontal de Lotes Boulevard Marville, nos termos do art. 1.332 do Código Civil, art. 1.358-A do CC (condomínio de lotes), art. 7º da Lei 4.⁵⁹¹/64, e da Lei nº 14.³⁸²/2022 que consolidou a instituição do condomínio pelo registro da incorporação (R.3, matrícula 86.010). Reconhecimento de que as 102 averbações individuais (Av.1) comprovam a existência jurídica do Condomínio desde 2017
2. Reconhecimento da plena vigência da Convenção do Condomínio e de todas as suas cláusulas, independentemente da omissão da loteadora em instalar formalmente o Condomínio. A obrigação de contribuir é propter rem (STJ, Tema 886, AgInt REsp 2.147.665/SP) e vincula todos os proprietários pelo simples fato de serem condôminos
3. Aprovação do Regimento Interno provisório do Condomínio, a vigorar até que assembleia condominial específica delibere texto definitivo

BLOCO 3 — ALTERAÇÕES À CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

Discussão e votação das 7 emendas propostas (quórum qualificado de $\frac{2}{3}$)

1. Discussão e votação da Emenda nº 1: Atualização dos dados da incorporadora/loteadora e reconhecimento formal do abandono do empreendimento
2. Discussão e votação da Emenda nº 2: Adequação do objeto do Condomínio à realidade atual (obras inacabadas, infraestrutura pendente)
3. Discussão e votação da Emenda nº 3: Revisão do quórum qualificado para deliberações extraordinárias
4. Discussão e votação da Emenda nº 4: Alteração do mandato do Síndico e regras de destituição
5. Discussão e votação da Emenda nº 5: Criação do Fundo de Obras para conclusão da infraestrutura, com previsão de averbação da obrigação de custeio nas 102 matrículas (art. 1.336, I, CC c/c Provimento CN-CNJ nº 183/2024), conferindo publicidade erga omnes e vinculando futuros adquirentes
6. Discussão e votação da Emenda nº 6: Obrigatoriedade de prestação de contas mensal detalhada
7. Discussão e votação da Emenda nº 7: Cláusula de transição — responsabilidades da loteadora vs. Condomínio/Associação
8. Aprovação do texto consolidado da Convenção com todas as emendas aprovadas

BLOCO 4 — ELEIÇÃO DA AMARVILLE COMO SÍNDICA DO CONDOMÍNIO

Eleição formal da Associação como Síndica e definição de como exercerá as funções

1. Eleição formal da AMARVILLE como Síndica do Condomínio Boulevard Marville, nos termos do art. 1.347 do Código Civil (“a assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino”), art. 22, § 4º, da Lei 4.591/64 (“o síndico pode ser pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio”) e art. 26º da Convenção Registrada
2. Definição de como a AMARVILLE exercerá as funções de Síndica: o Diretor Administrativo e Financeiro exercerá a função executiva de Síndico (pessoa física)

representando a PJ Síndica, com poderes plenos de gestão); o Presidente da Associação exercerá a função de Subsíndico; os demais Diretores comporão o Conselho Consultivo; e o Conselho Fiscal da Associação acumulará a função de Conselho Fiscal do Condomínio

3. Fixação da remuneração do Síndico (Diretor Adm. e Financeiro) entre 2 e 4 salários mínimos, compatível com o tempo e dedicação exigidos, a ser definida em assembleia condominial subsequente
4. Autorização para o Síndico representar o Condomínio ativa e passivamente em juízo e fora dele, praticar todos os atos de administração ordinária, e cobrar cotas condominiais de todos os proprietários (art. 29º, XV, da Convenção)

BLOCO 5 — AÇÕES IMEDIATAS DA ASSOCIAÇÃO E DO CONDOMÍNIO

Providências urgentes a serem executadas pela Diretoria/Síndico nos primeiros 30 dias

1. Autorização para a Diretoria/Síndico promover notificação extrajudicial à TerritorialBS e seus sócios para cumprimento das obrigações ou ressarcimento integral dos prejuízos
2. Autorização para a Diretoria/Síndico promover ações judiciais cíveis e criminais contra a TerritorialBS e seus sócios, visando à responsabilização e ao ressarcimento dos danos
3. Autorização para contratação de engenheiro civil para elaboração de laudo técnico das obras executadas e orçamento das obras pendentes
4. Autorização para abertura de conta bancária em nome da AMARVILLE e/ou do Condomínio para recebimento das contribuições
5. Autorização para o Síndico promover o registro da ata no Cartório de Títulos e Documentos (RTD) e a averbação das deliberações (instalação do Condomínio, eleição da Síndica, Fundo de Obras e alterações à Convenção) na matrícula-mãe (86.010) e nas 102 matrículas-filhas, nos termos do Provimento CN-CNJ nº 183/2024
6. Aprovação do plano de obras prioritárias: 1º Recomposição da APP (exigência da PMCC); 2º Conclusão da rede de água e esgoto; 3º Rede elétrica e iluminação pública; 4º Pavimentação e drenagem

7. Autorização para a Diretoria contratar assessoria jurídica, contábil e técnica necessárias ao funcionamento da Associação e do Condomínio
 8. Assuntos gerais de interesse dos associados e condôminos
-

II — LISTA DE PROPRIETÁRIOS

Com base na **certidão emitida pelo Registro de Imóveis da circunscrição do empreendimento, em 30 de março de 2026**, que abrange as matrículas nº 108.003 a 108.104, foram identificados os seguintes proprietários (ordem alfabética, nome único mesmo com múltiplos lotes):

1. ALINE TARTER SANGALLI
2. ANTONIO GILBERTO DA COSTA E DIRCE JOBIM DA COSTA
3. CARLOS ALBERTO HOCHLEITNER
4. CASSIANO J ASSONI
5. DAYANE KRUGER USZACKI
6. DIONE MARION DA COSTA ZIBETTI E DARCY WALMOR ZIBETTI
7. DREAMS TICKET LTDA
8. EMPREITERA CONSTRUIJUNIOR LTDA
9. EVILASIO DE CASTILLHOS
10. FERNANDO LUIS COLOMBO E CRISTINE MARGARETH GUIMARÃES LEITE COLOMBO
11. FLÁVIO VALDECI SEIDLER E SILVIA MARA SEIDLER
12. GUSTAVO HINRICH
13. HAMILTON RIBEIRO
14. JBB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
15. JOEL SECCO
16. KESHERS PARTICIPAÇÕES LTDA
17. LITORAL ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA - EPP
18. LUCAS GONÇALVES BATISTA

19. LUIZ CARLOS SANTOS DE LIMA E MARIA DAS GRAÇAS FERNANDES DA SILVA DE LIMA
20. MARLENE ROSA DE OLIVEIRA & CIA LTDA
21. PAULO CESAR CONSONI E ROBERTA PEREIRA DA SILVA CONSONI
22. PAULO FERNANDO BRUM ROJAS E MARCIA FERREIRA ROJAS
23. PAULO ROGÉRIO DA COSTA E ZÉLIA FERNANDES DA COSTA
24. PORTUS PARTICIPAÇÕES LTDA
25. REX TURISMO E TRANSPORTE EIRELLI
26. RODRIGO CARVALHO BARBOSA E JOSIANE SILVEIRA ALVES BARBOSA
27. SCELTA CONSULOTORIA IMOBILIÁRIA LTDA
28. TATIANE DE JESUS E JOSÉ LUIS DE OLIVEIRA NETO

Obs.: Constam ainda 3 lotes matriculados em nome da TerritorialBS, com indisponibilidade judicial, que não integram esta convocação.

III — REGRAS DE PARTICIPAÇÃO E HABILITAÇÃO

Proprietários constantes da lista (item II)

Não precisarão apresentar comprovante de propriedade. Basta apresentar documento de identificação com foto (RG, CNH ou passaporte). Se representado por terceiro, apresentar procuração com poderes específicos e documento do representante.

Proprietários não constantes da lista

Quem possui título de compra e venda legalmente reconhecido e comprovantes de pagamento deve informar a Comissão Organizadora, **preferencialmente até um dia antes da Assembleia.**

Todavia, mesmo que não consiga com tal antecedência, **se até momentos antes da Assembleia comprovar sua condição de proprietário legal**, serão envidados todos os esforços para viabilizar sua efetiva participação.

Documentação exigida conforme o caso:

- **Contrato de Compra e Venda:** só será aceito se acompanhado da **Certidão de Inteiro Teor e Ônus Reais atualizada** do respectivo imóvel, emitida pelo Registro de Imóveis competente, para verificar se o vendedor realmente detinha a propriedade do lote na data da alienação.
- **Escritura Pública:** igualmente deverá ser acompanhada da **Certidão de Inteiro Teor e Ônus Reais atualizada**, para confirmar que o lote não se encontra registrado em nome de outro proprietário.

A exigência visa proteger todos os participantes, garantindo que apenas titulares legítimos deliberem sobre o futuro do empreendimento.

Herdeiros e Sucessores

O mesmo tratamento aplica-se a herdeiros e sucessores, que deverão apresentar documentação comprobatória da condição (formal de partilha, alvará judicial, escritura de cessão de direitos hereditários ou documento equivalente).

Regras de Votação

Cada lote confere direito a **um voto**. Compradores com mais de um lote terão tantos votos quantos forem seus lotes. É admitida representação por **procuração particular com poderes específicos**, devendo a procuração ser assinada com **firma reconhecida em cartório** ou com **assinatura digital** (certificado ICP-Brasil ou plataforma de assinatura eletrônica com validade jurídica). Cada procurador poderá representar no máximo **3 (três) outorgantes**. A procuração deverá ser apresentada à Mesa Diretora **antes do início da Assembleia**.

IV — ADESÃO POSTERIOR COMO SÓCIO FUNDADOR

Os proprietários que não puderem comparecer à Assembleia poderão aderir à Ata de Constituição mediante assinatura do Termo de Adesão específico, no prazo deliberado pela assembleia, antes do encaminhamento a registro cartorário. Os aderentes terão os mesmos direitos e obrigações dos sócios fundadores presentes, com efeitos retroativos à data de constituição.

V — DESPESAS PRÉ-OPERACIONAIS

Os proprietários que houverem adiantado recursos próprios para custear despesas pré-operacionais (mobilização, comunicação, deslocamentos, publicações) poderão ser reembolsados pela Associação após sua constituição e registro, mediante apresentação de documentação comprobatória, sujeita à aprovação da Diretoria Executiva e ratificação na primeira Assembleia Geral.

VI — PROCEDIMENTO PÓS-ASSEMBLEIA: AVERBAÇÃO NAS MATRÍCULAS

Após a Assembleia, o Síndico eleito promoverá:

1. **Registro da Ata** no Cartório de Títulos e Documentos (RTD) de Capão da Canoa;
2. **Requerimento ao Registro de Imóveis** para averbação das deliberações, instruído com:
 - Ata registrada no RTD;
 - Certidão do RTD;
 - Requerimento assinado pelo Síndico (Provimento CN-CNJ nº 183/2024 — dispensa reconhecimento de firma de todos os presentes);
3. **Averbação na matrícula-mãe** (86.010) e nas **102 matrículas-filhas** (108.003 a 108.104) das seguintes deliberações:
 - Instalação efetiva do Condomínio;
 - Eleição da AMARVILLE como Síndica;
 - Criação do Fundo de Obras e obrigação de custeio;
 - Alterações à Convenção (7 emendas aprovadas).

A averbação confere **publicidade erga omnes** e vincula qualquer futuro adquirente às obrigações deliberadas.

Custo estimado: R3.750 a R 5.800 para todas as matrículas (emolumentos cartorários).

VII — FUNDAMENTAÇÃO LEGAL CONSOLIDADA

Diploma Legal	Dispositivo	Aplicação
Código Civil	Art. 53 a 61	Constituição da Associação
Código Civil	Art. 1.332	Instituição do Condomínio
Código Civil	Art. 1.336, I	Obrigações de contribuir (propter rem)
Código Civil	Art. 1.347	Eleição de Síndico (pode ser não condômino)
Código Civil	Art. 1.351	Quórum para alterar Convenção ($\frac{2}{3}$)
Código Civil	Art. 1.354-A	Assembleia por videoconferência
Código Civil	Art. 1.358-A	Condomínio de lotes
Lei 4. ⁵⁹¹ /64	Art. 7º	Incorporação imobiliária
Lei 4. ⁵⁹¹ /64	Art. 22, § 4º	Síndico pode ser PJ estranha
Lei 4. ⁵⁹¹ /64	Art. 43, III	Obrigações do incorporador
Lei 6. ⁷⁶⁶ /79	Art. 40	Responsabilidade do loteador
Lei 14. ³⁰⁹ /2022	—	Assembleia virtual com validade plena
Lei 14. ³⁸² /2022	—	Instituição do condomínio pelo registro da incorporação
STJ — Tema 886	AgInt REsp 2.147.665/SP	Obrigações propter rem
Provimento CN-CNJ n° 183/2024	—	Simplificação da averbação (firma do Síndico)
Convenção Registrada	Art. 26º	Admite PJ como Síndica
Convenção Registrada	Art. 29º, XV	Poderes do Síndico para cobrar
Convenção Registrada	Art. 43º, § 3º	Convocação por qualquer condômino

Diploma Legal	Dispositivo	Aplicação
Convenção Registrada	Art. 45º	Obrigação de contribuir

MODELO DE PROCURAÇÃO

Eu, _____, brasileiro(a), CPF n  _____, proprietário(a)/comprador(a) do(s) lote(s) n  _____ do Condomínio Boulevard Marville, pelo presente instrumento particular de mandato, **NOMEIO E CONSTITUO** meu bastante procurador(a) o(a) Sr.(a) _____, CPF n  _____, a quem confiro poderes especiais para, em meu nome, participar da **Assembleia Geral de Constitui o da AMARVILLE e Instala o do Condomínio** (23/06/2026, por videoconferência), podendo:

a) Participar da assembleia por videoconferência utilizando as credenciais de acesso fornecidas; b) Votar em todos os 36 itens da Ordem do Dia, inclusive aprovar, modificar ou rejeitar o Estatuto Social; c) Votar na elei o da Diretoria (Presidente, Vice-Presidente, Dir. Adm. Financeiro, Dir. Jurídico, Dir. de Obras) e do Conselho Fiscal; d) Deliberar sobre contribui es, chamada de capital, a es judiciais e demais matérias; e) Assinar a ata de constitui o e quaisquer documentos necessários   formaliza o das delibera es.

Validade: Exclusivamente para a Assembleia de 23/06/2026.

Local e Data: _____, _____ de _____ de 2026.

Assinatura: _____

IMPORTANTE: A procura o deve ser enviada digitalizada (PDF) para o e-mail da comissão organizadora com pelo menos 48 horas de antecedência, acompanhada de cópia do RG/CNH do outorgante e do outorgado. Assinatura com firma reconhecida ou assinatura digital. Cada procurador poderá representar no máximo 3 (três) outorgantes.

Capão da Canoa/RS, maio de 2026.

Comissão Organizadora dos Proprietários do Condomínio Boulevard Marville