

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

ASSEMBLEIA GERAL DOS ADQUIRENTES DO EMPREENDIMENTO FLAT PORTOVENERE

para constituição da ASSOCIAÇÃO DOS PROMITENTES COMPRADORES e eleição de sua COMISSÃO DE REPRESENTANTES

O escritório ROGÉRIO BELTRÃO ADVOGADOS ASSOCIADOS, inscrito no CNPJ sob o nº 31.027.215/0001-20, com sede na Rua Clemente Rosas, nº 44, Torre, João Pessoa/PB, neste ato representado por seu sócio, ROGÉRIO COUTINHO BELTRÃO, OAB/PB nº 21.290, na qualidade de advogado contratado individualmente por maioria absoluta dos adquirentes do empreendimento imobiliário denominado FLAT PORTOVENERE, para a tutela coletiva de seus direitos, CONVOCA todos os adquirentes de unidades autônomas do referido empreendimento, situado na Rua Josemar Rodrigues de Carvalho, esquina com a Rua Poeta Luiz Raimundo Batista de Carvalho, Bairro Jardim Oceania, Município de João Pessoa, Estado da Paraíba, para a ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DA ASSOCIAÇÃO DOS PROMITENTES COMPRADORES DO FLAT PORTOVENERE e ELEIÇÃO DE SUA COMISSÃO DE REPRESENTANTES, a realizar-se na forma e nos termos abaixo.

1. DATA, HORA E LOCAL

Data: 29 de junho de 2026.

Hora: 19h (primeira convocação); 19h30min (segunda convocação, em caso de não atingido o quórum da primeira).

Local: A Assembleia ocorrerá de forma virtual, nos termos do art.1.354-A, do Código Civil, cujo acesso se dará através da plataforma **Google Meet:**

Link da videochamada: <https://meet.google.com/ncb-qqcf-qjd>

2. ORDEM DO DIA

Será submetida à deliberação dos adquirentes presentes a seguinte ORDEM DO DIA, na ordem indicada:

1. Abertura dos trabalhos, eleição do Presidente e do Secretário da Assembleia e verificação do quórum de instalação.
2. Exposição do contexto fático e jurídico, com explicação dos trabalhos a serem desenvolvidos pela associação, apresentação resumida das conclusões da *due diligence* realizada pelo escritório contratado em 23 de abril de 2026 sobre a Construtora Império Construções Ltda., seu sócio e empresas a estes vinculadas.
3. Deliberação sobre a CONSTITUIÇÃO da ASSOCIAÇÃO DOS PROMITENTES COMPRADORES DO FLAT PORTOVENERE, entidade civil sem fins econômicos, de duração determinada, vinculada à conclusão da obra e à entrega das unidades aos seus respectivos adquirentes, com fundamento nos arts. 53 a 61 do Código Civil e no art. 5º, incisos XVII a XXI, da Constituição Federal.

4. Apreciação, discussão e aprovação do ESTATUTO SOCIAL da Associação, cuja minuta, elaborada pelo escritório contratado, será disponibilizada mediante requerimento dos interessados com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) dias da data da Assembleia, contendo, dentre outras matérias, a denominação, sede, objeto, prazo de duração, requisitos de admissão e exclusão de associados, órgãos da Associação, regime de votação, regime de contribuições e regras de dissolução.
5. Eleição da COMISSÃO DE REPRESENTANTES, órgão executivo da Associação, equivalente à diretoria para fins de registro civil de pessoa jurídica, composta por 3 (três) a 5 (cinco) membros, com mandato de 1 (um) ano, permitida a reeleição, bem como a definição interna dos cargos de Presidente, Secretário e Tesoureiro. A denominação "Comissão de Representantes" é adotada em homenagem à figura do art. 50 da Lei nº 4.591/1964 e em razão do objeto específico desta associação, sem prejuízo de sua natureza estatutária de diretoria.
6. Eleição do CONSELHO FISCAL, órgão de fiscalização contábil e financeira da Associação, composto por 3 (três) membros titulares e 1 (um) suplente, com mandato de 1 (um) ano, permitida a reeleição, todos eleitos dentre os associados em pleno gozo de seus direitos.
7. Outorga de poderes específicos à COMISSÃO DE REPRESENTANTES para: (i) promover a inscrição da Associação no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ); (ii) abrir, movimentar e encerrar contas bancárias em nome da Associação; (iii) contratar construtora substituta, fiscal técnico, advogados, contadores e demais prestadores de serviços; (iv) conduzir tratativas com a IMPÉRIO CONSTRUÇÕES LTDA. (CNPJ nº 08.779.531/0001-36), com seu sócio MARCELO BATISTA DE MORAIS (CPF nº 143.002.028-85) e com pessoas a estes vinculadas, visando à restituição, em favor dos associados, das quantias por estes aportadas para conclusão da obra; e (v) representar a Associação ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente, perante quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, órgãos públicos, instituições financeiras, cartórios e demais entidades.
8. Deliberação sobre o valor e a forma de pagamento da PRIMEIRA CONTRIBUIÇÃO ASSOCIATIVA, destinada ao custeio das despesas iniciais (registro do estatuto, inscrição no CNPJ, abertura de conta bancária, contratação de fiscal técnico para diagnóstico do estágio da obra e demais providências preparatórias).
9. Diretrizes para a CONTRATAÇÃO DO(S) PRESTADOR(ES) para conclusão da obra com definição do regime preferencial (empreitada por preço global, por preço unitário ou administração), critérios de seleção, exigências mínimas de propostas e quórum de aprovação final, observada a necessidade de apresentação de, no mínimo, 3 (três) propostas técnico-comerciais e a prévia contratação de fiscal técnico independente para emissão de parecer sobre o estágio atual e o orçamento de remanescente.
10. Diretrizes para as TRATATIVAS COM A IMPÉRIO CONSTRUÇÕES LTDA., seu sócio MARCELO BATISTA DE MORAIS e empresas a estes vinculadas, visando à celebração de TERMO DE ACORDO COLETIVO DE RESTITUIÇÃO em favor dos associados, mediante uma ou mais das seguintes modalidades, ou combinação delas: pagamento em dinheiro; dação em pagamento de unidades imobiliárias de outros empreendimentos; cessão de direitos creditórios; compensação com saldos devedores remanescentes dos contratos de promessa de compra e venda; ou outras modalidades de equivalente eficácia jurídica e econômica.
11. Ratificação da contratação do escritório ROGÉRIO BELTRÃO ADVOGADOS ASSOCIADOS para a assessoria jurídica continuada da Associação, nos termos do Parágrafo Terceiro da Cláusula Segunda dos contratos individuais já celebrados com cada adquirente, no valor mensal

correspondente a 2 (dois) salários-mínimos vigentes, a ser rateado entre os associados em parcelas proporcionais às respectivas frações ideais.

12. Definição da periodicidade das assembleias ordinárias da Associação durante a fase de obra (sugestão: bimestrais) e do meio preferencial de convocação (sugestão: correio eletrônico e mensagem por aplicativo WhatsApp, com confirmação de recebimento).
13. Autorização para o registro do ESTATUTO SOCIAL e da ATA da presente Assembleia no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas competente da Comarca de João Pessoa/PB, bem como para a apresentação dos documentos perante a Receita Federal do Brasil para fins de inscrição da Associação no CNPJ.
14. Outros assuntos de interesse geral.

3. QUÓRUM DE INSTALAÇÃO E DE DELIBERAÇÃO

Em primeira convocação, a Assembleia instalar-se-á com a presença de adquirentes que representem a maioria absoluta das frações ideais. Em segunda convocação, instalar-se-á com qualquer número de presentes. A aprovação do Estatuto Social e a constituição da Associação dar-se-ão por maioria simples dos votos dos presentes, observando-se, em qualquer caso, o princípio constitucional da liberdade de associação (CF, art. 5º, inciso XX), segundo o qual ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado.

Recomenda-se, para a viabilidade econômica da operação, a adesão de adquirentes que representem, ao menos, 60% (sessenta por cento) das frações ideais do empreendimento — limite abaixo do qual o aporte individual pode tornar-se desproporcionalmente oneroso para os fundadores.

4. LEGITIMIDADE PARA PARTICIPAR E ASSOCIAR-SE

Poderão participar da presente Assembleia, com direito a voz e, manifestando expressamente a intenção de associar-se, com direito a voto, todos os adquirentes de unidades autônomas do FLAT PORTOVENERE, identificados por contrato de promessa de compra e venda, escritura de permuta, instrumento de cessão ou qualquer outro documento idôneo de aquisição de direito sobre unidade autônoma do empreendimento.

O voto será proporcional à fração ideal da respectiva unidade, conforme regra a ser consolidada no Estatuto Social. Quando a unidade pertencer a mais de um adquirente (cônjuges, companheiros, coproprietários), o voto será exercido em conjunto, podendo um deles representar o(s) outro(s) mediante procuração simples.

Os adquirentes que não puderem comparecer pessoalmente poderão fazer-se representar por procurador, munido de procuração com poderes específicos para a presente Assembleia, com firma reconhecida ou assinada eletronicamente por meio de certificado ICP-Brasil ou plataforma de assinatura digital de igual valor probatório.

5. DOCUMENTOS PRÉVIOS À DISPOSIÇÃO DOS CONVOCADOS

Encontram-se à disposição dos adquirentes, para consulta prévia, os seguintes documentos, que serão também enviados por correio eletrônico aos endereços cadastrados, com a antecedência indicada:

- a) Minuta do ESTATUTO SOCIAL da Associação dos Promitentes Compradores do Flat Portovenere;

- b) Sumário executivo da DUE DILIGENCE realizada em 23 de abril de 2026 sobre a Império Construções Ltda., seu sócio e empresas vinculadas;
- c) Cópia do registro da incorporação (R-12-16.859, Livro 2-AX1, fl. 186, do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Zona Norte da Comarca de João Pessoa/PB) e dos Quadros I a VIII da ABNT NBR 12.721 que o integram;
- d) Minuta da ATA da Assembleia Geral de Constituição, para conhecimento prévio dos pontos a serem deliberados.

6. DISPOSIÇÕES FINAIS

O presente edital é firmado em 02 de Junho de 2026 e será encaminhado a todos os adquirentes cadastrados pelo escritório convocante, por correio eletrônico e mensagem eletrônica de aplicativo de mensageria (WhatsApp), com confirmação de recebimento, respeitada a antecedência mínima de 10 (dez) dias, sem prejuízo da publicação por outros meios que possam ampliar o conhecimento do ato.

Esclarece-se, por fim, que a presente Associação é constituída sem prejuízo dos direitos individuais de cada adquirente perante a incorporadora, decorrentes dos respectivos contratos de promessa de compra e venda, bem como dos direitos coletivos que possam ser pleiteados em demandas próprias. A adesão à Associação é ato voluntário e não implica renúncia a quaisquer direitos, mas confere ao associado a prerrogativa de beneficiar-se do termo de acordo coletivo de restituição a ser firmado, dos serviços comuns custeados pela entidade e das demais utilidades resultantes da ação coletiva.

Dúvidas e esclarecimentos sobre a Ordem do Dia poderão ser dirigidos, antes da Assembleia, pelos seguintes meios: e-mail contato@beltraoadv.com.br; telefone (83) 98885.3680; e WhatsApp (83) 98885.3680.

João Pessoa, 12 de junho de 2026.

ROGÉRIO COUTINHO BELTRÃO

OAB/PB nº 21.290

Advogado contratado para a tutela coletiva dos adquirentes