

## NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL CONSTITUIÇÃO EM MORA

---

**NOTIFICANTES: COMISSÃO DE REPRESENTANTES DOS ADQUIRENTES DO NAPOLI TOWERS e ASSOCIAÇÃO DOS PROMITENTES COMPRADORES DO NAPOLI TOWERS.**

**NOTIFICADO: ANA IRINEIA BARBOSA CHAVES**, brasileira, solteira, inscrito no CPF nº 536.442.804-44 e RG nº 1.330.401 SSP/PB, e-mail **brunosuzuky@gmail.com**, residente e domiciliado na Rua Dep. Balduino M de Carvalho, 68, apto 325, ed Village del Mar, Bessa, João Pessoa-PB, CEP 58031-180.

Prezado(a) Adquirente,

1. O NAPOLI TOWERS, empreendimento com 120 unidades autônomas, teve sua comercialização iniciada pela GM Engenharia no ano de 2005, tendo como prazo de entrega o ano de 2009 (na grande maioria dos contratos). No entanto, é de conhecimento de Vossa Senhoria que a construtora, dada a sua insolvência financeira, não conseguiu concluir o empreendimento.
2. Em face disso, os compradores, todos prejudicados, uniram-se e passaram a empreender medidas coletivas com o intuito de buscar uma solução para este problema. Constituíram uma Associação, Comissão de Representantes, contrataram jurídico e iniciaram as batalhas para desvincular o empreendimento do passivo judicial e financeiro da GM Engenharia e viabilizar a retomada das obras.
3. Obtiveram êxito e desde o ano de 2008, por força de decisão judicial transitada em julgado, a GM Engenharia foi destituída da condição de incorporadora do empreendimento, passando a obra a ser de responsabilidade da ASSOCIAÇÃO DOS PROMITENTES COMPRADORES DO NAPOLI TOWERS.
4. A associação buscou os meios e conseguiu regularizar o empreendimento – obtendo, em seu nome, Registro da Incorporação, Alvará de Construção, constituindo patrimônio de afetação perante o registro imobiliário.

5. Ato contínuo, aprovou em Assembleia as cotas de rateio, uniforme para todos os adquirentes, para viabilizar, financeiramente, a retomada do empreendimento através da incorporação a preço de custo com administração de uma construtora.
6. Assim, ficou definido por força de Assembleias, cujas votações tomadas por maioria vinculam a todos, que:
  - ➔ os adquirentes que tinham saldo devedor passaram a fazer os pagamentos desses valores na conta bancária da Associação, além da cota de rateio (chamada de capital, fixada em R\$ 18.000,00);
  - ➔ os adquirentes que eventualmente tinham unidades quitadas, iriam custear as chamadas de capital (R\$ 18.000,00);
  - ➔ cada adquirente iria ratear uma taxa administrativa mensal de R\$ 150,00 para custear as despesas da Associação – que vem sendo paga desde 2017 pelo adquirentes que estão se esforçando para resolver este problema.
7. No entanto, em que pese todos os esforços e luta da maioria dos adquirentes para viabilizar uma solução de retomada e continuidade do empreendimento, **há pessoas como Vossa Senhoria que não vem fazendo para que isso aconteça.**
8. **Não vem rateando as cotas para custeio da obra, não vem pagando seus saldos devedores, não estão aderindo e causando resistência às decisões tomadas, não vem tendo despesa alguma com essa situação** – que, por motivos óbvios, necessita de atuação de todos prejudicados.
9. Para que se compreenda toda a dificuldade, um histórico breve:
  - em **18 de outubro de 2016**, foi aprovado por UNANIMIDADE o ingresso em juízo para a destituição da GM ENGENHARIA LTDA da condição de incorporadora imobiliária;
  - no dia ata **23 de fevereiro de 2017**, foi aprovada por UNANIMIDADE a criação de taxa administrativa de **R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais)**, mensal, para custear despesas da Associação;
  - em **10 de setembro de 2019**, foi aprovada por UNANIMIDADE a **taxa extra (chamada de capital)** para continuidade da obra, a ser paga pelos adquirentes e destinada para a obra.
  - em **16 de dezembro de 2019**, foi aprovada por UNANIMIDADE a proposta de pagamento do saldo devedor de mais de **R\$ 100.000,00 (Cem mil reais)**, de modo que a parcela mínima seria de **1% do saldo devedor de cada promitente**, bem como, foi também aprovada por UNANIMIDADE a

proposta de chamada de capital no valor de **R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais)** para todas as unidades.

- em **20 de outubro de 2020**, tratou-se a respeito do andamento das obras, apresentou-se relatório de inadimplência e possibilidade de paralisação (baixo fluxo de recebíveis), bem como, tratou a respeito das penalidades para os adquirentes, tais como, o ingresso em juízo e possibilidade de leilão das unidades que não formalizaram sua adesão, dando início da execução das unidades inadimplentes em 30 dias, incluindo os permutantes que não assinaram o termo de adesão.
  - em **31 de maio de 2022**, tratou-se a respeito da necessidade de realização de leilões, de modo que, foi deliberado o rito a respeito da realização de leilões extrajudiciais, ao qual, na referida assembleia ficou devidamente explicitado como se dará todo o processo de alienação das unidades daqueles que possuem débitos, sejam não-aderentes da associação ou aderentes inadimplentes, tudo em observância ao que dispõe o Art. 63 da Lei 41591/64.
10. Ressalta-se por oportuno que a ASSOCIAÇÃO DOS PROMITENTES COMPRADORES DO NAPOLI TOWERS e a COMISSÃO DE REPRESENTANTES, enquanto incorporadora do empreendimento após a destituição da GM Engenharia, passaram a gerir o empreendimento sob regime de condomínio, cujas decisões tomadas em assembleia vinculam a universalidade de todos os adquirentes.
11. Assim apregoa o SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA:

(...) Embora o art. 43, III, da Lei nº 4.591/64 não admita expressamente excluir do patrimônio da incorporadora falida e transferir para comissão formada por adquirentes de unidades a propriedade do empreendimento, de maneira a viabilizar a continuidade da obra, esse caminho constitui a melhor maneira de assegurar a funcionalidade econômica e preservar a função social do contrato de incorporação, do ponto de vista da coletividade dos contratantes e não dos interesses meramente individuais de seus integrantes. 3. **Apesar de o legislador não excluir o direito de qualquer adquirente pedir individualmente a rescisão do contrato e o pagamento de indenização frente ao inadimplemento do incorporador, o espírito da Lei nº 4.591/64 se volta claramente para o interesse coletivo da incorporação, tanto que seus arts. 43, III e VI, e 49, autorizam, em caso de mora ou falência do incorporador, que a administração do empreendimento seja assumida por comissão formada por adquirentes das unidades, cujas decisões, tomadas em assembleia, serão soberanas e vincularão a minoria.** 4. Recurso especial provido. (STJ - REsp: 1115605 RJ 2009/0004408-1, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 07/04/2011, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 18/04/2011)

12. **O débito em aberto deixado pelos adquirentes que não estão contribuindo com nada, como Vossa Senhria, está prejudicando diretamente a obra, que voltou a paralisar em decorrência de falta de dinheiro.** Se há valores em abertos, eles devem ser pagos, e, não o sendo, a unidade poderá e será levada a leilão extrajudicial, conforme permissivo legal.
13. Assim, encontra-se em aberto, valores devidos por V. Sa., referente ao custeio da regularização do empreendimento para fins de retomada das obras, relativos à cota parte correspondente à(s) sua(s) unidade(s): **1802 B** e partes comuns do referido Edifício, acumulando, até a presente data a importância total de **R\$ 39.872,75 (trinta e nove mil oitocentos e setenta e dois reais e setenta e cinco centavos)**, conforme planilha demonstrativa anexa.
14. O depósito deverá ser efetuado na conta bancária da Associação, qual seja: **BANCO bradesco – AGÊNCIA 0435 – CONTA BANCÁRIA 9608-3 – CNPJ 27.075.231/0001-10.**
15. Nos termos do disposto no Art. 63 da Lei 4.591/64, bem como a Ata de Assembleia realizada em 31/05/2022, estabelecem que, a Comissão de Representantes estará autorizada a notificar os adquirentes que estejam inadimplentes com as despesas de regularização necessárias para o término das obras do empreendimento, para que purgue a mora no prazo de até 10 (dez) dias, contados do recebimento desta, efetuando o pagamento à vista do valor devido, sob pena de não fazendo, promover a **alienação extrajudicial**, dos direitos atinentes à futura unidade, de modo que a unidade em questão será leiloada para suprir os débitos.
16. A seguir, trecho da deliberação tomada pela Assembleia:

**Assembleia Deliberativa – Deliberação a respeito da aprovação do processamento e execução de leilões extrajudiciais para quitação dos saldos devedores dos compradores não-aderentes à Associação e inadimplentes** – Foi dada a palavra ao advogado Dr. Daniel Braga que fez um breve aparato sobre os trabalhos já realizados, bem como, sobre as tentativas de conseguir investidores para a obra, que consumiram muito tempo e esforço, mas que, acabaram por não serem possibilitada por uma série de motivos. Nesse sentido, explicou a respeito do procedimento de leilão extrajudicial com leitura da lei (Art. 63 da Lei Federal nº 4.591/1964, que versa sobre as Incorporações Imobiliárias e Condomínios Edifícios) e

abriu espaço para questionamento onde respondeu as dúvidas dos presentes. O advogado em sua explicação atentou para os detalhes e regras que precisam ser obedecidos para o processamento e leilão extrajudicial em observância à seguinte ordem conforme previsão legal o Art. 63 da Lei 41591/64 - Primeiramente os adquirentes não-aderentes e inadimplentes serão notificados para purgar a mora (efetuar o pagamento do saldo devido) no prazo de 10 (dez) dias; não sendo efetuado o pagamento do saldo devedor dentro do prazo, a unidade será levada à leilão extrajudicial, conforme prevê o Art. 63, § 1º da Lei 4.591/64 – O processamento do leilão se dará da seguinte forma: 1) Haverá a publicação do Edital em jornal de grande circulação com antecedência mínima conforme previsão legal; 2) Será realizado o leilão extrajudicial da(s) unidade(s) notificada(s) que consistirá em dois momentos a) 1º Leilão – Terá lance mínimo de arrematação o valor de avaliação da unidade considerando as deduções previstas no, § 4º do Art. 63 da Lei 4.591/64, quais sejam, os débitos do adquirentes, despesas incorridas rateadas pelos adquirentes (taxas de rateio), mais honorários de 5% do leiloeiro e 10% de honorários advocatícios mais multa compensatória de 10% do valor do imóvel; não havendo arrematação acontecerá o b) 2º Leilão – O lance mínimo será o valor de 51% do imóvel, observadas as deduções previstas no, § 4º do Art. 63 da Lei 4.591/64, quais sejam, os débitos do adquirentes, despesas incorridas rateadas pelos adquirentes (taxas de rateio), mais honorários de 5% do leiloeiro e 10% de honorários advocatícios mais multa compensatória de 10% do valor do imóvel; não havendo arrematação haverá 3) a adjudicação do imóvel por parte da Associação, podendo ser alienado futuramente por qualquer valor (Art. 63, § 3º da Lei 4.591/64). Não havendo nenhuma mais nenhuma indagação da proposta, ou qualquer interrupção, foi aberta a votação, nenhum voto contra, foi aprovado por unanimidade.

17. Importante ainda mencionar, que todas as deliberações assembleares, atinentes ao empreendimento Napoli Tower Residence, são soberanas, válidas e obrigatórias a todos os adquirentes, ausentes ou, dissidentes.
18. Diante do exposto, fica V.Sa. **NOTIFICADO(A) para que no prazo de 10 (dez) dias purgue a mora, efetuando o pagamento do débito do saldo devedor contratual e da cota de rateio de R\$ 18.000,00 aprovada custo de regularização e término de obra atinente à (s) sua (s) unidade (s), conforme indicado na planilha anexa, sob pena de aplicação do citado art. 63, Lei 4.591/64.**
19. Em caso de escoamento do prazo e manutenção da situação de inadimplência e ausência de pagamento, a unidade será levada a leilão extrajudicial, podendo ser arrematada ou adjudicada em prol da Associação, com as retenções legais a incidir sobre os valores pagos por Vossa Senhoria.

20. Por fim, informamos que, não havendo atendimento à presente notificação, não haverá nova notificação para informar horário e data do aludido leilão, bastando a publicidade que será dada através da publicação do Edital. Segue precedente judicial específico a respeito:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de suspensão de leilão extrajudicial. Tutela de urgência indeferida. Insurgência. Descabimento. Ausência dos elementos legais autorizadores da medida. Exegese do Artigo 300, caput, do CPC. **Nos termos da execução extrajudicial fundada no art. 63 da Lei n. 4.591/1964, não é necessária a realização de uma segunda notificação do devedor com o objetivo de cientificá-lo da data e hora do leilão. O decurso do prazo de 10 dias da notificação, sem a purgação da mora, implica na rescisão do contrato, estando a Comissão de Representantes, desde logo, de pleno direito, autorizada a efetuar público leilão, no prazo que fixar (Art. 63, § 1º, Lei 4.591/1964). Exigir a notificação pessoal, para o leilão, do compromissário comprador inadimplente, não tem amparo em lei ou contrato. Hipótese em que o inadimplente terá notícia do leilão como qualquer terceiro, pelos editais publicados. Entendimento do A. STJ e STF. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJ-SP - AI: 21152080320208260000 SP 2115208-03.2020.8.26.0000, Relator: Rodolfo Pellizari, Data de Julgamento: 20/10/2020, 6ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 20/10/2020)**

21. Frise-se que, em caso de obra abandonada pela antiga incorporadora, como é o caso, e retomada pelos adquirentes prejudicados, deve prevalecer o **interesse coletivo da incorporação imobiliária, onde a vontade e o esforço da maioria deve se sobrepor à omissão e letargia dos que não vem arcando com as contribuições para a conclusão do empreendimento**, que vem sendo buscada há anos com muito desgaste e prejuízos.
22. Havendo interesse por parte de Vossa Senhoria em solucionar este problema, **informamos é possível formalizar um distrato contratual do contrato de promessa de compra e venda e indexar os valores pagos, vinculando-os a determinada unidade, conjuntamente com outros adquirentes em situação similar (inadimplentes), para, quando comercializada, o produto da venda assegurar o Vosso ressarcimento.**
23. É um procedimento que pode ser deliberado consensualmente e representar uma solução amigável, evitando, caso seja do Vosso interesse, a expropriação do imóvel e retenções legais sobre os valores pagos.
24. Disponibilizamos os seguintes contatos:

→ [Danielbraga@dbraga.adv.br](mailto:Danielbraga@dbraga.adv.br) – 83 98871-5152;

→ [thicavalcanti\\_pb@hotmail.com](mailto:thicavalcanti_pb@hotmail.com) – 83 99909-8684.

Atenciosamente,

João Pessoa – PB, 06 de agosto de 2024.

**COMISSÃO DE REPRESENTANTES DO NAPOLI TOWER RESIDENCE**  
**ASSOCIAÇÃO DOS PROMITENTES COMPRADORES DO NAPOLI TOWERS**  
representadas neste ato pelo presidente

---

**THIAGO DE CAVALCANTI DE ANDRADE**

---

**DANIEL BRAGA DE SÁ COSTA**  
**OAB/PB 16.192**

Advogado e Conselheiro Jurídico da Comissão de Representantes e  
Associação dos Promitentes Compradores do NAPOLI TOWERS



## DEMONSTRATIVO DE DEBITO - 1802 B - CRISTOVAO BRUNO SILVA SOUSA

Forma do Cálculo:

Parcelas Atualizadas Individualmente  
De 08/02/2009 a 31/12/2019 p/ POUPANCA  
Correção Integral no 1º mês e Pró-Rata Nominal no último mês  
POUPANCA = Poupança Diária

De 01/01/2020 a 06/08/2024 p/ INCCDI  
Pró-Rata Nominal no 1º mês e Pró-Rata Nominal no último mês  
INCCDI = Índice Nacional de Construção Civil  
Obs.: Não foi aplicada correção monetária após 30/06/2024, pois o índice INCCDI não está atualizado até a data final do cálculo.

Cálculo da correção e juros desconsiderando-se os feriados e finais de semana

Data	Descrição	Valor da Parcela	Correção (%)	Valor da Correção	Total Atualizado
08/02/2009	DEVOLUCAO 01 VAGA GARAGEM	R\$ 17.000,00-	112,242046	R\$ 19.081,15 - R\$	82.228,94-
	Juros Principais: 1,00 % ao mês				
	Multa: 2,00 % = R\$ 721,62				
	Total = R\$ 82.950,56				
30/06/2012	INTERCALADA 6/24	R\$ 3.066,29	81,631343	R\$ 2.503,05	R\$ 5.569,34
30/12/2012	INTERCALADA 7/24	R\$ 3.066,29	77,979612	R\$ 2.391,08	R\$ 5.457,37
30/06/2013	INTERCALADA 8/24	R\$ 3.066,29	74,441199	R\$ 2.282,58	R\$ 5.348,87
30/12/2013	INTERCALADA 9/24	R\$ 3.066,29	70,626626	R\$ 2.165,62	R\$ 5.231,91
30/06/2014	INTERCALADA 10/24	R\$ 3.066,29	66,714573	R\$ 2.045,66	R\$ 5.111,95
30/12/2014	INTERCALADA 11/24	R\$ 3.066,29	62,673578	R\$ 1.921,75	R\$ 4.988,04
30/06/2015	INTERCALADA 12/24	R\$ 3.066,29	58,672004	R\$ 1.799,05	R\$ 4.865,34
30/12/2015	INTERCALADA 13/24	R\$ 3.066,29	54,204717	R\$ 1.662,07	R\$ 4.728,36
30/12/2016	INTERCALADA 15/24	R\$ 3.066,29	46,038358	R\$ 1.411,67	R\$ 4.477,96
28/01/2017	86/150	R\$ 627,00	45,336620	R\$ 284,26	R\$ 911,26
28/02/2017	87/150	R\$ 627,00	44,785687	R\$ 280,81	R\$ 907,81
28/03/2017	88/150	R\$ 627,00	44,254650	R\$ 277,48	R\$ 904,48
28/04/2017	89/150	R\$ 627,00	43,699299	R\$ 273,99	R\$ 900,99
28/05/2017	90/150	R\$ 627,00	43,222811	R\$ 271,01	R\$ 898,01
28/06/2017	91/150	R\$ 627,00	42,660938	R\$ 267,48	R\$ 894,48
28/07/2017	92/150	R\$ 627,00	42,050811	R\$ 263,66	R\$ 890,66
28/08/2017	93/150	R\$ 627,00	41,541099	R\$ 260,46	R\$ 887,46
28/09/2017	94/150	R\$ 627,00	41,036642	R\$ 257,30	R\$ 884,30
28/10/2017	95/150	R\$ 627,00	40,568082	R\$ 254,36	R\$ 881,36
28/11/2017	96/150	R\$ 627,00	40,138625	R\$ 251,67	R\$ 878,67
28/12/2017	97/150	R\$ 627,00	39,649851	R\$ 248,60	R\$ 875,60
28/01/2018	98/150	R\$ 627,00	39,200816	R\$ 245,79	R\$ 872,79
28/02/2018	99/150	R\$ 627,00	38,730921	R\$ 242,84	R\$ 869,84
28/03/2018	100/150	R\$ 627,00	38,237216	R\$ 239,75	R\$ 866,75
28/04/2018	101/150	R\$ 627,00	37,770574	R\$ 236,82	R\$ 863,82
28/05/2018	102/150	R\$ 627,00	37,335678	R\$ 234,09	R\$ 861,09
28/06/2018	103/150	R\$ 627,00	36,850081	R\$ 231,05	R\$ 858,05
28/07/2018	104/150	R\$ 627,00	36,372776	R\$ 228,06	R\$ 855,06
28/08/2018	105/150	R\$ 627,00	35,912427	R\$ 225,17	R\$ 852,17
28/09/2018	106/150	R\$ 627,00	35,431863	R\$ 222,16	R\$ 849,16
28/10/2018	107/150	R\$ 627,00	35,004349	R\$ 219,48	R\$ 846,48
28/11/2018	108/150	R\$ 627,00	34,570251	R\$ 216,76	R\$ 843,76
30/11/2018	INTERCALADA 18/24	R\$ 3.066,29	34,529421	R\$ 1.058,77	R\$ 4.125,06
28/12/2018	109/150	R\$ 627,00	34,100898	R\$ 213,81	R\$ 840,81
28/01/2019	110/150	R\$ 627,00	33,669706	R\$ 211,11	R\$ 838,11
28/02/2019	111/150	R\$ 627,00	33,175667	R\$ 208,01	R\$ 835,01
28/03/2019	112/150	R\$ 627,00	32,725349	R\$ 205,19	R\$ 832,19
28/04/2019	113/150	R\$ 627,00	32,298579	R\$ 202,51	R\$ 829,51
28/05/2019	114/150	R\$ 627,00	31,859049	R\$ 199,76	R\$ 826,76
30/05/2019	INTERCALADA 19/24	R\$ 3.066,29	31,839257	R\$ 976,28	R\$ 4.042,57
28/06/2019	115/150	R\$ 627,00	31,392816	R\$ 196,83	R\$ 823,83
28/07/2019	116/150	R\$ 627,00	30,956295	R\$ 194,10	R\$ 821,10
28/08/2019	117/150	R\$ 627,00	30,493255	R\$ 191,19	R\$ 818,19
28/09/2019	118/150	R\$ 627,00	30,031851	R\$ 188,30	R\$ 815,30



**DEMONSTRATIVO DE DEBITO - 1802 B - CRISTOVAO BRUNO SILVA SOUSA**

Data	Descrição	Valor da Parcela	Correção (%)	Valor da Correção	Total Atualizado
28/10/2019	119/150	R\$ 627,00	29,599852	R\$ 185,59	R\$ 812,59
28/11/2019	120/150	R\$ 627,00	29,141608	R\$ 182,72	R\$ 809,72
28/12/2019	121/150	R\$ 627,00	28,712566	R\$ 180,03	R\$ 807,03
01/01/2020	APORTE DE CAPITAL	R\$ 18.000,00	28,691809	R\$ 5.164,53	R\$ 32.005,66
	Juros Principais: 1,00 % ao mês				
	Multa: 2,00 % = R\$ 463,29				
	Total = R\$ 32.468,94				
28/01/2020	122/150	R\$ 627,00	28,408586	R\$ 178,12	R\$ 1.107,85
	Juros Principais: 1,00 % ao mês				
	Multa: 2,00 % = R\$ 16,10				
	Total = R\$ 1.123,95				
28/02/2020	123/150	R\$ 627,00	28,099000	R\$ 176,18	R\$ 1.099,55
	Juros Principais: 1,00 % ao mês				
	Multa: 2,00 % = R\$ 16,06				
	Total = R\$ 1.115,61				
28/03/2020	124/150	R\$ 627,00	27,884520	R\$ 174,84	R\$ 1.091,84
	Juros Principais: 1,00 % ao mês				
	Multa: 2,00 % = R\$ 16,04				
	Total = R\$ 1.107,87				
28/04/2020	125/150	R\$ 627,00	27,703891	R\$ 173,70	R\$ 1.085,48
	Juros Principais: 1,00 % ao mês				
	Multa: 2,00 % = R\$ 16,01				
	Total = R\$ 1.101,49				
28/05/2020	128/150	R\$ 627,00	27,537075	R\$ 172,66	R\$ 1.078,47
	Juros Principais: 1,00 % ao mês				
	Multa: 2,00 % = R\$ 15,99				
	Total = R\$ 1.094,46				
*** Totais:		R\$ 60.436,19		R\$ 15.468,66	R\$ 40.050,88
				Multa: R\$	-178,13
				Total: R\$	39.872,75

Número de Parcelas: 54

**Resumo:**

Total das Dívidas:	77.436,19
Total dos Pagamentos:	17.000,00
Total Corrigido:	75.904,85
Total dos Juros:	-35.853,97
Total Multa:	-178,13
<b>Total Atualizado:</b>	<b>39.872,75</b>