

NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL CONSTITUIÇÃO EM MORA

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

NOTIFICADO: CRISTOVAO BRUNO SILVA SOUSA, brasileiro, solteiro, inscrito no CPF nº 025.042.064-37 e RG nº 1825509 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 – 83 98871-5152;

→ 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
Total Atualizado:	39.872,75