

NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL CONSTITUIÇÃO EM MORA

NOTIFICANTES: COMISSÃO DE REPRESENTANTES DOS ADQUIRENTES DO NAPOLI TOWERS e ASSOCIAÇÃO DOS PROMITENTES COMPRADORES DO NAPOLI TOWERS (CNPJ nº 27.075.231/0001-10).

NOTIFICADO (S): JOSE ALVES CASSIANO JUNIOR, BRASILEIRO, SOLTEIRO, CPF 024.005.044-40, RUA PROFESSOR SÁ BENEVIDES 87, 13 DE MAIO, JOÃO PESSOA, E-MAIL CASSIANO_JUNIOR10@HOTMAIL.COM, UNIDADE NO NAPOLI TOWERS 1902A.

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 2018, 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. A obra está em propriedade da associação perante o cartório.
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. 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 débitos que precisam ser sanados.**
7. **O débito em aberto 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 ser levada a leilão extrajudicial, conforme permissivo legal.
8. Destacamos também o teor das **CLÁUSULA 14ª – DAS INFRAÇÕES** e **CLÁUSULA 15ª – DAS HIPÓTESES DE RESCISÃO CONTRATUAL E COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL EM LEILÃO** DO TERMO DE ADESÃO À AUTOGESTÃO que foi assinado por vossa Senhoria.
9. Nelas estão previstas a **hipótese de rescisão do contrato em decorrência do inadimplemento contratual – o que se quer evitar.**
10. Assim, encontra-se em aberto, valores devidos por V. Sa., referente ao custeio da regularização do empreendimento para fins de retomada das obras, relativos a cota parte correspondente à(s) sua(s) unidade(s): **1902-A** e partes comuns do referido Edifício, acumulando, até a presente data a importância total de **R\$ 14.128,08 (Quatorze mil cento e vinte e oito reais e oito centavos)**, conforme planilha demonstrativa anexa, **acrescidos dos R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais)** – valor fixado em Assembleia e arcado por todos para a evolução da obra.
11. **Destacamos que, em caso de ausência de purgação da mora, com a permanência do débito, a unidade será levada à leilão extrajudicial para quitar, tanto o valor em mora como as parcelas vincendas – integralidade do saldo devedor.**
12. O depósito deverá ser efetuado na conta bancária da Associação, qual seja: **BRADESCO - AGÊNCIA 435-9 – CONTA 9608-3 – ASSOCIAÇÃO DOS PROMITENTES COMPRADORES DO NAPOLI TOWERS – CNPJ Nº 27.075.231/0001-10.**
13. Nos termos do disposto no Art. 63 da Lei nº 4.591/64, bem como a Ata de Assembleia realizada em 31/05/2022, estabelecem que a Comissão de Representantes e a Associação estarão autorizadas 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.

14. 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.

15. Importante ainda mencionar, que todas as deliberações assembleares, atinentes ao empreendimento Napoli Towers, são soberanas, válidas e obrigatórias a todos os adquirentes, ausentes ou, dissidentes.

16. Diante do exposto, fica V.Sa. **NOTIFICADO(A)** para que **no prazo de 10 (dez) dias úteis purgue a mora, efetuando o pagamento total do débito do saldo devedor contratual e da cota de rateio em aberto, aprovada como custo de término de obra atinente à (s) sua (s) unidade (s), conforme indicado na**

planilha anexa, sob pena de ingresso com as regras expropriatórias aprovadas em Assembleia, nos termos Art. 63 da Lei nº 4.591/64.

17. Ressaltamos, ainda, que **os valores até então fixados não são suficientes para a conclusão do empreendimento, pois a obra tem um custo a incorrer ainda alto, considerável, e que novas taxas de aporte de capital serão necessárias para a conclusão do empreendimento.**
18. Se, por exemplo, faltar R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais para o término e regularização da obra, dividindo esse valor por 120 unidades, será necessário ainda arcar com algo em torno de R\$ 33.000,00).
19. Em **caso de escoamento do prazo e manutenção da situação de inadimplência e ausência de pagamento dos débitos existentes e dos rateios futuros, 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 em uma determinada unidade autônoma do empreendimento, vinculando-o 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. Ficamos a disposição para dialogar e construir a solução, pois sabemos que nem todos os adquirentes tem condições de permanecer com o imóvel, pagando os seus saldos devedores, e assegurar o ressarcimento pode ser uma saída que viabilize a liberação da unidade para comercialização, de modo que, com a venda de várias unidades, seja possível a conclusão da obra e assegurar o ressarcimento dos inadimplentes.
25. Disponibilizamos os seguintes contatos. Destacamos que deve ser buscado o mais rápido possível:

→ danielbraga@dbraga.adv.br – 83 98871-5152;
→ thicavalcanti_pb@hotmail.com – 83 99909-8684.

Atenciosamente,

João Pessoa – PB, 02 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

Cálculo judicial da inadimplência

Cobrança:Todas as cobranças; Conta categoria:todas; Com vencimento entre:; Atualização monetária:com atualização monetária a partir do vencimento; Taxas:com taxas sobre o valor atualizado; Juros:com juros a partir do vencimento; Multa:com multa a partir do vencimento; Honorários:com honorários;

ASSOCIACAO DOS PROMITENTES COMPRADORES DO NAPOLI TOWERS

Unidade: 1902 A

Proprietário: JOSE ALVES CASSIANO JUNIOR

CPF: 02400504440

Rua Manoel Arruda Cavalcante SN - Manaíra 58.038-680 João Pessoa-PB

| Cobrança | Venc. | Descrição | Principal (A) | Juros (B) | Multa (C) | Atualiz. (D) | Honor. (E) | Atualizado (A)+(B)+(C)+ (D)+(E) |
|---------------------------|------------|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|---------------|---------------------------------------|
| 2172230 | 30/01/2024 | PARC 36 PARC 36 | 1.571,13 | 99,90 (1,00%) | 32,49 (2,00%) | 53,25 | 0,00 | 1.756,77 |
| 2172231 | 29/02/2024 | PARC 37 PARC 37 | 1.571,13 | 82,15 (1,00%) | 32,32 (2,00%) | 45,04 | 0,00 | 1.730,64 |
| 2172232 | 30/03/2024 | PARC 38 PARC 38 | 1.571,13 | 66,25 (1,00%) | 32,15 (2,00%) | 36,47 | 0,00 | 1.706,00 |
| 2172233 | 30/04/2024 | PARC 39 PARC 39 | 1.571,13 | 49,82 (1,00%) | 31,96 (2,00%) | 26,84 | 0,00 | 1.679,75 |
| 2172234 | 30/05/2024 | PARC 40 PARC 40 | 1.571,13 | 33,28 (1,00%) | 31,77 (2,00%) | 17,50 | 0,00 | 1.653,68 |
| 2167612 | 15/06/2024 | Acordo Acordo | 1.081,45 | 17,28 (1,00%) | 21,75 (2,00%) | 6,21 | 0,00 | 1.126,69 |
| 2167612 | 15/06/2024 | Juros Acordo | 34,26 | 0,48 (1,00%) | 0,69 (2,00%) | 0,20 | 0,00 | 35,63 |
| 2167612 | 15/06/2024 | Multa Acordo | 21,78 | 0,48 (1,00%) | 0,44 (2,00%) | 0,13 | 0,00 | 22,83 |
| 2167612 | 15/06/2024 | Atualização Monetária Acordo | 7,73 | 0,12 (1,00%) | 0,16 (2,00%) | 0,04 | 0,00 | 8,05 |
| 2172235 | 30/06/2024 | PARC 41 PARC 41 | 1.571,13 | 17,16 (1,00%) | 31,60 (2,00%) | 9,02 | 0,00 | 1.628,91 |
| 2167613 | 15/07/2024 | Acordo Acordo | 1.081,45 | 6,48 (1,00%) | 21,63 (2,00%) | 0,00 | 0,00 | 1.109,56 |
| 2167613 | 15/07/2024 | Juros Acordo | 34,26 | 0,18 (1,00%) | 0,69 (2,00%) | 0,00 | 0,00 | 35,13 |
| 2167613 | 15/07/2024 | Multa Acordo | 21,78 | 0,18 (1,00%) | 0,44 (2,00%) | 0,00 | 0,00 | 22,40 |
| 2167613 | 15/07/2024 | Atualização Monetária Acordo | 7,73 | 0,05 (1,00%) | 0,15 (2,00%) | 0,00 | 0,00 | 7,93 |
| 2172236 | 30/07/2024 | PARC 42 PARC 42 | 1.571,13 | 1,56 (1,00%) | 31,42 (2,00%) | 0,00 | 0,00 | 1.604,11 |
| Listando 15 itens. | | | 13.288,35 | 375,37 | 269,66 | 194,70 | 0,00 | 14.128,08 |