



**EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES EXTRAJUDICIAIS DE DIREITOS SOBRE UNIDADES  
CONDOMINIAIS - NAPOLI TOWERS RESIDENCE**

**DATA DO LEILÃO:** 14/01/2025.

**HORÁRIO:** 1ª hasta: às 10:00hs;  
2ª hasta: às 14:00hs.

**LOCAL DO LEILÃO:** exclusivamente através da rede mundial de computadores, no site do leiloeiro – [www.marcotulioleiloes.com.br](http://www.marcotulioleiloes.com.br) – Marcos Túlio Montenegro Cavalcanti. Para participar do leilão, o interessado deverá se cadastrar no site do leiloeiro com antecedência mínima de 24 horas, encaminhando os documentos solicitados pelo portal no momento da inscrição.

A **ASSOCIAÇÃO DOS PROMITENTES COMPRADORES DO NAPOLI TOWERS**, pessoa jurídica de direito privado sem fins lucrativos, CNPJ nº 27.075.231/0001-10, com sede na Rua Manoel Arruda Cavalcanti, s/n, Bairro Manaíra, João Pessoa/PB, representada neste ato pelo presidente THIAGO CAVALCANTI DE ANDRADE, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF nº 009.452.664-80, juntamente com a **COMISSÃO DE REPRESENTANTES DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA DO NAPOLI TOWERS.**, no uso de suas prerrogativas legais previstas na Lei 4.591/64, faz saber que levará a venda, em hasta pública, através do Leiloeiro Público Sr. Marcos Túlio Montenegro Cavalcanti, mat. JUCESP sob o n. 10/2014, estabelecido na Rua Francisco Marques da Fonseca, nº 621, Bairro da Imaculada, Bayeux-PB, Cep 58307-002, os direitos e ações sobre as frações ideais de terreno e percentual de obra executada, das unidades abaixo descritas e especificadas, pelo valor de avaliação correspondente na primeira hasta e maior valor oferecido na segunda, com transferência dos direitos e obrigações decorrentes do término das obras em andamento, do empreendimento denominado Napoli Towers Residence, situado na Rua Manoel A. C. de Arruda, esquina com a Rua Francisco Claudino Pereira, Manaíra, João Pessoa-PB, CEP: 58038-680, conforme incorporação registrada na Matrícula 4.407 2º Registro de Imóveis de João Pessoa-PB – Cartório Eunápio Torres.

**Fica desde já esclarecido no presente Edital que o arrematante ficará obrigado a arcar com a complementação de rateio para a conclusão e regularização do empreendimento, cuja estimativa na data da emissão deste edital é de aproximadamente R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) por apartamento.**



**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)**, correspondente ao valor de mercado/avaliação da unidade no estado em que se encontra, considerando todas as questões jurídicas do empreendimento e o estágio atual da obra (aproximadamente 90% concluído);

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Apto. 603 B – MARIA DA GLORIA SILVA ANDRADE**, CPF nº 225.347.504-10, com área privativa real de 91,21 m<sup>2</sup>, 03 quartos, sendo 01 suíte, WC social, cozinha, área de serviço, varanda, sala de estar, sala de jantar e 01 vaga de garagem.

**DÍVIDA ATUAL DA UNIDADE: R\$ 63.327,41 (Sessenta e tres mil trezentos e vinte e sete reais e quarenta e um centavos).**

#### **NORMATIZAÇÃO DO LEILÃO:**

1. Em **1.ª Hasta**, o imóvel acima descrito somente poderá ser vendido pelo valor da avaliação, sendo a este acrescida a comissão do leiloeiro no percentual de 5% (cinco por cento);
2. Em **2.ª Hasta**, o imóvel será vendido pela maior oferta, exceto preço vil, tendo por preço mínimo o percentual de 51% (cinquenta e um por cento) do valor de avaliação ou o valor da dívida vencida, o que for maior, ainda sendo ao valor acrescido o percentual de 5% (cinco por cento), a título de comissão do leiloeiro.
3. Em ambos os casos o arrematante assumirá o pagamento do saldo de rateio de custo de construção da unidade adquirida, além das complementações que forem necessárias para a conclusão e regularização do empreendimento, valor este ainda indefinido, a depender das despesas de término e regularização do empreendimento. Do valor obtido na venda, será deduzido o saldo vencido da unidade, devendo a diferença, caso existente, ser entregue ao condômino inadimplente.
4. O leilão estará aberto para lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data aprazada. No horário indicado em edital, será iniciada uma contagem de 180 segundos (equivalente a três minutos) para o encerramento do pregão. Sobrevindo lance durante o 3 (três) minutos finais, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. Por fim, após a contagem de três minutos (180 segundos) sem novos lances, será encerrado o leilão.



**5. Condições de Pagamento:** À VISTA (imediatamente) no ato da assinatura da carta de arrematação.

**6 –** Do preço que for apurado no leilão, serão deduzidas as quantias em débito referente ao imóvel, todas as despesas ocorridas, inclusive honorários advocatícios e anúncios, 10% (dez por cento) de multa compensatória, que reverterão em benefício da associação, com exceção do faltoso, ao qual será entregue o saldo, se houver.

**7. Em qualquer das hastas, o arrematante assumirá as taxas de despesas administrativas aprovadas e que vierem a ser votadas em assembleia geral de condôminos, considerando os fatores inerentes à paralisação e falta do fluxo financeiro do empreendimento, inadimplência, resultado dos leilões, inflação etc.**

**8. Fica esclarecido que o rateio do custo de obra do empreendimento é relativo à área comum da edificação, ficando a área interna das unidades autônomas a cargo de cada adquirente/arrematante, cuja estimativa atual está em R\$ 100.000,00 (cem mil reais), custo este ser liquidado em obra, não podendo ser objeto de financiamento bancário.**

**9. Havendo arrematação, o arrematante se compromete a assinar um termo de adesão, assumindo o pagamento do saldo de custo de construção inerente à unidade arrematada constante do presente edital, que deverá ser pago no curso da execução da obra.**

**10. Caso o arrematante não assine o referido instrumento no prazo de 24h (vinte e quatro horas) contados da data da praça, será desfeita a arrematação, perdendo o arrematante o depósito inicial do lance que reverterá em favor do condomínio, arcando com as despesas de comissão do leiloeiro.**

**11. As frações ideais são correspondentes às futuras unidades objeto da Matrícula 4.407 2º Registro de Imóveis de João Pessoa-PB – Cartório Eunápio Torres.**

**12. Os débitos de IPTU que incidem sobre o terreno serão objeto de parcelamento e deverão ser assumidos pelo arrematante, na proporção da fração ideal da unidade porventura adquirida, com o pagamento de taxa condominial que estiver em curso ou que futuramente venha a ser aprovada, bem como custos de taxas associativas;**

**13. No prazo subsequente de 24 horas após o término do leilão, o Condomínio, em igualdade de condições com os arrematantes, poderá exercer o direito de preferência e adjudicar as unidades. Outrossim, em caso de adjudicação pelo condomínio, serão devidos honorários de advogado e comissão do leiloeiro nos percentuais estabelecidos.**



**Parágrafo único** – Exercido o direito de preferência/adjudicação em prol da Associação/Condomínio, o lance ofertado não surtirá efeitos, de modo que a arrematação não será efetivada, não produzindo qualquer ônus obrigacional, financeiro ou direito para qualquer das partes.

**14.** Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontrarem, não cabendo à Associação do Napoli Towers Residence e/ou ao leiloeiro quaisquer responsabilidades quanto a consertos, encargos, transporte, remoção e transferência patrimonial dos bens arrematados. Sendo a arrematação o modo originário de aquisição de propriedade, não cabe alegação de evicção, sendo exclusiva atribuição dos ofertantes/arrematantes a prévia verificação do estado de conservação, situação de posse e especificações dos bens oferecidos no leilão.

**15.** O arrematante declara prévia ciência de que o custo de conclusão da parte interna do imóvel ficará ao seu encargo, devendo obedecer aos padrões mínimos para a regularização perante os órgãos públicos (município de João Pessoa/PB e cartório de registro de imóveis).

**16.** A Comissão de Representante do Napoli Towers Residence **CONVOCA** a todos os condôminos do referido condomínio para se reunirem em Assembleia Geral Extraordinária no pavimento estacionamento da obra (Rua Manoel Arruda Cavalcanti, s/n, esquina com a Rua Francisco Claudino Pereira, Manaíra, João Pessoa/PB) em 14/01/2025, na às 19h00, em 1ª convocação e às 19h30, em 2ª convocação, para deliberarem sobre o direito de preferência do condomínio/associação na adjudicação das frações ideais e acessões correspondentes a unidades objeto deste Leilão.

**17.** Maiores informações através dos telefones **(83) 98787-8175 – Marco Túlio**.

Ficam também notificados os condôminos inadimplentes e demais interessados, da realização do leilão na data, horário, valores e critérios designados neste edital, para todos os efeitos legais.

João Pessoa/PB, 18 de Dezembro de 2024.

**ASSOCIAÇÃO DOS PROMITENTES COMPRADORES DO NAPOLI TOWERS**  
CNPJ nº 27.075.231/0001-10, e **COMISSÃO DE REPRESENTANTES DA INCORPORAÇÃO**  
**IMOBILIÁRIA DO NAPOLI TOWERS** representadas neste ato pelo presidente  
THIAGO CAVALCANTI DE ANDRADE