



**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 10:30hs;
2ª hasta: às 14:30hs.

LOCAL DO LEILÃO: exclusivamente através da rede mundial de computadores, no site do leiloeiro – 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. 1701 A – Joaquim Lins da Rocha, CPF nº 497.072.054-15, com área privativa real de 91,21 m², 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\$ 46.798,40 (Quarenta e seis mil, setecentos e noventa e oito mil reais e quarenta 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, 23 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