



NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL CONSTITUIÇÃO EM MORA

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

NOTIFICADO: ELQUIO ELEMEN OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, inscrito no CPF nº 511.661.862-53 e RG nº 0327551 SSP/AC, e-mail elquioelemen@yahoo.com.br, residente e domiciliado na Av Antonio Basilio, 2535, apto 301, Lagoa Nova, NATAL -RN, CEP 59054-725.

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 dispões 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 Senhoria, 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): **1901 B** e partes comuns do referido Edifício, acumulando, até a presente data a importância total de **R\$ 32.468,95 (Trinta e dois mil quatrocentos e sessenta e oito mil reais e noventa 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 CAVALCANTI DE
ANDRADE:00945266480

Assinado de forma digital por
THIAGO CAVALCANTI DE
ANDRADE:00945266480
Dados: 2024.09.23 11:15:10 -03'00'

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 - 1901 B - ELQUIO ELEMEN OLIVEIRA**

Forma do Cálculo:

Parcelas Atualizadas Individualmente

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
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				
*** Totais:					
		R\$ 18.000,00		R\$ 5.164,53	R\$ 32.005,66
				Multa: R\$ 463,29	
				Total: R\$ 32.468,95	

Número de Parcelas: 1

THIAGO

CAVALCANTI DE

ANDRADE:0094526

6480

Assinado de forma digital
por THIAGO CAVALCANTI
DE ANDRADE:00945266480
Dados: 2024.09.23 11:29:01
-03'00'

ASSOCIAÇÃO PROMITENTES COMPRADORES NAPOLI TOWERS