



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

**DATA DO LEILÃO:** 24/10/2024.

**HORÁRIO:** 1ª hasta: às 11:00hs;  
2ª hasta: às 15:00hs.

**LOCAL DO LEILÃO:** exclusivamente através da rede mundial de computadores, no site do leiloeiro – [www.marcotuliroleiloes.com.br](http://www.marcotuliroleiloes.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 Maculada, 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\$ 100.000,00 (cem 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. 801 B – Hebert Florencio de Sousa**, CPF nº 033.194.284-46, 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\$ 80.357,15 (oitenta mil trezentos e cinquenta e sete reais e quinze 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 que será considerado na identificação do valor total de venda. 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:** 40% (quarenta por cento) no ato da arrematação e os 60% (sessenta por cento) restantes em até 05 (cinco) parcelas iguais, devendo o arrematante deixar cheque de caução dos valores no ato da arrematação, pagando, ainda, no ato da praça, 5% (cinco por cento) a título de comissão do leiloeiro.
- 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.**
- 9. Havendo arrematação, o arrematante se compromete a assinar um termo de adesão, assumindo o pagamento do saldo de custo de construção inerente a 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 05 (cinco) dias 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 as 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.



**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 24/10/2024, 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, 02 de outubro 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