

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

**DATA DO LEILÃO: 05/07/2023.**

**HORÁRIO: 1ª hasta início às 10h.  
2ª hasta início às 15h.**

**LOCAL DO LEILÃO:** O Leilão será exclusivamente on-line através da rede mundial de computadores no site do leiloeiro – [www.marcotuliroleiloes.com.br](http://www.marcotuliroleiloes.com.br) . Para participar do leilão, o interessado deverá se cadastrar no site do leiloeiro com antecedência mínima de 24 horas.

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. JUCEP 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.

**VALORES:** Sendo o valor da 1ª hasta correspondente ao valor de mercado/avaliação das unidades no estado em que se encontram, considerando todas as questões jurídicas do empreendimento e o estágio atual da obra (aproximadamente 90% concluído). Deste valor será deduzido a dívida vencida relativa a retomada das obras, assumindo o arrematante o Saldo Devedor Vincendo junto à associação incorporadora e Comissão de Representantes, especificado após a sigla “S.D.” e, em 2ª Hasta, pela maior oferta, exceto preço vil, assumindo os saldos especificados:

**Saldo devedor – S.D. - DÍVIDA ATUAL – R\$ 199.270.042 (cento e noventa e nove mil, duzentos e setenta reais e quarenta e dois centavos.**

**Em 1.ª Hasta: R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais);**

- 01) Apto. 1602 A – JOEL SOUTO MAIOR NETO, CPF Nº 010.521.754-90, 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.**

**Normatização do leilão:**

**1 – Em 1.ª Hasta** os imóveis acima citados serão vendidos pelo valor mínimo especificado, acrescidos da Comissão de 5% do Leiloeiro **Em 2.ª Hasta** estes imóveis serão vendidos, pela maior oferta, exceto preço vil, sendo considerado como valor mínimo 75% (setenta e cinco por cento) do valor de avaliação ou o valor da dívida vencida, o que for maior, ainda, será acrescida a Comissão de 5% do Leiloeiro. Em ambos os casos o arrematante assumirá o pagamento do saldo devedor de rateio de custo de construção da unidade adquirida, saldo este acima especificado após abreviatura S.D., 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.

**1.1 –** 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 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.

2 – Em 1ª hasta não serão considerados os lances inferiores às avaliações supra indicadas;

3 – Se o maior lance obtido for inferior ao desembolso efetuado pelo inadimplente, para a quota do terreno e a construção, despesas acarretadas e as percentagens expressas no parágrafo seguinte será realizada nova praça no prazo estipulado no contrato. Nesta segunda praça, será aceito o maior lance apurado dentro do percentual descrito acima. Do preço que for apurado no leilão, serão deduzidas as quantias em débito, todas as despesas ocorridas, inclusive honorário de advogado e anúncios, e 10% de multa compensatória, que reverterão em benefício da associação, com exceção do faltoso, ao qual será entregue o saldo, se houver. Outrossim, em caso de adjudicação pelo condomínio, serão devidos honorários de advogado e comissão de 5% do leiloeiro.

4 – Em qualquer das hastas, o arrematante assumirá as parcelas de construção vincendas e taxas de despesas administrativas aprovadas e que vierem a ser votadas em assembleia geral de condôminos.

5 – 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.

6 - Caso o arrematante não assine o referido instrumento no prazo de 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.

7 – Condições de Pagamento: 40% no ato da arrematação e os 60% 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% a título de comissão do leiloeiro.

8 – As frações ideais correspondentes as futuras unidades, objeto da Matrícula 4.407 2º Registro de Imóveis de João Pessoa-PB – Cartório Eunápio Torres.

9 – Os débitos de IPTU que incidem sobre o terreno e 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;

10 – No prazo subsequente de 24 horas após o 2º Leilão Extrajudicial, o Condomínio, em igualdade de condições com os arrematantes, poderá exercer o direito de preferência e adjudicar unidades.

11 - 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.

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

13 - 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 05/07/2023, 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.

14 - Maiores informações através dos telefones **(83) 98787-8175** – Marco Túlio Montenegro Cavalcanti Dias. Ficam também notificados os condôminos inadimplentes, da realização do leilão na data, horário, valores e critérios designados neste edital, para todos os efeitos legais.

João Pessoa/PB, 15 de junho de 2023.

  
**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**