

5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA – SP

EDITAL DE LEILÃO de intimação do executado **FLAVIO SANNA** inscrito no CPF sob nº 081.693.598-05, da promitente vendedora (Lotes 01 e 02) **FOC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** inscrita no CNPJ sob nº 04.304.350/0001-00 na pessoa de seu representante legal, **e demais interessados**. O **DR. PEDRO LUIZ ALVES DE CARVALHO**, MMº. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de leilão de bem imóvel, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Procedimento Sumário** - em que **ASSOCIAÇÃO DOS TITULARES DE DIREITOS RELATIVOS AOS LOTES INTEGRANTES DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL RENAISSANCE** move em face do referido requerido - Processo nº **4005538-77.2013.8.26.0602** - em que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.legisleiloes.com.br, **O 1º Leilão terá início no dia 02/05/2025 à partir das 14:35h, e encerramento no dia 07/05/2025 às 14:35h não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 27/05/2025 às 14:35h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **60%** (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para alienações judiciais eletrônicas. A descrição detalhada, a matrícula atualizada e as condições de venda do bem a ser apreçoado estão disponíveis no site www.legisleiloes.com.br.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será conduzido pela Leiloeira, **CAMILA TIEMI SANCHES PEREIRA**, JUCESP nº 993, através da plataforma www.legisleiloes.com.br, devidamente habilitada pelo TJ/SP. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no referido Portal.

DOS DÉBITOS: Cabe a parte interessada a verificação de eventuais débitos sobre o bem. Os débitos de natureza tributária, que se adequem ao disposto no artigo 130 do CTN, de acordo com o parágrafo único deste, irão sub-rogar ao preço da arrematação. Nos termos do § 1º do art. 908 do CPC No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

DA DESOCUPAÇÃO: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. Foi nomeado **fiel depositário** do bem o Sr. Flavio Sanna, quando da penhora.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de **5%** sobre o preço a título de comissão à Leiloeira, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e da Leiloeira, ambas emitidas e enviadas por e-mail. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

DO PAGAMENTO PARCELADO: Até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art. 895 do Novo CPC. A apresentação de proposta não suspende o Leilão. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

RELAÇÃO DOS BENS: Direitos aquisitivos sobre Imóvel residencial com A.T 578,60m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA Nº 168.685: O terreno designado por lote nº 03, da quadra "A", do loteamento denominado "JARDIM RESIDENCIAL RENASCENCE", situado no distrito de Brigadeiro

Tobias, com as seguintes medidas e confrontações: Faz frente para a Rua Maria Dorelli de Magalhães, onde mede 10,00 metros; do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, confronta com o lote nº 04, onde mede 28,93 metros; do lado esquerdo, na mesma situação, confronta com o lote nº 02, onde mede 28,72 metros; e, nos fundos, confronta com propriedade de Beldi Comércio e Participações Ltda., onde mede 10,00 metros, encerrando a **área de 288,24 metros quadrados**. Cadastro: 74.33.06.0276.00.000. **DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA Nº 168.686**: O terreno designado por lote nº 04, da quadra "A", do loteamento denominado "JARDIM RESIDENCIAL RENASCENCE", situado no distrito de Brigadeiro Tobias, com as seguintes medidas e confrontações: Faz frente para a Rua Maria Dorelli de Magalhães, onde mede 10,00 metros; do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, confronta com o lote nº 05, onde mede 29,14 metros; do lado esquerdo, na mesma situação, confronta com o lote nº 03, onde mede 28,93 metros; e, nos fundos, confronta com propriedade de Beldi Comércio e Participações Ltda., onde mede 10,00 metros, encerrando a **área de 290,36 metros quadrados**. Cadastro: 74.33.06.0266.00.000. **Consta no Laudo Técnico de fls. 459/473**, realizado pelo Perito em 23/11/2023, que o imóvel consiste em uma residência unifamiliar - sobrado. Sua construção não foi finalizada e abrange área de dois lotes, conforme imagens no transcorrer do laudo. Estrutura convencional de concreto armado e cobertura embutida na estrutura - não aparente. Garagem frontal coberta para 02 veículos de médio porte. Imóvel com 03 suítes, sala de estar, sala de TV, cozinha e área de lazer coberta. Nos fundos existe uma edícula com estrutura de vidro. O referido imóvel hoje encontra-se fechado. Necessita-se o término de acabamentos generalizados, reforma de pisos e revestimentos e pintura posterior. Término da parte elétrica e hidráulica. Idem para edícula na parte posterior do imóvel. A região de localização do imóvel em questão está inserida na zona urbana de Sorocaba / SP. Através de análise visual feita "in loco", características que atribuem ao local o status econômico-social alto, com propensão de assim permanecer em longo prazo. O sistema viário da região se encontra totalmente pavimentado por asfalto, e apresenta também calçadas, guias e sarjetas para coleta de águas pluviais. Esta região é dotada de todos os melhoramentos públicos, tais como: iluminação domiciliar e pública, fornecimento de água, captação de esgoto domiciliar e águas pluviais, guias e sarjetas. Deslocamento facilitado para outras localidades do município, com transporte público em sua locomoção. Possui fácil acesso à rodovia Raposo Tavares. **Consta em fls. 481/484**, que o **imóvel foi construído sobre dois terrenos**, com 575m² de construção. **Imóvel localizado na Rua Maria Dorelli Magalhães, Lotes 03 e 04, Quadra A, Condomínio Residencial Renaissance, Sorocaba/SP. Imóveis matrículas nºs 168.685 e 168.686, ambos do 1º CRI de Sorocaba/SP.**

ÔNUS: Não constam nos autos documentos probantes de eventuais ônus que recaiam sobre o bem.

Obs: Consta em fls. 13/16, o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, datado de 18/02/2009, no qual figura como promitente vendedor **FOC EMPREENDIMENTOS** em favor de Flávio Sanna (executado).

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.748.770,84 (um milhão, setecentos e quarenta e oito mil, setecentos e setenta reais e oitenta e quatro centavos), para Março/2025.

Se por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não for realizada no endereço constante nos autos, incidirá os termos do **art. 274, parágrafo único do CPC**. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual, a intimação considerar-se-á feita por meio deste edital. Nos termos do **art. 889, inc. I e parágrafo único do CPC**, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas dos leilões, valerá o presente como **EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO**. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei. Sorocaba/SP, 05 de Março de 2025.

DR. PEDRO LUIZ ALVES DE CARVALHO

MMº. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba - SP