

## **5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA – SP**

**EDITAL DE LEILÃO** de intimação do requerido **FLAVIO SANNA** inscrito no CPF sob nº 081.693.598-05, da promitente vendedora **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](http://www.legisleiloes.com.br), **O 1º Leilão terá início no dia 28/10/2026 à partir das 14:45h, e encerramento no dia 04/11/2026 às 14:45h 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 24/11/2026 às 14:45h (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](http://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](http://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. Flávio Sanna (fls. 124), 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.

**DA VENDA DIRETA:** Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a alienação direta pelo leiloeiro, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 (quinze)

dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final. Qualquer proposta apresentada será trazida à análise prévia do juízo, necessariamente, e que, caso o prazo deferido para recebimento de propostas decorra sem sucesso, novas datas para leilão serão designadas, tudo em conformidade com o artigo 880 do CPC.

**RELAÇÃO DO BEM: Direitos aquisitivos sobre Imóvel residencial com A.T 578,60m<sup>2</sup> -**  
**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 575m<sup>2</sup> 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:** Em consulta ao site da **Prefeitura Municipal de Sorocaba/SP**, em **02/10/2026**, foram constatados débitos de **IPTU** no valor de **R\$ 1.007,99** (um mil, sete reais e noventa e nove centavos), referentes ao cadastro 74.33.06.0276.00.000 e **R\$ 1.012,29** (um mil, doze reais e vinte e nove centavos), referentes ao cadastro 74.33.06.0266.00.000.

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.870.494,56** (um milhão, oitocentos e setenta mil, quatrocentos e noventa e quatro reais e cinquenta e seis centavos), para Outubro/2026.

**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 (requerido).

**DÉBITO EXEQUENDO: Consta em fls. 525**, o débito exequendo no valor de **R\$ 1.100.336,31** (um milhão, cem mil, trezentos e trinta e seis reais e trinta e um centavos), atualizado em 24/03/2025.

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 Outubro de 2026.

**DR. PEDRO LUIZ ALVES DE CARVALHO**

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