

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação do requerido **MPSW EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** (CNPJ: 10.433.031/0001-90), credores **LEANDRO BATISTA LERYA** (CPF: 252.858.598-59), **LUCIANA ALVES DE SOUZA LERYA** (CPF: 298.282.978-92), **LUCAS DA SILVA MANFIO** (CPF: 354.794.618-26), **VITOR HENRIQUE SPADA** (CPF: 470.350.428-65), credor hipotecário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), terceiro(a) interessado **RESIDENCIAL PASSEIO** (CNPJ: 15.438.979/0001-51), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0011721-88.2020.8.26.0602**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SOROCABA/SP**, requerida por **MARCELO AUGUSTO MARTINS FORAMIGLIO** (CPF: 258.250.438-61).

O Dr. Fabiano Rodrigues Crepaldi, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS - LOTE 001 - Uma unidade autônoma designada por Apartamento nº. 103, localizada no 10ª. andar da Torre D, Mirante, integrante do condomínio Residencial Passeo, situado na Rua Marcio dos Santos Flores, nº. 333, Jardim Wanel Ville K, nesta cidade, com uma área útil e privativa de 63,83 metros quadrados, uma área comum de 9,952 metros quadrados, perfazendo a área total de 73,782 metros quadrados correspondendo no terreno uma fração ideal de 0,002799 ou 0,2799%; cabendo-lhe ainda o direito ao uso exclusivo de 01 vaga sob o nº. 153, localizada no estacionamento coletivo do edificio, para a guarda e estacionamento de um automóvel de passeio de pequeno ou médio porte.

Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 128.417 do 2º CRI de Sorocaba /SP.

ÔNUS: Consta Matrícula nº 128417, conforme **Av.01 (24/04/2020)**, direito real de garantia registrado na matrícula, Hipoteca em Favor da Caixa Econômica Federal CEF, **Av.02 (22/07/2022)**, penhora registrada na matrícula, Penhora exequenda, **Av.03 (23/09/2022)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens, Processo nº 0002550-70.2012.5.15.0109, **Av.04 (15/03/2023)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens, Processo nº 0010660-75.2018.5.15.0003, **Av.05 (06/06/2023)**, penhora registrada na matrícula, Penhora do imóvel em favor de Leandro Batista Lerya e ou, Processo nº 0008054-31.2019.8.26.0602, 4a. VArA Cível de Sorocaba, **Av.06 (18/12/2023)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens, **Av.07 (08/08/2024)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens, Processo nº 0010655-53.2018.5.15.0003, **Av.08 (02/09/2024)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens, Processo nº 0011462-60.2021.5.15.0135, **Av.09 (20/02/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens, Processo nº 0010348-31.2020.5.15.0003, **Av.10 (25/04/2025)**, penhora registrada na matrícula, Penhora do imóvel em favor de Lucas da Silva Manfio, Processo nº 0012680-30.2018.8.26.0602, 5a. VArA Cível de Sorocaba , **Av.11 (16/05/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens, Processo nº 0010808-23.2017.5.15.0135, **Av.12 (02/07/2025)**, , Indisponibilidade de bens, Processo nº 0010591-74.2022.5.15.0109.

OBS: Não foi possível o levantamento de débitos junto a prefeitura local, ante a ausência do número de contribuinte.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 254.318,85 (setembro/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - Uma unidade autônoma designada por Apartamento nº. 81, localizada no 8ª. andar da Torre D, Mirante, integrante do condomínio Residencial Passeo, situado na Rua Marcio dos Santos Flores, nº. 333, Jardim Wanel Ville K, nesta cidade, com uma área útil e privativa de 86,41 metros quadrados, uma área comum de 12,936 metros quadrados, perfazendo a área total de 99,346 metros quadrados correspondendo no terreno uma fração ideal de 0,003638 ou 0,3638%; cabendo-lhe ainda o direito ao uso exclusivo de 02 vaga sob os nºs. 386 e 387, localizada no

estacionamento coletivo do edifício, para guarda e estacionamento cada uma delas de um de um automóvel de passeio de pequeno ou médio porte.

Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 128.403 do 2º CRI de Sorocaba/SP.

ÔNUS: Consta Matrícula nº 128403, conforme **Av.01 (24/04/2020)**, direito real de garantia registrado na matrícula, Hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal CEF, **Av.02 (22/07/2022)**, penhora registrada na matrícula, Penhora exequenda, **Av.03 (23/09/2022)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens, Processo nº 0002550-70.2012.5.15.0109, **Av.04 (15/03/2023)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens, Processo nº 0010660-75.2018.5.15.0003, **Av.05 (18/12/2023)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens, **Av.06 (19/04/2024)**, penhora registrada na matrícula, Penhora do imóvel em favor de Vitor Henrique Spada, Processo nº 0002341-07.2021.8.26.0602, 4a. Vara Cível de Sorocaba, **Av.07 (08/08/2024)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens, Processo nº 0010655-53.2018.5.15.0003, **Av.08 (02/09/2024)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens, Processo nº 0011462-60.2021.5.15.0135, **Av.09 (20/02/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens, Processo nº 0010348-31.2020.5.15.0003, **Av.10 (16/05/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens, Processo nº 0010808-23.2017.5.15.0135, **Av.11 (02/07/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens, Processo nº 0010591-74.2022.5.15.0109.

OBS: Não foi possível o levantamento de débitos junto a prefeitura local, ante a ausência do número de contribuinte.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 335.238,48 (setembro/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 589.557,33 (setembro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 5.377,99 (agosto/2025, fls. 150/151).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 30/10/2026 às 14h50min, e termina em 05/11/2026 às 14h50min; 2ª Praça começa em 05/11/2026 às 14h51min, e termina em 25/11/2026 às 14h50min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

Caso negativo as hastas designadas, fica autorizada a alienação direta pelo leiloeiro (artigo 880 do CPC), durante o prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, a contar do encerramento do 2º leilão, com ciclos de 15(quinze) dias cada, até o final do prazo, pelo preço não inferior ao da avaliação e nas condições acima fixadas.

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Fica o requerido MPSW EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., bem como os credores LEANDRO BATISTA LERYA, LUCIANA ALVES DE SOUZA LERYA, LUCAS DA SILVA MANFIO, VITOR HENRIQUE SPADA, credor hipotecário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, terceiro(a) interessado RESIDENCIAL PASSEIO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 31/01/2022, 31/01/2022 respectivamente. Dos autos constam Embargos de Terceiros nº 1032596-23.2024.8.26.0602, pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Sorocaba, 17 de setembro de 2026

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

FABIANO RODRIGUES CREPALDI
JUIZ DE DIREITO