

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos requeridos **MAURO FRANCISCO RODRIGUES** (CPF: 129.654.288-28), **SUELI TERESINHA WEINFURTER RODRIGUES** (CPF: 529.252.859-53), **LUCIANO MOTTA NETO** (CPF: 534.274.168-87), **L.M. NETO CONFECÇÕES ME** (CNPJ: 07.585.123/0001-80), **LUCIANO MOTTA NETO 53427416887** (CNPJ: 22.221.489/0001-64), credores **SOCIEDADE AGOSTIANA DE EDUCAÇÃO E ASSISTÊNCIA - MANTENEDORA DO COLÉGIO AGOSTINIANO SÃO JOSÉ** (CNPJ: 60.485.935/0002-18), **PREFEITURA DE SÃO PAULO -SECRETARIA DE FINANÇAS** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), credor hipotecário **CESAR CRUZ GARCIA, ADVOGADO EM CAUSA PRÓPRIA** (CPF: 073.942.068-23), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE INDENIZAÇÃO, **Processo nº 0006822-98.2020.8.26.0100**, em trâmite na **26ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **FUNDAÇÃO SANTANDER (ATUAL DENOMINAÇÃO DE FUNDAÇÃO REAL)** (CNPJ: 03.080.047/0001-09).

O Dr. ROGERIO DE CAMARGO ARRUDA, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, 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 DO IMÓVEL - Um prédio e seu terreno, situados à Rua Cantagalo, nº 689, Tatuapé, medindo 4,00m de frente, por 26,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 101,00m², confrotando de um lado com o prédio nº 683, de propriedade do Banco A.E. Carvalho, de outro lado com a Casa nº 681, de propriedade do Banco A.E. Carvalho, e nos fundos confronta com o Banco A.E. Carvalho. Contribuinte : 054.056.0017-2 **Contribuinte nº 05405600172. Matrícula nº 69.838 do 9º CRI de São Paulo/SP.**

ÔNUS: Constan Matrícula nº 69838, conforme **R.08(15/12/2011)**, PROPRIETÁRIO:LUCIANO MOTTA NETO, **R.09(15/12/2011)**, direito real de garantia registrado na matrícula, Hipoteca em favor de CESAR CRUZ GARCIA, **Av.10(24/09/2020)**, penhora registrada na matrícula, Penhora Exequenda,

OBS: Constan Débitos de IPTU/2026 no valor de R\$ 381,83 até 02/06/2026 e dívida ativa no valor de R\$ 38.040,04, totalizando R\$ 38.421,87 até 02/06/2026.

OBS: O imóvel objeto do presente leilão, matriculado sob o nº 69.838 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, encontra-se gravado com hipoteca constituída em 22.11.2011 e registrada em 15.12.2011 (R.9, fls.147), em favor do advogado Cezar, para garantia de dívida de honorários advocatícios no valor original de R\$ 350.000,00.

Todavia, por decisão proferida em 22.05.2026 pelo MM. Juiz Dr. Rogério de Camargo Arruda, nos autos do processo nº 0006822-98.2020.8.26.0100, em trâmite perante a 26ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo (fls.7325/7327), foi reconhecida a prescrição da pretensão de cobrança dos honorários advocatícios pelo credor hipotecário, com fundamento no artigo 25 da Lei 8.906/94, uma vez que o prazo quinquenal se encerrou em 15.01.2026, contado do vencimento da última parcela prevista na escritura pública de hipoteca (fls.6944/6948).

Em decorrência da prescrição do crédito garantido e da natureza acessória da hipoteca, nos termos dos artigos 1.419 e 1.499, inciso I, do Código Civil, foi igualmente reconhecida a extinção da eficácia da garantia hipotecária, afastando-se expressamente o direito de reserva de valores ao credor hipotecário por ocasião da alienação judicial do bem.

Por consequência, foi reconhecido nos autos o direito de preferência da Exequente Fundação Real quanto à penhora que recaiu sobre o referido imóvel (fls.142/147 e 168/169, item 3), a qual prevalece sobre o gravame hipotecário registrado.

Assim, o arrematante receberá o imóvel livre do gravame hipotecário acima mencionado, prevalecendo exclusivamente a penhora da Exequente, cujo crédito será satisfeito com o produto da arrematação, na forma determinada pelo Juízo.

Ressalva: A decisão acima referida (fls.7325/7327) foi proferida em 22.05.2026 e, até a data de publicação do presente edital, encontra-se pendente de trânsito em julgado, sendo passível de interposição de recurso. Os interessados em arrematar o bem ficam desde já cientificados dessa circunstância, devendo considerá-la em sua avaliação.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 726.650,99 (junho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 76.964.496,43 (agosto/2025 - Fls. 6662).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 25/09/2026 às 14h20min, e termina em 28/09/2026 às 14h20min; 2ª Praça começa em 28/09/2026 às 14h21min, e termina em 19/10/2026 às 14h20min.

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).

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 - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida a leiloeira. A comissão da leiloeira será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor

serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

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 a 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.

Ficam os requeridos MAURO FRANCISCO RODRIGUES, SUELI TERESINHA WEINFURTER RODRIGUES, LUCIANO MOTTA NETO, L.M. NETO CONFECÇÕES ME, LUCIANO MOTTA NETO 53427416887, bem como os credores SOCIEDADE AGOSTIANA DE EDUCAÇÃO E ASSISTÊNCIA - MANTENEDORA DO COLÉGIO AGOSTINIANO SÃO JOSÉ, PREFEITURA DE SÃO PAULO -SECRETARIA DE FINANÇAS, credores hipotecários CESAR CRUZ GARCIA, ADVOGADO EM CAUSA PRÓPRIA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 15/06/2020. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 11 de agosto de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

ROGERIO DE CAMARGO ARRUDA
JUIZ DE DIREITO