2ª VARA CÍVEL – FORO CENTRAL CÍVEL – TJ/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça) dos bens abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **TARGET IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO TRANSPORTES E COMÉRCIO DE METAIS EIRELI (CNPJ/MF Nº 22.760.301/0001-56); RODRIGO EDUARDO JORGE (CPF/MF Nº 345.029.878-08); CLAUDIA FERNANDA MONTAGNER (CPF/MF Nº 298.118.278-18); C.F. MONTAGNER SERVIÇOS DE INTERMEDIAÇÃO DE NEGÓCIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 14.352.955/0001-12); M.L.D. ADMINISTRADORA DE BENS LTDA (CNPJ/MF Nº 24.637.648/0001-31); 12X COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA (CNPJ/MF Nº 41.595.458/0001-18) e BOREAL PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 07.339.848/0001-99);** do coproprietário: **DAVID NILO JORGE FILHO (CPF/MF Nº 225.069.248-33);** dos usufrutuários: **DAVID NILO JORGE (CPF/MF Nº 720.127.228-49) e ROSANGELA CASSANO LIMONGI JORGE (CPF/MF Nº 016.234.638-74);** do credor fiduciário: **CNP CONSÓRCIO S/A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS (CNPJ/MF Nº 05.349.595/0001-09**); dos credores: **UNIÃO FEDERAL – FAZENDA NACIONAL (CNPJ/MF Nº 00.394.460/0216-53), RECEITA FEDERAL DO BRASIL – DELEGACIA DE SANTOS (CNPJ/MF Nº 00.394.460/0058-87), BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. (CNPJ/MF Nº 90.400.888/0001-42), RESTORE ADVISORY INTERMEDIAÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 08.178.005/0001-10), BANCO ABC BRASIL S.A. (CNPJ/MF Nº 28.195.667/0001-06) e CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO FIRST OFFICE FLAT (CNPJ/MF Nº 03.547.950/0001-29);** bem como do terceiro interessado **SOBRADO MAGGIORE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 20.954.322/0001-87).**

A MM. Juíza de Direito Dra. Mariana Lovato Oyama, da 2ª Vara Cível – Foro Central Cível, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **BANCO C6 S/A (CNPJ/MF Nº 31.872.495/0001-72)** em face de **TARGET IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO TRANSPORTES E COMÉRCIO DE METAIS EIRELI (CNPJ/MF Nº 22.760.301/0001-56), RODRIGO EDUARDO JORGE (CPF/MF Nº 345.029.878-08), CLAUDIA FERNANDA MONTAGNER (CPF/MF Nº 298.118.278-18), C.F. MONTAGNER SERVIÇOS DE INTERMEDIAÇÃO DE NEGÓCIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 14.352.955/0001-12), M.L.D. ADMINISTRADORA DE BENS LTDA (CNPJ/MF Nº 24.637.648/0001-31), 12X COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA (CNPJ/MF Nº 41.595.458/0001-18)** e **BOREAL PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 07.339.848/0001-99),** nos autos do **Processo nº 1157496-66.2023.8.26.0100**, e foi designada a venda dos bens abaixo descritos, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria-Geral da Justiça/SP, que disciplinam a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BENS: **LOTE 01- LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Avenida Nove de Julho, n° 3228, Sala nº 1606, Edifício First Office Flat, Jardim Paulista, São Paulo/SP – CEP: 01406-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**: Sala para escritório nº 1606, localizada no 16º andar ou 19º pavimento do Edifício First Office Flat, situado na Avenida Nove de Julho nº 3228, esquina da Alameda Lorena, possui a área útil privativa de 31,220m², área comum de 37,294m², área total de 68,514m² e fração ideal de terreno de 0,451015%.

DADOS DO IMÓVEL		
Inscrição Municipal n°	014.039.0945-8	
Matrícula Imobiliária n°	145.732	4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 08	28/02/2023	Alienação Fiduciária	-	CNP Consórcio S/A Administradora de Consórcios
Av. 10	28/02/2023	Indisponibilidade de bens	5000341-87.2021.4.03.6109	União Federal - Fazenda Nacional
Av.11	08/04/2024	Arresto	1157514-87.2023.8.26.0100	Banco C6 S.A.
Av.12	24/08/2024	Arresto	1157496-66.2023.8.26.0100	Banco C6 S.A.
Av.13	05/11/2024	Arresto	1114085-36.2024.8.26.0100	Condomínio Edifício First Office Flat
R. 14	20/08/2024	Arrolamento Administrativo	Requisição nº 24.00.01.02.47 Proc. nº 13888.727677/2020-54	Delegacia da Receita Federal do Brasil
Av.15	21/08/2024	Ajuizamento de Ação	1022375-46.2024.8.26.0500	Banco Santander S.A.
Av.16	05/11/2024	Ajuizamento de Ação	1018934-57.2024.8.26.0500	Banco Santander S.A.
Av.17	30/04/2025	Penhora	1095431-35.2023.8.26.0100	Banco Abc Brasil S.A.

OBS.: Serão leiloados os direitos do executado Rodrigo Eduardo Jorge sobre o imóvel, tendo em vista a Alienação Fiduciária registrada sob nº 08 na referida Matrícula Imobiliária em favor da CNP Consórcio S/A Administradora de Consórcios, sendo que o saldo devedor perfaz o montante de R$ 121.763,51 (Fev/2023). O arrematante se sub-rogará na posição do devedor fiduciante (decisões de fls. 374/375 e 1564/1565).

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 302.625,00 (Mar/2025 – Avaliação às fls. 554/569).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 323.689,30 (Out/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R$ 35.107,77 (Out/2026) – R$ 28.092,65 referente aos débitos inscritos na Dívida Ativa e R$ 7.015,12 referente aos débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: R$ 10.465,76 referente aos débitos condominiais (Set/2024). Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1°, do CPC).

LOTE 02- LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Prefeito João Batista de Aguiar, n° 308, Jardim São Cristóvão I, Rio das Pedras/SP – CEP: 13395-008 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**: Um imóvel com 196,45m² de área construída e 270m² de área total, anteriormente descrito como um terreno da Rua Prefeito João Batista de Aguiar, em Rio das Pedras, compreendendo o lote nº 3 da quadra 28, do Jardim São Cristovão, medindo 10 metros de frente, igual medida nos fundos, por 27 metros da frente aos fundos, de ambos os lados - 10,00 x 27,00 m, com a área de 270m², confrontando de um lado com o lote nº 2, de outro lado com o lote nº 4, e nos fundos com os lotes nºs 6 e 24, todos da mesma quadra nº 28, que é delimitada pelas ruas: B, D, L e M.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal n°	0120820033001	
Matrícula Imobiliária n°	10.017	2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 09	27/06/2001	Usufruto	-	David Nilo Jorge, Rosangela Cassano Limongi Jorge
Av. 10	03/03/2023	Indisponibilidade de bens	5000341-87.2021.4.03.6109	União Federal – Fazenda Nacional
Av. 11	30/01/2024	Arresto	1157514-87.2023.8.26.0100	Banco C6 S/A
Av. 12	01/10/2024	Penhora Exequenda	1157496-66.2023.8.26.0100	Banco C6 S/A
Av. 13	12/11/2024	Ajuizamento de Ação	1022375-46.2024.8.26.0451	Banco Santander S/A e Restore Advisory Intermediações Ltda
Av. 14	17/02/2025	Arrolamento de bens	-	Receita Federal do Brasil – Delegacia de Santos
Av. 15	06/05/2025	Ajuizamento de Ação	1018934-57.2024.8.26.0451	Banco Santander S/A e Restore Advisory Intermediações Ltda
Av. 16	01/12/2025	Penhora	1095431-35.2023.8.26.0100	Banco ABC Brasil S/A

OBS.: Será leiloada a nua-propriedade do imóvel, tendo em vista o registro de usufruto sobre referido bem. Além disso, foi deferida a penhora de 50% da nua-propriedade do executado em relação ao presente imóvel (Decisão de fls. 374/375), de modo que será realizado o leilão da integralidade da nua-propriedade do bem nos termos do artigo 843 do CPC.

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 481.301,60 (Mar/2025 – Avaliação às fls. 518/534).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 514.802,74 (Out/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não há débitos tributários até a data de confecção deste edital. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS.01: Os lotes poderão ser arrematados individualmente ou em conjunto.

OBS.02: Às fls. 589/590 foi requerida penhora no rosto dos autos, no valor de R$ 389.776,97 (Mai/2025) em favor de Sobrado Maggiore Empreendimentos Imobiliários Ltda (CNPJ/MF Nº 20.954.322/0001-87).

OBS.03: Houve a instauração do incidente de Desconsideração da Personalidade Jurí-

dica (Processo nº 0001366-31.2024.8.26.0100), sendo deferida a inclusão da C. F. Montagner Serviços de Intermediação de Negócios Ltda, Boreal Participações Ltda, M.L.D Administradora de Bens Ltda, 12x Comércio e Serviços Ltda e Claudia Fernanda Montagner no polo passivo dos autos principais, tendo em vista a formação de grupo econômico familiar e confusão patrimonial. Trânsito em julgado em 11.08.2025.

OBS.04: A executada Target Importação e Exportação Transportes e Comércio de Metais impugnou as constrições judiciais que recaíram sobre os bens, objetivando o reconhecimento de nulidade dos atos de expropriação, bem como uma nova avaliação, sob o argumento de nulidade da penhora de imóveis alienados fiduciariamente e com indisponibilidade em favor da Receita Federal. A impugnação não foi acolhida (Fls. 1564/1565). Da decisão não houve recurso.

VALOR DE AVALIAÇÃO DE TODOS OS LOTES: R$ 783.926,60 (Mar/2025 – Avaliações às fls. 518/534 e 554/569).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO DE TODOS OS LOTES: R$ 838.492,04 (Out/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 1.317.372,55 (Jul/2025 – fls. 611).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **22 de janeiro de 2027, às 16 horas, e se encerrará no dia 25 de janeiro de 2027, às 16 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 25 de janeiro de 2027, às 16 horas, e se encerrará em 18 de fevereiro de 2027, às 16 horas.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance**, sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP) sendo que, para o Lote 01, o deságio recairá sobre a integralidade do valor da avaliação e, para o Lote 02, o deságio recairá apenas sobre a quota-parte do executado, resguardando-se integralmente a quota-parte do coproprietário alheio à execução, de modo que o lance mínimo do Lote 02 em segunda praça corresponderá a 75% (setenta e cinco por cento) do valor da avaliação atualizada (artigo 843, § 2º, do CPC). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, e por caução idônea, quando se tratar de móveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob n° 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal http://www.alfaleiloes.com (artigos 12 e 13 da Resolução n° 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado por Guia de Depósito Judicial gerada junto à instituição financeira vinculada ao Tribunal de Justiça correspondente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida ao Leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: 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 as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução n° 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados. Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130,

parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1°, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de "Repasse", nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que será expedida a Carta de Arrematação/Alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM n° 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 03 deste Edital.

18 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, n° 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

São Paulo, 5 de novembro de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.
Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. MARIANA LOVATO OYAMA
JUÍZA DE DIREITO

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis