



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCA
Av. Presidente Vargas, n.º 2650, Jd. Petraglia, CEP: 14402-000 - Franca – SP
Telefone: (16) 3722-4499 - E-mail: franca3cv@tjstj.us.br

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O Doutor **HUMBERTO ROCHA**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Franca do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado o **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, transmitido pelo site: www.leje.com.br, para venda dos bens abaixo descritos. A alienação será regida pelas regras do Código de Processo Civil, e demais normas aplicáveis. A condução de pregão ficara a cargo do Leiloeiro Oficial **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**, os interessados poderão tirar suas dúvidas no escritório do mesmo, localizado na Alameda Rio Negro, n.º 161, conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000, telefones 0800 789 1200 | 11 3969-1200.

Processo n.º: [0002040-57.1997.8.26.0196](#) – N.º de Ordem 1997/000352 – Execução de Título Extrajudicial

Exequente: BANCO NACIONAL S/A, CNPJ/MF n.º 17.157.777/0001-67, na pessoa de seu representante legal;

Executado: CALMAX INDUSTRIA DE CALÇADOS LTDA., CNPJ/MF n.º 65.958.795/0001-90, na pessoa de seu representante legal **LUIZ CESAR MAGRIN DO VAL**, com CPF n.º 549.874.588-53, e sua esposa **RENATA GOULART DO VAL**, CPF/MF n.º 833.591.418-49; **JOSÉ ANDRADE DE SOUZA**, CPF/MF n.º 445.115.748-04, e cônjuge se casado for;

Interessados: **ESPÓLIO DE RUY PIERI**, na pessoa do seu inventariante **RODRIGO PUCCI PIERRI**, CPF/MF n.º 126.679.088-80, e cônjuge se casado for; **NOEMI PUCCI PIERI**, CPF/MF n.º 126.679.148-56, e cônjuge se casada for; **RICARDO PUCCI PIERI**, CPF/MF n.º 052.682.848-00, e cônjuge se casado for; **BETOMIX TRANSPORTES ENGENHARIA E COMERCIO LTDA**, CNPJ/MF n.º 50.411.396/0001-38, na pessoa do seu representante legal **FRANCISCO LUIS COELHO ROCHA**, CPF/MF n.º 702.831.768-49; **FRANCISCO LUIS COELHO ROCHA**, CPF/MF n.º 702.831.768-49 e sua esposa **MARIA PAULA DO VAL ROCHA**, CPF/MF n.º 937.266.518-53; **PIERVAL IMÓVEIS, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, CNPJ/MF n.º 68.323.567/0001-32, na pessoa do seu representante legal; **TECPAV ENGENHARIA LTDA**, CNPJ/MF n.º 08.680.039/0001-09, na pessoa do seu representante legal **LETICIA GOULART DO VAL**, CPF/MF n.º 216.277.158-60; **PAULO ROBERTO BORTOLETTO**, CPF/MF n.º 002.761.018-71, e cônjuge se casado for; **SEVAL ENGENHARIA E PAVIMENTAÇÃO LTDA**, CNPJ/MF n.º 47.973.086/0001-00, na pessoa do seu representante legal; **BRITADORA MORRO GRANDE LTDA**, CNPJ/MF n.º 03.374.692/0001-25, na pessoa do seu representante legal **RENATA GOULART DO VAL**, CPF/MF n.º 833.591.418-49; **DANIEL ROSSATO**, CPF/MF n.º 159.853.518-82, e cônjuge se casado for; **LOC LOC BRASIL LTDA**, CNPJ/MF n.º 03.996.243/0001-10, na pessoa do seu representante legal; **PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCA/SP**, CNPJ/MF n.º 47.970.769/0001-04, na pessoa do seu representante legal; **PREFEITURA MUNICIPAL DE CÁSSIA/MG**, CNPJ/MF n.º 17.894.049/0001-38, na pessoa do seu representante legal; **FURNAS-CENTRAIS ELÉTRICAS S/A**, CNPJ/MF n.º 23.274.194/0001-19, na pessoa do seu representante legal; **Processo Interessado: 0002848-61.2002.4.03.6113**, em trâmite perante a 1ª Vara Federal de Franca/SP; **0001269-05.2007.4.03.6113**, em trâmite perante a 1ª Vara Federal de Franca/SP; **0002817-07.2003.4.03.6113**, em trâmite perante a 3ª Vara Federal da Comarca de Franca/SP; **0000535-35.1999.4.03.6113**, em trâmite perante a 1ª Vara Federal da Comarca de Franca/SP; **0002526-07.2003.4.03.6113**, em trâmite perante a 3ª Vara Federal da Comarca de Franca/SP; **0001364-06.2005.4.03.6113**, 1ª Vara Federal da Comarca de Franca/SP; **0001521-76.2005.4.03.6113**, em trâmite perante a 1ª Vara Federal da Comarca de Franca/SP; **0001269-05.2007.4.03.6113**, em trâmite perante a 1ª Vara Federal da Comarca de Franca/SP; **0017993-95.2016.8.13.0151**, da Vara Única de Cássia/MG.

DATA E HORA – Serão considerados em todos os leilões o horário de Brasília:

Os leilões ocorrerão em data única, prevista para o dia **16 de setembro de 2024**:

1º LEILÃO: Às 14:00h – VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 20.432.155,09 (vinte milhões quatrocentos e trinta e dois mil cento e cinquenta e cinco reais e nove centavos).

2º LEILÃO: Às 15:00h – LANCE INICIAL A PARTIR DE 40% DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 16.214.216,10 (dezesseis milhões duzentos e quatorze mil duzentos e dezesseis reais e dez centavos), considerando a reserva das copropriedades nos termos do art. 843 do CPC.

Após início da disputa ao vivo, o certame ocorrerá por no mínimo 20 minutos. Nos 3 minutos finais, sobrevivendo um novo lance, os próximos serão prorrogados por mais 3 minutos, até que zere o cronômetro.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):

LOTE 1: GALPÃO COMERCIAL LOCALIZADO NA CIDADE DE FRANCA/SP, caracterizado como: um imóvel rural denominado Olhos D'Água, situado neste município e Comarca de Franca, com a área de 3,63,00 ha contendo 1 casa, 1 pocilga, 1 varanda, 560 pés de laranja, 100 pés de limão, 50 de abacate e 40 de manga, confrontado com terras que são ou foram de Diocésio de Paula e Silva, sucessor de Domingos Aimola, Jorge Abrão, através da Estrada Municipal e estrada antiga Franca; AV.8 consta que o imóvel encontra-se dentro do perímetro urbano e está cadastrado na Prefeitura Municipal de Franca sob o n.º 01.4.31.02.004.01.00, conforme melhor descrito na **Matrícula n.º 529 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franca/SP. Cadastro Municipal n.º: 01431020040100.**

DO FIEL DEPOSITÁRIO: LUIZ CESAR MAGRIN DO VAL, CPF n.º 549.874.588-53.

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Um escritório/oficina/almojarifado feito em alvenaria de tijolo de barro; pisos cerâmicos; esquadrias metálicas; cobertura de estrutura de madeira com telhas de barro; área edificada de 602,26 m²; estado de conservação regular. Um refeitório/cozinha feito em alvenaria de tijolo de barro; pisos tijolos aparentes e cerâmicos; esquadrias metálicas; cobertura de estrutura de madeira com telhas de barro tipo portuguesa; área edificada de 90,68 m²; estado de conservação regular. Uma guarita feita em alvenaria de tijolo de barro; pisos cerâmicos; esquadrias metálicas; cobertura de estrutura de madeira com telhas de barro; área edificada de 27,00 m²; estado de conservação regular. Uma edificação destinada a Recursos humanos feita em alvenaria de tijolo de barro; pisos cerâmicos; esquadrias metálicas; cobertura de estrutura de madeira com telhas de barro; área edificada de 46,21 m²; estado de conservação regular.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Euclides Vieira Coelho, n.º 2992, Franca/SP, CEP: 14404-000

AVALIAÇÃO: R\$ 19.201.812,28 (dezenove milhões, duzentos e um mil, oitocentos e doze reais e vinte e oito centavos) em janeiro de 2023. Atualizado através da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em janeiro de 2024 perfaz o valor de **R\$ 19.913.620,18 (dezenove milhões novecentos e treze mil seiscentos e vinte reais e dezoito centavos).**

TABELA DE VALORES PARA 1º E 2º LEILÃO		
VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - 1º LEILÃO:		R\$ 19.913.620,18
CÁLCULO DESCRITIVO SOBRE A RESERVA DA QUOTA-PARTE - ART. 843 CPC		
Item 1. Valor da quota-parte da Executado(a)	34%	R\$ 6.770.630,86
Item 1.1. Sobre o valor da quota-parte do Executado (a)	40%	R\$ 2.708.252,34
Item 1.2. Valor da quota-parte Coproprietário (a)	66%	R\$ 13.142.989,32
VALOR DO IMÓVEL NO 2º LEILÃO (item 1.1 + item 1.2):		R\$ 15.851.241,66

ÔNUS: Consta a **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe a fl. 1227 que se encontra averbada na matrícula do imóvel a **Av. 25**. Consta na **Av. 08** que o objeto desta matrícula está dentro do perímetro urbano e encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal Local sob o n.º do contribuinte 01.4.31.02.004.01.00 Na **R.15** consta **HIPOTECA** em favor de FRANCISCO LUIS COELHO ROCHA, também referido FRANCISCO LUIZ COELHO ROCHA e sua mulher NARIA PAULA DO VAL ROCHA. Consta no **R. 17 a PENHORA DE UMA PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 10,50% DO IMÓVEL,**

oriundo dos autos do processo nº 0002848-61.2002.4.03.6113, em trâmite perante a 1ª Vara Federal de Franca – SP; Consta no **R. 18 a PENHORA DE UMA PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 36,50% DO IMÓVEL**, oriundo dos autos do processo nº 194/02, em trâmite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Franca – SP. Consta na **Av. 19 a PENHORA DE UMA PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 10,50% DO IMÓVEL**, oriundo dos autos do processo nº 0001364-06.2005.4.03.6113 e 0001521-76.2005.4.03.6113 e 0001269-05.2007.4.03.6113 (AV.22), em trâmite perante a 1ª Vara Federal de Franca – SP. Consta na **Av. 20 a PENHORA DE UMA PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 36,50% DO IMÓVEL**, oriundo dos autos do processo nº 0002817-07.2003.4.03.6113 e 0002526-07.2003.4.03.6113, em trâmite perante a 3ª Vara Federal da Comarca de Franca – SP. Conforme informado pela **Prefeitura Municipal de Franca**, em 25 de julho de 2024 foi possível verificar a existência de **DÉBITOS MUNICIPAIS** inscritos em dívida ativa perfazendo o valor de **R\$ 51.965,61** (cinquenta e um mil novecentos e sessenta e cinco reais e sessenta e um centavos) consoante débitos do exercício dos anos 2009, 2015, 2019, 2022 e 2023, como também débitos de IPTU referente ao exercício de 2024 no valor de **R\$ 404,77** (quatrocentos e quatro reais e setenta e sete centavos), em janeiro de 2024.

LOTE 2: RANCHO COM ÁREA DE 5.355 M², LOCALIZADO ÀS MARGENS DA REPRESA MARECHAL MASCARENHAS DE MORAIS NA CIDADE DE CÁSSIA/MG, caracterizado como: Uma chácara sita no município e Comarca de Cássia, Estado de Minas Gerais, no “Condomínio Itambé”. Distante 21 km de Cássia, composta da chácara de nº 21, com a área total de 5.355,00 m² (cinco mil, trezentos e cinquenta e cinco metros quadrados), com 69, 00 (sessenta e nove metros) de frente para a Represa Marechal Mascarenhas de Moraes; no fundo mede 35,70 (trinta e cinco metros e setenta centímetros), confrontando com a Estrada de Acesso ao Loteamento, denominada “A”; 126,00 (cento e vinte e seis metros) de frente aos fundos, confrontando do lado esquerdo de quem do lote olha para a estrada, com a chácara de nº 20: e 98,00 (noventa e oito metros) do lado direito confrontando com a chácara de nº 22., conforme melhor descrito na **Matrícula n.º 9.153 do Cartório de Registro de Imóveis de Cássia/MG. Cadastro Municipal n.º 00.05.003.0909.0001 – Código Reduzido: 63745.**

DO FIEL DEPOSITÁRIO: LUIZ CESAR MAGRIN DO VAL, CPF n.º 549.874.588-53.

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Um rancho contendo 04 dormitórios, 02 banheiros, cozinha, depósito e varanda; feito em alvenaria de tijolo de barro; pisos tijolos aparentes e cerâmicos; esquadrias metálicas; cobertura com telhas de barro “Plan”; área edificada de 144,00 m²; estado de conservação regular. Um guarda barco em estado de conservação regular. Casa caseiro feita em alvenaria de tijolos de barro; cobertura com telhas de barro tipo francesa; esquadrias metálicas; estado de conservação regular.

LOCALIZAÇÃO: Rua A, Chácara n.º 21, do Condomínio Itambé, distante 21 km de Cássia, às margens da Represa Marechal Mascarenhas de Moraes. Partindo de Franca pela Rodovia Engº Ronan Rocha (SP 345), até a cidade de Cassia/MG, percorrendo-se 70 km, segue à esquerda no sentido da cidade de Ibiraci/MG, por mais 15 km na Rodovia MG 344, segue a direita por estrada de chão batido por 12 km até o Condomínio Itambé.

AVALIAÇÃO: R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) em janeiro de 2023. Atualizado através da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em junho de 2023 perfaz o valor de **R\$ 518.534,91 (quinhentos e dezoito mil quinhentos e trinta e quatro reais e noventa e um centavos).**

TABELA DE VALORES PARA 1º E 2º LEILÃO		
VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - 1º LEILÃO:		R\$ 518.534,91
CÁLCULO DESCRITIVO SOBRE A RESERVA DA QUOTA-PARTE - ART. 843 CPC		
Item 1. Valor da quota-parte da Executado(a)	50%	R\$ 259.267,46
Item 1.1. Sobre o valor da quota-parte do Executado (a)	40%	R\$ 103.706,98
Item 1.2. Valor da quota-parte Coproprietário (a)	50%	R\$ 259.267,46
VALOR DO IMÓVEL NO 2º LEILÃO (item 1.1 + item 1.2):		R\$ 362.974,44

ÔNUS: Consta a **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe a fl. 1227 que se encontra averbada na matrícula do imóvel no **R. 02**. Conforme consulta ao sítio eletrônico da **Prefeitura Municipal de Cássia - MG**, foi possível verificar a existência de **DÉBITOS MUNICIPAIS** referente os exercícios de **2021 a 2023** perfazendo o valor total de **R\$ 1.821,57** (um mil, oitocentos e vinte e um reais e cinquenta e sete centavos) até janeiro de 2024. Às fls. 2208/2209 dos autos, consta informação prestada pelo Executado sobre o trâmite de ação de reintegração de posse de área de preservação permanente abaixo da cota altimétrica de 668,62m, promovida por FURNAS-CENTRAIS ELÉTRICAS S/A, referente ao processo n.º

0017993-95.2016.8.13.0151, da Vara Única de Cássia/MG, onde resta determinado (já com trânsito em julgado perante a 2ª instância), a obrigação de demolir as rampas 1, 2 e 3, garagem de barcos, piscina e dependências, incluindo o quiosque construído em plataforma sobre a margem do rio. O processo encontra-se em fase de cumprimento de sentença.

DA VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do arrematante verificar suas condições com a devida antecedência do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO.

DOS DÉBITOS: Os bens apregoados em **Leilão Judicial Eletrônico** serão adquiridos sem ônus para o comprador, sejam ele de natureza tributária (IPTU), LAUDÊMIO, serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, do CTN, *c/c* com o art. 908, § 1º, do CPC), ou seja, o imóvel será transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre das obrigações com esses credores. Exceto as custas relativos à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao cartório de imóveis e órgãos competentes. Eventual regularização junto a prefeitura e ao cartório de registro de imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

DA VISITAÇÃO: Os interessados em vistoriar os bens deverão solicitar por e-mail junto ao escritório do leiloeiro. Vale lembrar que, o responsável pela guarda dos bens deve ser comunicado, bem como autorizar o ingresso dos interessados em visitar os bens leiloados.

DO DÉBITO PROCESSUAL: R\$ 9.334.783,54 (nove milhões, trezentos e trinta e quatro mil, setecentos e oitenta e três reais e cinquenta e quatro centavos) até junho de 2023.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do juízo competente, bem como a comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. O pagamento será feito através de boleto ou transferência bancária. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e 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.

PARÁGRAFO ÚNICO: Em caso de cancelamento do leilão por questões alheias ao leiloeiro Ex.: quitação do(s) débito(s), acordo, remissão entre outros), será devido o ressarcimento dos custos despendidos pelo Leiloeiro para a confecção do edital, coleta de imagens, dados do(s) bem(ns) penhorado(s) e inserção do leilão na plataforma do leiloeiro. Na hipótese de cancelamento após o início do certame, fará jus ao percentual integral da comissão fixada de 5% (cinco por cento), sobre o valor transacionado a qual será suportada pelo(s) devedor(es)(s), ou, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ.

DA PROPOSTA: O interessado em formalizar proposta para se proteger quanto as suas expectativas legais, poderá formular pagamento, nos termos do Art. 895, I e II, CPC, deverá apresentar a respectiva proposta com antecedência de 1 (um) dia, proposta escrita À VISTA pagamento em até 24 (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão. Proposta A PRAZO: **SINAL:** pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o saldo remanescente **em até 30 (trinta) vezes**, o pagamento das parcelas serão realizados em guia de depósito judicial vinculada ao processo, o saldo remanescente será corrigido por índice oficial monetário de sua escolha), podem encaminhar suas propostas assinada para o e-mail: proposta@leje.com.br. A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, (Art. 895, § 7º, CPC).

DO PAGAMENTO DO LEILÃO COM SEU CRÉDITO: Caso o credor/autor opte por participará da hasta pública, na forma da lei em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito da demanda processual, depositando o valor excedente no mesmo prazo.

DO USO DA PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 843, §§ 1º e 2º, do CPC, a quota parte do coproprietário ou cônjuge alheio ao processo em questão, de acordo com a lei o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, possibilitando a livre concorrência, realizara o pagamento proporcional dos valores, com exceção de sua cota parte pois já lhe pertence.

DA FINALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: Após a confirmação do pagamento da comissão do leiloeiro, sinal ou quitação integral do(s) bem(ns), o **auto de arrematação** será assinado pelo arrematante, leiloeiro e após assinado pelo juiz, será

considerada irretratável, perfeita e acabada, para expedição da respectiva CARTA DE ARREMATACÃO em favor do vencedor.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: as partes, seus respectivos cônjuges, Fazendas Públicas na pessoa de seus representantes legais, credores trabalhistas, hipotecários, fiduciários, e demais interessados ficam cientificados (intimados) da alienação em curso, não podendo alegar desconhecimento uma vez que este edital está publicado no portal do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO, www.leje.com.br, conforme previsto no art. 887, § 2º e art. 889, I a VIII e parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil. Também estará disponível na plataforma eletrônica, a descrição detalhada, e fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apreçoado(s).

Se por qualquer motivo a intimação pessoal do executado/devedor não se realizar, por meio de seu(s) advogado(s) ou pelo endereço constante dos autos, será considerado intimado, através do próprio edital de leilão acessível a todos no portal do leiloeiro supracitado, nos termos do art. 889, I, do CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a unidade judicial onde tramita a presente ação, no site do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO www.leje.com.br, no próprio site do tribunal ou através do e-mail: contato@leje.com.br.

Franca/SP, 7 de agosto de 2024.

DR. HUMBERTO ROCHA

Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Franca/SP