

3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE FRANCA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

O Exmo. Sr. Dr. **Humberto Rocha**, Juiz de Direito da **3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Franca do Estado de São Paulo**, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que será realizado leilão público através do Leiloeiro **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, da **Gestora Picelli Leilões**, a ser realizada de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, ou presencial no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 (*artigo 11 parágrafo único da Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ*).

Processo nº: 0002040-57.1997.8.26.0196

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – ESPÉCIES DE CONTRATOS

EXEQUENTE: BANCO NACIONAL SA. inscrito no CNPJ/MF Nº 17.157.777/0001-67, por seu representante legal.

EXECUTADOS: CALMAX INDUSTRIA DE CALÇADOS LTDA CNPJ/MF nº 65.958.795/0001-90, por seu representante legal, **LUIZ CÉSAR MAGRIN DO VAL** CPF/MF nº 549.874.588-53 e demais coobrigados.

INTERESSADOS:

- ✓ **Prefeitura Municipal de Franca, CNPJ/MF nº 47.970.769/0001-04, na pessoa do procurador.**
- ✓ **Renata Goulart do Val, CPF/MF: 833.591.418/49**
- ✓ **ESPÓLIO DE RUY PIERI, na pessoa do seu inventariante RODRIGO PUCCI PIERRI, CPF/MF nº 126.679.088-80, e cônjuge se casado for;**
- ✓ **NOEMI PUCCI PIERI, CPF/MF nº 126.679.148-56, e cônjuge e casada for;**
- ✓ **RICARDO PUCCI PIERI, CPF/MF nº 052.682.848-00, e cônjuge se casado for;**
- ✓ **BETOMIX TRANSPORTES ENGENHARIA E COMERCIO LTDA, CNPJ/MF nº 50.411.396/0001-38, na pessoa do seu representante legal;**
- ✓ **FRANCISCO LUIS COELHO ROCHA, CPF/MF nº 702.831.768-49;**
- ✓ **FRANCISCO LUIS COELHO ROCHA, CPF/MF nº 702.831.768-49 e sua esposa MARIA PAULADO VAL ROCHA, CPF/MF nº 937.266.518-53;**
- ✓ **PIERVAL IMÓVEIS, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., CNPJ/MF nº 68.323.567/0001-32, na pessoa do seu representante legal;**
- ✓ **TECPAV ENGENHARIA LTDA, CNPJ/MF nº 08.680.039/0001-09, na pessoa do seu representante legal LETICIA GOULART DO VAL, CPF/MF nº 216.277.158-60;**
- ✓ **PAULO ROBERTO BORTOLETTO, CPF/MF nº 002.761.018-71, e cônjuge se casado for;**
- ✓ **SEVAL ENGENHARIA E PAVIMENTAÇÃO LTDA, CNPJ/MF nº 47.973.086/0001-00, na pessoa do seu representante legal;**

- ✓ **BRITADORA MORRO GRANDE LTDA, CNPJ/MF nº 03.374.692/0001-25, na pessoa do seu representante legal RENATA GOULART DO VAL, CPF/MF nº 833.591.418-49;**
- ✓ **DANIEL ROSSATO, CPF/MF nº 159.853.518-82, e cônjuge se casado for;**
- ✓ **LOC LOC BRASIL LTDA, CNPJ/MF nº 03.996.243/0001-10, na pessoa do seu representante legal;**
- ✓ **PREFEITURA MUNICIPAL DE CÁSSIA/MG, CNPJ/MF nº 17.894.049/0001-38, na pessoa do seu representante legal;**
- ✓ **FURNAS-CENTRAIS ELÉTRICAS S/A, CNPJ/MF nº 23.274.194/0001-19, na pessoa do seu representante legal;**
- ✓ **Processo nº 0002848-61.2002.4.03.6113, em trâmite perante a 1ª Vara Federal de Franca/SP;**
- ✓ **Processo nº 0001269- 05.2007.4.03.6113, em trâmite perante a 1ª Vara Federal de Franca/SP;**
- ✓ **Processo nº 0002817-07.2003.4.03.6113, em trâmite perante a 3ª Vara Federal da Comarca de Franca/SP;**
- ✓ **Processo nº 0000535-35.1999.4.03.6113, em trâmite perante a 1ª Vara Federal da Comarca de Franca/SP;**
- ✓ **Processo nº 0002526-07.2003.4.03.6113, em trâmite perante a 3ª Vara Federal da Comarca de Franca/SP;**
- ✓ **Processo nº 0001364-06.2005.4.03.6113, em trâmite perante a 1ª Vara Federal da Comarca de Franca/SP;**
- ✓ **Processo nº 0001521-76.2005.4.03.6113, em trâmite perante a 1ª Vara Federal da Comarca de Franca/SP;**
- ✓ **Processo nº 0017993-95.2016.8.13.0151, em trâmite perante a Vara Única de Cássia/MG.**
- ✓ **Processo nº 0010229-40.2023.5.15.0076, em trâmite perante a 2ª Vara do Trabalho de Franca**
- ✓ **Processo nº 194/02, em trâmite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Franca – SP**
- ✓ **Processo nº 1017835-41.2024.8.26.0196 em tramite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Franca –SP**
- ✓ **Ocupante do Imóvel**

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia **06/10/2026 às 13:00 horas** e encerrará no dia **09/10/2026 às 13:00 horas**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 24.709.810,84 (vinte e quatro milhões, setecentos e nove mil, oitocentos e dez reais e oitenta e quatro centavos), para julho de 2026, que será **atualizado até a data do leilão**, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

2ª Praça: Iniciará no dia **09/10/2026 às 13:00 horas** e se encerrará no dia **05/11/2026 às 13:00 horas (horário de Brasília).**

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 20.509.143,00 (vinte milhões, quinhentos e nove mil, cento e quarenta e três reais), que corresponde **50% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão,** conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Em atenção ao despacho de fls. 3032/3033, obedecendo às regras do **artigo 843, §1º e §2º do Código de Processo Civil, no qual o deságio de 50% do valor da avaliação, refere-se apenas a cota parte do Executado (parte ideal de 34%),** que será atualizado até a data do leilão, **sendo resguardado a cota parte integral dos coproprietários alheios a execução.**

DA DESCRIÇÃO DO BEM: GALPÃO COMERCIAL LOCALIZADO NA CIDADE DE FRANCA/SP, descrito na Matrícula n.º 529 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franca/SP.

Cadastro Municipal nº: 01431020040100 - 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, descrito: caracterizado como: um imóvel rural denominado Olhos D'Água, situado neste município e Comarca de Franca, com a área de 3,63,00 há 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;

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – O imóvel em avaliação está situado em zona urbana, com área total de 36.300,00 m², tendo acesso pela Rua Euclides Vieira Coelho, nº 3100. Confronta-se pela frente com a referida rua, pelos fundos com a Avenida Bem-te-vis, pelo lado direito com imóveis localizados na Rua Antoniel Alves Rodrigues e, pelo lado esquerdo, com a Rua das Patativas. Apresenta topografia predominantemente plana, com características de solo compatíveis com o uso para construção civil. **O terreno possui edificações que somam 766,15 m² de área construída,** compostas por: **a) 602,26 m²,** correspondentes a uma estrutura utilizada como **escritório, almoxarifado e oficina,** executada em alvenaria de tijolos de barro, com pisos cerâmicos, esquadrias metálicas, cobertura em estrutura de madeira com telhas de barro, apresentando estado de conservação regular; **b) 90,68 m²,** destinados a **refeitório e cozinha,** também em alvenaria de tijolos de barro, com pisos em tijolos e cerâmica, igualmente em estado de conservação regular; **c) 46,21 m²,** referentes a uma **edificação destinada ao setor de recursos humanos,** com as mesmas características construtivas e estado de conservação semelhante; **d) 27,00 m²,** referentes a uma **guarita de controle,** com estrutura compatível às demais Conforme **Fls. 2.961/2.995 em 25 de julho de 2025**

Em complementação com as informações do laudo primário: “O solo apresenta-se superficialmente seco, próprio para construção civil.”

LOCALIZAÇÃO: Avenida Euclides Vieira Coelho, nº 2992 – Jardim Alvorada – Franca/SP.

O bem será alienado na integralidade reservando a cota parte dos coproprietários (BETOMIX - TRANSPORTES, ENGENHARIA E COMERCIO LTDA, SEVAL-ENGENHARIA E

PAVIMENTAÇÃO LTDA, FRANCISCO LUIZ COELHO ROCHA) que são alheios a execução, nos termos do Artigo 843 do CPC.

AVALIADO: R\$ 23.578.578,86, (vinte e três milhões e quinhentos e setenta e oito mil e quinhentos e setenta e oito reais e oitenta e seis centavos), em 25 de julho de 2025– Fls. 2.961/2995 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula 529 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Franca/SP.

Depositário: Luiz Cesar Magrin Do Val, CPF/MF N.º 549.874.588-53

Nº de cadastro: 01.4.31.02.004.01.00 – controle cadastro 107002 – Fls. 1550/1551.

Constatação Processual:

- a) **Fls. 1914/1916, decisão que restou transitada em julgado, determinando a retificação da penhora de fls. 1227, que deverá recair sobre a totalidade da parte ideal da propriedade do coexecutados Luiz Cesar Magrin do Val e sua esposa, ou seja, 34,00%.**
- b) **O bem será alienado na integralidade reservando a cota parte dos coproprietários (BETOMIX - TRANSPORTES, ENGENHARIA E COMERCIO LTDA, SEVAL-ENGENHARIA E PAVIMENTAÇÃO LTDA, FRANCISCO LUIZ COELHO ROCHA) que são alheios a execução, nos termos do artigo 843 do CPC.**

Advertência aos interessados: Direito de preferência do condômino na arrematação do bem em face ao terceiro - Inteligência do art. 1.322 caput e parágrafo único do CC.

DO ÔNUS: Consta a PENHORA do bem referente ao processo em epígrafe, fl. **1227** que se encontra devidamente averbada na matrícula do imóvel na **Av. 25**. No **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, oriunda 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, oriunda dos autos do **processo nº 194/02**, em trâmite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Franca – SP. **Consta à Av. 19** a PENHORA DE UMA PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 10,50% DO IMÓVEL, oriunda 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, oriunda 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. **Consta na Av.22**, a PENHORA DE UMA PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 36,50% DO IMÓVEL, oriunda dos autos do processo nº 194/02, em trâmite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Franca – SP. **Consta na Av. 27, PREMONITÓRIA, oriunda dos autos do processo nº 1017835-41.2024.8.26.0196 em tramite perante a 3ª**

Vara Cível da Comarca de Franca –SP. Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de Franca, em 25 de maio de 2026, **CONSTAM DÉBITOS FISCAIS**, relativos ao imóvel no importe de R\$ 15.137,92 (quinze mil cento e trinta e sete reais e noventa e dois centavos). **O arrematante arcará com os 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.** Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante. Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento além do acima mencionado sobre o bem penhorado até a presente data. Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que não **há processos trabalhistas em trâmite em face ao executado.**

As intimações das datas do leilão público, serão realizadas através dos advogados constituídos e, acaso não haja, será realizado no endereço do executado constante nos autos, sendo negativo a publicação do edital servirá como válida, não cabendo alegação de nulidade.

DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 21.291.144,97 (vinte e um milhões, duzentos e noventa e um mil, cento e quarenta e quatro reais e noventa e sete centavos) – (última atualização em abril de 2025 - conforme petição de Fls. 2.807).

DO IMÓVEL: Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontrar, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (29º da Resolução 236/2016).

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS: A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908 e parágrafos do CPC. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, bem como débitos condominiais (de natureza *propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, ‘caput’ e parágrafo único, do CTN c/c art. 908, § 1º, do CPC.

DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, recolhimento de ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente. Será de

responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas relativas à desocupação, transferência dos imóveis.

DA BAIXA DOS GRAVAMES NO FÓLIO REAL: Conforme artigo 320-G do Provimento 188/2024, nos termos da Lei, em caso de arrematação, todos os ônus da matrícula anteriores à data da expedição da carta de arrematação, serão baixadas por este Juízo de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis competente, momento em que tal instituição deverá também noticiar a baixa dos ônus aos respectivos detentores de tais prerrogativas, de tudo dando ciência nos autos.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.picellileiloes.com.br, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será realizado de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, MATRICULADO na JUCESP sob nº 754**, habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP.

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados pela rede INTERNET, através do portal <http://www.picellileiloes.com.br/>.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser efetuado, mediante guia de depósito judicial, podendo ser à vista ou parcelado, sendo que o pagamento à vista será sobreposto ao parcelado ainda que este seja mais vultuoso. (art. 895, § 7º do CPC).

À VISTA: O pagamento à vista deverá ocorrer no prazo de 24 horas da confirmação de lance vencedor, como também deverá ser providenciado o pagamento da comissão do Leiloeiro no mesmo prazo.

PARCELADO: A modalidade de pagamento parcelado, terá sua disputa conduzida por meio da plataforma eletrônica www.picellileiloes.com.br com sinal de no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo em até 30 (trinta) parcelas reajustáveis pelo indexador do TJ/SP, com a garantia da hipoteca legal do próprio bem em epígrafe, consubstanciada no artigo 1.489, V do Código Civil. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações incidirá multa de 10% (dez por cento), sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do artigo 895, § 4º do CPC, que ficará pendente a homologação do Magistrado. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará que o arrematante é remisso ao Juízo, para a perda da caução e comissão já depositadas, voltando os bens ao novo leilão, conforme artigo 897 do CPC, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos. **Conforme**

hodierna jurisprudência será aceito proposta no curso do leilão: “Agravado de Instrumento. Ação de despejo em fase de cumprimento de sentença. **Proposta de arrematação do bem penhorado, mediante pagamento parcelado (artigo 895, II, do Código de Processo Civil), apresentada na vigência do segundo leilão. Admissibilidade. Ausência de prejuízo, uma vez que preservada a possibilidade de prevalência de eventual lance à vista ou em condições mais vantajosas de parcelamento, nos termos dos § 7º e 8º do referido artigo 895.** Arrematação de imóvel que, por outro lado, é garantida por hipotecado próprio bem, sendo desnecessário o oferecimento de caução. Proposta que observou os requisitos legais, inclusive com indicação do indexador de correção monetária das parcelas. Recurso improvido.” (Agravado de Instrumento nº 2072683-74.2018.8.26.0000 – 32ª Câmara de Direito Privado – Desembargador Relator RUY COPPOLA – j.22/01/2019 – v.u.). Verificada a oferta à vista, a disputa na modalidade parcelada será automaticamente encerrada, nos termos do artigo 895 do CPC.

Acaso não haja o pagamento no prazo estipulado, o Juiz poderá aprovar a venda do bem para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.

ARREMATACÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO: Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, acaso não sejam suficientes para a aquisição do bem, deverá este, complementar no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do exequente, observando o previsto no artigo 892, §1º, §2º e §3º do CPC. Deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma mencionada no edital sendo que que não será considerada despesa processual.

LANCE CONDICIONAL: Acaso não haja licitantes no leilão, será aberto a captação de lance na modalidade condicional pelo prazo de 30 (trinta), dias. Decorrido o referido prazo será informado ao juízo as propostas recebidas, ficando condicionadas à homologação do Magistrado, para posterior emissão dos documentos em caso de aceitação.

DA COMISSÃO: Em caso de arrematação, a comissão a ser paga será de **5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ).**

§ 1º Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública.

§ 2º Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos.

§ 3º Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

A forma de pagamento, através de transferência eletrônica digital (TED), em conta bancária, a ser informada por esse Gestor e a comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para atendimento@picellileiloes.com.br

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal <http://www.picellileiloes.com.br/>. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Decreto n. 21981/32, Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ), e demais normas aplicáveis ao Código de Processo Civil, Código Civil e o “caput” do art. 335 do Código Penal.

Nos termos do artigo 889 incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam as partes e interessados, intimados das designações supra, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

Jaguariúna, 31 de julho de 2026.

Dr. Humberto Rocha
Juiz de Direito.

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754