



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ  
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA - FORO CENTRAL DE  
LONDRINA

1ª VARA CÍVEL DE LONDRINA - PROJUDI

Avenida Duque de Caxias, 689 - Anexo I, 4º And - Caiçaras - Londrina/PR - CEP: 86.015-902  
- Fone: 43-35723275 - Celular: (43) 99193-1290 - E-mail: [primeiracivellondrina@gmail.com](mailto:primeiracivellondrina@gmail.com)

**EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO, ARREMATACÃO E INTIMAÇÃO DE TERCEIROS INTERESSADOS, DEMAIS CREDORES E DO(A) DEVEDOR(A): ALVARO SEMELMAN FERENCZI – (CNPJ/MF SOB Nº 075.626.968-70); L. FERENCZI INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL) REPRESENTADO(A) POR ALVARO SEMELMAN FERENCZI – (CNPJ/MF SOB Nº 61.235.123/0002-87) E RAQUEL PESSO FERENCZI – (CNPJ/MF SOB Nº 073.315.028-40).**

**FAZ SABER** - a todos os interessados e a quem possa interessar, de que por este Juízo serão levados à arrematação o(s) bem(ns) penhorado(s) à devedora acima mencionada, e por meio do site: [www.jeileiloes.com.br](http://www.jeileiloes.com.br), de forma "**ON LINE**", nos termos do artigo 882, parágrafo 1º do NCPC e Resolução 236 do CNJ, e nas seguintes condições:

A publicação do presente edital será realizada no site [www.jeileiloes.com.br](http://www.jeileiloes.com.br), com antecedência mínima de 05 (cinco) dias, por meio do qual já serão aceitos lances. O **PRIMEIRO LEILÃO** será encerrado no dia **24 de julho de 2024, a partir das 10h00min**, no qual somente serão aceitos lances igual ou superior ao valor da avaliação. Em não havendo licitantes, dar-se-á início imediatamente ao **SEGUNDO LEILÃO** que será encerrado no dia **24 de julho de 2024, a partir das 14h00min**, no qual serão aceitos lances a quem mais der, desprezado o valor da avaliação, não podendo ser por preço vil (**este considerado se inferior a 50% do valor da avaliação – Artigo 891, parágrafo único do NCPC**) e nos termos do artigo 1339, parágrafo 2º do Código Civil "...É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembleia geral e também pelo **Artigo 1.331, parágrafo 1º do Código Civil** "...§ 1º. As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio

***Em caso de copropriedade, a verificação do preço vil se dará somente sobre a cota parte do devedor Alvaro Semelsan Ferenczi - (25%), pois os coproprietários ou cônjuge alheio à execução, tem direito ao recebimento da integralidade da parte que lhe couber, conforme artigo 843, parágrafo 2º, do Código de Processo Civil, conforme comando judicial proferido no evento 887.1.***

**OBSERVAÇÃO:** Contendo lance nos 03 (três) minutos antecedentes aos termos finais da alienação, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

**LOCAL:** Os interessados em participar da alienação judicial, deverão se cadastrar previamente no site: [www.jeileiloes.com.br](http://www.jeileiloes.com.br), com o envio de todas as documentações e com antecedência mínima de 24 horas antes do último dia útil do Leilão Público designado, se responsabilizando, civil e criminalmente, pelas informações lançadas por ocasião do cadastramento; Os lances deverão ser oferecidos diretamente no site [www.jeileiloes.com.br](http://www.jeileiloes.com.br), não sendo admitidos lances realizados por e-mail, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances.

**PROCESSO:** Autos sob o nº 0032800-67.2013.8.16.0014 de **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** em que é exequente **INTEGRADA COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL – (CNPJ/MF SOB Nº 00.993.264/0001-93)** e executados **ALVARO SEMELMAN FERENCZI – (CNPJ/MF SOB Nº 075.626.968-70); L. FERENCZI INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL) REPRESENTADO(A) POR ALVARO SEMELMAN FERENCZI – (CNPJ/MF SOB Nº 61.235.123/0002-87) E RAQUEL PESSO FERENCZI – (CNPJ/MF SOB Nº 073.315.028-40).**

**BEM(NS):** "Vaga de garagem coletiva, localizada no 1º e 2º subsolos do Edifício Alfred, situado no Alameda Fernão Cardin, nº 34,6, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área de 29,34m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,3875% do terreno. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1.000,00m²,

conforme matrícula imobiliária nº 139.239 do CRI – 4º Ofício de São Paulo – SP – (Observação: Constatação de que há divergências no tamanho da vaga a ser avaliada com a que foi me mostrada no local, conforme consta do Laudo de Avaliação).”.

**APESAR DA PENHORA TER SIDO REALIZADA SOBRE A COTA PARTE DO EXECUTADO, A EXPROPRIAÇÃO SE DARÁ EM SUA INTEGRALIDADE (R. DESPACHO DO EVENTO 496.1).**

**ÔNUS:** Av.5/139.239 – Indisponibilidade de bens, referente aos autos nº 00011789320155020028, em trâmite perante o juízo da 28ª Vara do Trabalho de São Paulo – SP; Av.6/139.239 – Indisponibilidade de Bens, referente aos presentes autos; Av.7/139.239 – Penhora referente aos autos nº 1027573-31.2016.8.26.0100 da 40ª Vara Cível do Foro Centro de São Paulo – SP; Av.8/139.239 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00144387020208160014, em trâmite perante este juízo; Av.9/139.239 – Penhora em favor do credor referente aos presentes autos; Av.10/139.239 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00144387020208160014, em trâmite perante este juízo; Av.11/139.239 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 10006343120145020511, em trâmite perante o juízo da Vara Do Trabalho De Itapevi; Av.12/139.239 – Penhora referente aos autos nº 14438-70.2020.8.16.0014 movida pela credora em trâmite perante este juízo; Av.13/139.239 – Penhora referente aos autos nº 10366267020158260100 movida pelo Banco do Brasil S/A, em trâmite perante o juízo da 12ª Vara Cível de São Paulo – SP; Av.14 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 10003139320145020511, em trâmite perante o juízo da Vara do Trabalho de Itapevi – SP – GAAPP; Av.15 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 02412003720065020058, em trâmite perante o juízo da 58ª Vara do Trabalho de São Paulo – SP; Av.16 – Penhora referente aos autos nº 1000313-93.2014.5.02.0511 movida por Mauro Sebastião dos Santos Junior, em trâmite perante o juízo da Vara do Trabalho de Itapevi – SP; Av.17 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 1000313-93.2014.5.02.0511 movida por Mauro Sebastião dos Santos Junior, em trâmite perante o juízo da Vara do Trabalho de Itapevi – SP; Av.18 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 1000313-93.2014.5.02.0511 movida por Mauro Sebastião dos Santos Junior, em trâmite perante o juízo da Vara do Trabalho de Itapevi – SP, conforme matrícula imobiliária juntada no evento 842.2. Eventuais constantes após a expedição do respectivo Edital de Leilão Público. Benfeitorias não averbadas na matrícula imobiliária, eventual regularização por conta do arrematante. Em caso de arrematação de bem imóvel ou veículos automotores ou outros bens dependentes de registro no órgão competente, para expedição da respectiva carta, deverá o arrematante recolher as custas referente à expedição da Carta de Arrematação, bem como comprovar o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, para bens móveis, recolhimento da GRC para cumprimento do Mandado de Entrega; é obrigação do arrematante arcar com os tributos cujos fatos geradores ocorrerem após a data da expedição da carta de arrematação.

**OBSERVAÇÃO:** Os bens serão adquiridos livres e desembaraçados de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de Entrega (Artigo 908, parágrafo 1º do CPC/2015 e Artigo 130, parágrafo único do CTN).

**AVALIAÇÃO DO BEM:** R\$74.175,00 (setenta e quatro mil cento e setenta e cinco reais), conforme laudo de Vistoria e Avaliação do evento 825.1, realizado em data de 20 de dezembro de 2023.

**OBSERVAÇÃO 1:** Consoante o disposto no artigo 892 do Novo Código de Processo Civil, a arrematação far-se-á mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante, por depósito judicial ou por meio eletrônico.

**OBSERVAÇÃO 2:** Consoante o disposto no artigo 895 do Novo Código de Processo Civil, : “O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito: **I** – até o início do primeiro leilão, proposta escrita de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; **II** – até o início do segundo leilão, proposta escrita de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil, ou seja, igual **a inferior a 50%** do valor da avaliação, da seguinte forma: Em qualquer dos casos, deverá haver o pagamento de **25% do valor do lance à vista** e o restante parcelado em até **30 (trinta) meses**, em se tratando de bem imóvel e **12 (doze) meses**, em se tratando de bem móvel. **As parcelas serão atualizadas pelo IPCA-E**, a partir da data da arrematação. Será lavrada hipoteca sobre o bem como garantia do pagamento das prestações, o que constará da carta de arrematação, para fins de averbação junto ao Registro de Imóveis, e, em se tratando de bem **móvel**, por caução idônea, ou seja: **a)caução real**, ou seja, oferta de bem imóvel livre e desembaraçado, cuja avaliação seja superior a avaliação do bem arrematado; **(b)caução fidejussória (fiança)** – devendo demonstrar que em face do fiador (e sua esposa e ou companheira) não pendem ações executivas ou anotações negativas e cadastros de inadimplentes, além de comprovar que o fiador é eventual cônjuge ou companheiro possui um patrimônio mínimo para fazer frente à dívida; **(c)seguro bancário**. Assinalo, ainda, que a apresentação de proposta escrita de arrematação, mediante prestações **não suspende o leilão** e somente prevalecerá caso **inexistente proposta de pagamento do lance à vista**. Inexistindo proposta de pagamento à vista e havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, estas deverão ser submetidas a apreciação deste juízo, sendo que prevalecerá a

proposta de maior valor, ou em iguais condições, a formulada em primeiro lugar (art. 895, § 8º, I e II, NCPC). A ordem de entrega do bem móvel ou a carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida somente depois de efetuado o depósito ou prestadas às garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (art. 901, § 1º, NCPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. 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 ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.

**OBSERVAÇÃO 3:** Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (artigo 903 do Código de Processo Civil/2015), podendo o arrematante desistir da aquisição apenas nas hipóteses do § 5º do Art. 903 do CPC).

O presente edital será publicado no site do leiloeiro [www.jeleiloes.com.br](http://www.jeleiloes.com.br), de forma a cumprir o preconizado pelo artigo 887, parágrafo 2º do Novo Código de Processo Civil, o qual estará dispensado à publicação em jornal.

**DEPÓSITO:** Referido bem se encontra depositado nas mãos do executado Sr. Alvaro Semelman Ferenczi, podendo ser encontrado na Rua Baronesa de Itu, 767, apto 61 - Santa Cecília - São Paulo - SP, como fiel depositário, até ulterior deliberação. **Advirta-se o(a) depositário(a) de que, fica ele (ela) obrigado(a) a permitir a eventuais interessados o acesso a eles, durante o horário comercial (de segunda a sexta das 9h às 18h, e aos sábados das 9h às 12h), após a publicação do edital.**

**LEILOEIRO:** JORGE V. ESPOLADOR - MATRÍCULA 13/246-L

**COMISSÃO DO LEILOEIRO:** será paga pelo arrematante no percentual que estipulo em 5% (cinco por cento) do valor da arrematação.

**ADVERTÊNCIA:** No caso de não ser realizado o Leilão Público na data acima designada por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

**INTIMAÇÃO: "AD CAUTELAM":** Fica(m) o(s) devedor(e)s, qual(is) seja(m): **ALVARO SEMELMAN FERENCZI – (CNPJ/MF SOB Nº 075.626.968-70); L. FERENCZI INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL) REPRESENTADO(A) POR ALVARO SEMELMAN FERENCZI – (CNPJ/MF SOB Nº 61.235.123/0002-87) E RAQUEL PESSO FERENCZI – (CNPJ/MF SOB Nº 073.315.028-40)**, através do presente, devidamente INTIMADOS, caso não sejam encontrados para intimação pessoal, na pessoa de seu(s) Representante(s) Legal(is). Ficam também Intimados, Através deste Edital, o(s) respectivo(s) cônjuge(s). Eventual(is) Credor(es) Hipotecário(s), coproprietário(s), quais sejam: **ELISABETH FERENCZI DEUTSCH; MARLENE SEMELMAN FERENCZI; ARMANDO SEMELMAN FERENCZI** e usufrutuário(s) do(s) Imóvel(is), na hipótese de não serem eles encontrados para intimação pessoal, das datas, horário e local acima mencionados, para a realização do 1º e 2º Leilão Público do(s) bem(ns) penhorado(s). E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados e ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado no lugar de costume, na forma e sob as penas da Lei. **DADO E PASSADO** nesta cidade e comarca de Londrina, Estado do Paraná, aos vinte e quatro dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e quatro. (24/05/2024). Eu, \_\_\_\_\_, /// **Jorge Vitorio Espolador** - Matrícula 13/246-L /// Leiloeiro Oficial, que o digitei e subscrevi.

**BRUNO RÉGIO PEGORARO**

Juiz de Direito