

## **5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO – SP**

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO** e de intimação do executado **VALDIR PASSAGLIA FRAGOSO** inscrito no CPF sob nº 050.747.008-76, e demais interessados. A **DRA. MAYRA CALLEGARI GOMES DE ALMEIDA**, MMª. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto - SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º leilão de bem imóvel, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Cumprimento de Sentença** - em que **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOS BOSQUES** move em face do referido requerido – Processo nº **0026934-68.2019.8.26.0506** - em que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO LEILÃO:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.legisleiloes.com.br](http://www.legisleiloes.com.br), **O 1º Leilão terá início no dia 12/06/2026 à partir das 14:00h, e encerramento no dia 17/06/2026 às 14:00h; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 08/07/2026 às 14:00h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **60%** (sessenta por cento) da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O bem será vendido no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. A descrição detalhada, a matrícula atualizada e as condições de venda do bem a ser apregoado estão disponíveis no site [www.legisleiloes.com.br](http://www.legisleiloes.com.br).

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O leilão será conduzido pela Leiloeira, **CAMILA TIEMI SANCHES PEREIRA**, JUCESP nº 993, através da plataforma [www.legisleiloes.com.br](http://www.legisleiloes.com.br), devidamente habilitada pelo TJ/SP. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no referido Portal.

**DOS DÉBITOS:** Cabe a parte interessada a verificação de eventuais débitos sobre o bem. O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

**DA DESOCUPAÇÃO:** Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. Foi nomeado **fiel depositário** do bem o Sr. Valdir Passaglia Fragoso, quando da penhora.

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de **5%** sobre o preço a título de comissão à Leiloeira, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e da Leiloeira, ambas emitidas e enviadas por e-mail. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

**DO PAGAMENTO PARCELADO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A apresentação de proposta não suspende o Leilão. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**DA VENDA DIRETA:** Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a alienação direta pelo leiloeiro, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 (quinze) dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final. Qualquer

proposta apresentada será trazida à análise prévia do juízo, necessariamente, e que, caso o prazo deferido para recebimento de propostas decorra sem sucesso, novas datas para leilão serão designadas, tudo em conformidade com o artigo 880 do CPC.

**RELAÇÃO DO BEM: Apartamento com vaga de garagem - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA:** Unidade autônoma designada como apartamento nº 24 (vinte e quatro), localizada no 1º pavimento ou térreo do Edifício Cerejeira, integrante do Residencial dos Bosques, situado na Rua Professor José Coelho Gomes Ribeiro, 741, nesta cidade, que possui a área privativa construída de 63,0300 metros quadrados e a área de uso comum de 15,6124 metros quadrados, incluída nesta a área relativa a uma vaga de garagem indeterminada, totalizando a unidade a área de 78,6424 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 2,00% do terreno e das coisas comuns, confrontando pela frente com o hall de circulação, e em parte com o apartamento nº 22 e áreas comuns do condomínio, fundos com áreas comuns do condomínio que dividem com o lote nº 8 da quadra nº 12 do Jardim Formoso, lado direito com o apartamento nº 33 do Edifício Mogno e áreas comuns do condomínio, e lado esquerdo com o apartamento nº 23. O empreendimento foi edificado sobre o terreno constituído pelos lotes de nºs 8 a 16 da quadra nº 1 do loteamento denominado Jardim Formoso, nesta cidade, que tem a área total de 3.945,39 metros quadrados, e tem sua convenção condominial registrada sob número 9645, no Livro 3, Registro Auxiliar. **Consta na Av.1.** que o imóvel está cadastrado na municipalidade local sob o nº 245.472, conforme cadastro técnico do Município de Ribeirão Preto. **Consta no Laudo de Avaliação de fls. 129/176,** realizado pelo perito em 12/12/2022, que o imóvel se constitui em um apartamento residencial, localizado à Rua Prof. José Coelho Gomes Ribeiro, nº 741, térreo, apto. 24, no Residencial dos Bosques, torre Cerejeira, bairro Jardim Anhanguera, Ribeirão Preto - SP. O imóvel possui 3 dormitórios (sendo 1 suíte), sala, cozinha/área de serviço e banheiro social, com 1 vaga de garagem. O Residencial dos Bosques é um condomínio residencial de apartamentos de padrão simples e composto por 5 (cinco) blocos com 3 pavimentos, sendo térreo e 2 superiores com 10 apartamentos por bloco, totalizando 50 apartamentos. O residencial possui piscina e área de churrasco. Suas áreas são as seguintes: Construção: área útil: 63,03m²; área comum: 15,61m². Padrão construtivo: Apartamento Simples sem elevador; Idade aparente: 15 anos. Estado de conservação: intermédio (letra "d" Ross-Heideck); Características construtivas: Fachada: revestimento texturizado. Alvenaria: blocos de concreto, revestidos com argamassa mista. Caixilhos: de ferro. Pisos: cerâmico. Forros: laje. Pintura: látex. Barra Imperm.: azulejo até o teto na cozinha/área de serviço e banheiros. Observações: possui manchas de umidade na laje do banheiro social, pintura deteriorada. Melhoramentos urbanos: O local é servido por toda a infraestrutura urbana tais como, redes de água e esgoto, energia elétrica, iluminação pública, telefonia, pavimentação, guias e sarjetas. Distância e acesso ao Centro: Dista cerca de 4,4 Km do centro da cidade, cujo acesso pode ser feito pela própria Rua Prof. José Coelho Gomes Ribeiro, Avenida Meira Júnior, Rua João Bim, Av. Independência e Av. Francisco Junqueira. Vizinhança: É constituída por imóveis residenciais (tanto unifamiliar quanto plurifamiliar) de baixo padrão. Distante 550 metros da Av. Barão do Bananal, importante corredor da região e possui fácil acesso também à Avenida Meira Júnior e à Rodovia Anhanguera. **Imóvel cadastrado** na municipalidade local sob o nº 245.472. **Imóvel localizado na Rua Professor José Coelho Gomes Ribeiro, nº 741, Apartamento 24 (Térreo), Condomínio Residencial dos Bosques, Torre Cerejeira, Ribeirão Preto/SP. Imóvel matrícula nº 111.162 do 2º CRI de Ribeirão Preto/SP.**

**ÔNUS:** Consta na referida matrícula: **Av.03-** INDISPONIBILIDADE de bens de propriedade de Valdir Passaglia Fragoso, expedida pela 1ª Vara da Família e das Sucessões da Comarca de Ribeirão Preto/SP, no proc. nº 1545/05; **Av.05-** INDISPONIBILIDADE do imóvel, expedida pela Central de Mandados do Tribunal Regional Federal da 3ª Região da Comarca de Ribeirão Preto/SP, no proc. nº 0006312-53.2007.4.03.6102, movida pela Fazenda Nacional; **Av.06-** INDISPONIBILIDADE de bens de propriedade de Valdir Passaglia Fragoso, expedida pela 4ª Vara do Trabalho de Ribeirão Preto/SP, no proc. nº 0263900-51.2005.5.15.0067; **Av.07-** INDISPONIBILIDADE de bens de propriedade de Valdir Passaglia Fragoso, expedida pela 3ª Vara do Trabalho de Ribeirão Preto/SP, no proc. nº 0084200022005515013; **Av.08-** PENHORA do imóvel, expedida nestes autos. **Em consulta** ao site da **Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP**, em **08/04/2026**, foram constatados débitos de **IPTU** no valor de **R\$ 8.265,40** (oito mil, duzentos e sessenta e cinco reais e quarenta centavos).

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 197.190,63** (cento e noventa e sete mil, cento e noventa reais e sessenta e três centavos), para Abril/2026.

**DÉBITO EXEQUENDO: Consta** em **fls. 44/48**, o débito exequendo no valor de **R\$ 102.504,47** (cento e dois mil, quinhentos e quatro reais e quarenta e sete centavos), atualizado em Fevereiro/2021.

Se por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não for realizada no endereço constante nos autos, incidirá os termos do **art. 274, parágrafo único do CPC**. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual, a intimação considerar-se-á feita por meio deste edital. Nos termos do **art. 889, inc. I e parágrafo único do CPC**, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas dos leilões, valerá o presente como **EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO**. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei. Ribeirão Preto/SP, 10 de Abril de 2026.

**DRA. MAYRA CALLEGARI GOMES DE ALMEIDA**

MM<sup>a</sup>. Juíza de Direito da 5<sup>a</sup> Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto - SP