2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositários **GIUGLIANO COBUCCI,** inscrito no CPF/MF sob o nº 282.229.748-74; **ANA LUCIA BACCHI COBUCCI,** inscrita no CPF/MF sob o nº 277.609.518-09; **bem como do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PEDRA AMARELA; e da credora fiduciária EMPRESA GESTORA DE ATIVOS –EMGEA,** inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.527.335/0001-13.

O Dr. Lucas Vilar Geraldi, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de sentença** ajuizada por **CONDOMINIO EDIFICIO PEDRA AMARELA** em face de **GIUGLIANO COBUCCI - Processo nº 0079890-20.2012.8.26.0114/01,** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 18/12/2026 às 16:00 h** e se encerrará **dia 22/01/2027 às 16:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 22/01/2027 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 16/02/2027 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM – No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DOS LANCES – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS – Os débitos de IPTU e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1°, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% 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 serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. 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.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 37.960 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAMPINAS/SP - IMÓVEL: APARTAMENTO nº "21", situado no 2º andar do Condomínio Edifício Pedra Amarela, à Avenida Princesa D'Oeste nº 1.180, nesta cidade de Campinas e 1º subdistrito, contendo: uma sala de jantar e estar, 3 (três) dormitórios com área para armário embutido, um banheiro privativo, um banheiro social, um lavabo, cozinha, área de serviço, WC de empregada e despensa, com área útil de 152,00 ms2, comum de 47,564 mts2, total de 199,564 mts2, e parte ideal de 2,73791% ou 35,763 ms2 no terreno, estando vinculadas as VAGAS DE GARAGEM nºs "51" e "59", situadas no térreo, cada uma com a área útil de 16,00 ms2, comum de 5,70 ms2 e área total de 21,70 ms2, mais parte ideal de 0,2977% ou 3,8886mts2 no terreno, que mede: 24,00 ms de frente para a citada avenida; 63,60 mts à direita, confrontando com o lote "1" e 60,80 ms à esquerda, confrontando com o lote "4"; e 18,00 mts nos fundos, confrontando com parte dos lotes "14" e "15", encerrando uma área total de 1.306,20 mts. **Consta na Av.12, 13 e 14 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em alienação fiduciária a EMPRESA GESTORA DE ATIVOS –EMGEA. **Consta na Av.16 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeados depositários executados. **Consta na Av.18 desta matrícula** que nos autos Processo nº 0018355-46.2019.8.26.0114, em trâmite na 3ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de Campinas/SP, requerido por RAFAEL BACCHI COBUCCI

contra GIUGLIANO COBUCCI, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário os executados.

Valor da Avaliação do Imóvel: R$ 687.000,00 (Seiscentos e oitenta e sete mil reais) para julho de 2025, que será atualizado até a data da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R$ 2.420.605,61 (setembro/2026).

Consta às fls. 285 dos autos que sobre o imóvel recaem débitos fiduciários no valor total de R$ 579.457,94, atualizados para março de 2024.

Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 0018355-46.2019.8.26.0114, em trâmite na 3ª Vara da Família e Sucessões do Foro da Comarca de Campinas/SP.

Campinas, 09 de novembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

_____

Dr. Lucas Vilar Geraldi
Juiz de Direito