

5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado e depositário **WALTER WAGNER CASSETA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 094.462.668-82; **bem como da coproprietária GRAZIELLE BIAGI NEVES CASSETA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 318.637.188-00; **do CONJUNTO RESIDENCIAL DAS CORDILHEIRAS**.

O Dr. Rodrigo Garcia Martinez, MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/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 da **Execução de Título Extrajudicial** ajuizado por **CONJUNTO RESIDENCIAL DAS CORDILHEIRAS** em face de **WALTER WAGNER CASSETA - Processo nº 1008880-87.2024.8.26.0562**, 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 31/08/2026 às 14:00 h** e se encerrará **dia 03/09/2026 às 14:00 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 03/09/2026 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 23/09/2026 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta 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 **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

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

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU/ITR 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, § 1º, do CPC. Eventual saldo remanescente do débito condominial objeto da presente execução, não satisfeito pelo produto da arrematação, permanecerá vinculado ao imóvel e será de responsabilidade do arrematante.

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 boleto 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, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Ocorrendo o pagamento do débito ou acordo, com a sustação do leilão, se a essa altura já tiver havido despesa com o procedimento de leilão (por ex.: publicação de editais), caberá ao exequente ou ao executado (conforme o caso) pagar essa despesa. Portanto, o débito total a ser quitado, ainda que seja em razão de acordo, compreende as despesas com o procedimento de leilão, ainda que o leilão não tenha sido realizado, desde que, entretanto, haja sido praticado algum ato que implique comprovadamente despesa.

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: MATRÍCULA Nº 8.168 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS/SP - IMÓVEL: O APARTAMENTO nº 905, localizado no 9º andar do Edifício ALPES, que faz parte do Conjunto Residencial das Cordilheiras, situado à Av. Presidente Wilson nº 103, composto de: living com terraço, hall de distribuição, dois dormitórios, banheiro social, cozinha, área de serviço, W.C. de empregada, tudo coletor de lixo e uma vaga no estacionamento coletivo para autos, possuindo da área bruta de 110,46 mts², área útil de 88,11 mts², área comum de 22,35 mts², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,003454% do todo do terreno, confrontando-se: considerando-se o sentido de quem da área livre lateral esquerda (considerada via pública) olha para o prédio, confronta à frente com essa mesma área livre, à direita com o apartamento de final 4, à esquerda com o hall social, poço do elevador, hall de serviço e escadaria e, aos fundos, com a área livre da construção; o terreno onde se assenta o edifício acha-se descrito na especificação condominial arquivada neste cartório. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0019759-

49.2019.8.26.0562, em trâmite no Juizado Especial Cível do Foro Central/SP, requerido por GRAZIELLE BIAGI NEVES em face de WALTER WAGNER CASSETA, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta na Av.12 desta matrícula** a existência do Processo nº 0017111-28.2021.8.26.0562, em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro de Santos/SP, requerido por SOCIEDADE VISCONDE DE SÃO LEOPOLDO e WALTER WAGNER CASSETA. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1024859-94.2021.8.26.0562, em trâmite no Juizado Especial Cível do Foro Central/SP, requerido por SANTIAGO, GONÇALVES PIERRY LTDA e face de WALTER WAGNER CASSETA, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta na Av.14 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 491.023,50 (Quatrocentos e noventa e um mil, vinte e três reais e cinquenta centavos) para agosto de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Consta às fls. 265 dos autos que foi realizado o pagamento em sub-rogação, tendo ocorrido a substituição do polo ativo para Solve – Consultoria E Intermediação De Negócios LTDA.

Débito desta ação no valor de R\$ 36.664,80 (março/2026).

São Paulo, 21 de julho de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Rodrigo Garcia Martinez
Juiz de Direito