

EDITAL - CONDIÇÕES DE VENDA

O proprietário **CASHME SOLUÇÕES FINANCEIRAS S/A**, com sede R do Rocio, 109 - Andar 3 Sala 01 - Vila Olímpia, São Paulo - SP, 04.552-000, inscrita no CNPJ nº 34.175.529/0001-68, doravante denominado simplesmente VENDEDOR, torna público, que venderá em leilão do tipo "Condicional", os imóveis de sua propriedade, relacionado no Anexo I, parte integrante deste Edital.

O leilão será realizado na plataforma www.Portalbayit.com.br e estará a cargo do Leiloeiro Oficial, Sr. Avraham Dichi - matriculado na JUCESP sob nº 1461. Regido pelas normas e disposições, consignadas neste Edital e regras aplicáveis de Direito Privado.

O leilão terá início a partir da data da liberação do imóvel no site, para envio de lances on-line, encerrando- se o primeiro leilão no dia **19/05/2026 às 11:00 horas** por valor igual ou superior ao da avaliação. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação, o 2ª Leilão seguir-se-á sem interrupção, encerrando- se o segundo leilão no dia **25/06/2026 às 11:00 horas** por valor mínimo determinado em cada lote.

1. OBJETO

1.1. A alienação condicionada dos imóveis disponível pela vendedora descrito no anexo I deste edital, regido pelas normas e disposições, consignadas neste Edital

2. HABILITAÇÃO

2.1. Os interessados deverão se cadastrar no site www.Portalbayit.com.br e se habilitar acessando a página deste leilão, para participação on-line, com antecedência de até 12 (doze) horas, antes do horário previsto, para o encerramento do leilão.

3. LANCES ON-LINE

3.1. O envio de lances, se dará exclusivamente através do site www.Portalbayit.com.br. Sobrevindo lance nos 3 minutos, antecedentes ao horário de fechamento do lote, o prazo de

envio de lances, será prorrogado em 3 (três) minutos, quantas vezes forem necessárias, para que todos tenham oportunidade de ofertar novos lances.

3.2. O proponente vencedor será comunicado expressamente, do prazo e condições de pagamento, estabelecidos neste edital.

4. CONDIÇÕES DE VENDA

4.1. O imóvel será vendido, a quem maior lance oferecer, em leilão de modo somente on-line, obedecidas às condições deste edital, reservando-se o vendedor, o direito de liberar ou não o imóvel, pelo maior preço alcançado, partindo do lance inicial estabelecido, bem como, reunir ou retirar, quando for o caso, de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do leiloeiro. A homologação da venda, fica condicionada a exclusivo critério do vendedor. O valor atribuído para o lance inicial do lote, não necessariamente é o preço mínimo de venda. O vendedor, irá analisar a maior oferta recebida pelo lote, e, em até 3 (três) dias úteis, após o término do leilão, anunciarão a decisão.

4.2. A homologação da venda, fica condicionada a exclusivo critério e discricionariedade do VENDEDOR. O valor atribuído para o lance inicial do lote, não necessariamente é o preço mínimo de venda. O VENDEDOR, irá analisar a maior oferta recebida pelo lote, e, em até 07 (sete) dias úteis, após o término do leilão, anunciará a decisão.

4.3. Os interessados na aquisição do imóvel, previamente à apresentação de lances, deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas neste edital. As fotos divulgadas do imóvel são meramente ilustrativas, competindo aos interessados, procederem a visita antes da realização do leilão.

4.4. A venda será efetuada em caráter "ad corpus" e no estado de conservação física, documental/registral em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas no edital são meramente enunciativas e as fotos divulgadas do imóvel são meramente ilustrativas. Eventual regularização das áreas de terreno, construída, assim como o logradouro/numeração, perante a prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos, ficarão a cargo do arrematante que assumirá os custos, providências e eventuais tributos cobrados retroativamente pela Municipalidade, inclusive foro e laudêmio, se for o caso.

4.5 Ficará a cargo do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas neste edital, bem como deverá cientificar-se previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis ao imóvel, no tocante às restrições de uso do solo ou zoneamento, e ainda, das obrigações e dos direitos, decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso.

4.6 Ficará a cargo do arrematante também todas as despesas relativas à transferência da propriedade, na forma do item abaixo do presente edital, e as despesas e encargos necessários para a liberação ou desocupação do imóvel, para os casos de imóveis vendidos em caráter "ocupado".

4.7. Todos os débitos incidentes sobre o imóvel, com fato gerador a partir da data da realização do leilão (incluindo IPTU e cotas condominiais), serão de exclusiva responsabilidade do arrematante, independentemente da data em que ocorra a efetiva desocupação ou imissão física na posse, constituindo a assunção imediata destes passivos condição comercial essencial do negócio.

4.8 Somente serão aceitos, lances realizados por pessoas físicas ou jurídicas, regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país.

4.9. Os interessados, se pessoa física, deverão portar documentos para identificação (RG e CPF). Menor de 18 anos, só poderá adquirir algum imóvel, se emancipado ou assistido, por seu representante legal.

4.10. Se pessoa jurídica, os representantes deverão estar munidos de documentos pessoais (RG e CPF), bem como de cópias autenticadas do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações, onde conste, a forma de representação da empresa.

4.11. Outros documentos poderão ser solicitados pelo VENDEDOR, para fins de concretização da transação.

4.12. A representação por terceiros, deverá ser feita por procuração pública, com poderes especiais para o ato.

4.13 Caso o procedimento de execução extrajudicial ou o presente leilão venham a ser suspensos, sustados ou questionados por medida judicial liminar provocada pelo devedor fiduciante ou por terceiros, tal evento será considerado fato superveniente alheio à vontade do VENDEDOR. O VENDEDOR empenhará seus melhores esforços e adotará todas as medidas juridicamente cabíveis para reverter a referida decisão e restabelecer a regularidade do certame no menor prazo possível, ficando estabelecido que o arrematante não terá direito a qualquer indenização, retenção, reembolso de custos operacionais, incidência de multas contratuais ou reparação por perdas e danos de qualquer natureza decorrentes do período de suspensão ou da demora na formalização do negócio.

5. DÉBITOS:

5.1 O arrematante é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel desde a data da arrematação, devendo providenciar a alteração de titularidade junto aos órgãos públicos e/ou concessionárias de serviços, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive:

(a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral,

(b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e

(c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O arrematante deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do credor ou de seus antecessores.

6. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

6.1. O pagamento do valor do arremate deverá ser feito por meio de depósito, ou, TED – Transferência Eletrônica Disponível, na conta a ser indicada pelo VENDEDOR, em conformidade com as condições de pagamento estabelecidas abaixo;.

a) Á vista: com sinal de 20% (vinte por cento) do valor da arrematação a ser pago dentro do prazo de 24 horas, contados do aceite pelo vendedor; e

a.1) Saldo remanescente em única parcela na lavratura da escritura, que deverá ocorrer dentro do prazo de 30 dias, contados da data da comunicação da homologação da venda.

b) Financiado:

b. 1- Ocupado: Financiamento CashMe, devendo os interessados se manifestarem formalmente por e-mail, em até 10 dias da data do leilão para aprovação e apresentação das condições.

b.2 - Desocupado: 30% de entrada + financiamento em outra instituição, devendo os interessados em financiamento se manifestarem formalmente por e-mail, em até 10 dias antes da data do leilão, para aprovação prévia da comitente. No dia do leilão, se aprovada a condição, já deve possuir a carta de crédito aprovada

7. COMISSÃO DE LEILOEIRO

7.1. O arrematante, além do valor do arremate, a ser pago na forma estabelecida no subitem 6.1, pagará também ao LEILOEIRO, dentro do prazo de 24 horas, contados da data da comunicação da homologação da venda, a quantia correspondente a 6% (seis por cento), sobre esse valor, a título de comissão.

8. FORMALIZAÇÃO: INSTRUMENTO DE COMPRA E VENDA E FINANCIAMENTO BANCÁRIO.

8.1. Caso haja arrematante, a escritura de venda e compra ou instrumento cabível, será lavrada(o) em até 30 dias, contados da data do leilão (desde que não haja pendência documental que impeça a lavratura da Escritura Pública). A escolha do tabelião responsável pela lavratura da escritura pública, caberá exclusivamente ao vendedor.

8.2 O competente Instrumento Aquisitivo será firmado com o arrematante, cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, somente admitida sua substituição, por cessão de direitos, na forma da lei, com prévia análise e aprovação por parte do vendedor.

8.3 O arrematante deverá apresentar a matrícula comprovando o registro da transferência da propriedade em até 60 dias da finalização/assinatura do instrumento/escritura.

8.4 Correrão por conta do Arrematante todas as despesas relativas à transferência do imóvel arrematado, tais como taxas, alvarás, certidões, laudêmio, ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), escritura, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação do imóvel com eventuais pendências ou ônus.

8.5. O arrematante declara-se expressamente ciente e concorde com todas as demandas judiciais apontadas na descrição do lote específico, bem como com eventuais novas distribuições de ações judiciais, recursos ou incidentes processuais protocolados em desfavor do VENDEDOR ou que envolvam o imóvel nos dias antecedentes à realização do leilão, assumindo o comprador o risco integral decorrente dessas novas demandas, competindo-lhe a realização de auditoria jurídica de última hora (due diligence diária) até a data do certame, eximindo o VENDEDOR de qualquer responsabilidade, direito de regresso ou indenização decorrente de litígios pendentes ou novos.

9. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

9.1. Em caso de inadimplemento do pagamento do: a) Sinal, por desistência do arrematante, desfar-se-á a venda e será cobrada uma multa penal no valor de 4% (quatro por cento) da arrematação para pagamento de despesas administrativas, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito; b) Saldo remanescente, o VENDEDOR irá reter o valor integral do Sinal pago a título de multa penal.

10. EVICÇÃO DE DIREITOS:

10.1 O comitente vendedor responderá pela evicção de direitos estritamente até o limite do valor nominal recebido a título de arremate, excluídas de forma absoluta quaisquer indenizações por lucros cessantes, danos morais, perda de uma chance, valorização imobiliária ou benfeitorias voluntárias, declarando o arrematante que a presente aquisição

assume caráter aleatório e que o preço ofertado ponderou o risco associado, nos termos do art. 448 do Código Civil

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, necessárias para a liberação ou desocupação do imóvel, quando for o caso, correrão por conta do arrematante.

11.2. A falta de utilização pelo VENDEDOR, de quaisquer direitos ou faculdades, que lhes concede a lei e este edital, importa não em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer, em qualquer outro momento ou oportunidade.

11.3. Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser solicitados pelo tel: (11) 917194582 ou por escrito, via e- mail: contato@portalbayit.com.br.

11.4. As demais condições obedeceram ao que regula o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulam a atividade da leiloaria.

São Paulo/SP, 08 de junho de 2026.

ANEXO I

01) DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Designado pela Fração nº 29 (vinte e nove), do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE DO MOINHO I”, no Bairro Arsenal – 2.º Distrito deste município, em zona urbana, inscrição municipal nº 840.382, e sua respectiva fração ideal de 0,0051 ávos, que mede: 9,00m de frente para a Rua 01 do condomínio que por sua vez dá acesso para a Av. Dr. Eugênio Borges; 9,00m nos fundos, com a Área 2-B; 15,00m do lado direito confrontando com a fração 30; 15,03m do lado esquerdo confrontando com a fração 28, com área total de 135,13m². **Matrícula nº 45.033 do 3º ofício de registro de imóveis de São Gonçalo/ RJ.**

OBS: Consta em andamento ação sob o nº 0800469-59.2024.8.19.0004.

2) DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: LOTE 01 da quadra "A", do Loteamento Granja Provisão II, com Inscrição Municipal 02.01.227.1.0175.001, descrito e caracterizado no memorial descritivo do loteamento. **Matrícula nº 32566 do 1º Registro de Imóveis de Campina Grande/PB.**

OBS: Consta em andamento ações sob os nºs 0819543-22.2024.8.15.0001 e 0822646-37.2024.8.15.0001.

3) DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: lote 01 do PA 25.994. FREGUESIA Jacarepaguá. INSCRIÇÃO-FRE nº 1312894. C.L.04917. CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES- O terreno mede: 10,00m de frente e fundos por 12,00m de extensão em ambos os lados, confrontando na frente com a rua interna, nos fundos com os lotes LXII e XIX, à direita com o lote LX e à esquerda com o lote

XVII. A vila tem: 04 entradas que compõem as duas ruas da vila e mais rua interna transversal a estas, duas medindo cada uma delas 7,00m de largura, com 4,00m de caixa e 1,50m de calçada de cada lado, inclusive a rua transversal onde entesta a área destinada a. Figurando no PA, uma área de recreação com 902,00m², medindo: 28,50m de frente para a um de vila com 7,00m de largura com entrada pela -Avenida dos Mananciais e Estrada Meringuava, e mais 4,70m em curva interna subordinada a um raio de 3,00m concordando com o alinhamento de outra rua de vila com 7,00m de largura, por onde mede 22, 20m mais 4,70m em curva interna subordinada a um raio de 3,00m, concordando com o alinhamento de outra rua de vila com 7,00m de largura, com entrada pela Av. dos Mananciais e Est. Meringuava, por onde mede 26,50m; 28,00m à direita limitando com os lotes de vila no 15 e 58. **Matrícula nº 133.557 do 9º ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.**

OBS: Consta em andamento ações sob os nºs: 305943484.2025.8.19.0001/100339079.2025.8.19.0001 / 812866-83.2025.8.19.0209.

4) DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: PRÉDIO sob o nº 22, da Rua 2, com uma área construída de 68m², e seu terreno específico resultante do desmembramento dos lotes 1, 2 e 3, do Jardim Vale das Virtudes, denominado Conjunto Residencial AMS, no 290 Subdistrito-Santo Amaro, medindo 3,40m de frente em reta, para a rua 2; 13,10m na curva de confluência da Rua 2 com a Rua Guntur, 11,50m de frente, em reta, para a Rua Guntur, 3,60m no trecho da curva de confluência da Rua Guntur com a Rua 3 e 24,70m do lado que confronta com o prédio na 26 da Rua 2, encerrando uma área de 149,58m². **Matrícula nº 157.550 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP**

5) DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: CONJUNTO n.º 1211, localizado no 12º andar, do Bloco 01, integrante do "CENTRO EMPRESARIAL ARAGUAIA", situado na Alameda Araguaia, n.º 2.044, Quinhão 04, do Sítio Tamboré, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui área privativa de 52.140m², área comum de 43.433m² (coberta de 29.997m² + descoberta de 13.436m²), já incluída uma área correspondente a 01 vaga de garagem, localizada na garagem coletiva, perfazendo uma área total de 95.573m², correspondendo à fração ideal de 0,20370% no terreno e nas demais coisas de uso e propriedade comum, com área total edificada de 82.137m². **Matrícula n.º141.783 do Registro de Imóveis de Barueri/SP.**

6) DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Unidade Autônoma consistente do BANGALO n.º 13, integrante do situado investido propriedade denominada "MURO ALTO RESIDENCE" na Praia de Muro Alto, neste Município, constituída de dois pavimentos a saber: Pavimento inferior por: varanda, estar/jantar/cozinha, hall, escada, quarto social, BWC social e área técnica para coradouro, abrigo dos equipamentos de ar condicionado, lixo, lavanderia, piscina e deck No pavimento superior: hall, e duas suítes, com área real de construção de 122,57m² sendo 107,26m² de área real privativa e 15,31m² de área real de uso comum, sendo certo que a área de projeção da construção é correspondente a 61,92m², e ainda 02 (duas) vagas para estacionamento de automóvel de pequeno porte n.ºs 65 e 66, cabendo a ele a fração ideal no terreno, partes e coisas comuns do empreendimento de 0,024390 (zero zero dois quatro três nove zero), do terreno em parte próprio e parte de marinha onde assenta o empreendimento, constituído pelo Lote G, desmembrada da propriedade "Camboa" deste Município, com área de 6,71ha. **Matrícula n.º 11937 do Registro de Imóveis de Ipojuca/PE**

OBS: Consta em andamento ação sob o n.º **0000917-21.2026.8.17.2730**

7) DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Apartamento 401 do Bloco 2 do prédio em construção situado na Avenida Délio Maranhão nº 230, na freguesia de Jacarepaguá, com direito ao uso indistinto de 3 vagas de garagem cobertas, de uso indistinct situadas no pavimento subsolo entre as vagas nºs 01 a 14, 15 a 162, 164 a 256, 258 a 311 e. 313 a 349 e correspondente fração ideal de 0,009397 do respectivo terreno designado por lote 2 do PAL 32147 que mede em sua totalidade 35,19m de frente para o alinhamento da Avenida Lúcio Costa; 319,9 cm direita, por onde faz testada para a Avenida Délio Maranhão, em oito segmentos de 33,14 m, mais 16,89 m, em curva subordinada a um raio externo de 51,00 m, mais 59,06 m, mais 15,97 m em curva subordinada raio interno de 30,00 m, mais 88,40 m, mais 21,67 m er. curva subordinada a um raio interno de 30,00 m, mais mais 14,78 m; 288,06 m a esquerda, onde parte az para a Avenida Antônio Evaristo de Moraes Filho faz testada para Rua Projetada 1 do PAA a a 19,99 m, testada e parte 12,522 m. **Matrícula nº 473544 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.**

8) DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Apartamento 1202 do Bloco 1 do prédio em construção situado na Avenida Flamboyants da Península com na freguesia de Jacarepaguá, com direito vagas de garagem de uso indistinto no 1º ou 2º subsolo sendo 1 vaga coberta situada no GRUPO A e 1 vaga coberta localizada no GRUPO B e correspondente fração ideal de 0,00348470 do domínio útil do terreno designado por lote 1 do PAL 47829, FOREIRO A UNIÃO, que mede em sua totalidade 212,08m de frente em três segmentos de: 125,38m, mais 59,40m, mais 27,30m; 238,20m de fundo em sete segmentos de: 50,00m, mais 14,95m,

50,00m, mais 14,95m, mais 50,00m, mais 50,00m; 63,12m à direita; 70,00m à esquerda, ao fundo, à direita e a mais 8,30m, mas confrontando a esquerda com área destinada parque na quadra IX do PAL 38961. **Matrícula nº 422779 do 9º Cartorio de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ**

OBS: Consta em andamento ações sob os nºs: **0814318-36.2022.8.19.0209 / 0829680-78.2022.8.19.0209 -**