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 **07/07/2025** ás 14:00 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 **06/08/2025** ás 14:00 horas por valor mínimo determinado pelo comitente.

1. OBJETO

1.1. A alienação condicionada dos imóveis disponíveis pela vendedor (a) 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, que tenham fato gerador a partir da data da realização do leilão, serão de exclusiva responsabilidade do arrematante.

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.

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, bem como os débitos vencidos que estejam anunciados nas observações dos lotes, devendo providenciar a alteração de titularidade junto aos órgãos públicos e/ou concessionária**s** 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, e quaisquer demandas que recaiam sobre o imóvel, sejam iniciadas antes ou após a arrematação, desde que apontados na descrição do lote específico. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto n° 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 22.427 de 1° de fevereiro de 1.933, que regulam a atividade da leiloaria.

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, em regra, pela evicção de direitos, somente até o valor recebido a título de arremate, excluídas quaisquer perdas, no caso de surgir decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando o título aquisitivo do vendedor, 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 n° 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 22.427/33, que regulam a atividade da leiloaria.

São Paulo/SP, 26 de junho de 2025.

ANEXO I

01) IMÓVEL: Designado pela Fração nº 29 (vinte e nove), do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE DO MOINHO", no Bairro Arsenal - 2.° Distrito deste município, em zona urbana, inscrição municipal nº 840.382, e sua respectiva fração ideal de 0,0051 metros, que mede: 9,00m de frente para a Rua 01 do condomínio que por sua vez dá acesso à Av. Dr. Eugênio Borges; 9,00m nos fundos, com 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 135,13m^2.
Matrícula nº 45.033 3º Ofício de São Gonçalo-RJ.

02) TERRENO, constituído do lote nº 07 (sete), da quadra nº 31 (trinta e um), do loteamento "JARDIM ANCHIETA", com 360,00m^2, situado em Ourinhos-SP, com frente para a Rua 25, lado ímpar, mede 12,00 metros, e para quem se coloca de costas para o terreno e olha a via pública, do lado direito confronta-se com o lote nº 08 e mede 30,00 metros; do lado esquerdo confronta-se com o lote nº 06 e mede 30,00 metros, e nos fundos confronta-se com o lote nº 23 e mede 12,00 metros.
Matrícula nº 62.622 do Cartório de Imóveis títulos e documentos de Ourinhos-SP.

3) 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 Cartório de Imóveis de Campina Grande-PB.

4) O apartamento em construção de nº 10, no pavimento inferior do Condomínio do Edifício Romilda, nesta cidade de Alfenas-MG, com uma vaga de garagem e sua respectiva fração ideal de 32,66 metros quadrados, no terreno com área total de 600,00 m2, à Rua Joaquim Lázaro Gomes, nº 150, correspondente aos lotes 10 e 11 da referida Quadra F, do Loteamento Jardim

Aeroporto, confrontando em sua totalidade com a referida via pública, lado esquerdo com lote 12, lado direito com lote 09 e fundos com lotes 22 e 23 da mesma
MATRÍCULA nº: 52.434 do Cartório de Imóveis de Alfenas - MG.

5) UM TERRENO, situado no lado ímpar do quarteirão 2 da rua 16, distante 81.869 metros mais a curva da esquina da rua 02, correspondente ao lote 30 da quadra W, do loteamento denominado RESIDENCIAL NOVA BAURU, neste município e comarca de Bauru/SP, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 04/2190/030, com área de 200,00 metros quadrados, medindo 10,00 metros de frente e de fundos, por 20,00 metros de cada lado, confrontando pela frente com a referida rua 16; pelo lado direito, de quem da via pública olha para o imóvel, confronta com o lote 31; pelo lado esquerdo com o lote 29 e nos fundos com o lote 11.
Matrícula nº 68.102 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru- São Paulo.

6) UM TERRENO, situado nesta cidade, no Bairro Jardim América, na Vila Esperança, Jardim Monte Carlo, composto do lote 14, da quadra 1.864 da planta geral da cidade, no quarteirão formado pelas Avenidas John Kennedy e Padre Santini e pelas Ruas Antônio Martiné e Evilásio A. da Silva, com uma área de 348,72m^2, medindo doze metros (12,00m) de frente, a leste, no alinhamento da Avenida John Kennedy, lado ímpar da numeração dos prédios, e igual comprimento na face oposta, a oeste, na divisa com o lote 13; por vinte e nove metros e seis centímetros (29,06m) de extensão da frente aos fundos, por ambos os lados, dividindo-se, por um lado, ao norte, com o lote 12, e pelo outro lado, ao sul, com os lotes 18 e 19, todos de A. F. dos Reis & Cia Ltda., distando esta face 20,85m da esquina da Avenida Padre Santini.
Matrícula nº 63326 do Registro de imóveis de São Leopoldo

07) Um terreno urbano, Lote 1-B da Quadra 35, corrente do Loteamento denominado Nova Esperança, posteriormente desmembrado mediante Decreto Municipal nº. 1004/2011, de 22 de dezembro de 2011, situado na Coronel Antonio Correa, Bairro Bom Jesus, município de Itaiópolis, SC, com uma área de 275,00 m^2 (duzentos e noventa e cinco metros quadrados). Sem benfeitorias Confrontando conforme memorial descritivo: FACE NORTE, com distância de 27,50 m, o lote nº 3, pela FACE SUL, com distância de 27,50 m, confronta-se com o Lote nº 1, pela FACE LESTE, com distância de 10,00 m, confronta-se com o prolongamento da Rua Coronel Antônio Correia e pela FACE OESTE, com distância de 10,00 m, confronta-se com terrenos da Prefeitura Municipal de Itaiópolis. Perfazendo uma área total de 275,00 m^2 (Duzentos e noventa e cinco metros), fora da área de A.P.P.
Matrícula nº 17.731 do Ofício de Registro de imóveis no estado de Santa Catarina.

08) CONJUNTO n°. 701, localizado no 7º andar, do Bloco 02, integrante do "CENTRO EMPRESARIAL ARAGUAIA", situado na Alameda Araguaia, nº. 2.044, Quinhão 04, do Sítio Tamboré, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui área privativa de 55.090m2, área comum de 44.575m2 (coberta de 30.707m2 + descoberta de 13.868m2), já incluída uma área correspondente a 01 vaga de garagem, localizada na garagem coletiva, perfazendo uma área total de 99.665m2, correspondendo à fração ideal de 0,21350% no terreno e nas demais coisas de uso e propriedade comum, com área total edificada de 85.797m2.
Matrícula nº 141.941 do Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Barueri.

09) CONJUNTO n° 706, localizado no 7º andar, do Bloco 02, integrante do "CENTRO EMPRESARIAL ARAGUAIA", situado na Alameda Araguaia, nº. 2.044, Quinhão 04, do Sítio

Tamboré, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui área privativa de 49.320m2, área comum de 42.341m2 (coberta de 29.318m2+ descoberta de 13.023m2), já incluída a área correspondente a 01 vaga de garagem, localizada na garagem coletiva, perfazendo a área total de 91.661m2, correspondendo à fração ideal de 0,19420% no terreno e nas demais coisas de uso e propriedade comum, com área total edificada de 78.638m2.

Matrícula nº 141.946 do Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Barueri.