

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, 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, 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) Financiada:

b. 1- Ocupada: 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 - Desocupada: 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 nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º 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 nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulam a atividade da leiloaria.

São Paulo/SP, 14 de maio 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 rúa 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 nº. 1211, localizado no 12º andar, do Bloco 01, 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 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 nº141.783 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 nºs 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 nº 11937 do Registro de Imóveis de Ipojuca/PE**

OBS: Consta em andamento ação sob o nº 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 Cartório 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 -**