

## EDITAL DE LEILÃO CORPORATIVO

**KEYCASH HOME EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS**, inscrita no CNPJ 40.995.902/0001-20, doravante denominada, simplesmente, **VENDEDORA**, torna público, para conhecimento dos interessados, que se acha aberto leilão do tipo "MAIOR LANCE OU OFERTA", para alienação dos imóveis de sua propriedade e relacionados no site [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com). O leilão será regido pelas normas e disposições consignadas neste Edital e regras aplicáveis de Direito Privado. O leilão terá início a partir da data da liberação dos imóveis no site, para envio de lances **on-line**, será finalizado o leilão no dia **22/12/2025**, à partir das **14:00 horas** (horário de Brasília/DF) será realizado através do site [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com).

### 1. DO CONDUTOR

1.1. O leilão *on-line* será aberto para receber lances pela *internet* e será presidido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi – JUCESP nº 950, na plataforma eletrônica [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com) e, também, seguindo integralmente os termos e condições do presente Edital de Leilão, será divulgado simultaneamente, de forma não exclusiva e em suas respectivas praças de atuação, pelos Leiloeiros Públicos Oficiais integrantes da Rede Colaborativa **Mercado Bomvalor®**, todos devidamente credenciados nas suas relativas Juntas Comerciais.

### 2. OBJETO

2.1. Alienação dos imóveis relacionados no site [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com).

### 3. HABILITAÇÃO

3.1. Para participar do leilão o usuário deverá criar sua identidade digital e realizar o cadastro na **Conta Comprova®**, ocasião em que inserirá as informações solicitadas pelo portal, ficando, o usuário, responsável pela veracidade das informações ali preenchidas.

### 4. LANCES ON-LINE

4.1. O envio de lances *on-line* se dará através do site [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com), ou através das praças dos outros leiloeiros que compõem a Rede Colaborativa **Mercado Bomvalor®**, conforme item 1.1. acima, respeitado o valor do lance inicial, o incremento mínimo estabelecido na página eletrônica do lote e em igualdade de condições com os todos os participantes na disputa pelos lotes do leilão. O proponente vencedor, por meio de lance *on-line*, terá prazo de 24 (vinte e quatro) horas (depois de comunicado expressamente) para efetuar o pagamento da totalidade do preço e da comissão do Leiloeiro. No caso do não cumprimento da obrigação assumida de pagamento da totalidade do preço e da comissão do Leiloeiro no prazo estabelecido, não será concretizada a transação de compra e venda e estará, o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial (a título de perdas e danos).

### 5. CONDIÇÕES DE VENDA

5.1. Os imóveis relacionados neste Edital serão vendidos a quem maior lance oferecer em moeda corrente nacional, obedecidas às condições deste Edital, reservando-se à VENDEDORA, ainda, o direito de recusar o lance de maior preço alcançado, podendo liberar ou não os imóveis de acordo com seus exclusivos critérios ou necessidades, por intermédio do Leiloeiro, sem que

tal recusa lhe gere qualquer tipo de ônus ou responsabilidade (a análise e aprovação dos lances vencedores ofertados serão realizadas pela VENDEDORA em até 20 (vinte) dias, a contar da data dos encerramentos dos Leilões).

5.2. Os interessados na aquisição dos imóveis, previamente à apresentação de lance, deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas neste Edital.

5.3. A venda será celebrada em caráter "AD CORPUS", ou seja, as áreas mencionadas em editais, catálogos e outros veículos de comunicação e divulgação deste leilão são meramente enunciativos, não cabendo, ao adquirente, por conseguinte, exigir complemento de áreas (não lhe sendo possível, em qualquer hipótese, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço).

5.4. Os interessados deverão cientificar-se, previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis aos imóveis, 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, às quais estarão obrigados a respeitar por força da arrematação de qualquer um dos bens.

5.5. Todos os débitos incidentes ou que venham a incidir sobre os imóveis, até a data do leilão, serão de exclusiva responsabilidade da VENDEDORA.

5.6. Somente serão aceitos lances realizados por pessoas físicas (maiores, capazes e/ou representadas, conforme abaixo) ou jurídicas (regularmente constituídas).

5.7. O interessado, se pessoa física menor de 18 anos, só poderá adquirir algum imóvel se emancipado ou assistido por seu representante legal.

5.8. Se pessoa jurídica, os representantes deverão apresentar as cópias autenticadas do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações (onde conste a forma de representação da empresa).

5.9. Outros documentos poderão ser solicitados pela VENDEDORA para fins de concretização da transação.

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

5.11. O pagamento deverá ser feito por meio de TED (Transferência Eletrônica Disponível), PIX (em conta corrente e/ou chave PIX a serem indicadas), em conformidade com a condição de pagamento abaixo.

## **6. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO**

6.1. À vista - Pagamento total do valor no ato da arrematação, acrescido do valor da comissão do Leiloeiro, conforme itens 4.1 e 7.1 do presente Edital.

## **7. COMISSÃO DE LEILOEIRO**

7.1. O arrematante, além do pagamento do total do preço do negócio nos termos acima, pagará, também e ao Leiloeiro acima indicado, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento) do valor total do arremate, a título de comissão.

## **8. FORMALIZAÇÃO: INSTRUMENTO PARTICULAR**

8.1. As alienações dos imóveis da VENDEDORA e relacionados no site [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com), serão formalizadas por meio de Escritura Pública de Venda e Compra (para o caso previsto no item 6.1 acima), a qual também será lavrada em até 15 (quinze) dias contados da data de aprovação dos lances vencedores (ofertados).

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

8.3. A VENDEDORA se obriga a fornecer, ao arrematante, certidões atualizadas das matrículas dos imóveis (com negativa de ônus e alienações); comprovantes de pagamento das últimas parcelas dos IPTU (cujos pagamentos são de sua responsabilidade); Certidões Negativas de Débitos emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e demais certidões exigidas por lei.

8.4. Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como: ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), escritura, registros, averbações, foro e laudêmio (quando for o caso), taxas, etc... A escolha do tabelião de notas (responsável pela lavratura da escritura pública) caberá, exclusivamente, à VENDEDORA.

## **9. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO**

9.1. Ocorrendo a sustação de cheque (dado em pagamento) ou sua devolução por insuficiência de fundos, ou não ocorrendo a compensação positiva (nas contas bancárias da VENDEDORA) de transferências bancárias para pagamento dos valores devidos na arrematação (DOC, TED e/ou PIX), desfar-se-á a venda imediatamente e o arrematante estará sujeito às penalidades da lei e do processo criminal (art. 171, inciso VI, do Código Penal). A falta de utilização, pela VENDEDORA, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concede a lei e este Edital, não importa em renúncia, mas mera tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer em qualquer outro momento e/ou oportunidade.

## **10. DISPOSIÇÕES GERAIS**

10.1. A posse direta ou indireta do imóvel será transmitida ao arrematante, tão somente, depois de liquidado o pagamento total da arrematação e após a assinatura do instrumento aquisitivo.

10.2. Todas as despesas e encargos relativos a eventuais pendências do imóvel, ou ônus (administrativos ou judiciais) que impeçam, ou venham impedir, a transferência da propriedade ao arrematante, quando for o caso, correrão por conta da VENDEDORA.

10.3. Se a rescisão se der por culpa exclusiva do arrematante, este se obriga a pagar, ao Leiloeiro acima nomeado, o percentual indicado no item 7.1 deste edital.

10.4. Eventuais pedidos de esclarecimento deverão ser solicitados pelo Telefone/whatsapp (11) 97616-1618, ou por escrito, via e-mail: [contato@leiloei.com](mailto:contato@leiloei.com), ao Leiloeiro acima indicado (sediado na Avenida Nove de Julho, 3229 - Conjunto 402 - Jardim Paulista, São Paulo/SP), ou através do site [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com), o qual é atualizado diariamente.

10.5. As demais condições obedecerão ao que determina o Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

10.6. Fica eleito o Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo como competente para dirimir eventual e/ou qualquer questão oriunda do presente Edital de Leilão, ainda que diverso seja, ou venha a ser, o do arrematante.