

## ANEXO I – CONDIÇÕES DE VENDA E REGULAMENTO DO LEILÃO ONLINE

Plataforma do leilão: [krobelleiloes.com.br](http://krobelleiloes.com.br)

Leiloeira Oficial: **Janine Ledoux Krobelleilões**, Leiloeira Pública Oficial, matrícula **AARC 266**

Comitente/Vendedor: **CTI**

Bem/Lote: **Apartamento nº 2001** – Empreendimento/Condomínio **Lotisa Skyline (Ed. Skyline)** – Itajaí/SC – vagas **113 (dupla), 116 e 117 (simples)**

Situação do bem: **em construção** – previsão de entrega **setembro/2026**

Valor mínimo (reserva): **R\$ 4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil reais)**

Data e horário de encerramento: **28/04/2026 às 14:30** (horário de Brasília)

Ao participar do leilão e ofertar lances, o interessado declara que leu, compreendeu e aceita integralmente este Regulamento e os Termos de Uso da plataforma.

### 1) OBJETO, MODALIDADE E CONDIÇÕES GERAIS

1.1. O presente Regulamento disciplina o **Leilão Online** do bem descrito, com recebimento e registro de lances na plataforma indicada.

1.2. O leilão será realizado **exclusivamente por meio eletrônico (online)** e será encerrado na data/hora informadas no evento.

1.3. A arrematação observará o **valor mínimo (reserva)** e as condições de pagamento aqui previstas (entrada + parcelas), bem como as regras de inadimplência, comissão e vencimento antecipado.

### 2) IDENTIFICAÇÃO DO BEM E CIÊNCIA DO ESTÁGIO DA OBRA

2.1. Bem objeto do leilão: **Apartamento nº 2001**, do Empreendimento/Condomínio **Lotisa Skyline (Ed. Skyline)**, Itajaí/SC, com as vagas de garagem vinculadas **113 (dupla), 116 e 117 (simples)**.

2.2. O arrematante declara ciência de que se trata de **imóvel em construção**, com **previsão de entrega em setembro/2026**, sujeita a prazos e condições do empreendimento, regularizações e eventuais trâmites administrativos e registrais.

2.3. O arrematante declara ter tido oportunidade de analisar as informações disponibilizadas antes de ofertar lance.

**2.4. Entrega do imóvel quitado perante a Construtora Lotisa.** O COMITENTE compromete-se a entregar o imóvel ao ARREMATANTE **totalmente quitado perante a Construtora Lotisa**, declarando que, na data da entrega (chaves/posse/cessão, conforme aplicável), **não haverá saldo devedor, pendências financeiras, parcelas, reforços, intermediárias, “saldo de obra”, taxa de evolução de obra, ou quaisquer outros valores** relacionados ao contrato do imóvel junto à Construtora Lotisa, ressalvados apenas os valores que, por lei e/ou pelo instrumento definitivo, sejam atribuídos ao ARREMATANTE **após** a entrega.

2.4.1. Caso seja necessária a **anuência** da Construtora Lotisa para a formalização da **Promessa de Compra e Venda** e/ou cessão de direitos, o COMITENTE compromete-se a viabilizá-la, assumindo as providências necessárias para o cumprimento desta condição.

2.4.2. Esta condição será reproduzida na **Promessa de Compra e Venda** firmada entre COMITENTE e ARREMATANTE, com a anuência da Construtora Lotisa, quando exigida.

### **3) DOS LANCES OFERTADOS VIA INTERNET (LEILÃO ONLINE)**

3.1. O leilão será realizado **exclusivamente por meio eletrônico (online)** no site: [krobelleiloes.com.br](http://krobelleiloes.com.br).

3.2. **Cadastro e habilitação.** O interessado deverá realizar cadastro com antecedência mínima de **24 (vinte e quatro) horas** do encerramento do leilão, anexando os documentos obrigatórios, sob pena de não habilitação.

- **Pessoa Física:**
  - a) RG (CNH e/ou Carteira de Identidade);
  - b) CPF;
  - c) comprovante de endereço emitido há, no máximo, 60 (sessenta) dias;
  - d) certidão de casamento (quando aplicável).
- **Pessoa Jurídica:**
  - a) cartão CNPJ;
  - b) ato constitutivo/estatuto/contrato social em vigor e suas alterações, devidamente registrados;
  - c) comprovante de endereço;
  - d) CPF e documento de identificação do representante legal;
  - e) quando houver representante por terceiro: procuração com firma reconhecida e documentos do procurador.

3.3. **Responsabilidade pelas informações.** O interessado é o único responsável pelas informações e documentos fornecidos no cadastro, respondendo civil e criminalmente por inexatidões, falsidades ou omissões que venham a prejudicar o leilão, a LEILOEIRA, o COMITENTE ou terceiros.

3.4. **Aceite das regras.** Ao participar do leilão, o interessado declara que leu e concorda integralmente com todas as condições previstas neste Regulamento/Condições de Venda e com os Termos de Uso constantes na página eletrônica.

3.5. **Período de lances e encerramento.** Os lances eletrônicos poderão ser ofertados no site conforme as datas e horários divulgados no evento, a partir da publicação deste Regulamento no site e liberação do lote para lances, sendo o leilão encerrado na data informada, com finalização **lote a lote**, observada a sequência indicada.

3.6. **Cronômetro e tempo extra (3+3).** Na data final designada para o leilão, será iniciado cronômetro de **3 (três) minutos** para encerramento do lote. A cada novo lance ofertado, o sistema prorrogará automaticamente a disputa em **3 (três) minutos**, sucessivamente, sendo vencedor o **último lance válido** registrado ao final do cronômetro.

3.7. **Falhas técnicas.** Os lances aparecerão em tempo real conforme captação pelo provedor. A LEILOEIRA não se responsabiliza por falhas de internet, energia, equipamentos do usuário ou do provedor. Recomenda-se o uso do navegador **Google Chrome** e conexão estável.

### **4) VALOR MÍNIMO (RESERVA) E CRITÉRIO DE VENCEDOR**

4.1. O valor mínimo (reserva) é **R\$ 4.800.000,00**.

4.2. Vencerá o leilão o maior lance válido, desde que igual ou superior ao valor mínimo e desde que o arrematante cumpra os prazos e obrigações deste Regulamento.

4.3. A LEILOEIRA poderá desconsiderar lances e/ou cancelar a arrematação em caso de fraude, má-fé, inconsistência documental relevante ou violação deste Regulamento.

#### **5) PAGAMENTO DO PREÇO (AO COMITENTE) E COMISSÃO (À LEILOEIRA)**

5.1. **Preço do bem:** a entrada e as parcelas do preço da arrematação serão pagas **diretamente ao COMITENTE**, em conta bancária de sua titularidade a ser informada ao arrematante após a arrematação.

5.2. **Comissão da LEILOEIRA:** o arrematante pagará à LEILOEIRA **comissão de 5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, em conta bancária de sua titularidade a ser informada, tornando-se **exigível** juntamente com o pagamento da entrada (em até 48h).

5.3. A comissão é **não reembolsável**, ainda que o arrematante desista, inadimpla parcelas futuras ou haja rescisão/resolução por culpa do arrematante, inclusive se necessário novo leilão.

5.4. A comissão não se confunde com o preço do bem e não integra valores devidos ao COMITENTE.

5.5. O arrematante deverá encaminhar comprovantes dos pagamentos ao COMITENTE e à LEILOEIRA pelos canais operacionais indicados.

5.6 O COMITENTE poderá, por liberalidade e conforme ajuste no instrumento próprio (Auto de Arrematação/Promessa de Compra e Venda), realizar **abatimento** no preço do imóvel em favor do ARREMATANTE, a título de reembolso da comissão no saldo a pagar, sem prejuízo da exigibilidade e natureza da comissão perante a LEILOEIRA.

#### **6) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DO PREÇO (ENTRADA)**

6.1. **Entrada:** o arrematante pagará **30% (trinta por cento)** do valor da arrematação em até **48 (quarenta e oito) horas** após a arrematação, diretamente ao COMITENTE.

6.2. O não pagamento da entrada no prazo configura inadimplemento e sujeita o arrematante às penalidades do item 12.

#### **7) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DO PREÇO (PARCELAS)**

7.1. **Saldo parcelado:** o saldo será pago em **06 (seis) parcelas mensais, consecutivas**, vencendo:

- 1ª parcela: **30 (trinta) dias** após a arrematação;
- demais parcelas: no mesmo dia dos meses subsequentes.

7.2. **Correção monetária:** as parcelas serão corrigidas mensalmente pelo **INPC**, a partir da data da arrematação até o efetivo pagamento.

#### **8) MORA: MULTA E JUROS**

8.1. Em caso de atraso no pagamento de quaisquer valores (entrada ou parcelas), incidirá:

- **multa moratória de 2%** sobre o valor em atraso;
- **juros de mora de 1% ao mês, pro rata die;**
- além de correção pelo INPC até o efetivo pagamento.

#### **9) AUTO DE ARREMATAÇÃO**

9.1. Encerrado o leilão e declarado vencedor, será emitido o **Auto de Arrematação**, que deverá ser assinado imediatamente pelo arrematante e Comitente, por meio eletrônico/digital, conforme instruções operacionais da LEILOEIRA.

9.2. A assinatura do Auto de Arrematação formaliza a arrematação e a obrigação do arrematante de cumprir os pagamentos e demais condições deste Regulamento.

#### **10) PROMESSA DE COMPRA E VENDA E ANUÊNCIA DA CONSTRUTORA LOTISA**

10.1. Os atos subsequentes à arrematação serão formalizados por **PROMESSA DE COMPRA E VENDA**, a ser firmada entre **COMITENTE e ARREMATANTE**, com a **anuência da Construtora Lotisa**, quando exigida pelas regras do empreendimento e/ou procedimentos internos.

10.2. O arrematante compromete-se a apresentar a documentação solicitada e a praticar os atos necessários à formalização da Promessa de Compra e Venda e da anuência, nos prazos que forem estabelecidos operacionalmente, sob pena de caracterização de inadimplemento.

#### **11) INADIMPLEMENTO: MULTA POR QUEBRA + COMISSÃO DEVIDA**

11.1. **Quebra por não pagamento da entrada em 48h**: caso o arrematante não pague a entrada no prazo, ficará sujeito, cumulativamente, a:

a) **multa compensatória de 10%** sobre o valor da arrematação, **devida ao COMITENTE**; e  
b) **pagamento integral da comissão de 5%**, **devida à LEILOEIRA**; além do cancelamento da arrematação e da possibilidade de convocação do segundo maior lance e/ou novo leilão, conforme decisão do COMITENTE.

11.2. A multa (11.1.a) e a comissão (11.1.b) são exigíveis independentemente da efetiva conclusão do negócio.

#### **12) VENCIMENTO ANTECIPADO**

12.1. O atraso superior a **30 (trinta) dias** no pagamento de qualquer parcela autoriza o COMITENTE a declarar o **vencimento antecipado** do saldo, sem prejuízo da cobrança de correção INPC, multa e juros, e das medidas cabíveis.

#### **13) GARANTIA DO NEGÓCIO (IMÓVEL COMO GARANTIA)**

14.1. O arrematante declara ciência de que o negócio será estruturado prevendo **o imóvel como garantia**, na forma juridicamente cabível ao caso, considerando tratar-se de unidade em construção e regras do empreendimento, com previsão na Promessa de Compra e Venda e/ou instrumentos acessórios.

#### **14) DISPOSIÇÕES FINAIS**

14.1. As comunicações poderão ocorrer por e-mail/WhatsApp informados no cadastro do participante.

14.2. A participação no leilão implica aceite integral deste Regulamento e dos Termos de Uso do site.