



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
1ª Vara Cível da Comarca de Capão da Canoa

Av. Central, 1981, 6º andar - Bairro: Zona Nova - CEP: 95555000 - Fone: (51)3098-5390 - Balcão virtual: (51) 99820.4024 -
Email: frcapcanao1vciv@tjrs.jus.br

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 5012192-48.2021.8.21.0141/RS

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO DE ADQUIRENTES DO EMPREENDIMENTO PATEO MARBELLA

EXECUTADO: MARIANA LORENZ FAISTAUER

EXECUTADO: FABIANO LEITE FAISTAUER

Fernanda von zuccalmaglio, Leiloeira Oficial Pública, devidamente autorizada nos autos do processo supra, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência dizer que realizou a retificação do edital conforme determinação deste MM Juízo.

Nestes Termos
Pede deferimento.
Porto Alegre 20 de agosto de 2026.
Fernanda von Zuccalmaglio,
Leiloeira Oficial RS- nr.208/2005



Editais de Leilão Judicial

Fernanda von Zuccalmaglio, Leiloeira Oficial Publica faz saber a todos presentes que autorizada a nomeada pelo juiz da MM 1ª Vara Cível do Forum Central de Capao da Canoa. será levado a leilão judicial Público **no dia 28 de setembro de 2026, às 14:00 horas**, conforme determinação legal, considerando a o pandemia covid-19, o leilão será realizado na plataforma virtual de leilões on-line pelo site WWW.zuccalmaghiroleiloes.com. O leilão será pela melhor oferta, o bem imóvel abaixo descrito, penhorado nos autos do Processo **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 5012192-48.2021.8.21.0141/RS**, EXEQUENTE: CONDOMÍNIO DE ADQUIRENTES DO EMPREENDIMENTO PATEO MARBELLA, EXECUTADO: MARIANA LORENZ FAISTAUER, EXECUTADO: FABIANO LEITE FAISTAUER

Lote 01: Trata-se do imóvel constituído pela **Casa nº 11 (onze), da Quadra 06 (seis)**, integrante do Condomínio Horizontal de Residências denominado **“ATLÂNTIS” (Pateo Marbella)**, situado no Município de Xangri-Lá/RS. A unidade encontra-se localizada **de frente para o Acesso 03 (três), com orientação Oeste**, sendo a terceira casa à direita de quem adentra o referido acesso e observa a quadra de frente, confrontando-se com as unidades nº 10 e nº 12. O imóvel possui as seguintes áreas: **Área real privativa total:** 195,13 m², **Área coberta padrão:** 109,14 m², **Área coberta de padrão diverso ou descoberta:** 85,99 m², **Área real de uso comum:** 231,67 m², **Área real total:** 426,80 m², **Fração ideal:** 0,002504 sobre o terreno e áreas comuns. A unidade dispõe de **02 (dois) pátios de uso exclusivos**. O condomínio encontra-se implantado sobre área maior com superfície de **164.912,55 m²**, localizado em zona urbana, dotada de infraestrutura compatível com empreendimentos residenciais de médio/alto padrão. Tudo conforme matrícula nr. 92302 do registro de Imóveis de Capão da Canoa;. Avaliação judicial de R\$780.000,00.

OBS: há existência do crédito tributário habilitado pelo Município de Xangri-Lá, em cumprimento ao disposto no art. 886, VI, do Código de Processo Civil. No valor de R\$ 47.808,15 (quarenta e sete mil e oitocentos e oito reais e quinze centavos).

Não havendo ofertas pelo valor da avaliação será na segunda data, pelo valor de no mínimo 50% do valor da avaliação no **dia 30 de setembro de 2026, às 14:00 horas**. O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante por depósito judicial nos termos do artigo 892 do CPC. Os débitos de IPTU que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do artigo 130 do CTN e artigos 1.499 do C.C., artigos 903, § 5º, I e artigo 908 § 1º, ambos do CPC/2015 e artigo 141-II da lei 11.101/05. A Arrematação do bem também poderá ser parcelada conforme artigo 895 do NCPC, contudo o valor à vista terá preferência independente de ser inferior a proposta parcelada em até 30 vezes onde cada parcela será corrigida pelo INPC. No ato da arrematação pagará a remuneração do leiloeiro no percentual de 6% à vista, sobre o valor da compra. Condições de Venda: Os bens objetos de leilão serão arrematados mediante sinal que servirá como caução idônea de 25% (vinte e cinco por cento), nos termos do art. 895, § 1º, do CPC, no ato da arrematação. Ficam os devedores, assim como os credores hipotecários, fiduciários, usufrutuários ou senhorio direto, por este edital intimado caso não sejam encontrados pelo Oficial de Justiça para intimação pessoal das partes, da data, hora, local e realização da hasta pública. O Imóvel sairá livre e desembaraçado de quaisquer



Onus em favor do arrematante. O não pagamento implica na perda do sinal e a taxa de leilão. Documentos necessários para Leilão



CPF/Identidade. Informações com a leiloeira Fernanda von Zuccalmaglio. Fones. 99592211 e email: zuccalmagliofernanda@gmail.com.