

## JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA NONA VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MID WEST E MID EAST em face de LUIZ RENATO MEIRELLES AULER e ALEXANDRA ZUQUI AULER (Processo nº 0212156-96.2021.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. MARCOS ANTONIO RIBEIRO DE MOURA BRITO, Juiz de Direito na Vigésima Nona Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a LUIZ RENATO MEIRELLES AULER e a ALEXANDRA ZUQUI AULER, de que no dia **11/05/2026**, às 12:00 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER ([www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br)), pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, matriculado na Jucerja sob o nº 079, será vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, ou no dia **14/05/2026**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, na forma do parágrafo único do art. 889 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 223, com as devidas intimações da penhora às fls. 232 e 235, descrito e avaliado às fls. 261/262, em 20/10/2025. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** JUSTIFICATIVA: Certifico que me dirigi ao endereço indicado e não pude ter acesso ao interior do imóvel. Por esse motivo, não foi possível avaliar as condições internas do imóvel. Fui recebida pelo Sr Luiz Renato Meirelles Auler, mas ele estava com visitas no apartamento e, por esse motivo, não foi possível realizar a vistoria interna. O funcionário da administração do Condomínio (portaria), Sr. João Ferreira, permitiu minha entrada para verificar as características internas do condomínio e forneceu algumas informações sobre o local. OBJETO DA AVALIAÇÃO: Trata-se do apartamento nº 504, situado na Av. Henrique Dodsworth, nº 64, bloco 01, Copacabana, Rio de Janeiro - RJ, caracterizado e dimensionado na matrícula nº 62708, Livro 2- U/8, Fls. 65, do 5º Ofício de Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro. Com inscrição no IPTU sob o nº 1.575. 993-9. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL: Apartamento 504, na posição de fundos, com área edificada de 133 metros quadrados, situado na Av. Henrique Dodsworth, 64, bloco 01, Copacabana. Prédio exclusivamente residencial. Condomínio cuja fachada em argamassa. Possui varanda na sala. Prédio construído em 1983, conforme guia do IPTU. Construído no alinhamento da via pública, em centro de terreno. O edifício é servido por 14 elevadores, sendo 08 sociais e 06 de serviço e carga/descarga, com capacidade média para 06 pessoas. Condomínio possui 02 torres, com 07 andares cada, sendo 04 apartamentos por andar e 02 coberturas. O prédio possui circuito interno de TV e interfone para contato em todas as unidades. O apartamento avaliado tem direito a 03 vagas de garagem localizadas no segundo pavimento, conforme consta na escritura. Entrada social modernizada, com Blindex, granito, paredes em argamassa e espelho teto rebaixado com iluminação. Possui grade de alumínio tubular marrom no nível da rua. Portaria com porteiro 24 horas. O condomínio possui playground com área de lazer completa, espaço kids, sauna, piscina, quadra poliesportiva, salão de festas, espaço gourmet com churrasqueira, estacionamento para visitantes. LOCALIZAÇÃO DA REGIÃO: A região encontra-se servida de todos os melhoramentos públicos presentes na cidade tais como redes de água e esgoto, distribuição de energia elétrica, telefone, iluminação pública, mercados, colégios, farmácias e transporte público de fácil acesso. Próximo ao metrô. Localizado em rua que liga o bairro de Copacabana a Lagoa. METODOLOGIA: Foi realizada

vistoria no condomínio obtendo-se as informações acima descritas. Em seguida pesquisei valores nos sites eletrônicos de compra e venda de imóveis, buscando amostras de valores de imóveis semelhantes na região, bem como, pesquisa ao site da Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento do Rio de Janeiro. VALOR: Assim, em razão da sua localização, em área considerada nobre, infraestrutura interna do Condomínio, área construída, idade e estado geral de conservação do condomínio, ATRIBUO ao bem acima descrito e sua correspondente fração ideal de terreno o valor de R\$ 2.300.000,00 (dois milhões e trezentos mil reais); atualizado em **R\$ 2.401.473,30 (dois milhões, quatrocentos e um mil, quatrocentos e setenta e três reais e trinta centavos)**. De acordo com o 5º Ofício do RI, o ref. imóvel, com direito a 3 vagas de garagem no 2º pavimento, encontra-se matriculado sob o nº 62708 e registrado em nome de Luiz Renato Meirelles Auler e sua mulher Alexandra Zuqui Auler, constando os seguintes gravames: 1) AV.12: Existência de Ação de Execução de Título Extrajudicial, conforme processo 5123606-70.2020.8.13.0024, 1ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte, constando como exequentes Cristina Pessoa Pereira Borja e Ernesto de Meireles Salvo e como executados, Luiz Renato Meirelles Auler e Alexandra Zuqui Auler; 2) R.13: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 133m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2019 até 2026, no valor de R\$ 80.768,09, mais acréscimos legais (FRE 1575993-9). Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R\$ 1.142,56, referentes aos exercícios de 2021 a 2025 (Nº CBMERJ: 673947-8). De acordo com fls. 193, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do edital de leilão, ao valor de R\$ 272.849,28. De acordo com Certidão do 2º Ofício do Registro de Distribuição, constam as seguintes distribuições em nome de Alexandra Zuqui Auler: 1) Juízo da 27ª VCV – Contratos Bancários. Dt Dst: 17/02/2018, Dt. Reg: 1 9/02/2018, Classe Monitória, Processo 00347924520188190001, a requerimento de Banco do Brasil; 2) Juízo da 15ª VC - Contratos Bancários, Classe Monitória, Processo 01528541020198190001, requerimento de Banco do Brasil; 3) Juízo da 29ª VC – Despesas Condominiais, Processo 0212156-96.2021.8.19.0001; 4) Juízo da 9ª Vara Cível da Capital, distribuída em 22/01/2026 e registrada em 23/01/2026, Classe Monitória, Autor: Companhia Distribuidora de Gás do RJ Ceg, Processo 3007901-52.2026.8.19.0001. De acordo com Certidão do 2º Ofício do Registro de Distribuição, constam as seguintes distribuições em nome de Luiz Renato Meirelles Auler: 1) Juízo da 15ª VC - Contratos Bancários, Classe Monitória, Processo 01528541020198190001, requerimento de Banco do Brasil; 2) Juízo da 29ª VC – Despesas Condominiais, Processo 0212156-96.2021.8.19.0001. De acordo com a Certidão Fiscal e Fazendária – 2º Ofício do Registro de Distribuição da Capital, consta contra o nome de Luiz Renato Meirelles Auler: 12ª Vara de Fazenda Pública, Processo: 0156857—66.2023.8.19.0001. Data da Distribuição: 14/11/2023, Execução Fiscal / Cobrança de Tributo/Dívida Ativa – CDA: 01161786202000 – Nat:01 – Cert: 161786 – Ex: 2019. CDA: 01088282202100 – Nat: 01 – Cert: 088282 – Ex: 2020. CDA: 01089546202200 – Nat: 01 – Cert: 089546 – Ex: 2021. CDA: 01079661202300 – Nat: 01 – Cert: 079661 – Ex: 2022. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza *propter rem*, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceituam o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil e o artigo 130 do CTN. As certidões exigidas e previstas no Artigo 255, inciso XIX, da Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça, bem como o presente edital e o débito atualizado de IPTU, serão lidos pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão. Caso o devedor, o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada

e o promitente comprador e vendedor, não sejam encontrados pelo Sr. Oficial de Justiça, ficam pelo presente edital intimados da hasta pública, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Os interessados em participar do leilão deverão oferecer lances pela internet através do site [www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br), desde que estejam devidamente cadastrados no site e habilitados em até 72 horas de antecedência do presente leilão. Caso o licitante vencedor não honre com o devido pagamento (tanto do preço como da comissão do Leiloeiro), será apresentado o lance imediatamente anterior, e assim sucessivamente, conforme preceitua o art. 26 da Resolução Nº 236 do CNJ, bem como poderá ser aplicada ao licitante inadimplente, pelo Juízo, multa correspondente a 20% sobre o valor da avaliação, nos termos do art. 895, §§ 4º e 5º; art. 896, § 2º; art. 897 e art. 898 do Código de Processo Civil, como medida punitiva-educativa. – E, para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado através do portal de editais do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro: [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br) e no sítio do leiloeiro público: [www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br), na forma do artigo 887, § 2º do CPC e afixado no local de costume, cientes de que a arrematação, adjudicação ou remição far-se-á à vista, mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante, na forma do art. 892, CPC; acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro, de acordo com o parágrafo único, do art. 24, Decreto nº 21.981/32; e custas de cartório de 1% até o máximo permitido. – Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos nove dias do mês de abril de dois mil e vinte e seis.