

TASSIANA MENEZES

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DA 5ª VARA DO TRABALHO DE
NITERÓI**

Processo nº 0011889-52.2014.5.01.0245

A LEILOEIRA TASSIANA MENEZES, matriculada na JUCERJA nº 216, nos autos do processo em epígrafe, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer a juntada de Novo **laudo de avaliação** do imóvel localizado na Rua Miguel de Frias n. 224, apartamento 303, Icaraí, Niterói RJ.

Importante registrar que não foi possível o acesso no interior do imóvel, pois este encontra-se fechado há alguns anos. Segundo declaração do patrono da Reclamada à equipe desta leiloeira, o proprietário não mora no Brasil e ele não possui as chaves.

Solicita esta leiloeira que, após prazo legal para manifestação das partes, seja autorizada a realização de novo leilão por esta leiloeira.

Termos em que,
Pede Deferimento.

Rio de Janeiro, 23 de maio de 2022.


Tassiana Menezes
JUCERJA nº 216

Estr. Coronel Pedro Correia, 740, sala 1017. Barra, Rio de Janeiro/RJ | Cep 21775090

Tel.: (21) 3281-5222 | e-mail: tassiana@tassianamenezes.com.br

www.tassianamenezes.com.br



TASSIANA MENEZES

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Processo nº 0011889-52.2014.5.01.0245

Identificação do imóvel: Imóvel residencial localizado na Rua Miguel de Frias, nº 224, Apartamento 303, Icaraí, Niterói – RJ.

Data da vistoria: 18/05/2022

Matricula do imóvel: 11.897 do 9º Ofício de Justiça de Niterói.

Metodologia da Avaliação: Não foi possível a vistoria no interior do imóvel, pois este encontra-se fechado e desocupado há anos. Foi realizada avaliação indireta, baseada em declarações do funcionário (zelador) do edifício, bem como pesquisas e documentos. Vistoria realizada apenas na área externa do edifício, sendo utilizada ainda a metodologia comparativa de dados de mercado.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Imóvel localizado em Área nobre de Niterói, edifício com 03 andares, com 02 apartamentos por andar, sendo no térreo 04 apartamentos. Não possui área de lazer, Edifício sem portaria e sem elevadores, o acesso às unidades se dá por escada.

- O imóvel possui aproximadamente 137 m², composto de: 01 sala, cozinha, dependência de empregada, varanda, 03 quartos; 02 banheiros (sem suite). Não foi possível constatar o estado de conservação do

Estr. Coronel Pedro Correia, 740, sala 1017. Barra, Rio de Janeiro/RJ | Cep 21775090

Tel.: (21) 3281-5222 | e-mail: tassiana@tassianamenezes.com.br

www.tassianamenezes.com.br



TASSIANA MENEZES

interior do imóvel; Pois encontra-se fechado há alguns anos.

CONSIDERAÇÕES GERAIS:

O imóvel está localizado em rua arborizada e de fácil acesso. Em suas proximidades opções de transportes públicos. Possui também em sua redondeza vasto comércio, tais como: farmácias, supermercados, Shopping, restaurante Outback de Icaraí, Posto de Gasolina, dentre outros. O Imóvel está localizado há 04 quadras da praia de Icaraí. Não foi possível adentrar no imóvel, pois este encontra-se fechado. A vistoria foi realizada apenas na área externa do edifício.

VALOR DO IMÓVEL:

Considerando todas as características descritas do imóvel, localização e acesso, o fato do imóvel não possuir elevador, o fato de não poder apurar o estado de conservação do imóvel, levando em consideração que este encontra-se fechado há anos, considerando ainda o mercado de compra e venda de imóveis da atualidade, e, suas condições; avalio o imóvel descrito em R\$ 628.000,00 (Seiscentos e vinte e oito mil reais) na data de sua avaliação.

Nada mais a tratar.

Rio de Janeiro, 23 de maio de 2022.

TASSIANA MENEZES DE
MELLO:07929547779

Assinado de forma digital por
TASSIANA MENEZES DE
MELLO:07929547779
Dados: 2022.05.20 13:47:01
-03'00

Tassiana Menezes
JUCERJA 216

Estr. Coronel Pedro Correia, 740, sala 1017. Barra, Rio de Janeiro/RJ | Cep 21775090

Tel.: (21) 3281-5222 | e-mail: tassiana@tassianamenezes.com.br

www.tassianamenezes.com.br



Assinado eletronicamente por: THARY LO BIANCO MARTINS - 23/05/2022 10:57:01 - 51e9421
<https://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=2205231056424800000153864264>
Número do processo: 0011889-52.2014.5.01.0245 ID. 51e9421 - Pág. 2
Número do documento: 2205231056424800000153864264



