



## GREGORY IMÓVEIS LTDA

### LAUDO DE AVALIACAO

**DO IMÓVEL:** Situado na Estrada Leopoldo Froes nº 171, São Francisco, Niterói -RJ. Prédio residencial de dois pavimentos medindo 50,20 m de largura na frente, pela Estrada Froes; 33,30m de largura de fundos, por 61,40m de extensão de frente aos fundos , pelo lado esquerdo e 48,25 m pelo lado direito .

**Área construída da casa:** 1032 m2 com benfeitorias que ficam no imóvel, quartos com closets e armários embutidos, sistema de segurança através de monitoramento e alarmes, sistema de aquecimento da água através de energia solar, vista para o mar e o Rio de Janeiro.

Área nobre, localizada na Zona sul de Niterói, que é a área de maior valorização da cidade. Imóvel quitado, possui 7 suítes, 2 livings, ampla área gourmet, piscina, sauna, spa, home theater, sala de ginastica, salão de jogos, garagem para seis carros.

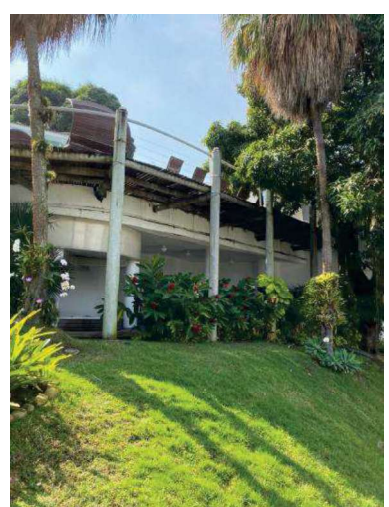
**Valor da Avaliação de Venda:** O valor atual do mercado imobiliário para imóveis de alto luxo em Niterói fica entre R\$10.000,00 a R\$13.000,00 por M2, esta valor se define avaliando o custo do terreno na região, a localização com as facilidades do em torno, aos vários materiais usados na construção e decoração, segurança da cidade e outros fatores que influenciam no valor final do imóvel.

O imóvel apresentado em questão, está avaliado para fins de comercialização no valor de R\$: 10.800,000,00, este valor se refere a 80% do valor do mercado, já que nesta avaliação considere 20% de dedução nos valores avaliados para facilitar a comercialização.

TJRJ NIT CDA 2020006346802 30/09/20 09:50:50:501396ZZ PROGER-VIRTUAL

Segue abaixo um resumo descritivo e algumas imagens externas do imóvel:

| Quantidade | Tipo          | Metragem     | Piso      | Parede        | Observação                                |
|------------|---------------|--------------|-----------|---------------|-------------------------------------------|
| 1          | Varanda       | 8            | Cerâmica  | Massa Corrida |                                           |
| 2          | Living        | 12           | Madeira   | Massa Corrida | Piso laminado de madeira Duraflor         |
| 4          | Sala          | 175          | Mármore   | Massa Corrida | Marmore Carrara Italiano                  |
|            | Quarto        |              |           | Massa Corrida |                                           |
| 7          | Suite         | 255          | Madeira   | Massa Corrida | Piso laminado de madeira Duraflor         |
| 4          | Banheiro      | 24           | Mármore   | Massa Corrida | Marmore Branco Cintilante                 |
| 1          | Copa          | 28           | Granito   | Massa Corrida |                                           |
| 2          | Cozinha       | 36           | Granito   | Massa Corrida |                                           |
| 1          | Área Serviço  | 27           | Cerâmica  | Massa Corrida |                                           |
|            | Corredor      |              |           | Massa Corrida |                                           |
| 2          | Q. Empregada  | 18           | Cerâmica  | Massa Corrida |                                           |
| 1          | B. Empregada  | 6            | Cerâmica  | Massa Corrida |                                           |
| 1          | Garagem       | 65           | Cerâmica  | Massa Corrida | Vaga para 4 carros, mais 2 visitantes     |
| 1          | Piscina       | 43           | São Tomé  | Massa Corrida | Deck em madeira com 40 m2                 |
| 1          | Sauna         | 9            | Cerâmica  | Massa Corrida |                                           |
| 1          | Spa           | 45           | São Tomé  | Massa Corrida |                                           |
| 1          | Home Teather  | 38           | Carpete   | Massa Corrida | Home montado com telão e caixas especiais |
| 1          | S. Ginástica  | 45           | Vulcapiso | Massa Corrida | Sala montada com equipamentos             |
| 1          | Salão Jogos   | 52           | Cerâmica  | Massa Corrida |                                           |
|            | Outros        | 146          | Diversos  | Massa Corrida |                                           |
|            | <b>Total:</b> | 1032         |           |               |                                           |
|            | Sol:          | Manhã: ( X ) |           | Tarde: ( X )  |                                           |



Gregory Imóveis Ltda

**Luiz Alberto Tóffano Gregory**

Creci 20777

Tel (21) 98755.5150



Assinado eletronicamente por: MARCIO JOSE SILVA DE ABREU - Juntado em: 15/04/2024 16:11:59 - 645d4b1  
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/24041516114813900000198139613?instancia=1>  
 Número do processo: 0010156-38.2013.5.01.0002  
 Número do documento: 24041516114813900000198139613