

## **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL**

### **IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:**

**Apartamento Residencial nº 104, 1º pavimento do bloco B do Edifício Hilda Maria , Rua São Mateus nº 128, Bairro Portão, Cidade de Curitiba - Paraná.**

**Curitiba-PR, Novembro/2025**



## **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

### **1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:**

O presente laudo técnico visa instruir os autos de n 003487152.2011.8.16.0001 em tramite perante a 12ª Vara Cível de Curitiba, no intuito de atualizar a avaliação do imóvel para fim mercadológico de venda do Apartamento Residencial nº 104, 1º pavimento do bloco B do Edifício Hilda Maria , Rua São Mateus nº 128, Bairro Portão, Cidade de Curitiba - Paraná.

A avaliação/atualização obedece aos itens estabelecidos no Agravo de Instrumento 0055050-19.2025.8.16.0000, bem como aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT- NBR 14.653/1- Procedimentos e NBR 14.653/2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

### **2. FINALIDADE DO PTAM**

A definição de Valor de Mercado é o valor atual que o imóvel possa ter para fins de comercialização imobiliária.

A definição de valor de mercado é: "quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente".

### **3 – IDENTIFICAÇÕES DO IMÓVEL**

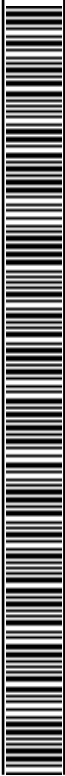
#### **3. 1 - Identificação e caracterização do imóvel conforme a matrícula:**

Apartamento nº 104 no 1º pavimento do bloco B do Edifício Hilda Maria, situado na Rua São Mateus nº 128, com área construída privativa de 48,6200 m², área comum de 13,6035 m², área construída global de 62,2235 m², com as demais características constantes na Matrícula nº 85.755 da 6ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba; IF 63.068.012. Consta na matrícula, que o Edifício Hilda Maria foi registrado em 24 de Abril de 2009.

#### **3.2. Localização, Matrículas e Registro Imobiliário:**

**Matrícula sob nº 85.755 do 6º Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba, PR. Indicação Fiscal: IF 63.068.012.**





### **3.3 Características internas do imóvel, infra-estrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel:**

O apartamento 104, bloco B, do Ed. Hilda Maria possui três (3) quartos, dois (2) banheiros, sendo um (1) banheiro social e uma (1) suíte, sala de estar, cozinha e espaço de garden descoberto. A unidade **não** possui vaga de garagem correspondente; está no contexto de imóvel residencial, em região com predominância de edifícios residenciais e comércio em geral, além de serviços de utilidade, bancos, consultórios, restaurantes e demais comércios.

Localizado no bairro Portão, com a localização geográfica de fácil acesso ao centro de Curitiba-PR.

Possui rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica e internet, serviço de coleta de lixo e pavimentação.

### **3.4 Condições gerais do Condomínio Hilda Maria:**

O Condomínio teve sua edificação iniciada em meados de 2007, tendo seu registro na matrícula em 24 de Abril do ano de 2009.

O condomínio vertical possui 20 (vinte) unidades, sendo dois (2) blocos com dez (10) unidades em cada bloco. São cinco pavimentos, com dois (2) aptos por andar. O Condomínio possui elevador, **não** possui portaria e **não** possui salão de festa.

O valor atual da taxa de condomínio corresponde a R\$ 300,00. Soma-se a taxa condominial o valor atual de R\$ 160,00 correspondente ao fundo de reserva/obras.

O valor médio nos contratos de aluguel das unidades do Ed. Hilda Maria corresponde a R\$ 2.000,00 (Dois mil) reais mensais.

Todas as informações acima foram consideradas para fins de atualização da avaliação, utilizando-se do método de comparativo de unidades semelhantes na região próxima ao imóvel, tendo o escopo comparativo dentro do perfil e idade do imóvel que está sendo avaliado.

### **4. PESQUISA DE IMÓVEIS COMPARADOS, PARA APLICAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:**

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas,

segundo a NBR 14653- 1 e NBR 14653-2.

#### 4.1. Identificação dos imóveis escolhidos para compor a amostra, explicitando as respectivas fontes:

1	Rua São Mateus 430	42	5	R\$ 329.000,00	R\$ 7.833,83	Res. Rembrand	Lopes inova - (41) 995689542
2	Rua Sylvio Zeny 82	51	3	R\$ 329.000,00	R\$ 6.450,98	Ed Torres	Uniko - (41) 30491212
3	Rua A.. M. Sobrinho 120	42	3	R\$ 299.000,00	R\$ 7.119,04	N informado	Apolar (41) 3053600
4	Rua Itajuba 1000	49	2	R\$ 339.000,00	R\$ 6.918,36	Res. Iguaçu	New morada (41) 996869665
5	R. Zacarias P. Neves 70	58	5	R\$ 360.000,00	R\$ 6.206,89	N informado	Paradiso (41) 3245626565
6	São Mateus 346	49	1	R\$ 275.000,00	R\$ 5.612,25	Ed. Savóia	Eloi C. Santos - (41) 3018-9004
7	R São Mateus 550	52	4	R\$ 309.000,00	R\$ 7.812,50	Ed. Antonio	Almeida Santos - (41) 9911-1322
8	Rua M. Abrão 223	54	2	R\$ 339.000,00	R\$ 6.277,77	N. informado	Bosa - 41-99966-3908
9	S. São Mateus	42	x	R\$ 329.000,00	R\$ 7.833,33	N informado	L imóveis (41) 3023-9292
10	Amadeus Amaral 1750	56	4	R\$ 289.000,00	R\$ 5.160,71	N informado	Imóveis presidente (41) 3345-4141

#### Observação:

- 1) Planilha de amostras para o parâmetro de a Avaliação de imóveis semelhantes na região a venda. As 3 primeiras amostras correspondem as mesmas amostras apresentadas no laudo de mov. 203 pelo Sr. Avaliador.
- 2) Todas as demais amostras são de imóveis com características semelhantes em termos de metragem, região e idade para fins de avaliação comparativa.

## 5. PESQUISA DE IMÓVEIS COMPARADOS - AMOSTRAS COM ÁREA DE GARDEN

5.1 Conforme a NBR 14653- 1 e NBR 14653-2, foram colhidas as seguintes amostras, para quantificar a valorização da área de garden do imóvel avaliado:

5.2 Identificação dos imóveis escolhidos e as respectivas fontes:

11	Rua Paraíba nº 3549	56 m <sup>2</sup>	1	R\$ 379.000,00	R\$ 6.767,85	Ed. M. Flores	Apolar - (41) 995689542
12	Rua Agostinho M. 814	52m <sup>2</sup>	T	R\$ 450.000,00	R\$ 8.653,84	Ed Estoril	Graco imóveis - (41) 30491212



13	Rua Itajubá 810	77m <sup>2</sup>	C	R\$ 450.000,00	R\$ 5.844,15	Spazio	Pesquisa-(41) 3053600
14	N. informado	74m <sup>2</sup>	1	R\$ 580.000,00	R\$ 7.837,83	N informado	Graco imóveis 41 - 30491212
15	Rua Renato Polatti 3651	66m <sup>2</sup>	T	R\$ 425.000,00	R\$ 6.439,39	Bella Vita	Remax imob. 41 - 3503-3020
16	Rua Prof F. de Souza	64m <sup>2</sup>	T	R\$ 630.000,0	R\$ 9.843,75	Não Informado	Graco imóveis 41 - 30491212

3) Planilha de amostras para o parâmetro de a Avaliação da valorização da área de garden

4) Todas as amostras são de aptos de 2 e 3 quartos na região do bairro do Portão.

### 5.1. – Padrão dos Cálculos Adotados:

5.2 Cálculo da média aritmética do valor  $m^2/\text{soma das amostras 1-10} =$   
**R\$ 67.225,66/10**

**Média Aritmética = R\$ 6.722,66** para valor do metro quadrado da área construída privativa.

5.3 Cálculo da média aritmética dos imóveis com área de garden = soma das amostras 11-16 = **R\$ 45.386,81/6**

**Média Aritmética = R\$ 7.564,46** para valor do metro quadrado da área construída privativa ( Amostras com área de garden).

Ressalta-se que as amostras com localização em metragem similares, anunciadas como apartamento de 2 e 3 quartos. As amostras 11-16, representam imóveis com localização e metragens similares de 2 e 3 quartos e com a inclusão da área de garden externa aberta. Todas as amostras correspondem a aptos com vaga de garagem, com exceção da amostra 6.

### 6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL REAVALIADO:

Foi adotada a média aritmética do item 5.3 - Amostras 11-16, por melhor refletir os fatores do imóvel avaliado, considerando o espaço de garden.

Ao final, para o cálculo da avaliação mercadológica do imóvel deste PTAM, deve se considerar uma depreciação de 15%, devido a ausência de vaga de garagem.

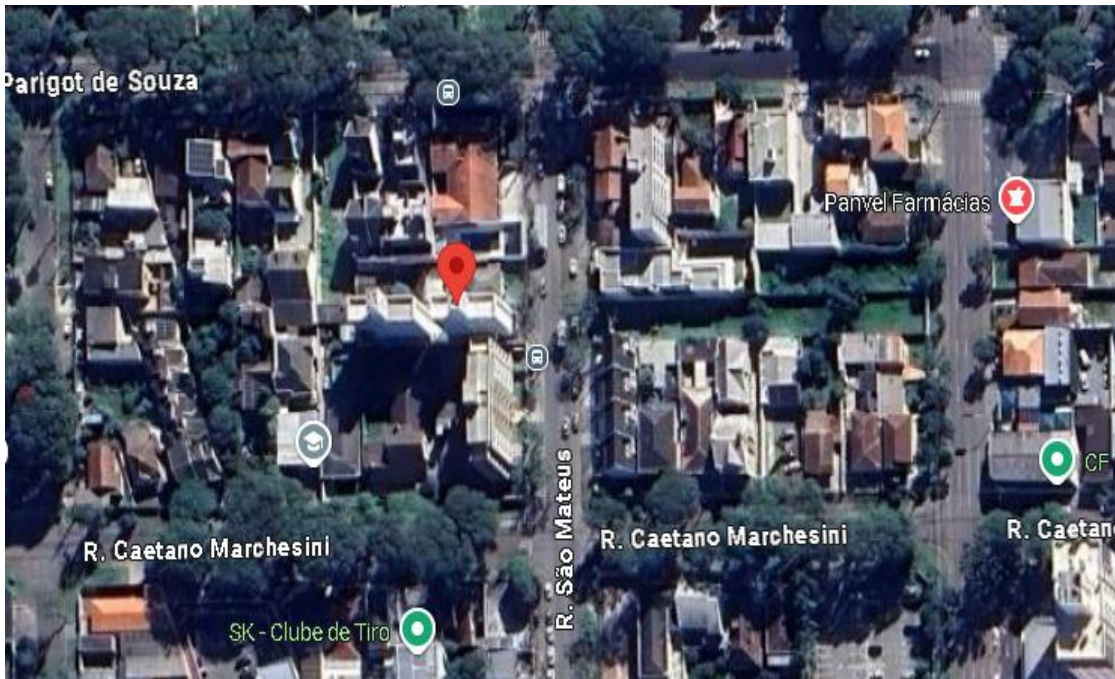
### 7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL REAVALIADO:



\*\*\*

**Localização do imóvel pelo Google Maps:**

<https://maps.app.goo.gl/o1ghkeQeK8dH5W9QA>



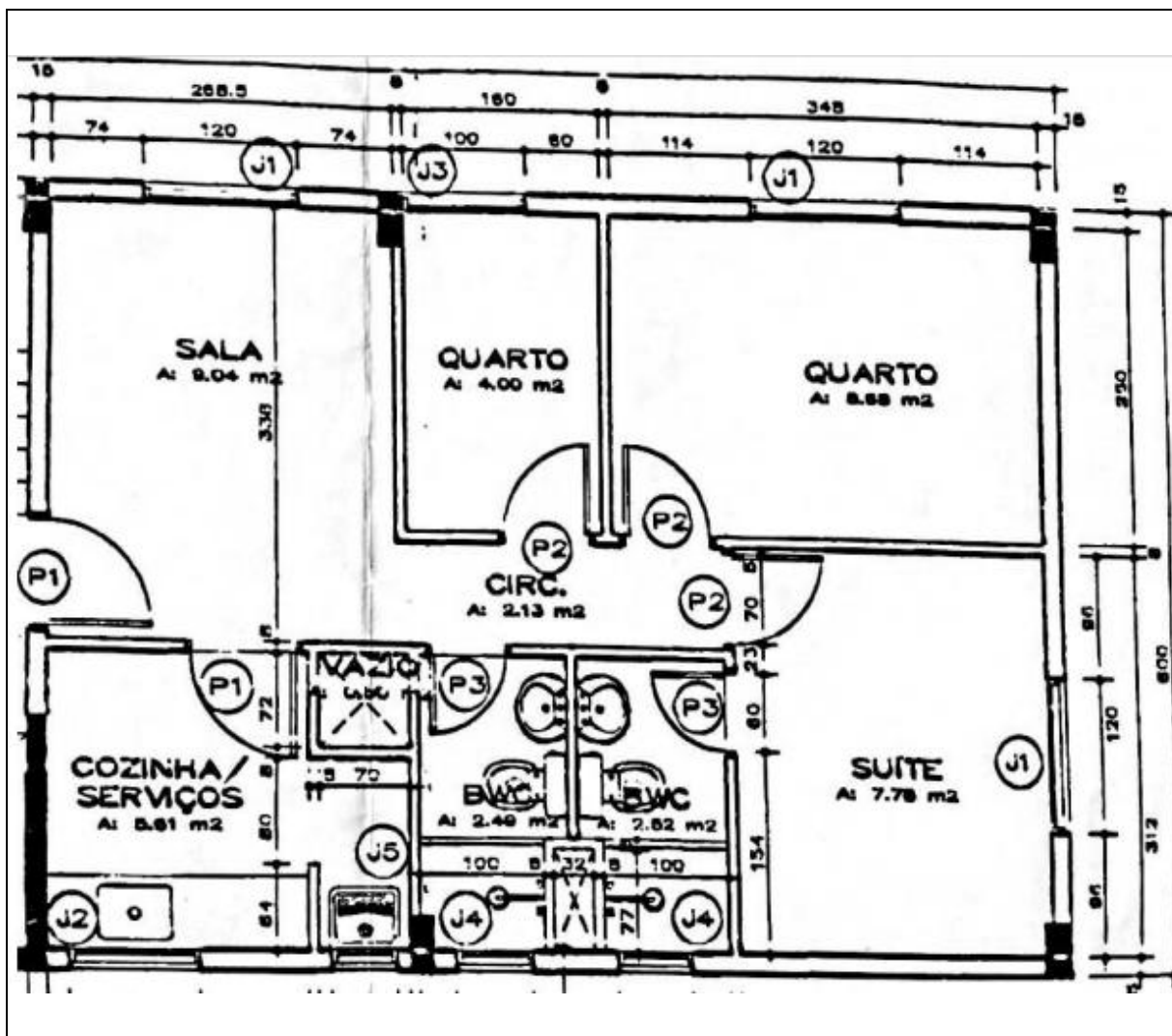
**Fachada do prédio:**



**Fotos internas:**



### Planta da Unidade 104, Bloco B:

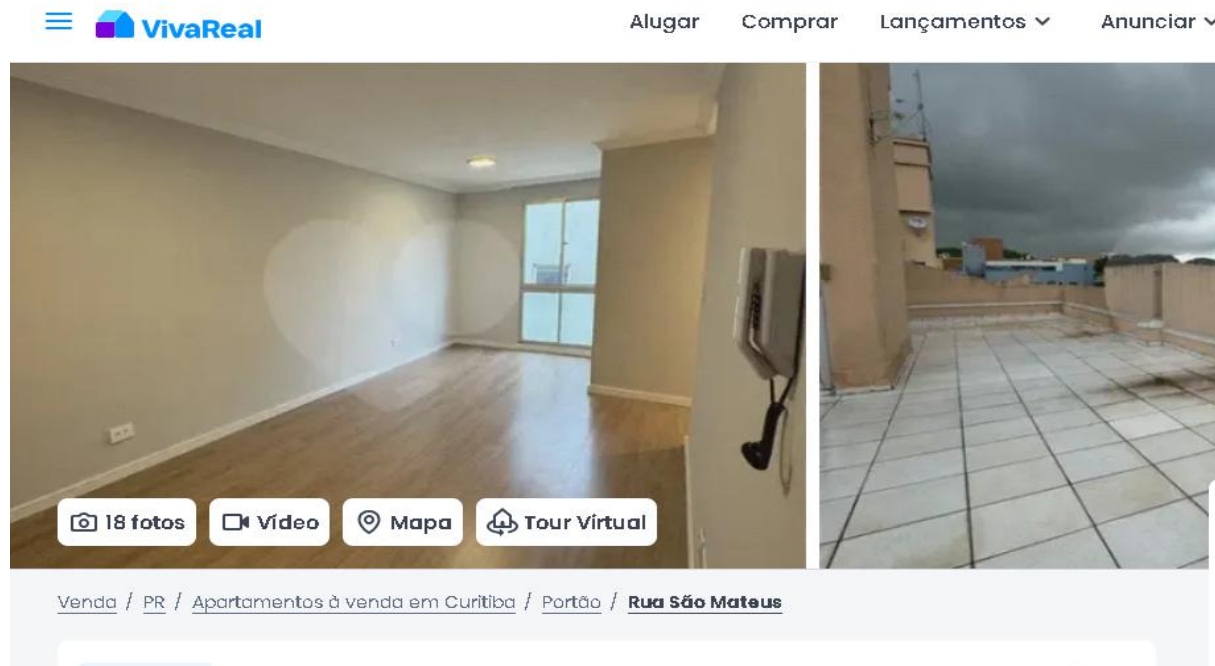


\*\*\*



## AMOSTRAS

### Amostra 1 -



Venda / PR / Apartamentos à venda em Curitiba / Portão / Rua São Mateus

#### Valores

Venda  
**R\$ 329.000**

Condomínio  
**R\$ 360/mês**

IPTU  
**R\$ 54**

#### Características

42 m<sup>2</sup>

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

Todas as características

#### Localização


Rua São Mateus, 430 - Portão, Curitiba - PR

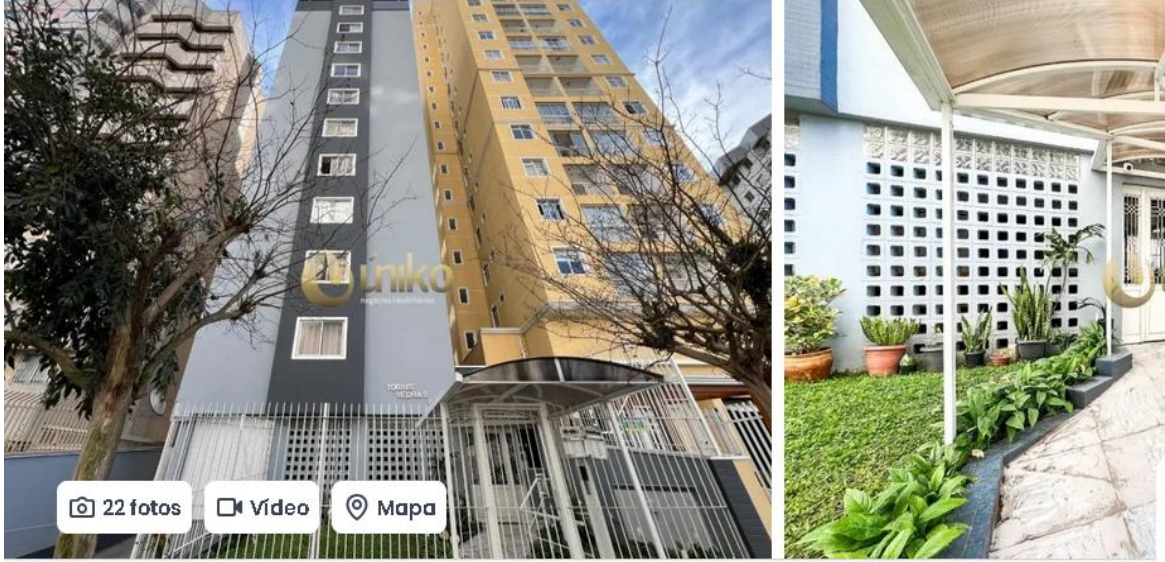
Elemento de pesquisa:




<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-portao-bairros-curitiba-com-garagem-42m2-venda-RS329000-id-2817449532/?source=ranking%2Crp>



## Amostra 2 -

 Alugar Comprar Lançamentos ▾ Anunciar ▾



Venda / PR / Apartamentos à venda em Curitiba / Portão / [Rua Sylvio Zeny](#)

### Valores

Venda  
**R\$ 329.000**

Condomínio  
**R\$ 750.000/mês**

IPTU   
**R\$ 45**

 **Preço abaixo do mercado**

### Características

 51 m<sup>2</sup>

 2 quartos

 2 banheiros


 1 vaga

 1 andar

 Aceita animais

Todas as características ▾

### Localização


 Rua Sylvio Zeny, 82 - Portão, Curitiba - PR



#### Elemento de pesquisa:



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-portao-bairros-curitiba-com-garagem-51m2-venda-RS329000-id-2822189219/?source=ranking%2Crp>



### Amostra 3 -

 Alugar Comprar Lançamentos ▾ Anunciar



 27 fotos  Mapa

### Valores


Venda  
**R\$ 299.000**

Condomínio  
**R\$ 429/mês**


IPTU ⓘ  
**Isento**

### Características

 42 m<sup>2</sup>

 2 quartos

 1 banheiro

 1 vaga

### Localização

 Rua Alberto Müller Sobrinho, 120 - Portão, Curitiba - PR

#### Elemento de pesquisa:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-portao-bairros-curitiba-com-garagem-42m2-venda-RS299000-id-2825305117/?source=ranking%2Crp>



## Amostra 4 -

 Alugar Comprar Lançamentos ▾ Anunciar



Venda / PR / Apartamentos à venda em Curitiba / Portaria / **Rua Itajubá**


Venda  
**R\$ 339.000**

Condomínio  
**R\$ 485/mês**

IPTU ⓘ  
**Não informado**

### Características

 49 m<sup>2</sup>


 3 quartos

 1 banheiro

 1 vaga

 Interfone

### Localização

 Rua Itajubá, 1000 - Portaria, Curitiba - PR

#### Elemento de pesquisa:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-portao-bairros-curitiba-com-garagem-49m2-venda-RS339000-id-2813601813/?source=ranking%2Crp>



## Amostra 5 -



Comprar ▾ Alugar ▾ Serviços ▾ Buscar imobiliárias



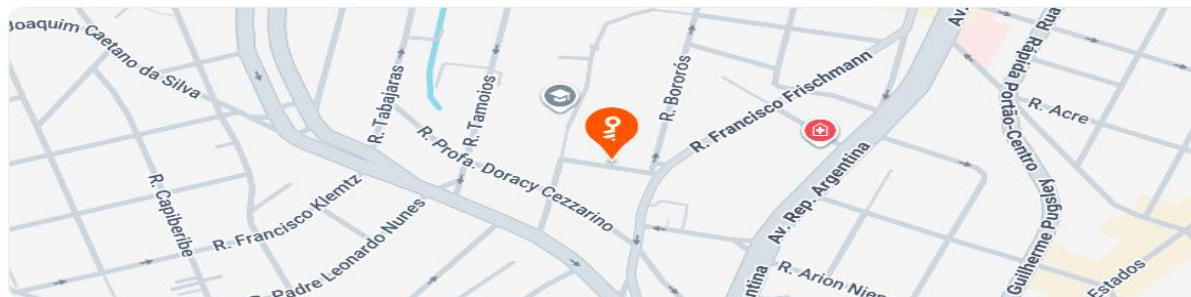
Apartamento · 58m<sup>2</sup> · 3 quartos · 1 vaga

**Venda R\$ 360.000**

Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 440 IPTU R\$

📍 Rua Zacarias de Paula Neves 70, Portão, Curitiba



58 m<sup>2</sup> tot.



58 m<sup>2</sup> útil



1 banheiro



1 vaga



3 quartos

### Elementos de pesquisa:

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-58-m-por-r\\$-3008740611.html?n\\_src=Listado&n\\_exp=personalized\\_sorting-original-NA&n\\_pg=1&n\\_pos=15](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-58-m-por-r$-3008740611.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pg=1&n_pos=15)



## Amostra 6 -

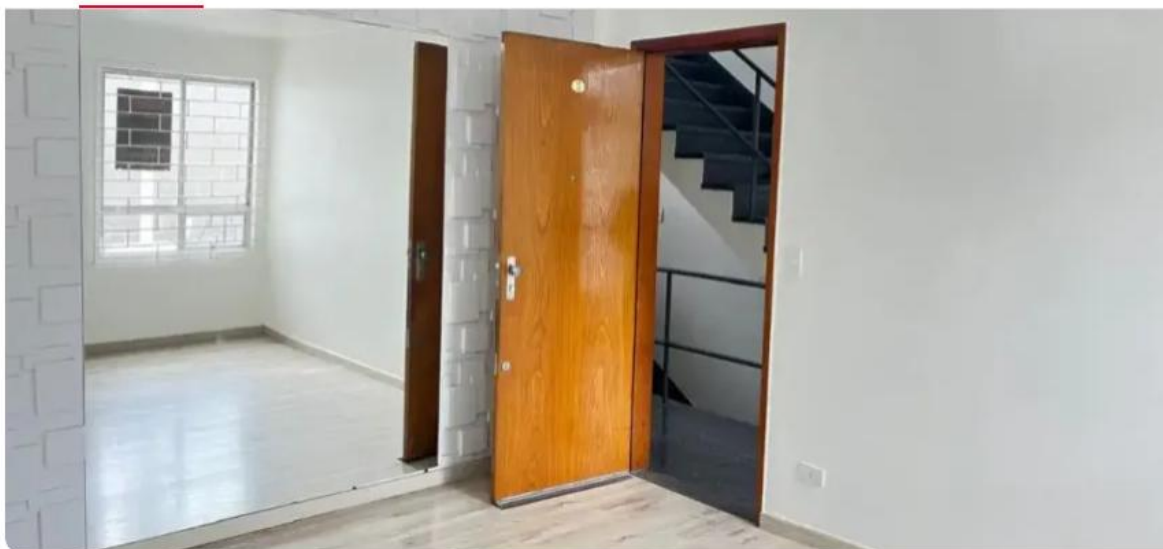
 **chaves na mão**

 **Imóveis**

 **Veículos**

 **Anuncie**

← **Anúncio** 25 Fotos Mapa Street View Nas proximidades



Home > Brasil > PR > Curitiba > Portão > Rua São Mateus

Venda

**R\$ 275.000**

[Ver parcelas](#)

Condomínio R\$ 480/mês • IPTU R\$ 40

Rua São Mateus, 346,  
Portão, Curitiba/PR

Área útil

 **49m<sup>2</sup>**

Área total

 **52m<sup>2</sup>**

Quartos

 **2**

Banheiros

 **1**

Garagens

 **--**

 **Apartamento**

**Apartamento térreo no bairro portão. 2  
dormitórios, 49 m<sup>2</sup>, por r\$ 275.000,00, curitiba/pr.**

**Descrição**

Última atualização: 14/10/2025 às 15:40h

Apartamento Térreo em Excelente localização no Bairro Portão.

A metros do Shopping Palladium e Ventura, Unifatec, Unicesumar, Colegio Adventista, Republica Argentina, Terminal do Portão, comércio de Restaurantes, farmácias, quase esquina da Rua João

**Elemento de pesquisa:**

<https://www.chavesnaomao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-pr-curitiba-portao-52m2-RS275000/id-34365995/>



## Amostra 7 -

[Anúncio](#) 30 Fotos [Mapa](#) [Street View](#) [Nas proximidades](#)



Home > Brasil > PR > Curitiba > Portão > Rua São Mateus

Venda

**R\$ 309.000**

[Ver parcelas](#)

Condomínio R\$ 460/mês • IPTU R\$ 690

Rua São Mateus, 550,  
Portão, Curitiba/PR

Área útil

52m<sup>2</sup>

Área total

85m<sup>2</sup>

Quartos

2

Banheiros

1

Garagens

1

Apartamento

**Apartamento com 2 dormitórios à venda. 52 m<sup>2</sup> por R\$ 309.000,00 - portão - curitiba/pr**

Descrição

Última atualização: 27/10/2025 às 16:50h | Ref: AP3308

APARTAMENTO VENDA NO PORTÃO

Área útil 52m<sup>2</sup> Área total 86m<sup>2</sup> quartos 2 Banheiros 1 Garagens 1

**Elemento de pesquisa:**

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-portao-85m2-RS309000/id-35444284/>



## Amostra 8 -

Apartamento · 54m<sup>2</sup> · 3 quartos · 1 vaga

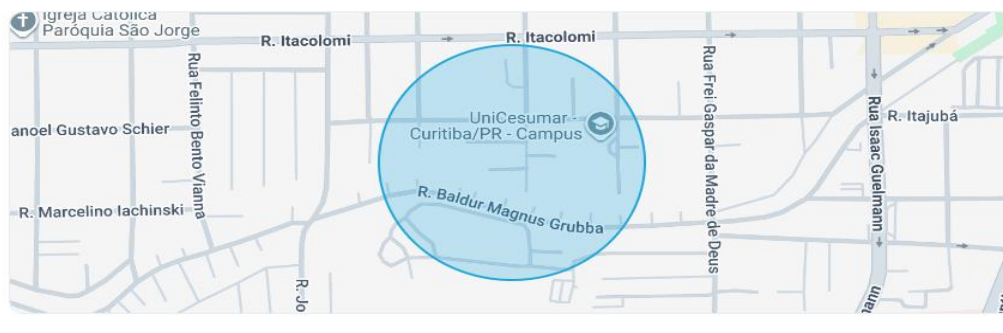


**Venda R\$ 339.000**

[Me avisar se o preço baixar](#)

Condomínio R\$ 340 · IPTU R\$ 416

📍 Rua Miguel Abrão, Portão, Curitiba




↕ 54 m<sup>2</sup> tot.    📐 54 m<sup>2</sup> útil    🚗 1 vaga    🛏️ 3 quartos


**Elemento de pesquisa:**




[https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-portao-curitiba-pr/3020208342?n\\_src=Listado&n\\_pg=1&n\\_pos=6](https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-portao-curitiba-pr/3020208342?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=6)



## Amostra 9 -

 Desde 1935 Lançamentos Prontos ▾ Aluguel ▾ Links Úteis ▾



 16 fotos  Mapa  Rua

### Apartamento com 2 quartos à venda em Portão - PR

Rua São Mateus - Portão - Curitiba/PR

**R\$ 329.000**

R\$ 7.833 preço do m<sup>2</sup>

### Apartamento com 2 quartos à venda em Portão - PR

Rua São Mateus - Portão - Curitiba/PR

**R\$ 329.000**

R\$ 7.833 preço do m<sup>2</sup>

Condomínio R\$ 361 IPTU R\$ 55

 **Área total** 60m<sup>2</sup>  **Área** 42m<sup>2</sup>  **Dormitórios** 2  **Banheiros** 1  **Vagas** 1

#### Sobre o imóvel

Apartamento completamente reformado para aqueles que buscam modernidade, praticidade e conforto. Sua localização é privilegiada, com fácil acesso às principais facilidades da região: \* 550 metros do Shopping Ventura \* 850 metros do Shopping Palladium \* 500 metros da Faculdade UniCesumar \* 850 metros do Terminal Portão Em apenas 3 minutos, você acessa a Rua República Argentina, onde encontrará uma variedade de lojas de departamentos, farmácias, lotéricas, panificadoras, cafés, bancos, academias, restaurantes e muito mais. Este apartamento possui incidência de sol, boa ventilação e luz natural, além de ser super conservado, prático e funcional. Uma excelente oportunidade com um preço atrativo, ideal para quem deseja sair do aluguel ou procura um

### Elemento de pesquisa:




<https://www.lopes.com.br/imovel/REO1048503/venda-apartamento-2-quartos-curitiba-portao?listFrom=busca&listPosition=16>



## Amostra 10 -

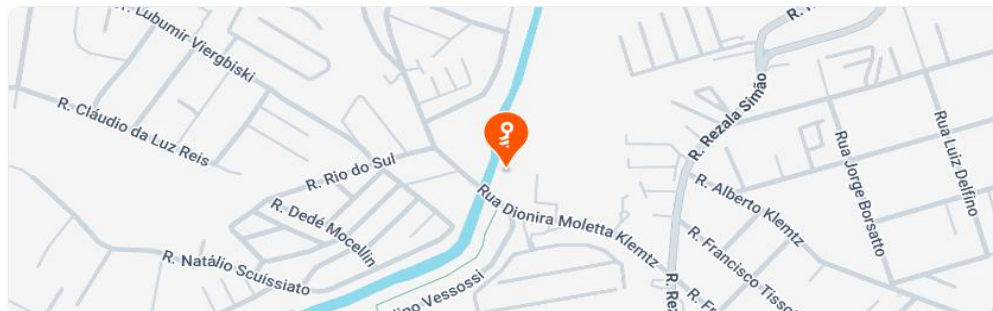
**imovelweb** Comprar ▾ Alugar ▾ Serviços ▾ Buscar imobiliárias 🔔

▼ Computador



**Venda R\$ 289.000** Me avisar se o preço baixar

📍 Rua Amadeu do Amaral, 1750, Portão, Curitiba



↕ 56 m<sup>2</sup> tot.    📐 56 m<sup>2</sup> útil    🚽 1 banheiro    🚗 1 vaga    🛏️ 2 quartos

### Elemento de pesquisa:

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-portao-3004684779.html?n\\_src=Listado&n\\_pills=Playground&n\\_pg=1&n\\_pos=8](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-portao-3004684779.html?n_src=Listado&n_pills=Playground&n_pg=1&n_pos=8)



## Amostra 11 - Apto garden

Apartamento · 56m<sup>2</sup> · 3 quartos · 1 vaga

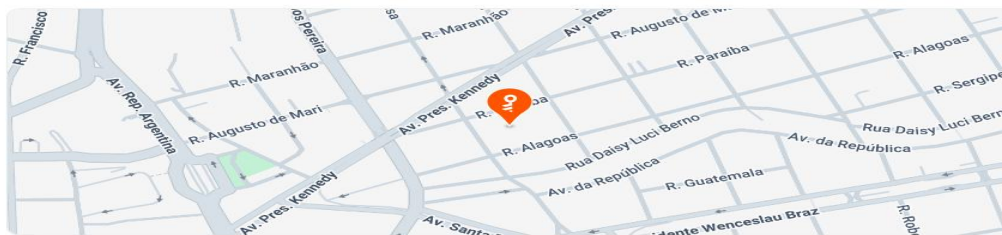


**Venda R\$ 379.000**

Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 605

📍 paraíba 3549, Portão, Curitiba



🏠  
128 m<sup>2</sup> tot.

📏  
56 m<sup>2</sup> útil

🚿  
2 banheiros

🚗  
1 vaga

🛏  
3 quartos

🛏  
1 suíte

### Garden, 3qtos, suíte, vaga coberta.

Edifício Mont Flores

Apartamento garden, à 3 quadras do Shopping Palladium e a 1 quadra da Avenida Presidente Kennedy, facilito acesso ao terminal Portão e acesso a toda infraestrutura comercial que o bairro oferece.

Apartamento com a seguinte configuração:

- 3 quartos, sendo 1 suíte;
- Sala em 2 ambientes;
- Cozinha;
- Área de serviço;
- Banheiro social;
- Garden privativo com aproximadamente 31m<sup>2</sup>;
- 1 vaga de garagem coberta, presa.

### Elemento de Pesquisa:

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/garden-3qtos-suite-vaga-coberta.3008828918.html?n\\_src=Listado&n\\_exp=personalized\\_sorting-personalized NA&n\\_pg=1&n\\_pos](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/garden-3qtos-suite-vaga-coberta.3008828918.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized NA&n_pg=1&n_pos)



## Amostra 12 - Apto garden

Apartamento · 52m<sup>2</sup> · 2 quartos · 1 vaga



Apartamento · 52m<sup>2</sup> · 2 quartos · 1 vaga

**Venda R\$ 450.000**

[Me avisar se o preço baixar](#)

Condomínio R\$ 600

📍 Rua Agostinho Merlin 814, Portão, Curitiba

### APARTAMENTO GARDEN | 2 QTOS COM SUÍTE | PORTÃO | 52M<sup>2</sup>

Solar Do Estoril Referência [Ver dados](#)

\*\*\*\*APARTAMENTO GARDEN NO PORTÃO\*\*\*\*

Excelente Apartamento Garden no Portão, no Edifício Portal do Estoril para moradia ou investimento.

São 52M<sup>2</sup> bem distribuídos em 2 dormitórios (sendo 1 suite), sala, cozinha, área de serviço e uma área externa.

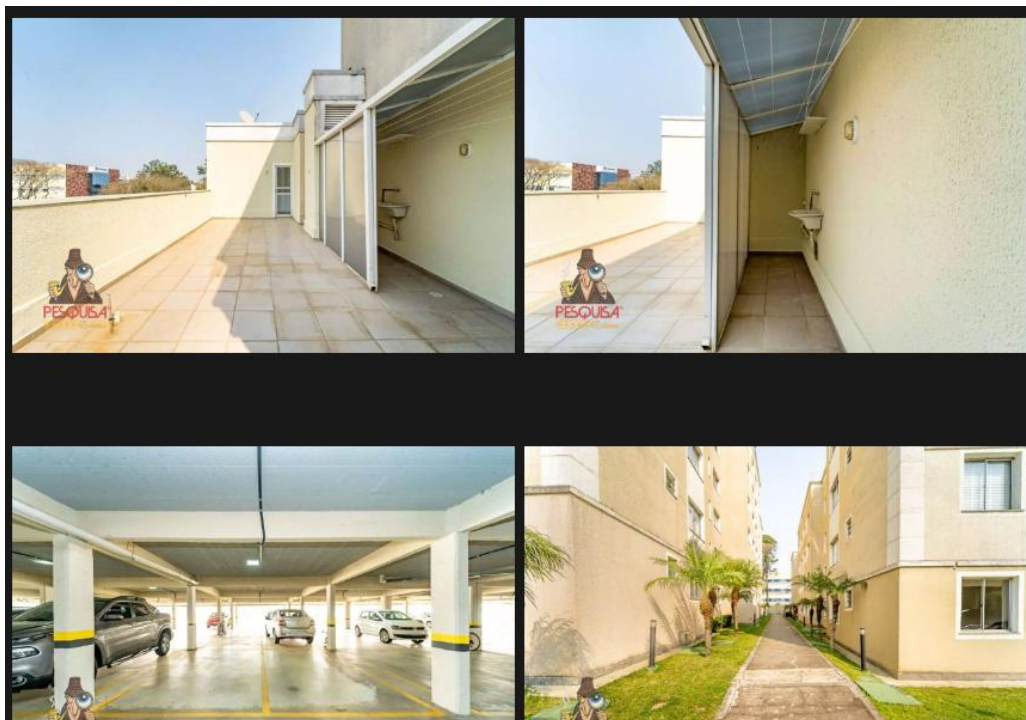
Possui 1 vaga de garagem coberta e gás individual.

#### Elemento de pesquisa:

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-garden-2-qtos-com-suite-portao-52m-3018025947.html?n\\_src=Listado&n\\_exp=personalized\\_sorting-personalized-NA&n\\_pills=Varanda&n\\_pg=1&n\\_pos=16](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-garden-2-qtos-com-suite-portao-52m-3018025947.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=16)



### Amostra 13 - Apto garden



**Sobre cobertura com 77 m<sup>2</sup> à venda em Curitiba - PR**

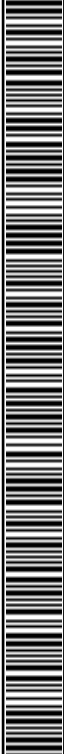
77 m <sup>2</sup> Área útil	101 m <sup>2</sup> Área total	2 Quartos	1 Suíte	2 Banheiros	2 Vagas	Aceita pet
--------------------------------	----------------------------------	-----------	---------	-------------	---------	------------

Cobertura Charmosa no Portão - Localização Estratégica!

**Cobertura com 2 quartos, 77 m<sup>2</sup>, à venda por R\$ 450.000- Rua Itajubá, 810 - Portão - Curitiba/PR**

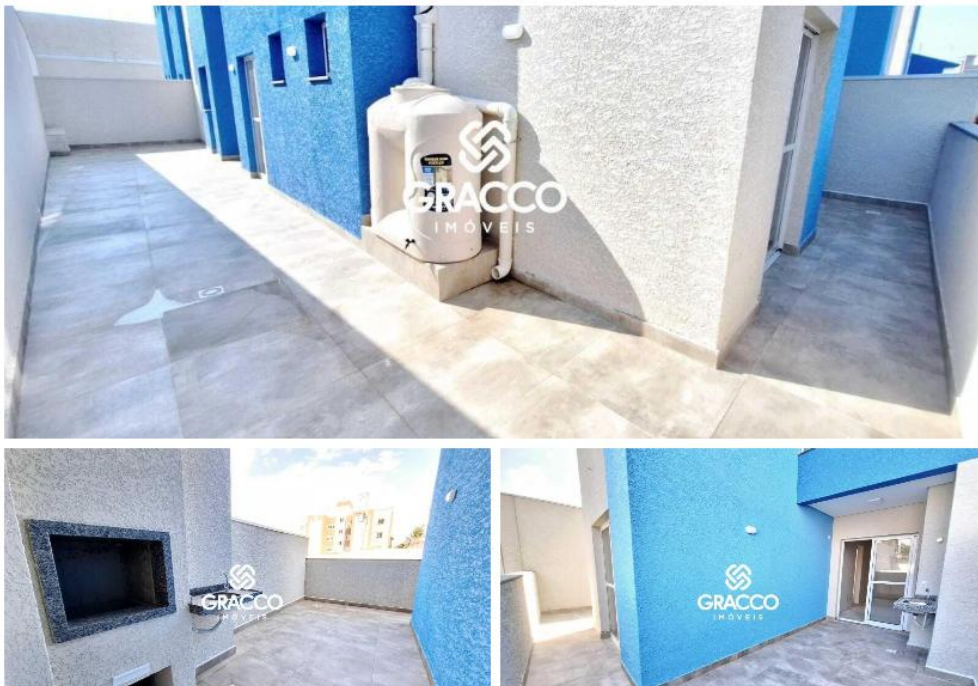
Elemento de pesquisa:  
<https://www.pesquisaimoveis.com.br/imovel/cobertura-curitiba-2-quartos-77-m/CO0008-AFO?from=sale>

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTV6 B4AXS X58GM 7SCJA



## Amostra 14 - Apto garden

Apartamento · 74m<sup>2</sup> · 3 quartos · 1 vaga



Apartamento · 74m<sup>2</sup> · 3 quartos · 1 vaga

**Venda R\$ 580.000**

Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 400

130 m<sup>2</sup> tot.

74 m<sup>2</sup> útil

2 banheiros

1 vaga

3 quartos

1 suíte

1 anos

### Elemento de pesquisa:

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-garden-3-quartos-1-vaga-a-venda-no-2997688853.html?n\\_src=Listado&n\\_exp=personalized\\_sorting-personalized-NA&n\\_pills=Playground&n\\_pg=1&n\\_pos=10](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-garden-3-quartos-1-vaga-a-venda-no-2997688853.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Playground&n_pg=1&n_pos=10)



## Amostra 15 - Apto garden



120 m² tot.	107 m² útil	2 banheiros	1 vaga	1 suíte	13 anos

### Apartamento garden 3 quartos com suíte e vaga de garagem

Apartamento Garden com 3 quartos sendo 1 suíte no Campo Comprido

O apartamento possui área útil de 66 m² mais 41m² (garden) com 3 quartos, sendo 1 suíte. Sala de estar, sala de jantar, cozinha e área de serviço. Espaços bem planejados trazendo conforto, boa ventilação e iluminação.

O Residencial possui salão de festas, playground, quadra sintética de futebol e portaria 24 horas trazendo bem-estar e segurança para você e sua família.

#### DADOS DO IMÓVEL:

Apartamento de Número 12 – bloco 7

Área Privativa: 66 m² + 41m²

Posição: lateral

Número de quartos: 3, sendo 1 suíte

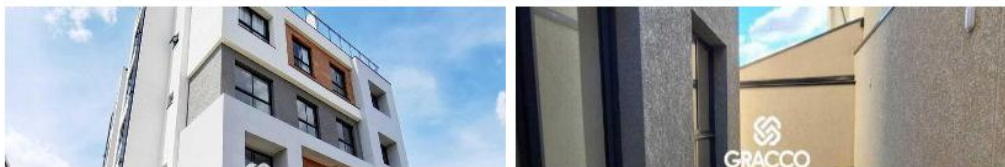
#### Elemento de pesquisa

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-garden-3-quartos-com-suite-e-vaga-de-3019735023.html?n\\_src=Listado&n\\_exp=personalized sorting-personalized-NA&n\\_pills=Portaria+24+horas&n\\_pg=1&n\\_pos=1](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-garden-3-quartos-com-suite-e-vaga-de-3019735023.html?n_src=Listado&n_exp=personalized%20sorting-personalized-NA&n_pills=Portaria+24+horas&n_pg=1&n_pos=1)



## Amostra 16 - Apto Garden

Apartamento · 64m<sup>2</sup> · 2 quartos · 1 vaga



Venda R\$ 630.000

Me avisar se o preço baixar

📍 Rua Professor Fábio de Souza, , Portão , Portão, Curitiba



109 m<sup>2</sup> tot.    64 m<sup>2</sup> útil    1 banheiro    1 vaga    2 quartos    1 anos

Elemento de pesquisa:

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-garden-face-norte-109m-com-2-quartos-1-3008655113.html?n\\_src=Listado&n\\_exp=personalized\\_sorting-personalized-NA&n\\_pills=Ar+condicionado&n\\_pg=1&n\\_pos=7](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-garden-face-norte-109m-com-2-quartos-1-3008655113.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=7)



## 7.1 Cálculo Adotado:

Cálculo da Média aritmética do valor  $m^2$ /soma das amostras 11-16 =  
**R\$ 45.386,81/6**

**Média Aritmética = R\$ 7.464,46** para valor do metro quadrado da área construída privativa.

## 8.1 - Considerações Finais:

Foi adotado o método comparativo de imóveis similares na região, com metragens e condições similares.

Para o cálculo da avaliação mercadológica do imóvel deste PTAM, foi considerada a depreciação de 15%, para fins de comercialização, devido a ausência de vaga de garagem.

## 8.2. Conclusão:

Pelo exposto, conclui-se que o valor médio estimado de avaliação mercadológica do Apartamento Residencial nº 104, 1º pavimento do bloco B do Edifício Hilda Maria, Rua São Mateus nº 128, Bairro Portão, Cidade de Curitiba - Paraná, ficou em:

**Valor Médio Estimado 330.000.000,00 ( Trezentos e trinta mil reais).**

Limite Superior: R\$ 335.000,00 ( Trezentos e trinta e cinco mil reais).

Limite Inferior: R\$ 325.000,00 ( Trezentos e vinte cinco mil reais).

\*Salienta-se que o imóvel em questão foi avaliado pelo método comparativo, conforme as amostras e detalhamento deste laudo.

\* Foram arredondados os valores, sem prejudicar o valor de avaliação.

Curitiba,PR, 28/11/2025



ADYEL MARQUES DE PAULA  
LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

