

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE CURITIBA



ESTADO DO PARANÁ

4º OFÍCIO DE AVALIAÇÃO

Francisco Chagas Negrão

TITULAR

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 298.25

Em cumprimento ao respeitável mandado do M.M. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível, expedido nos Autos sob nº **167-61/2021.8.16.0001** em que é requerente RESIDENCIAL HILL VALLEY I e requerido LUIS CLAUDIO PADILHA.

avalia o bem adiante descrito, pela forma seguinte:

Casa nº 14 do Residencial Hill Valley, situado na Rua Amadeu do Amaral nº 365, Portão, nesta Capital, com área construída de cerca de 349 m², área exclusiva do terreno de 179,92 m², com as demais características constantes na Matrícula nº 105.751 da 6ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba; Descrição da residência: contém no subsolo, garagem para quatro veículos, banheiro e despensa; no térreo, hall de entrada, sala, lavabo, copa, cozinha; no piso superior, três quartos (uma suite máster com closet e hidromassagem) e banheiro social; terraço com escritório, lavanderia e pátio descoberto; Que se avalia o IMÓVEL em **R\$ 2.890.407,00**

(DOIS MILHOES OITOCENTOS E NOVENTA MIL QUATROCENTOS E SETE REAIS)

Curitiba, 18 de Setembro de 2025.

FRANCISCO CHAGAS NEGRÃO
- 4º Avaliador Judicial -











METODOLOGIA - CRITÉRIOS
Método adotado: Método Comparativo de Dados do Mercado
Critérios: Ofertas de vendas; casas de condomínio no mesmo bairro;
Classificação quanto à liquidez: média

	valor	área	PU
1	1.690.000,00	150	11.266,67
2	1.350.000,00	174	7.758,62
3	3.100.000,00	308	10.064,94
4	2.300.000,00	236	9.745,76
5	1.010.000,00	160	6.312,50
6	1.154.769,00	161,31	7.158,69
	Soma		52.307,18
	Unitário	Pu (R\$/m²)	8.717,86
	Fator de Oferta	0,95	8.281,97
	Imóvel	m²	349,00
	avaliação	R\$	2.890.407,56

ELEMENTOS PESQUISADOS
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-4-quartos-com-garagem-pr-curitiba-portao-RS1690000/id-27051133/
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-portao-174m2-RS1350000/id-29169424/
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-portao-308m2-RS3100000/id-32594676/
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-portao-236m2-RS2300000/id-32684183/
https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-portao-bairros-curitiba-com-garagem-160m2-venda-RS1010000-id-2812058929/?source=ranking%2Crp
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-portao-161m2-RS1154769/id-29500814/

Casa triplex à venda em condomínio fechado no portão, 4 dormitórios, 2 vagas Venda **R\$ 1.690.000**

Rua. Amadeu do Amaral, 365 - Portão, Curitiba - PR, 80330-240

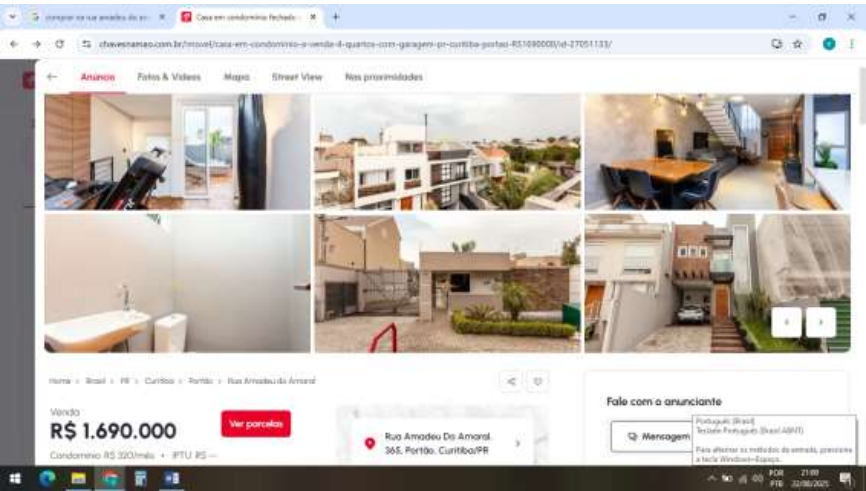
Área útil **150m²** Quartos **4** Suítes **1** Banheiros **4** Garagens **2**

Casa Triplex à venda em Condomínio Fechado no Portão, 4 dormitórios, 2 vagas - Perfeita para Sua Família!

Com 150m² privativos, essa casa semimobiliada destaca-se por seu design moderno e acabamento de alto padrão. São 4 quartos bem distribuídos, incluindo uma suíte com sacada. A sala, projetada para dois ambientes, conecta-se à cozinha planejada em conceito aberto, equipada com móveis fixos que otimizam o espaço e proporcionam um visual contemporâneo.

Área gourmet maravilhosa, com uma churrasqueira perfeita para reunir amigos e familiares. O terraço privativo complementa o charme do imóvel, oferecendo um espaço adicional para momentos de lazer ou personalização. Além disso, a face oeste garante que a casa seja ensolarada durante todo o dia, valorizando ainda mais o conforto térmico e a iluminação natural. Com duas vagas de garagem.

VCR IMÓVEISimento, fale que viu o anúncio no Chaves Na Mão. Referência: MCH_192957 [Celular:\(41\) 99123-5232](tel:(41)99123-5232) [Fixo:\(41\) 3030-2929](tel:(41)3030-2929)



Sobrado | 3 dorm | suíte | 2 vagas | 174 m² priv | portão - curitiba/pr
Venda R\$ 1.350.000

Rua. Amadeu do Amaral, 1260 - Portão, Curitiba - PR, 80330-240

Área útil 174m² Área total 174m² Quartos 3 Suítes 1 Banheiros 3 Garagens 2

Descrição

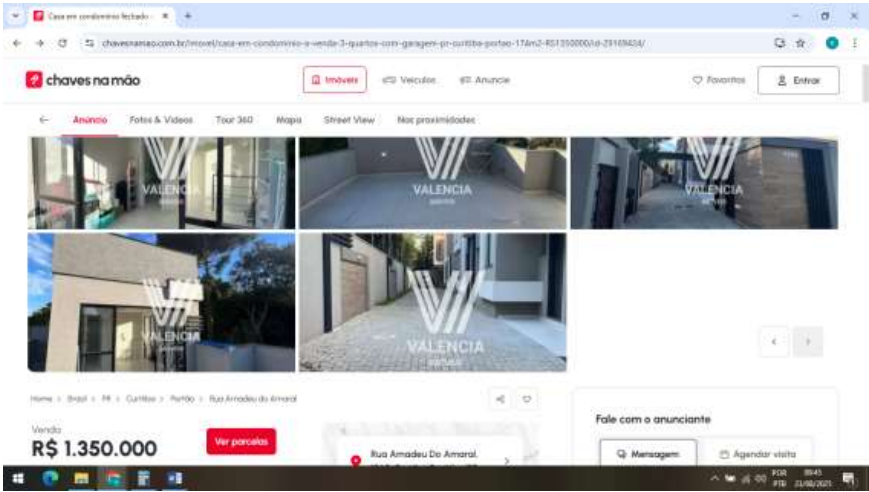
Última atualização: 23/08/2025 às 06:55h | Ref: SO0745

Sobrado | 3 dorm | Suíte | 2 vagas | 174 m² priv | Portão - Curitiba/PR

- *Unidade
- Área de serviço;
- Churrasqueira;
- Closet;
- Piso laminado nos quartos;
- Copa;
- Escritório;
- Hidromassagem;
- Jardim;
- Semi-mobiliado;
- Sacada.

RV5 IMÓVEIS LTDA, fale que viu o anúncio no Chaves Na Mão. Referência: SO0745
[98530-9339](https://www.chavesnaaomao.com.br/revenda/casa-em-condominio-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-portao-174m2-R$1350000/16-23168434/)

[Celular:\(41\)](https://www.chavesnaaomao.com.br/revenda/casa-em-condominio-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-portao-174m2-R$1350000/16-23168434/)



Casa em condomínio fechado com 3 quartos à venda na Rua Aristides Pereira da Cruz, 21, Portão, Curitiba Venda R\$ 3.100.000

Rua. Aristides Pereira da Cruz, 21 - Portão
Área útil 308m² Área total 308m² Quartos 3 Suítes 2 Banheiros 4 Garagens 6

****Triplex Semimobiliado no Bairro Portão, Curitiba - Paraná****

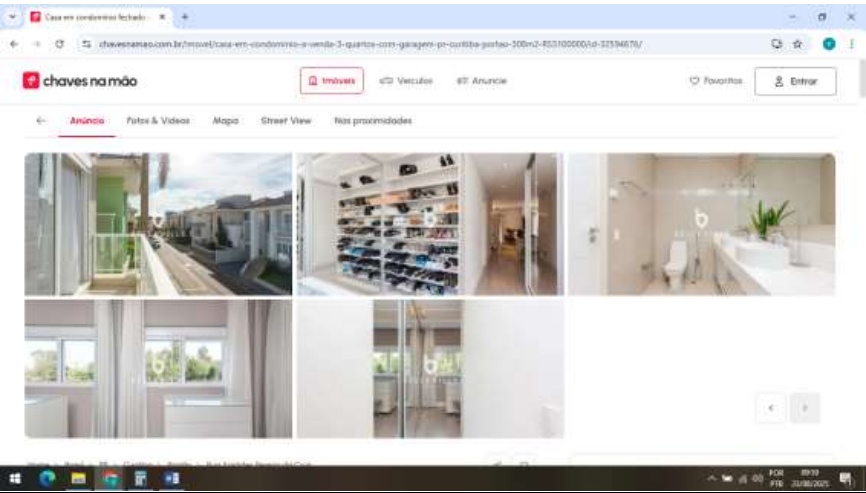
Seja bem-vindo ao seu novo lar, numa localização excelente, para quem gosta de receber bem!

Este triplex semimobiliado está localizado no charmoso bairro Portão, na cidade de Curitiba, Paraná. Com 3 quartos, 4 banheiros e 2 suítes, este imóvel oferece conforto e elegância em cada detalhe. Com 6 vagas de garagem, você e sua família terão todo o espaço necessário para receber amigos e parentes com comodidade.

O condomínio oferece uma infraestrutura completa, com academia, portão eletrônico, segurança 24h, churrasqueira coletiva, playground, salão de festas e salão de jogos, garantindo momentos de lazer e segurança para toda a família.

Além disso, este imóvel conta com uma ampla lista de comodidades, incluindo banheira de hidromassagem, lareira, sacada, área de serviço, closet, despensa, lavabo, cozinha, armário embutido, churrasqueira, ar condicionado, sala de estar, sala de jantar, copa, lavanderia e quintal.

BELLEVILLE IMÓVEIS, fale que viu o anúncio no Chaves Na Mão. Referência: 1649 [Celular:\(41\) 3308-3356](tel:(41)3308-3356) [Fixo:\(41\) 98711-2570](tel:(41)98711-2570)



Casa em condomínio fechado com 3 quartos à venda na Rua Aristides Pereira da Cruz, 21, Portão, Curitiba
Venda R\$ 2.300.000

Rua. Aristides Pereira da Cruz, 21 - Portão

- **Área útil 236m² Área total 236m² Quartos 3 Suítes 1 Banheiros 4 Garagens 4**

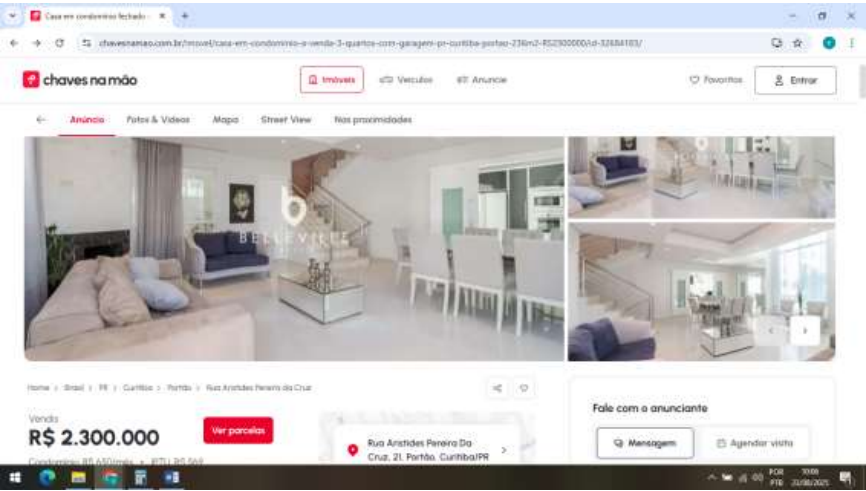
Descrição

Com 236 m² privativos, a casa possui dois pavimentos. No térreo, está a área social, projetada para acolher momentos especiais: uma ampla sala para dois ambientes, cozinha planejada, lavanderia funcional e um espaço gourmet incrível com churrasqueira, forno de pizza, fogão a lenha e um quintal perfeito para reunir a família e os amigos.

No segundo andar, você encontra uma acolhedora sala de TV com sacada e vista para o condomínio. A área íntima conta com três dormitórios, sendo uma suíte com hidromassagem e closet, e duas demi-suítes que garantem conforto e privacidade para toda a família.

Sinta-se em casa desde o primeiro momento! Essa residência oferece ambientes amplos, iluminados e com acabamentos de alto padrão que refletem o seu estilo de vida.

BELLEVILLE IMÓVEIS, fale que viu o anúncio no Chaves Na Mão. Referência: 1715
[Celular:\(41\) 3308-3356](tel:(41)3308-3356) [Fixo:\(41\) 98711-2570](tel:(41)98711-2570)



Sobrado com 4 Quartos e 1 banheiro à Venda, 160 m² por R\$ 1.010.000

Rua Pinheiro Guimarães, 873 - Portão, Curitiba - PR

160 m² 4 quartos 1 banheiro 2 vagas Condomínio fechado

O Residencial Dubai é sinônimo de conforto e excelência na região do Portão.

Conceito aberto para integrar todos os ambientes do térreo, com sala de estar e jantar, cozinha, lavabo, área de serviço e garagem para dois veículos.

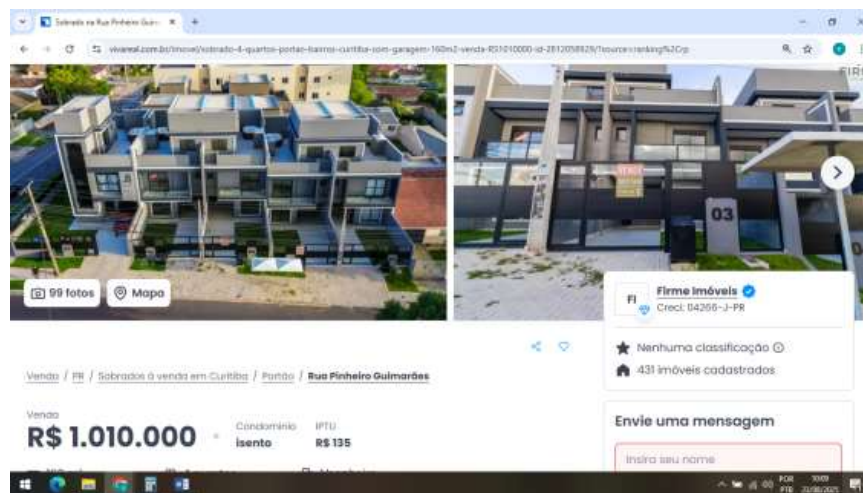
No primeiro pavimento, são três dormitórios, sendo a suíte master com closet e sacada e banheiro social.

No ático, sala para home office ou outro quarto e banheiro completo (segunda suíte), com um terraço descoberto de 33,49m² com deck de madeira e spa para você curtir seus momentos em família e com amigos.

Gesso rebaixado e decorado e infra de ar na sala e quartos.

Porcelanato nas salas, cozinha e banheiros, mármore nas escadas com corrimão aço inox.

Firme Imóveis - Creci 04266-J-PR (41) 3022-2400 (41) 9236-8808



Casa em condomínio fechado com 3 quartos à venda na Rua Curupaitis, 2512, Portão, Curitiba Venda R\$ 1.154.769

Rua Curupaitis, 2512 - Santa Quiteria, Curitiba - PR, 80330-030

Área total 161m² Quartos 3 Suítes 1 Banheiros 4 Garagens 2

Residencial Terracota I

Conheça este encantador sobrado localizado no bairro Portão, perfeito para quem busca conforto e praticidade em uma região bem servida de infraestrutura. Confira os detalhes: Esse sobrado contém 161,31 m² de área total, sendo 30,68 m² de terraço exclusivo descoberto.

- sala de estar;
- sala de antar;
- lavabo;
- cozinha estilo americana;
- churrasqueira;
- área de serviço;
- 03 quartos, sendo 01 suíte;
- banheiro social;
- ático com sala íntima ou opção de mais 01 suíte;
- terraço exclusivo com 30,68 m²;
- 02 vagas de garagem.

FABRI HOME IMÓVEIS, fale que viu o anúncio no Chaves Na Mão. Referência: F193

[Celular:\(41\) 99946-8567](tel:(41)99946-8567)

