

JUÍZO DE DIREITO DA QUINTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE  
MARINGÁ – PARANÁ

AUTO DE AVALIAÇÃO

Autos 10513-28.2018 de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA –  
DECISÃO / RESOLUÇÃO

Requerente - NEIFE LILIAN ZALLOUM

Requerido - JARDINS DE MONET LOTEAMENTO URBANOS LTDA.

Aos quatorze dias do mês de maio, do ano de dois mil e vinte e cinco, em cumprimento ao respeitável mandado retro, expedido por determinação do MM. Juiz, diligenciei nesta cidade e na estrada Romeirinha, número 2413 nesta cidade e comarca de Maringá, onde procedi a VISTORIA do imóvel indicado no mandado:

Data de terras n. 14 (treze), da quadra “I”, com área de 548,68 metros quadrados, situada no Loteamento Fechado JARDINS DE MONET RESIDENCE, nesta comarca. Data localizada na parte baixa do condomínio, condomínio em fase de vendas e com várias construções de auto padrão, data com inclinação para o fundo do lote sendo necessário aterro para construção.

Fotografias da entrada do condomínio;

Fotografias das datas 13 e 14 da quadra I;

Mapa de localização das datas;





*1ENTRADA DO CONDOMÍNIO*



*2QUADRA I, DATA 13 E 14*





*3RUA FRENTE DATAS 13 E 14*



*4DATAS 13 E 14 E CONSTRUÇÃO DATA 15*





5VISÃO DATAS 12,11,10...



6CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL DATA 15



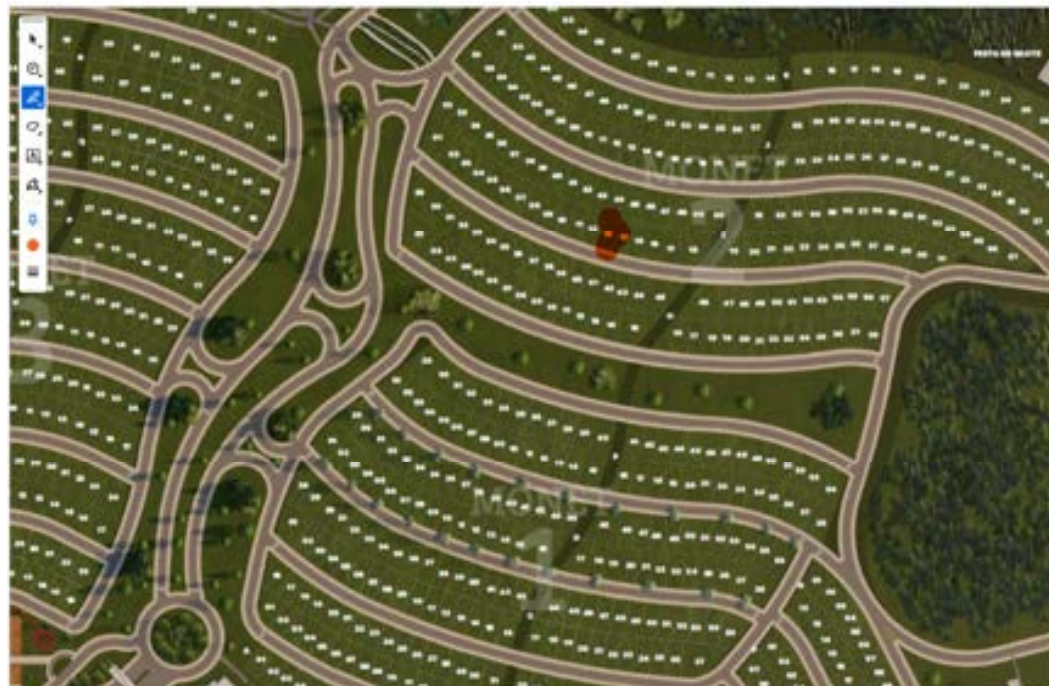


7VISÃO DATA 13 E 14 QUADRA I



8MAPA JARDINS DE MONET, QUADRAS A a R





9LOCALIZAÇÃO DATA 13 E 14 DA QUADRA I

Após feita a vistoria do local, constatado que o imóvel avaliado não possui construções, que a quadra (I) possui infraestrutura completa para início de construções.

PASSO A PROCEDER A AVALIAÇÃO do bem a seguir descrito com suas medidas e confrontações:

Segue abaixo material publicitário e tabela de preços praticados no setor de vendas do JARDINS DE MONET THERMAS E RESIDENCE - [www.jardinsdemonet.com.br](http://www.jardinsdemonet.com.br)



LOTE		MONET	M2	Valor Base	Valor à Vista	Entrada 20%	Saldo	Parcelas 12 X % Correção	Parcelas 18 X IPCA	Parcelas 24 X IPCA	Parcelas 36 X IPCA
E-34	M01	560,53	R\$ 1.065.908,65	R\$ 959.315,96	R\$ 213.581,53	R\$ 852.725,32	R\$ 71.090,44	R\$ 47.373,63	R\$ 35.530,22	R\$ 23.686,81	
F-10	M01	562,94	R\$ 1.060.307,80	R\$ 954.331,07	R\$ 212.073,57	R\$ 848.294,29	R\$ 70.091,19	R\$ 47.127,46	R\$ 35.345,60	R\$ 23.563,73	
G-11	M01	563,19	R\$ 1.024.442,61	R\$ 921.068,35	R\$ 204.888,52	R\$ 819.554,09	R\$ 68.296,17	R\$ 45.030,78	R\$ 34.148,09	R\$ 22.765,30	
I-22	M02	581,88	R\$ 1.068.087,37	R\$ 962.088,04	R\$ 213.797,47	R\$ 855.189,90	R\$ 71.265,82	R\$ 47.510,55	R\$ 35.632,91	R\$ 23.755,27	
I-25	M02	581,77	R\$ 1.068.822,03	R\$ 961.039,82	R\$ 213.764,41	R\$ 855.057,62	R\$ 71.254,80	R\$ 47.503,20	R\$ 35.627,40	R\$ 23.751,60	
I-26	M02	581,77	R\$ 1.068.822,03	R\$ 961.039,82	R\$ 213.764,41	R\$ 855.057,62	R\$ 71.254,80	R\$ 47.503,20	R\$ 35.627,40	R\$ 23.751,60	
I-27	M02	581,77	R\$ 1.068.822,03	R\$ 961.039,82	R\$ 213.764,41	R\$ 855.057,62	R\$ 71.254,80	R\$ 47.503,20	R\$ 35.627,40	R\$ 23.751,60	
K-25	M02	766,62	R\$ 1.816.989,40	R\$ 1.635.200,46	R\$ 363.377,88	R\$ 1.453.511,52	R\$ 121.125,98	R\$ 80.750,64	R\$ 60.562,98	R\$ 40.375,32	
K-27	M02	766,62	R\$ 1.816.989,40	R\$ 1.635.200,46	R\$ 363.377,88	R\$ 1.453.511,52	R\$ 121.125,98	R\$ 80.750,64	R\$ 60.562,98	R\$ 40.375,32	
L-12	M03	531,46	R\$ 995.424,58	R\$ 895.882,12	R\$ 199.084,52	R\$ 796.339,66	R\$ 66.361,64	R\$ 44.241,09	R\$ 33.180,82	R\$ 22.126,55	
Q-03	M03	534,62	R\$ 1.001.075,93	R\$ 900.198,36	R\$ 200.215,19	R\$ 800.860,76	R\$ 66.738,40	R\$ 44.402,26	R\$ 33.369,20	R\$ 22.246,13	
T-04	M04	583,35	R\$ 977.122,13	R\$ 879.049,92	R\$ 195.544,43	R\$ 782.177,70	R\$ 65.981,48	R\$ 43.454,32	R\$ 32.560,74	R\$ 21.727,18	
T-06	M04	757,68	R\$ 1.337.884,04	R\$ 1.203.915,64	R\$ 267.536,81	R\$ 1.070.147,23	R\$ 89.178,94	R\$ 59.452,62	R\$ 44.589,47	R\$ 29.726,31	
U-01	M04	700,22	R\$ 1.198.770,64	R\$ 1.078.868,98	R\$ 239.755,33	R\$ 959.021,31	R\$ 79.918,44	R\$ 53.278,96	R\$ 39.959,22	R\$ 26.839,48	
U-04	M04	586,54	R\$ 1.004.156,48	R\$ 903.740,83	R\$ 200.831,30	R\$ 803.325,18	R\$ 66.943,77	R\$ 44.629,18	R\$ 33.471,88	R\$ 22.314,59	
U-06	M04	586,54	R\$ 1.004.156,48	R\$ 903.740,83	R\$ 200.831,30	R\$ 803.325,18	R\$ 66.943,77	R\$ 44.629,18	R\$ 33.471,88	R\$ 22.314,59	
U-07	M04	586,54	R\$ 1.004.156,48	R\$ 903.740,83	R\$ 200.831,30	R\$ 803.325,18	R\$ 66.943,77	R\$ 44.629,18	R\$ 33.471,88	R\$ 22.314,59	
U-13	M04	625,85	R\$ 1.071.455,20	R\$ 964.309,58	R\$ 214.291,04	R\$ 857.164,16	R\$ 71.430,35	R\$ 47.620,23	R\$ 35.715,17	R\$ 23.810,12	
U-17	M04	651,39	R\$ 1.113.088,72	R\$ 1.001.770,85	R\$ 222.617,74	R\$ 890.470,97	R\$ 74.205,91	R\$ 49.470,61	R\$ 37.102,96	R\$ 24.735,30	
U-20	M04	715,67	R\$ 1.225.227,04	R\$ 1.102.704,34	R\$ 245.045,41	R\$ 980.181,63	R\$ 81.681,80	R\$ 54.454,54	R\$ 40.840,90	R\$ 27.227,27	
U-30	M04	736,05	R\$ 1.260.117,60	R\$ 1.134.105,84	R\$ 252.023,52	R\$ 1.008.094,08	R\$ 84.007,84	R\$ 56.005,23	R\$ 42.003,92	R\$ 28.002,81	
U-32	M04	740,93	R\$ 1.268.472,16	R\$ 1.141.624,94	R\$ 253.894,43	R\$ 1.014.777,73	R\$ 84.564,81	R\$ 56.376,54	R\$ 42.262,41	R\$ 28.168,27	
V-01	M04	676,06	R\$ 1.157.434,72	R\$ 1.041.673,25	R\$ 231.482,94	R\$ 925.951,78	R\$ 77.950,98	R\$ 51.440,65	R\$ 38.580,49	R\$ 25.726,33	
V-07	M04	729,73	R\$ 1.240.297,76	R\$ 1.124.367,98	R\$ 249.856,55	R\$ 990.438,21	R\$ 83.288,52	R\$ 55.524,34	R\$ 41.643,26	R\$ 27.762,17	
V-09	M04	729,73	R\$ 1.240.297,76	R\$ 1.124.367,98	R\$ 249.856,55	R\$ 990.438,21	R\$ 83.288,52	R\$ 55.524,34	R\$ 41.643,26	R\$ 27.762,17	
V-22	M04	680,76	R\$ 1.165.461,12	R\$ 1.048.915,01	R\$ 233.092,22	R\$ 932.368,90	R\$ 77.697,41	R\$ 51.798,27	R\$ 38.848,70	R\$ 25.890,14	
V-25	M04	680,76	R\$ 1.165.461,12	R\$ 1.048.915,01	R\$ 233.092,22	R\$ 932.368,90	R\$ 77.697,41	R\$ 51.798,27	R\$ 38.848,70	R\$ 25.890,14	
V-28	M04	680,76	R\$ 1.165.461,12	R\$ 1.048.915,01	R\$ 233.092,22	R\$ 932.368,90	R\$ 77.697,41	R\$ 51.798,27	R\$ 38.848,70	R\$ 25.890,14	
V-42	M04	724,14	R\$ 1.239.727,68	R\$ 1.115.754,91	R\$ 247.945,54	R\$ 991.782,14	R\$ 82.648,51	R\$ 55.099,01	R\$ 41.324,26	R\$ 27.546,50	
V-44	M04	687,27	R\$ 1.177.633,44	R\$ 1.059.870,18	R\$ 235.526,89	R\$ 942.106,75	R\$ 78.508,90	R\$ 52.330,26	R\$ 39.254,45	R\$ 26.166,83	

CENTRAL DE VENDAS: (44) 3025-0040

**Insuperável em cada detalhe.**

Jardins de **Monet**  
THERMAS RESIDENCE

Características    Imagens    Localização    Informações

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/RO  
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P.UXTD 3NTGT VPS5G TNAM3

Características Imagens Localização Informações

### CARACTERÍSTICAS

**DIMENSÕES:**  
Residencial com 70 apartamentos de alto padrão.  
Terreno proporcional a 3 Parques do Lago - cerca de 11.500 metros quadrados de mata nativa.

**TERRENOS:**  
São 850 metros distribuídos em 4 níveis, com terrenos que vão de 450 m<sup>2</sup> até 1.500 m<sup>2</sup>.

**LAZER E ÁREAS COMUNS:**  
Copa com mais de 20 opções de lazer que incluem: pista de caminhada de calçamento, academia, sauna, campo de futebol (pista de esportes), piscina olímpica, quadras de tênis, quadra poliesportiva, quadras de vôlei entre outras.

**DIFERENCIAIS E INFRAESTRUTURA:**  
Todos os ruas são pavimentadas com cimento. Possui rede elétrica, água e fibra ótica, são subterrâneas.  
Conta com também com uma central de tratamento de esgoto própria.

**DIFERENCIAL E EXCLUSIVIDADE:**  
O único empreendimento fechado com terras próprias do local! Com mais de 20 mil metros quadrados de mata preservada.



Características Imagens Localização Informações

### CONHEÇA TUDO QUE LHE ESPERA NO MONET

NOSSO THERMAS

OPÇÕES DE LAZER

DIFERENCIAIS

INFRAESTRUTURA E SEGURANÇA



Características Imagens Localização Informações

### LOCALIZAÇÃO





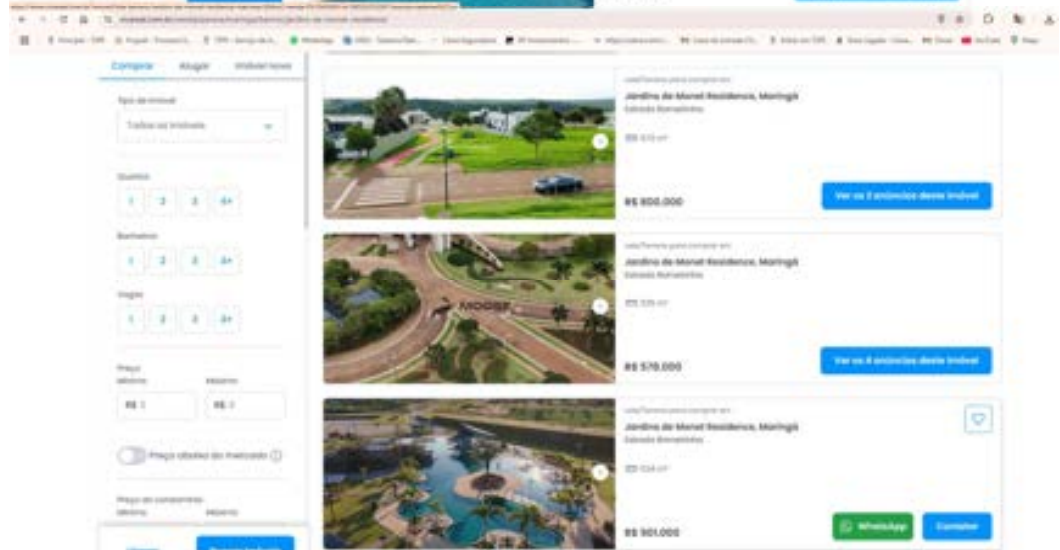
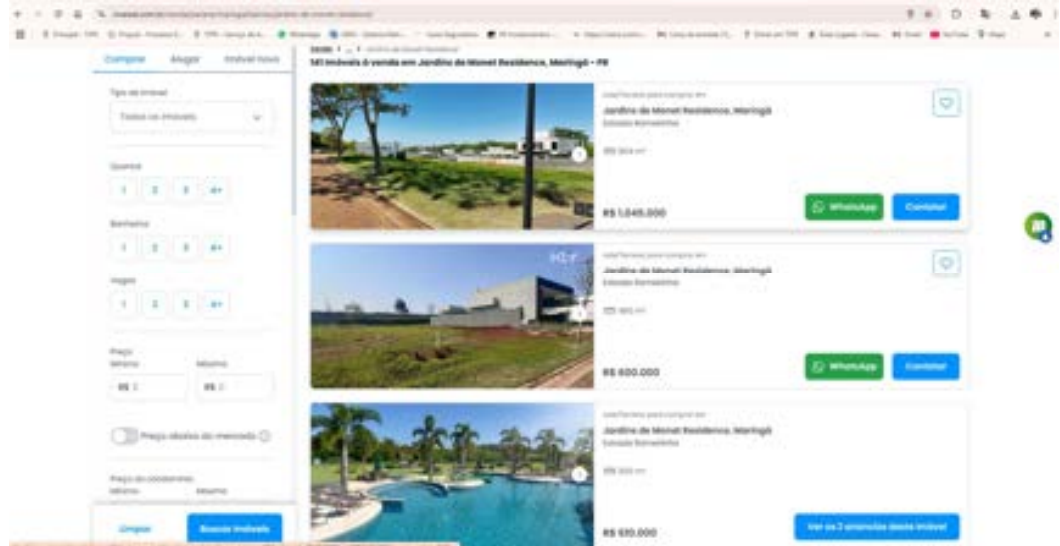
Data de terras n. 14 (quatorze), da quadra “I”, com área de 548,68 metros quadrados, situada no Loteamento Fechado JARDINS DE MONET RESIDENCE, nesta cidade, dentro das seguintes divisas, metragens e confrontações: divide-se: tem frente para a Rua “I” no raio = 468,939 metros e mede DS 16,28 metros; a direita, divisa com o lote nº 15 no rumo NO 77°08’57” e mede 35,00 metros; aos fundos, divisa com parte dos lotes nº 45 e nº 44 no raio = 433,939 metros e mede DS 15,07; e finalmente, à esquerda divisa com o lote nº 13, no rumo SE 75°09’34” e mede 35,00 metros. Todos os rumos mencionados referem-se ao norte verdadeiro. PROPRIETÁRIA: JARDINS DE MONET – LOTEAMENTOS URBANOS LTDA., Registrada na 3ª Serventia Registral da Comarca de Maringá, sob número 38.962. Condomínio fechado de alto padrão, do tipo Thermal Clube, com vários piscinas e áreas de lazer.

**Avalio o imóvel em sua totalidade pela importância de R\$ 885.000,00 (oitocentos e oitenta e cinco reais).**

Para se apurar o valor final do imóvel foi observado o método comparativo do valor de mercado, com a realização de consultas em: sites especializados:

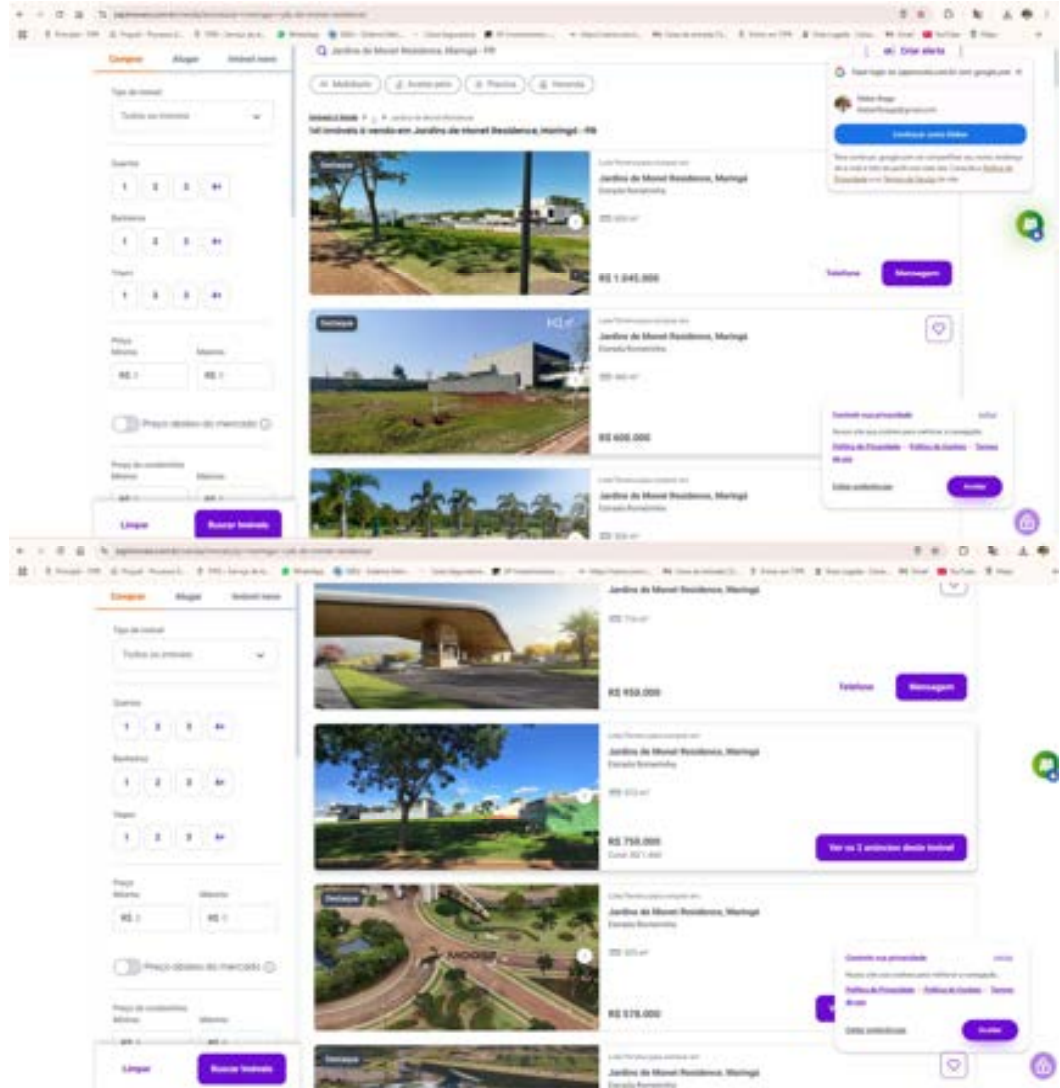


[www.vivareal.com.br](http://www.vivareal.com.br),

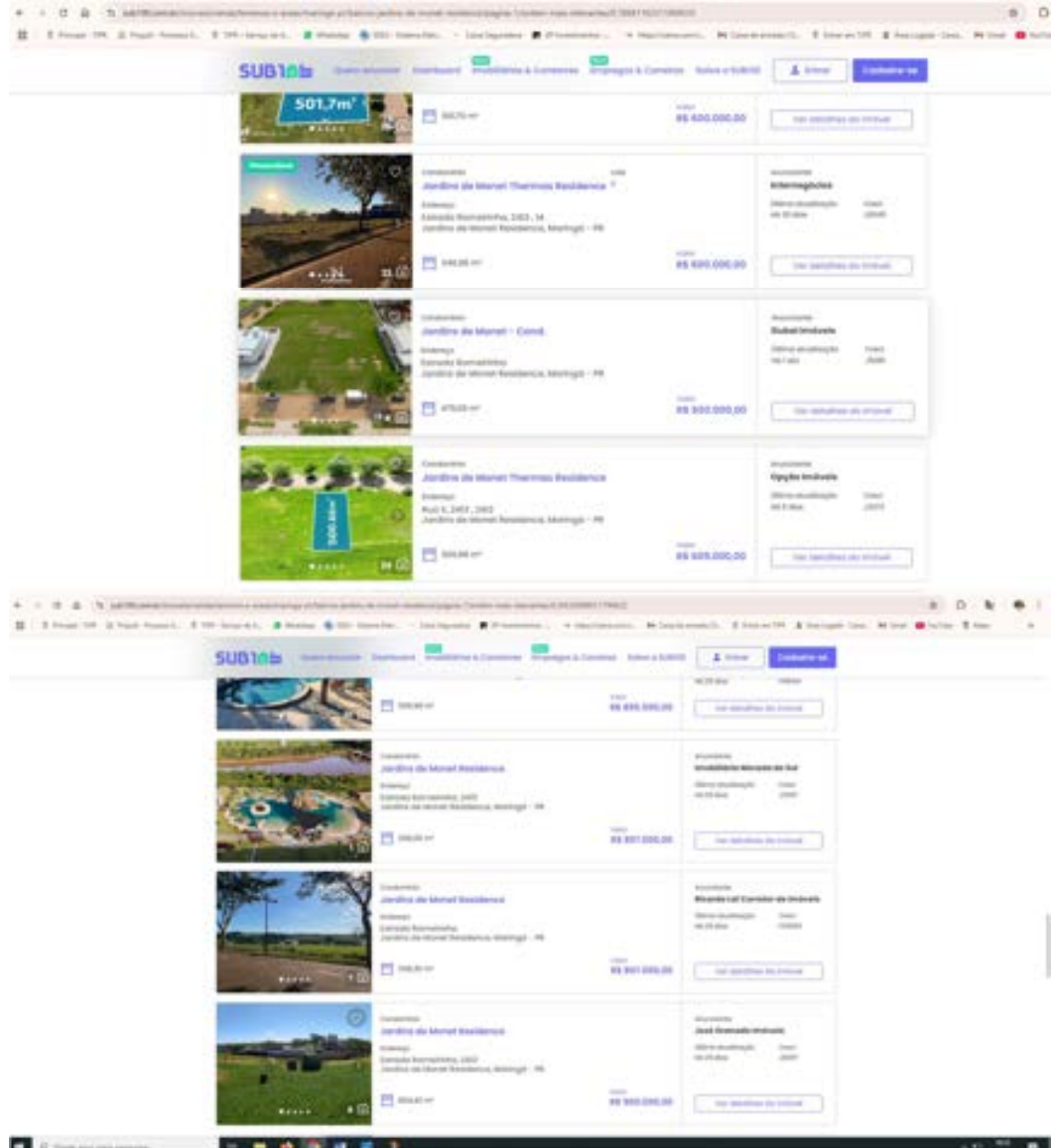


[www.zapimoveis.com.br](http://www.zapimoveis.com.br),

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JXTD 3NTGT VPS5G TNAM3



[www.sub100.com.br](http://www.sub100.com.br),



Além de Consulta com corretores de imóveis e preço praticado no local.

Foi observado uma grande variação de preço do metro quadrado em todos os sites consultados e nos preços praticados no local.

Foi feita uma média dos valores, observando a localização do imóvel dentro do condomínio e das benfeitorias como piscinas, Thermas, áreas de lazer, etc.



Do que para constar, lavrei o presente auto, que lido e achado de  
conforme vai devidamente assinado de forma digital.

**KLEBER FRANCISCO BRAGA**  
Oficial de justiça/avaliador

