PROJUDI - Processo: 0006943-53.2026.8.16.0017 - Ref. mov. 52.5 - Assinado digitalmente por Alan Rogerio Mincache:00487822978
21/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 04. PTAM P4 Matricula 16.414 Av. Rio Branco 571.pdf

URBÊ
imóveis

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL AVALIADO	Unidade comercial "A" - Condomínio Residencial e Comercial Leonardo Av. Rio Branco, 571, esquina com a R. Saint Hilaire, 351 - Zona 05 Matrícula n.º 16.414 - 4.º Ofício de Registro de Imóveis de Maringá / PR

SOLICITANTE	Antônio Fiel Cruz Junior
RESPONSÁVEL TÉCNICO	Eduardo Rocha Turkowski Corretor de Imóveis - CRECI/PR F52.107 Avaliador de Imóveis - CNAI 57986

MARINGÁ / PARANÁ
Agosto de 2026

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: PJS6X W5Q85 DRRKD 6X4YR

PROJUDI - Processo: 0006943-53.2026.8.16.0017 - Ref. mov. 52.5 - Assinado digitalmente por Alan Rogerio Mincache:00487822978
21/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 04. PTAM P4 Matricula 16.414 Av. Rio Branco 571.pdf

SUMÁRIO

01 PARECER 3
02 SOLICITANTE 3
03 OBJETIVO DO PARECER 3
04 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM 3
05 DATA DA VISTORIA 6
06 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO 6
07 PRESSUPOSTOS E FATORES LIMITANTES 10
08 CONTEXTUALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA VIZINHANÇA E INFRAESTRUTURA DISPONÍVEL 10
09 METODOLOGIA 11
10 AMOSTRAS COMPARATIVAS 11
11 QUADRO AMOSTRAL E HOMOGENEIZAÇÃO 16
12 VALOR DA ÁREA DE TERRENO 17
13 VALOR RESULTANTE 17
14 ANEXOS 18
15 DATA DE REFERÊNCIA 18
16 CURRÍCULO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO 18
17 CONCLUSÃO 18

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: PJS6X W5Q85 DRRKD 6X4YR

PROJUDI - Processo: 0006943-53.2026.8.16.0017 - Ref. mov. 52.5 - Assinado digitalmente por Alan Rogerio Mincache:00487822978
21/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 04. PTAM P4 Matricula 16.414 Av. Rio Branco 571.pdf

01 PARECER

O presente PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA foi elaborado em atenção à Resolução COFECI n.º 1.066/2007, que atribui ao Corretor de Imóveis a competência para opinar sobre comercialização imobiliária, e observa as diretrizes da ABNT NBR 14653-1 e NBR 14653-2. O responsável técnico encontra-se regularmente inscrito no CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, mantido pelo COFECI em conjunto com os Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis.

02 SOLICITANTE

ANTÔNIO FIEL CRUZ JUNIOR, brasileiro, coproprietário dos imóveis avaliandos, inscrito no CPF sob o n.º 075.977.758-65, residente e domiciliado na cidade de Maringá / Paraná.

03 OBJETIVO DO PARECER

O objetivo deste trabalho é a determinação do valor de mercado, para venda, do imóvel urbano adiante identificado, situado no Município e Comarca de Maringá, Estado do Paraná, na data de referência declarada.

04 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM

Unidade comercial "A" do Condomínio Residencial e Comercial Leonardo, instituído sobre a data de terras n.º 01 da quadra n.º 26 da Zona 05, situada na esquina da Avenida Rio Branco com a Rua Saint Hilaire, neste Município e Comarca de Maringá / Paraná, com fração ideal no solo de 351,76 m², objeto da matrícula n.º 16.414 do 4.º Ofício de Registro de Imóveis desta cidade.

A matrícula descreve a unidade como possuindo área privativa igual à área total de construção de 210,255 m² e área não edificada de 141,505 m², cabendo-lhe uma fração ideal no solo de 351,76 m² - parcelas que somam exatamente 351,760 m². Avalia-se, portanto, unidade autônoma em condomínio: os 351,76 m² são a fração ideal de solo que toca à unidade comercial “A” na data de terras n.º 01 da quadra n.º 26, cuja área registral integral é de 656,00 m², e não a área de um lote autônomo.

Trata-se de terreno de esquina, atualmente sem edificação em uso, situado na confluência da Avenida Rio Branco com a Rua Saint Hilaire, na Zona 05 de Maringá. A edificação que existia no lote foi demolida, mas a demolição não se encontra concluída: a vistoria de 14 de agosto de 2026 constatou paredes de alvenaria remanescentes, ainda de pé ao longo do perímetro do lote, com tijolo e vergalhão expostos e vegetação sobre o coroamento; entulho de bloquete e de concreto espalhado sobre o terreno; o calçamento de bloquete parcialmente arrancado; e tocos e mato alto sobre a área não ocupada. Remanesce, portanto, remoção residual a executar. O terreno é plano, sem acidentação aparente e no mesmo nível do passeio público, e o valor do bem concentra-se integralmente no solo - em sua localização, em suas frentes e no aproveitamento que a legislação urbanística lhe confere.

Endereço	Av. Rio Branco, 571, esquina com a R. Saint Hilaire, 351 - Zona 05
Denominação	Unidade comercial "A" - Condomínio Residencial e Comercial Leonardo
Fração ideal no solo	351,76 m²
Testada principal	19,00 m
Testada secundária	19,50 m
Matrícula	N.º 16.414 - 4.º Ofício de Registro de Imóveis de Maringá / PR
Proprietário registral	FIEL CRUZ & LEONARDO LTDA (R-2, de 08/07/2024)
Cadastro municipal	5.040.600
Inscrição fiscal	Zona 05, quadra fiscal 026, lote 001
Município / Comarca	Maringá / Paraná

4.1 Delimitação do imóvel avaliando

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: PJS6X W5Q85 DRRKD 6X4YR

PROJUDI - Processo: 0006943-53.2026.8.16.0017 - Ref. mov. 52.5 - Assinado digitalmente por Alan Rogerio Mincache:00487822978
21/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 04. PTAM P4 Matricula 16.414 Av. Rio Branco 571.pdf

O imóvel avaliando é a unidade comercial "A" do Condomínio Residencial e Comercial Leonardo, instituído sobre a data de terras n.º 01 da quadra n.º 26. A unidade ocupa a posição de esquina e detém a integralidade da frente para a Avenida Rio Branco; a unidade remanescente, de uso residencial, tem frente exclusiva para a Rua Saint Hilaire. Avalia-se exclusivamente a unidade comercial "A", com fração ideal no solo de 351,76 m².

Unidade	Número predial	Fração ideal no solo	Posição na quadra
Unidade comercial "A" (AVALIANDO)	Av. Rio Branco, 571 / R. Saint Hilaire, 351	351,76 m²	Esquina - testada para a Av. Rio Branco e para a R. Saint Hilaire
Residência "B"	R. Saint Hilaire, 367	304,24 m²	Meio de quadra - testada apenas para a R. Saint Hilaire

4.2 Geometria e frentes

O lote apresenta frente dupla, com 19,00 m para a Avenida Rio Branco e 19,50 m para a Rua Saint Hilaire, somando 38,50 m de testada. A profundidade equivalente de 18,51 m é grandeza calculada, e não medida: resulta da divisão da fração ideal pela testada principal (351,76 m² ÷ 19,00 m = 18,51 m) e presta-se apenas a exprimir a proporção do lote. Registre-se, a propósito, que a fração ideal não é polígono levantado em campo, mas parcela de solo atribuída à unidade autônoma na instituição do condomínio: as testadas de 19,00 m e 19,50 m, tomadas como lados de um retângulo, descreveriam 370,50 m², contra os 351,76 m² da fração ideal - diferença que decorre da própria natureza da fração ideal, e não de erro de medida. A proporção aproximadamente quadrada, de 19,00 m por 18,51 m, é particularmente favorável ao uso comercial: permite vitrine voltada para a avenida e acesso de veículos, carga e descarga pela via local, sem que um interfira no outro.

O lote padrão de esquina previsto para a zona é de 19,0m de testada - medida que o avaliando atende integralmente. A relação entre frente e área é de 38,50m para 351,76 m², proporção superior à do lote padrão de meio de quadra da mesma zona, que oferece 16,00m de frente para 400,00 m². Em terreno de vocação comercial, é a frente que determina o aproveitamento econômico.

Logradouro	Extensão da testada	Hierarquia viária
Avenida Rio Branco	19,00 m	Via arterial - eixo de comércio e serviços ECSC
Rua Saint Hilaire	19,50 m	via local

Testada total	38,50 m
Formato	Quadrilátero de proporção aproximadamente quadrada, 19,0m por 18,5m
Topografia	Plano, sem acidentação aparente, no mesmo nível do passeio público

Fonte das medidas e dos parâmetros urbanísticos: Relatório de Ficha Técnica do lote 001 da quadra fiscal 026 da Zona 05 (cadastro imobiliário n.º 5.040.600), emitido pelo Sistema de Geoprocessamento da Prefeitura do Município de Maringá, que registra a área de 351,76 m², a testada de 19,00 m para a Avenida Rio Branco e a testada de 19,50 m para a Rua Saint Hilaire, e que reproduz os Anexos I e II da Lei Complementar n.º 1468/2024. É nesse documento que se apura a taxa máxima de ocupação adotada neste parecer: a linha do eixo ECSC, no Anexo II ali reproduzido, fixa a taxa máxima de ocupação do lote em 80%, enquanto a linha da ZR1, isoladamente considerada, fixa 70%. Como o eixo incide sobre a frente da Avenida Rio Branco, que é integralmente do avaliando, prevalece a taxa de 80%.

4.3 Uso e ocupação do solo

O imóvel situa-se em Zona Residencial Um, sobre a qual incide, na frente da Avenida Rio Branco, o Eixo de Comércio e Serviço C, na forma da Lei Complementar n.º 1468/2024 do Município de Maringá. O eixo autoriza o uso não residencial de comércio e serviços de atendimento vicinal, eleva a taxa de ocupação para 80% e dispensa o recuo frontal, o que permite implantação comercial no alinhamento da avenida, ao longo de toda a frente de 19,00m.

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: PJS6X W5Q85 DRRKD 6X4YR

PROJUDI - Processo: 0006943-53.2026.8.16.0017 - Ref. mov. 52.5 - Assinado digitalmente por Alan Rogerio Mincache:00487822978
21/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 04. PTAM P4 Matricula 16.414 Av. Rio Branco 571.pdf

O coeficiente de aproveitamento de 1,40 autoriza 492,46 m² de área computável, distribuídos em térreo e mais um pavimento, com projeção de até 281,41 m² sobre o terreno - porte compatível com a destinação comercial que o eixo admite e com a ocupação consolidada do trecho.

Zoneamento	ZR1 - Zona Residencial Um
Eixo incidente	ECSC - Eixo de Comércio e Serviço C, sobre a Avenida Rio Branco
Usos admitidos	Uso não residencial de comércio e serviços vicinais, não incômodos, não nocivos e não perigosos, de pequeno porte
Coeficiente de aproveitamento	1,40
Altura máxima	Térreo + 1 pavimento
Taxa máxima de ocupação	80%
Taxa mínima de permeabilidade	10%
Recuo frontal	Dispensado para uso comercial no eixo; 3,00 m para uso residencial
Área construível	492,46 m²

Fonte: Relatório de Ficha Técnica emitido pelo Sistema de Geoprocessamento da Prefeitura de Maringá em 15/08/2026 para o lote 001 da quadra 026 da Zona 05 (cadastro 5.040.600), reproduzindo os Anexos I e II da LC 1468/2024.

4.4 Situação registral

O imóvel está matriculado sob o n.º 16.414 no 4.º Ofício de Registro de Imóveis de Maringá / PR, sob o Código Nacional de Matrícula 159186.2.0016414-11. A propriedade acha-se registrada em nome de FIEL CRUZ & LEONARDO LTDA, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.935.180/0001-69, pelo R-2, de 08 de julho de 2024, havida por integralização de capital ao valor de R$ 400.000,00, tendo o Município de Maringá arbitrado a base de cálculo do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis em R$ 800.000,00, sobre a qual se recolheu o imposto de R$ 16.000,00. O registro anterior é o R-02, de 07 de março de 2014, da matrícula n.º 62.622 do 2.º Ofício de Registro de Imóveis desta cidade, com origem na transcrição n.º 427. Pelo Av-3 acha-se averbado o cadastro imobiliário municipal n.º 5.040.600.

Consta ainda da matrícula a Av-4-16.414 - averbação premonitória, prenotada em 22 de abril de 2025 e averbada em 23 de abril de 2025 -, referente às execuções n.º 1089948-90.2024.8.26.0002 e n.º 0003152-79.2025.8.26.0002, em que figura como exequente DANIELE MÚLTIPLO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, no valor de R$ 11.895.984,09.

Declara-se expressamente que a averbação premonitória não altera o valor de mercado do imóvel. O ônus é circunstância subjetiva do titular do domínio e da relação processual de que se originou, e não atributo físico, locacional ou urbanístico do bem. O valor apurado neste parecer é o valor de mercado do imóvel considerado livre e desembaraçado, tal como se pratica no mercado imobiliário local, e não sofre, por força do gravame, acréscimo nem redução.

4.5 Divergências documentais constatadas

Registram-se, para exata delimitação do que cada base documental comprova, as divergências apuradas entre os documentos consultados e o estado físico verificado em vistoria:

• A demolição não está averbada na matrícula n.º 16.414, que segue descrevendo a unidade com 210,255 m² de área construída.

• A demolição também não foi comunicada ao Município.

• Em consequência, o Imposto Predial e Territorial Urbano segue lançado como predial, isto é, sobre construção que não mais existe.

Trata-se de pendência de regularização documental, de responsabilidade do proprietário, que não altera o estado físico constatado na vistoria de 14 de agosto de 2026 nem o valor apurado neste parecer. O registro destas divergências evidencia que as bases registral e cadastral se encontram desatualizadas em relação à realidade do imóvel, e que a caracterização adotada neste parecer é a efetivamente verificada em campo.

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: PJS6X W5Q85 DRRKD 6X4YR

PROJUDI - Processo: 0006943-53.2026.8.16.0017 - Ref. mov. 52.5 - Assinado digitalmente por Alan Rogerio Mincache:00487822978
21/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 04. PTAM P4 Matricula 16.414 Av. Rio Branco 571.pdf

05 DATA DA VISTORIA

14 de agosto de 2026.

06 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Apresentam-se as fotografias obtidas em vistoria in loco, que documentam as características e o estado do imóvel avaliando e de seu entorno imediato.



Figura 1 - Avenida Rio Branco, testada principal de 19,00 m: vista tomada do alinhamento do avaliando para o lado oposto da avenida - via arterial de canteiro central arborizado, sob o eixo de comércio e serviços ECSC, com ocupação comercial consolidada, aqui representada por unidade de laboratório de análises clínicas.

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: PJS6X W5Q85 DRRKD 6X4YR

PROJUDI - Processo: 0006943-53.2026.8.16.0017 - Ref. mov. 52.5 - Assinado digitalmente por Alan Rogerio Mincache:00487822978
21/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 04. PTAM P4 Matricula 16.414 Av. Rio Branco 571.pdf



Figura 2 - Esquina da Avenida Rio Branco com a Rua Saint Hilaire: vista da confluência das duas testadas do avaliando, identificada pela placa de logradouro da Rua Saint Hilaire; na quadra fronteiriça, edificação comercial implantada no alinhamento, na forma que o eixo admite.



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: PJS6X W5Q85 DRRKD 6X4YR

PROJUDI - Processo: 0006943-53.2026.8.16.0017 - Ref. mov. 52.5 - Assinado digitalmente por Alan Rogerio Mincache:00487822978
21/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 04. PTAM P4 Matricula 16.414 Av. Rio Branco 571.pdf

Figura 3 - Avenida Rio Branco, defronte à testada principal: vizinhança do lado oposto da avenida, ocupada por clínica médica e demais estabelecimentos de comércio e serviços de atendimento vicinal, o que confirma a vocação do trecho.



Figura 4 - Interior do lote, vista tomada da esquina da Avenida Rio Branco com a Rua Saint Hilaire em direção às divisas de fundos e lateral: paredes de alvenaria remanescentes da demolição, ainda de pé, com tijolo e vergalhão expostos e vegetação sobre o coroamento; ao solo, entulho de concreto e monte de bloquete. A demolição não se encontra concluída.

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: PJS6X W5Q85 DRRKD 6X4YR

PROJUDI - Processo: 0006943-53.2026.8.16.0017 - Ref. mov. 52.5 - Assinado digitalmente por Alan Rogerio Mincache:00487822978
21/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 04. PTAM P4 Matricula 16.414 Av. Rio Branco 571.pdf



Figura 5 - Interior do lote, mesmo ângulo em enquadramento aberto: as paredes remanescentes acompanham o perímetro do lote em toda a sua extensão, com panos de alvenaria seccionados e tijolo aparente; ao solo, restos de piso, entulho, tocos e mato alto, remanescendo remoção residual a executar.

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: PJS6X W5Q85 DRRKD 6X4YR

PROJUDI - Processo: 0006943-53.2026.8.16.0017 - Ref. mov. 52.5 - Assinado digitalmente por Alan Rogerio Mincache:00487822978
21/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 04. PTAM P4 Matricula 16.414 Av. Rio Branco 571.pdf

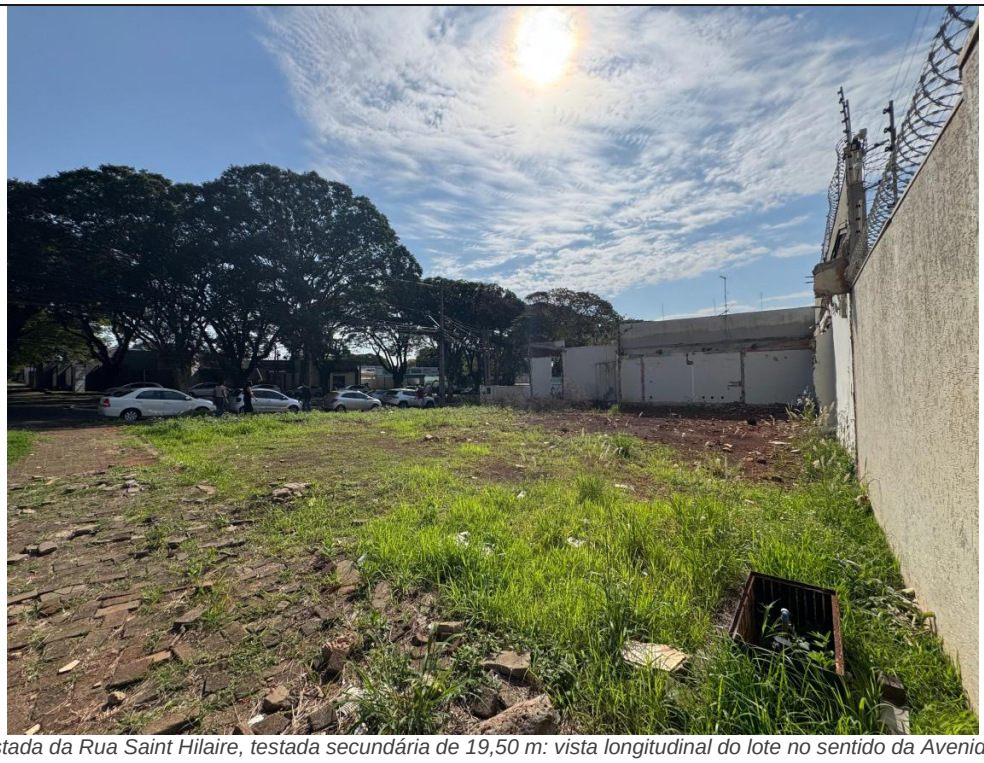


Figura 6 - Testada da Rua Saint Hilaire, testada secundária de 19,50 m: vista longitudinal do lote no sentido da Avenida Rio Branco, com o calçamento de bloquete parcialmente arrancado e recoberto por mato alto e com entulho espalhado; à direita, o muro de divisa e, ao fundo, as paredes remanescentes da edificação demolida.

07 PRESSUPOSTOS E FATORES LIMITANTES

• A vistoria foi realizada por levantamento visual do imóvel e de seu entorno, sem sondagens ou ensaios de engenharia especializados.

• As áreas adotadas são as constantes da matrícula.

• A geometria, o zoneamento e os parâmetros de uso e ocupação do solo foram apurados junto ao Sistema de Geoprocessamento da Prefeitura de Maringá.

• A presente avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento dos profissionais que a realizaram, observando-se a impessoalidade exigida pelo Código de Ética Profissional dos Corretores de Imóveis.

08 CONTEXTUALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA VIZINHANÇA E INFRAESTRUTURA DISPONÍVEL

O trecho da Avenida Rio Branco em que se situa o avaliando constitui eixo consolidado de comércio e serviços de atendimento local, com fluxo expressivo de veículos e de pedestres. Ocupam o entorno imediato estabelecimentos comerciais de pequeno e médio porte, clínicas, academias, restaurantes e edifícios residenciais, com acesso direto e rápido às zonas centrais da cidade pela malha arterial que serve o imóvel.

A Rua Saint Hilaire, frente secundária do lote, é via local de perfil predominantemente residencial. A combinação das duas situações - exposição comercial em uma face e acesso tranquilo pela outra - é característica valorizada neste segmento de mercado e pouco frequente no trecho.

A região dispõe de infraestrutura urbana completa, atendendo às demandas residenciais e comerciais da população local.

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: PJS6X W5Q85 DRRKD 6X4YR

PROJUDI - Processo: 0006943-53.2026.8.16.0017 - Ref. mov. 52.5 - Assinado digitalmente por Alan Rogerio Mincache:00487822978
21/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 04. PTAM P4 Matricula 16.414 Av. Rio Branco 571.pdf

8.1 Aspectos da localização

Densidade de ocupação	Alta
Vocação	Comercial e de serviços de atendimento vicinal
Categoria de uso predominante	Comercial
Valorização econômica	Alta
Intensidade do tráfego	Alta na Avenida Rio Branco, baixa na Rua Saint Hilaire
Acessibilidade	Boa

8.2 Equipamentos urbanos e comunitários

Equipamento	Situação
Rede de água	Existente
Coleta de lixo	Existente
Energia elétrica	Existente
Iluminação pública	Existente
Pavimentação	Existente em ambas as testadas
Rede telefônica	Existente
Transporte coletivo	Existente

09 METODOLOGIA

Adotou-se o método comparativo direto de dados de mercado, indicado pela ABNT NBR 14653-2 sempre que existam, no mesmo mercado, imóveis assemelhados ao avaliando com preço conhecido. O valor é obtido pela observação do que efetivamente se pratica em imóveis comparáveis, ajustada às características do bem que se avalia.

O trabalho compreendeu três etapas. Na primeira, procedeu-se à pesquisa de mercado na região do imóvel, com levantamento das ofertas de terreno disponíveis na data de referência.

Na segunda etapa, selecionaram-se os imóveis que disputam o mesmo comprador que disputaria o avaliando: terrenos com frente para eixo de comércio e serviços, em vias de hierarquia arterial das Zonas 04 e 05. Na terceira, os valores unitários observados foram homogeneizados e deles se extraiu a estimativa de valor unitário do avaliando, aplicada em seguida à sua área.

De cada dado de mercado registram-se a fonte, o informante, a data de captação e a captura de tela do anúncio que o documenta, de modo a permitir a conferência integral do raciocínio.

10 AMOSTRAS COMPARATIVAS

Foram selecionadas quatro amostras de imóveis com características de localização, dimensão e destinação assemelhadas às do avaliando - todas terrenos com frente para eixo de comércio e serviços, em avenidas de hierarquia arterial das Zonas 04 e 05 de Maringá, conforme detalhamento a seguir. Cada amostra foi conferida no cadastro imobiliário municipal e verificada em campo, prevalecendo, na descrição, a conformação efetivamente constatada no local.

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: PJS6X W5Q85 DRRKD 6X4YR

PROJUDI - Processo: 0006943-53.2026.8.16.0017 - Ref. mov. 52.5 - Assinado digitalmente por Alan Rogerio Mincache:00487822978
21/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 04. PTAM P4 Matricula 16.414 Av. Rio Branco 571.pdf

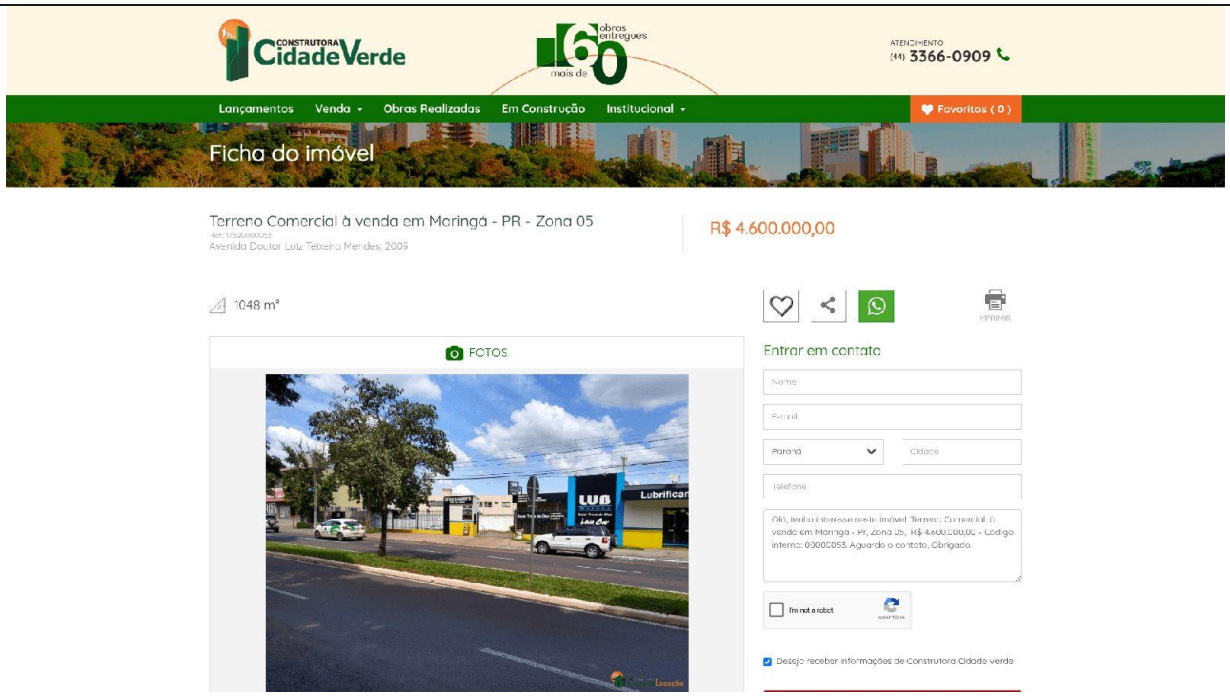
Amostra 01

Endereço	Av. Dr. Luiz Teixeira Mendes, 2009 - Zona 05
Lote	Zona 05, quadra 1C, lote 2/3
Área do terreno	1.048,04 m²
Testadas	Av. Dr. Luiz Teixeira Mendes 36,56 m - lote de topo de quadra, com três testadas
Zoneamento	ZUM5 com eixo EUM2
Valor do imóvel	R$ 4.600.000,00
Valor unitário	R$ 4.389,15/m²
Informante	Construtora Cidade Verde CCV - (44) 3366-0909
Anúncio	https://construtoracidadeverde.com.br/imovel/17520000053/terreno-comercial-a-venda/maringa-pr-zona-05

Lote de topo de quadra na Avenida Doutor Luiz Teixeira Mendes, com três testadas, das quais a de 36,56 m está voltada para a avenida, ocupando, portanto, posição de esquina. Situa-se em eixo de uso misto, em trecho de vocação médica consolidada, nas proximidades do Hospital Paraná, com coeficiente de aproveitamento de 2,7, contra 1,40 do avaliando. Topografia plana. Encontra-se em uso como estacionamento, e o anúncio informa haver no local construção de aproximadamente 160 m², compreendida no preço pedido. A área, de 1.048,04 m², é aproximadamente o triplo da do avaliando.

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: PJS6X W5Q85 DRRKD 6X4YR

PROJUDI - Processo: 0006943-53.2026.8.16.0017 - Ref. mov. 52.5 - Assinado digitalmente por Alan Rogerio Mincache:00487822978
21/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 04. PTAM P4 Matricula 16.414 Av. Rio Branco 571.pdf



Amostra 01 - imóvel ofertado para venda

Amostra 02

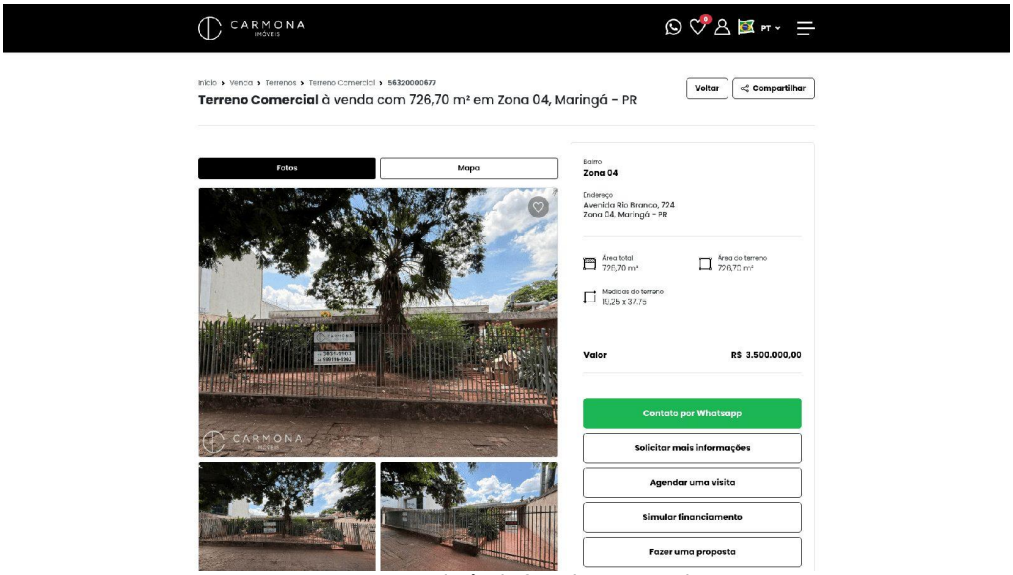
Endereço	Av. Rio Branco, 724 - Zona 05
Lote	Zona 05, quadra 015, lote 010
Área do terreno	726,70 m²
Zoneamento	ZR1 com eixo ECSC
Valor do imóvel	R$ 3.500.000,00
Valor unitário	R$ 4.816,29/m²
Informante	Carmona Imóveis - (44) 99148-1903 - CRECI J9962
Anúncio	https://carmonaimoveis.com.br/imovel/56320000677/venda/terreno-comercial-em-maringa/zona-04

Lote de meio de quadra na própria Avenida Rio Branco, a cerca de uma quadra e meia do imóvel avaliando, no mesmo zoneamento e sob o mesmo eixo de comércio e serviços. Apresenta frente única de 18,95 m para a avenida, sem a condição de esquina. O lote é edificado, e o anúncio apresenta a construção como elemento útil à destinação pretendida: descreve o imóvel como “Terreno Estratégico na Av. Rio Branco Ideal para Clínica Médica” e como “terreno perfeito para clínica médica ou centro de saúde com construção de 312,21 metros

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: PJS6X W5Q85 DRRKD 6X4YR

PROJUDI - Processo: 0006943-53.2026.8.16.0017 - Ref. mov. 52.5 - Assinado digitalmente por Alan Rogerio Mincache:00487822978
21/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 04. PTAM P4 Matricula 16.414 Av. Rio Branco 571.pdf

quadrados". Sua contribuição ao conjunto está na identidade de localização e de regime urbanístico com o avaliando. Registre-se, por fim, que o anúncio identifica o imóvel como situado na "Zona 04", tanto no cabeçalho da oferta quanto no seu endereço eletrônico, ao passo que o cadastro imobiliário municipal o situa na Zona 05, quadra fiscal 015, lote 010 - sendo esta a localização adotada neste parecer.



Amostra 02 - imóvel ofertado para venda

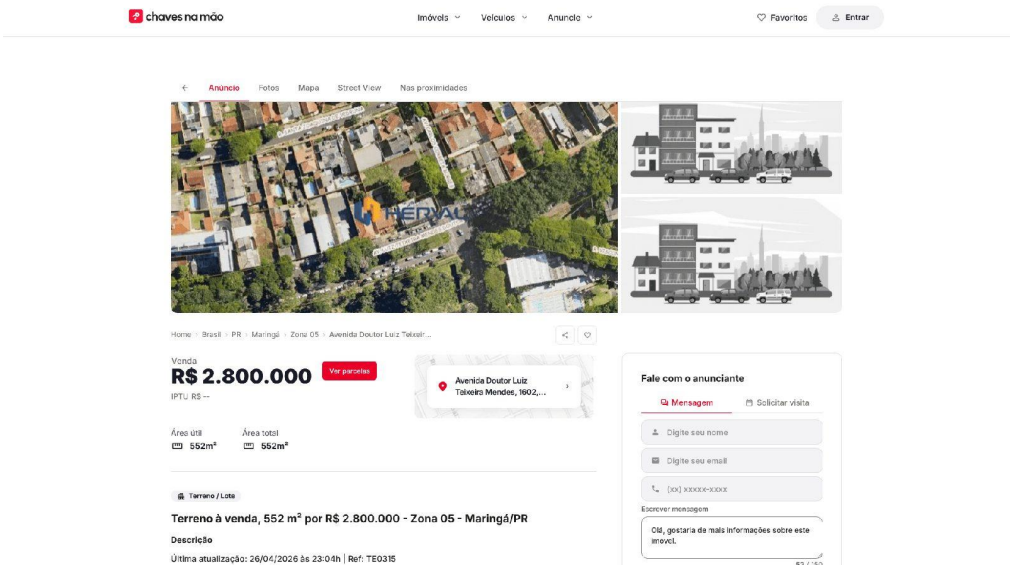
Amostra 03

Endereço	Av. Dr. Luiz Teixeira Mendes, 1602 - Zona 05
Lote	Zona 05, quadra 059, lote 007
Área do terreno	552,00 m²
Testadas	Av. Dr. Luiz Teixeira Mendes 14,56 m
Zoneamento	ZR1 com eixo EUM2
Valor do imóvel	R$ 2.800.000,00
Valor unitário	R$ 5.072,46/m²
Informante	Herval - (44) 3226-2626 - CRECI J7131
Anúncio	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-maringa-zona-05-552m2-RS2800000/id-41929849/

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: PJS6X W5Q85 DRRKD 6X4YR

PROJUDI - Processo: 0006943-53.2026.8.16.0017 - Ref. mov. 52.5 - Assinado digitalmente por Alan Rogerio Mincache:00487822978
21/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 04. PTAM P4 Matricula 16.414 Av. Rio Branco 571.pdf

Terreno de meio de quadra na Avenida Doutor Luiz Teixeira Mendes, com 14,56 m de frente para a avenida, no mesmo zoneamento do avaliando e sob eixo de uso misto. Trecho de forte adensamento comercial e de serviços.



Amostra 03 - imóvel ofertado para venda

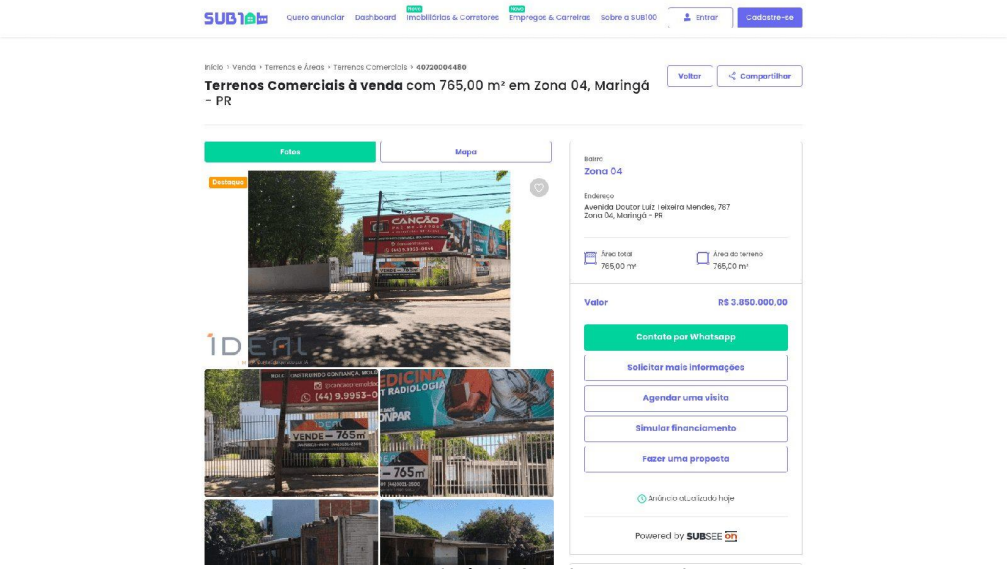
Amostra 04

Endereço	Av. Dr. Luiz Teixeira Mendes, 787, esquina com a R. Joaquim Murtinho - Zona 04
Lote	Zona 04, quadra 040, lote 002
Área do terreno	765,00 m²
Zoneamento	ZR1 com eixo EUM2
Valor do imóvel	R$ 3.850.000,00
Valor unitário	R$ 5.032,68/m²
Informante	Ideal Maringá Imóveis - CRECI J5682
Anúncio	https://sub100.com.br/imoveis/40720004480/venda/terrenos-comerciais-em-maringa-pr/zona-04

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: PJS6X W5Q85 DRRKD 6X4YR

PROJUDI - Processo: 0006943-53.2026.8.16.0017 - Ref. mov. 52.5 - Assinado digitalmente por Alan Rogerio Mincache:00487822978
21/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 04. PTAM P4 Matricula 16.414 Av. Rio Branco 571.pdf

Terreno de esquina na Avenida Doutor Luiz Teixeira Mendes com a Rua Joaquim Murtinho. Situa-se em eixo de uso misto, em trecho comercial consolidado da Zona 04. É, entre os dados pesquisados, o de maior afinidade com o imóvel em avaliação: reproduz a mesma conformação do avaliando (esquina entre avenida de eixo de comércio e serviços e via local, com a maior testada voltada para a avenida), encontra-se igualmente vago, com pequena edificação a demolir, e apresenta topografia plana.



Amostra 04 - imóvel ofertado para venda

11 QUADRO AMOSTRAL E HOMOGENEIZAÇÃO

O tratamento dos dados de mercado adotado neste parecer é o tratamento por fatores, e não o tratamento por inferência estatística. Os fatores adiante aplicados destinam-se a homogeneizar os dados efetivamente coletados, trazendo-os às condições do imóvel avaliando. Os limites e testes próprios do regime de inferência estatística - entre eles o de significância máxima de 30% para os regressores do modelo - são requisitos daquele outro regime e não se aplicam ao tratamento por fatores; a significância adiante informada é registrada apenas para documentar a consistência do ajuste de onde se extraiu a elasticidade, e não como requisito de enquadramento.

Os valores unitários observados foram homogeneizados pela aplicação de fator de fonte de 0,95, correspondente ao desconto de negociação usualmente verificado entre o preço pedido em anúncio e o preço efetivamente praticado na transação.

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: PJS6X W5Q85 DRRKD 6X4YR

PROJUDI - Processo: 0006943-53.2026.8.16.0017 - Ref. mov. 52.5 - Assinado digitalmente por Alan Rogerio Mincache:00487822978
21/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 04. PTAM P4 Matricula 16.414 Av. Rio Branco 571.pdf

Aplicou-se, em seguida, fator de área. Testou-se sobre a pesquisa a relação entre o valor unitário e a área do lote, por ajuste na forma logarítmica: a relação é inversa e consistente, já que quanto maior o terreno, menor o valor por metro quadrado, com elasticidade de −0,2225, coeficiente de determinação de 0,7746 e significância de 12,0% no teste bicaudal do regressor. O fator é, portanto, deduzido da própria amostra, e não arbitrado.

Justifica-se expressamente o ajuste. A regressão de onde se extraiu a elasticidade foi rodada sobre as mesmas quatro amostras que ela em seguida homogeneíza, e assim se procedeu por três razões. A primeira é que essas quatro amostras são a base disponível: são os dados que, na data de referência, disputavam o mesmo comprador que disputaria o avaliando - terrenos com testada para eixo de comércio e serviços em avenida de hierarquia arterial das Zonas 04 e 05 -, e não há, nesse segmento, conjunto mais amplo de onde extrair a relação entre área e valor unitário. A segunda é que o ajuste é interno ao conjunto comparativo: a elasticidade não é transportada para fora dele, nem para outro segmento de mercado, nem para outra região da cidade; ela apenas mede, dentro do próprio conjunto, a relação que o conjunto exibe. A terceira é que essa é precisamente a função do fator no tratamento por fatores: o fator não é hipótese sobre o mercado em geral, mas instrumento de homogeneização dos dados coletados, e por isso se mede nos próprios dados que corrige - o objetivo não é extrapolar, e sim tornar homogêneo o conjunto comparativo, de modo que os quatro dados possam ser confrontados entre si e com o avaliando em base comum. O resultado se aplica ao imóvel em avaliação porque este pertence ao mesmo segmento de mercado dos quatro dados: mesma tipologia, mesmo regime de eixo de comércio e serviços e mesma região.

O ajuste é necessário porque o avaliando, com 351,76 m², é menor do que todas as amostras e ofertas disponíveis na região, cujas áreas variam de 552,00 m² a 1.048,04 m². O fator de área de cada dado corresponde à razão entre a sua área e a do avaliando, elevada a 0,2225; o fator registrado no quadro é o produto do fator de fonte pelo fator de área. Nenhum outro ajuste foi aplicado: todas as amostras situam-se no mesmo segmento de mercado do avaliando (terreno com frente para eixo de comércio e serviços em avenida arterial), e os valores homogeneizados resultam concentrados em faixa estreita, com coeficiente de variação de 3,20%, o que confirma a homogeneidade do conjunto selecionado.

Amostra	Área (m²)	Valor (R$)	R$/m² ofertado	Fator	R$/m² homogeneizado
01	1.048,04	R$ 4.600.000,00	R$ 4.389,15	1,2112	R$ 5.316,13
02	726,70	R$ 3.500.000,00	R$ 4.816,29	1,1164	R$ 5.376,91
03	552,00	R$ 2.800.000,00	R$ 5.072,46	1,0502	R$ 5.327,10
04	765,00	R$ 3.850.000,00	R$ 5.032,68	1,1293	R$ 5.683,41
				Valor médio	**R$ 5.425,89/m²**

O valor unitário médio homogeneizado, de R$ 5.425,89 por metro quadrado, é a estimativa adotada para o imóvel avaliando. O resultado é coerente com a posição do bem: esquina de avenida arterial sob eixo de comércio e serviços, com frente integral para a via de maior fluxo, em trecho de comércio consolidado e infraestrutura completa - localização privilegiada e de oferta escassa neste segmento, que a amostra 04, a de maior afinidade com o avaliando, confirma ao apresentar o mais alto valor homogeneizado do conjunto.

12 VALOR DA ÁREA DE TERRENO

Multiplicando-se o valor unitário homogeneizado pela área do imóvel avaliando, obtém-se o valor da área de terreno (fração ideal que pertence ao imóvel em condomínio):

	R$ 5.425,89/m² × 351,76 m² = R$ 1.908.611,07

Conclui-se, portanto, que o valor da área de terreno do imóvel avaliando perfaz R$ 1.908.611,07 (um milhão, novecentos e oito mil, seiscentos e onze reais e sete centavos).

13 VALOR RESULTANTE

Em função da atribuição que a lei confere ao profissional Corretor de Imóveis, em atenção à Resolução COFECI n.º 1.066/2007, e considerada a análise da situação do mercado vigente, dos imóveis assemelhados ofertados

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: PJS6X W5Q85 DRRKD 6X4YR

PROJUDI - Processo: 0006943-53.2026.8.16.0017 - Ref. mov. 52.5 - Assinado digitalmente por Alan Rogerio Mincache:00487822978
21/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 04. PTAM P4 Matricula 16.414 Av. Rio Branco 571.pdf

para venda, da localização, das características físicas e urbanísticas do bem e dos objetivos deste trabalho, conclui-se que o valor do imóvel no mercado atual é o seguinte:

VALOR DE VENDA

R$ 1.908.611,07

(um milhão, novecentos e oito mil, seiscentos e onze reais e sete centavos)

14 ANEXOS

- Cópia da matrícula n.º 16.414 do 4.º Ofício de Registro de Imóveis de Maringá / PR.
- Cadastro imobiliário municipal e Relatório de Ficha Técnica do imóvel, emitidos pela Prefeitura do Município de Maringá.

15 DATA DE REFERÊNCIA

14 de agosto de 2026.

16 CURRÍCULO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

EDUARDO ROCHA TURKOWSKI

- Corretor de Imóveis inscrito no CRECI/PR F52.107;
- Avaliador inscrito no CNAI 57986 - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários;
- Gestor Imobiliário graduado pelo UNICESUMAR - Centro Universitário Maringá;
- Bacharel em Direito pela UEM - Universidade Estadual de Maringá;

17 CONCLUSÃO

O presente parecer segue devidamente firmado pelo profissional responsável. Foi emitido SELO CERTIFICADOR DIGITAL.

A autenticidade e a integridade deste parecer podem ser verificadas mediante leitura do QR code aposto no quadro de assinatura abaixo, o qual permite confirmar a assinatura eletrônica do responsável técnico, bem como a regularidade de suas inscrições no CRECI/PR e no CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários. Reproduções que não contenham o referido código, ou cuja verificação digital apresente divergência de conteúdo, não devem ser consideradas válidas.

Maringá / PR, 16 de agosto de 2026.

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: PJS6X W5Q85 DRRKD 6X4YR

PROJUDI - Processo: 0006943-53.2026.8.16.0017 - Ref. mov. 52.5 - Assinado digitalmente por Alan Rogerio Mincache:00487822978
21/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 04. PTAM P4 Matricula 16.414 Av. Rio Branco 571.pdf

EDUARDO ROCHA TURKOWSKI

Corretor de Imóveis - CRECI/PR F52.107

Avaliador de imóveis - CNAI 57986

RG nº 10.871.858-7 CPF nº 078.057.609-85

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: PJS6X W5Q85 DRRKD 6X4YR

TEIXEIRA FORTES ADVOGADOS ASSOCIADOS 35 ANOS

IV. OS IMÓVEIS PENHORADOS E AVALIADOS

17. Os bens constritos nesta execução consistem em vinte e quatro imóveis: oito de titularidade da executada Fiel Cruz & Leonardo Ltda. em Maringá/PR, dois em Campo Grande/MS, em que a executada é titular de fração de um terço, e quatorze unidades do Complexo Hospitalar Unique de titularidade da executada ADI Ingá Holding S/A, sobre as quais a constrição recai sobre os direitos aquisitivos. É a seguinte a relação, com os valores de avaliação e o lance mínimo de 50% ora proposto:

Matrícula	Cartório	Proprietário	Avaliação	Mínimo 50%	Observação
40.193	2º Maringá	Fiel Cruz & Leonardo	R$ 5.361.955,95	R$ 2.680.977,98	—
76.407	2º Maringá	Fiel Cruz & Leonardo	R$ 8.071.990,06	R$ 4.035.995,03	—
82.389	2º Maringá	Fiel Cruz & Leonardo	R$ 3.066.953,63	R$ 1.533.476,82	—
134.531	1º Maringá	Fiel Cruz & Leonardo	R$ 3.992.297,71	R$ 1.996.148,86	Direitos aquisitivos – liquidado
16.413	4º Maringá	Fiel Cruz & Leonardo	R$ 2.072.483,19	R$ 1.036.241,60	—
16.414	4º Maringá	Fiel Cruz & Leonardo	R$ 1.908.611,07	R$ 954.305,54	—
8.706	4º Maringá	Fiel Cruz & Leonardo	R$ 1.147.191,26	R$ 573.595,63	—
8.889	4º Maringá	Fiel Cruz & Leonardo	R$ 4.104.320,85	R$ 2.052.160,43	—
69.078	3º Campo Grande	Fiel Cruz & Leonardo (1/3)	pendente	—	Fração ideal; avaliação pendente
69.079	3º Campo Grande	Fiel Cruz & Leonardo (1/3)	pendente	—	Fração ideal; avaliação pendente
92.536	2º Maringá	ADI Ingá	R$ 1.469.090,00	R$ 734.545,00	Direitos aquisitivos – liquidado
92.549	2º Maringá	ADI Ingá	R$ 1.050.280,00	R$ 525.140,00	Direitos aquisitivos – liquidado
92.558	2º Maringá	ADI Ingá	R$ 854.980,00	R$ 427.490,00	Direitos aquisitivos – liquidado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/09/2026 às 15:59 , sob o número WSTA26704262091
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1089948-90.2024.8.26.0002 e código 8dtHrX4d.

92.563	2º Maringá	ADI Ingá	R$ 868.000,00	R$ 434.000,00	Direitos aquisitivos – liquidado
92.568	2º Maringá	ADI Ingá	R$ 874.510,00	R$ 437.255,00	Direitos aquisitivos – liquidado
92.603	2º Maringá	ADI Ingá	R$ 907.060,00	R$ 453.530,00	Direitos aquisitivos – liquidado
92.609	2º Maringá	ADI Ingá	R$ 1.098.020,00	R$ 549.010,00	Direitos aquisitivos – liquidado;
92.610	2º Maringá	ADI Ingá	R$ 1.045.940,00	R$ 522.970,00	Direitos aquisitivos – liquidado;
92.611	2º Maringá	ADI Ingá	R$ 978.670,00	R$ 489.335,00	Direitos aquisitivos – liquidado;
92.674	2º Maringá	ADI Ingá	R$ 928.760,00	R$ 464.380,00	Direitos aquisitivos – liquidado
92.693	2º Maringá	ADI Ingá	R$ 974.330,00	R$ 487.165,00	Direitos aquisitivos – liquidado
92.703	2º Maringá	ADI Ingá	R$ 974.330,00	R$ 487.165,00	Direitos aquisitivos – liquidado
92.704	2º Maringá	ADI Ingá	R$ 956.970,00	R$ 478.485,00	Direitos aquisitivos – liquidado
92.740	2º Maringá	ADI Ingá	R$ 1.024.240,00	R$ 512.120,00	Direitos aquisitivos – liquidado
			R$ 43.730.983,72	**R$ 21.865.491,89**	

18. Sobre as unidades de matrículas nºs 92.609, 92.610 e 92.611 foi averbada, em 2 de junho de 2026, a existência da ação de procedimento comum nº 0020629-49.2025.8.16.0017, em curso perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Maringá/PR, na qual Bruno do Val Jorge e Lilian da Costa Moreira Jorge, cessionários de compromissos de compra e venda firmados com CR Incorporadora de Imóveis Ltda., pedem a restituição dos valores que pagaram.

19. Essa averbação não traduz direito incompatível com a penhora. O pedido de arresto das unidades foi indeferido naquele juízo, e o Tribunal de Justiça do Paraná deu parcial provimento ao agravo dos autores apenas para permitir a manutenção da averbação, que é premonitória. A rescisão dos compromissos foi declarada em tutela de urgência concedida em 27 de agosto de 2025, com efeitos desde 16 de junho de 2025, e, na decisão de saneamento proferida em 7 de agosto de 2026, aquele juízo excluiu a executada ADI Ingá

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/09/2026 às 15:59 , sob o número WSTA26704262091
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1089948-90.2024.8.26.0002 e código 8dtHrX4d.