PROJUDI - Processo: 0006943-53.2026.8.16.0017 - Ref. mov. 52.4 - Assinado digitalmente por Alan Rogerio Mincache:00487822978
21/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 03. PTAM P6 Matricula 8.889 R. Estacio de Sa 85.pdf

URBÊ
imóveis

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL AVALIADO	Data n.º 09 da quadra n.º 09 - Zona 02 R. Estácio de Sá, 85 - Zona 02 Matrícula n.º 8.889 - 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: PJTUQ VJFW4 NY4LQ AS99D

PROJUDI - Processo: 0006943-53.2026.8.16.0017 - Ref. mov. 52.4 - Assinado digitalmente por Alan Rogerio Mincache:00487822978
21/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 03. PTAM P6 Matricula 8.889 R. Estacio de Sa 85.pdf

SUMÁRIO

01 PARECER 3
02 SOLICITANTE 3
03 OBJETIVO DO PARECER 3
04 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM 3
05 DATA DA VISTORIA 5
06 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO 5
07 PRESSUPOSTOS E FATORES LIMITANTES 15
08 CONTEXTUALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA VIZINHANÇA E INFRAESTRUTURA DISPONÍVEL 15
09 METODOLOGIA 16
10 AMOSTRAS COMPARATIVAS 16
11 QUADRO AMOSTRAL E HOMOGENEIZAÇÃO 22
12 VALOR DO IMÓVEL 23
13 PADRÃO CONSTRUTIVO, IDADE E ESTADO DE CONSERVAÇÃO 23
14 VALOR RESULTANTE 24
15 ANEXOS 24
16 DATA DE REFERÊNCIA 24
17 CURRÍCULO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO 24
18 CONCLUSÃO 25

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: PJTUQ VJFW4 NY4LQ AS99D

PROJUDI - Processo: 0006943-53.2026.8.16.0017 - Ref. mov. 52.4 - Assinado digitalmente por Alan Rogerio Mincache:00487822978
21/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 03. PTAM P6 Matricula 8.889 R. Estacio de Sa 85.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, inscrito no CPF sob o n.º 075.977.758-65, residente e domiciliado na cidade de Maringá / Paraná, transmitente do imóvel avaliando na compra e venda registrada sob o R-7 da matrícula n.º 8.889, em 23 de agosto de 2024.

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

Data n.º 09 (nove) da quadra n.º 09 (nove), situada na Zona 02, nesta cidade e comarca de Maringá / PR, com área de 792,00 metros quadrados. Divide-se com a Rua Estácio de Sá, ao Oeste, numa frente de 17,00 metros; com a data n.º 08, ao Norte, na distância de 46,00 metros; com a data n.º 12, a Leste, na largura de 16,65 metros; e, finalmente, com a data n.º 10, ao Sul, numa frente de 46,00 metros. Existem sobre o imóvel as seguintes construções: uma residência em alvenaria com a área de 182,10 metros quadrados e construção residencial em alvenaria com a área de 653,46 metros quadrados. Cadastro municipal 2018500.

Trata-se de lote de meio de quadra da Zona 02 de Maringá, com 792,00 m² de área e 17,00 m de frente para a Rua Estácio de Sá, sobre o qual se encontram duas residências em alvenaria averbadas na matrícula, somando 835,56 m² de área construída. As edificações formam um único conjunto, de padrão construtivo elevado, implantado em torno de pátio interno com piscina, e foram encontradas desocupadas na vistoria de 14 de agosto de 2026.

O imóvel é avaliado por inteiro. Na data de referência ele pertence integralmente a uma única proprietária, a sociedade FIEL CRUZ & LEONARDO LTDA, que o adquiriu por compra e venda registrada em 23 de agosto de 2024.

Consta da matrícula o Av-8-8.889, de 22 de abril de 2025 - averbação premonitória das execuções n.º 1089948-90.2024.8.26.0002 e n.º 0003152-79.2025.8.26.0002, em curso perante a 14.ª Vara Cível do Foro Regional II de Santo Amaro / SP, no valor de R$ 11.895.984,09 -, em vigor na data de referência. A averbação tem natureza de publicidade, não constitui gravame real, não retira o bem do comércio nem lhe altera as características físicas ou o aproveitamento; não produz, por isso, impacto algum sobre o valor de mercado ora apurado, que é o do imóvel livre e desembaraçado.

Endereço	R. Estácio de Sá, 85 - Zona 02
Denominação	Data n.º 09 da quadra n.º 09 - Zona 02
Área do terreno	792,00 m²
Total construído	835,56 m²
Testada	17,00 m
Matrícula	N.º 8.889 - 4.º Ofício de Registro de Imóveis de Maringá / PR
Proprietário registral	FIEL CRUZ & LEONARDO LTDA - CNPJ 18.935.180/0001-69 (R-7, de 23 de agosto de 2024)
Cadastro municipal	2.018.500
Inscrição fiscal	Zona 02, quadra 009, lote 009

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: PJTUQ VJFW4 NY4LQ AS99D

PROJUDI - Processo: 0006943-53.2026.8.16.0017 - Ref. mov. 52.4 - Assinado digitalmente por Alan Rogerio Mincache:00487822978
21/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 03. PTAM P6 Matricula 8.889 R. Estacio de Sa 85.pdf

Município / Comarca	Maringá / Paraná

4.1 Geometria e frentes

O lote tem frente única de 17,00 m para a Rua Estácio de Sá e profundidade de 46,00 m, fechando-se em 16,65 m nos fundos, com 792,00 m² de área. A profundidade de 46,00 m é a do parcelamento original da Zona 02.

O que distingue o avaliando é a escala. O maior tamanho do lote é que permitiu implantar duas residências, um pátio com piscina e garagem coberta no mesmo lote, programa que o terreno médio do bairro não comporta.

Logradouro	Extensão da testada	Hierarquia viária
Rua Estácio de Sá	17,00 m	Via local de perfil residencial

Testada total	17,00 m
Profundidade equivalente	46,00 m
Formato	Quadrilátero regular de 17,00 m de frente por 46,00 m de profundidade, com 16,65 m nos fundos
Topografia	Plano, no mesmo nível do passeio público

4.2 Uso e ocupação do solo

O imóvel situa-se em Zona Residencial Um, na forma da Lei Complementar n.º 1468/2024 do Município de Maringá, que admite exclusivamente o uso residencial unifamiliar, o conjunto unifamiliar em série e o uso institucional. O uso multifamiliar e o de comércio e serviços são proibidos, e sobre o lote não incide eixo de comércio e serviços. A altura máxima é de dois pavimentos e não há outorga onerosa aplicável à zona.

A leitura importa porque o entorno sugere o contrário. A Rua Estácio de Sá está cercada de edifícios residenciais de grande porte, anteriores à legislação vigente ou situados em zonas diversas, e a impressão que se tem da calçada é a de um lote de incorporação. Não é. O coeficiente de aproveitamento de 1,40 autoriza 1.108,80 m² de área computável, e as edificações existentes já somam 835,56 m² - de modo que o excedente de área do lote não se converte em potencial construtivo relevante.

Avalia-se, em consequência, uma residência de alto padrão em bairro central e consolidado, e não um terreno à espera de aproveitamento. É essa a conclusão que orienta toda a pesquisa de mercado que se segue.

Zoneamento	ZR1 - Zona Residencial Um
Eixo incidente	-
Usos admitidos	Uso residencial unifamiliar, conjunto unifamiliar em série e institucional
Coeficiente de aproveitamento	1,40
Altura máxima	Dois pavimentos
Taxa máxima de ocupação	70%
Taxa mínima de permeabilidade	10%
Recuo frontal	3,00 m
Área construível	1.108,80 m²

Fonte: Prefeitura de Maringá - Sistema de Geoprocessamento (SIGMARINGA), camadas de zoneamento e de eixos de comércio e serviços da LC 1468/2024, consultadas em 16/08/2026 para o lote 009 da quadra 009 da Zona 02 (cadastro 2.018.500).

4.3 As duas edificações do lote

A matrícula descreve duas construções sobre a data n.º 09: uma residência em alvenaria de 182,10 m² e uma construção residencial em alvenaria de 653,46 m², somando 835,56 m² de área construída averbada. A vistoria encontrou as duas integradas num único conjunto arquitetônico, articulado em torno de pátio interno com piscina, com acesso comum pela Rua Estácio de Sá e circulação de serviço interligando-as.

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: PJTUQ VJFW4 NY4LQ AS99D

PROJUDI - Processo: 0006943-53.2026.8.16.0017 - Ref. mov. 52.4 - Assinado digitalmente por Alan Rogerio Mincache:00487822978
21/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 03. PTAM P6 Matricula 8.889 R. Estacio de Sa 85.pdf

A residência de 653,46 m² é a principal e concentra o programa social e íntimo: hall de entrada com pé-direito duplo, salas de estar e jantar, cozinha com armários planejados e bancadas em granito, escritório, jardim de inverno, suítes com sacada, banheiros com banheira e box em vidro, espaço gourmet com churrasqueira e garagem coberta. A residência de 182,10 m², de padrão construtivo mais simples, ocupa a porção posterior do lote, sob cobertura em telha cerâmica, e abriga o programa de apoio e serviço.

O imóvel é avaliado por comparação direta, num único valor unitário aplicado à área construída total de 835,56 m², que é a forma pela qual o mercado da Zona 02 oferta e negocia conjuntos desta natureza. A distinção entre as duas edificações não se perde nessa operação: ela opera dentro do terceiro fator de homogeneização, na composição do custo de reedição depreciado apurado no item 13 - cada residência entra ali com o seu próprio projeto-padrão de referência, R-1 alto padrão e R-1 normal, e com a sua própria depreciação de Ross-Heidecke, calculada sobre a respectiva idade e o respectivo estado de conservação. É o fator de padrão e conservação, assim composto, que neutraliza a diferença entre uma e outra e traz o valor unitário das amostras à condição construtiva efetiva do avaliando.

Edificação	Área averbada	Padrão construtivo	Idade aparente	Estado de conservação
Residência principal	653,46 m²	R-1 alto padrão	20 anos	C - regular
Residência secundária	182,10 m²	R-1 normal	20 anos	D - entre regular e reparos simples
Total construído averbado	835,56 m²	-	-	-

Fonte: Matrícula n.º 8.889 quanto às áreas; relatório fotográfico da vistoria de 14 de agosto de 2026 quanto ao padrão, à idade aparente e ao estado de conservação.

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.

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: PJTUQ VJFW4 NY4LQ AS99D

PROJUDI - Processo: 0006943-53.2026.8.16.0017 - Ref. mov. 52.4 - Assinado digitalmente por Alan Rogerio Mincache:00487822978
21/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 03. PTAM P6 Matricula 8.889 R. Estacio de Sa 85.pdf



Figura 1 - Rua Estácio de Sá no trecho do imóvel avaliando, com a verticalização do entorno



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: PJTUQ VJFW4 NY4LQ AS99D

PROJUDI - Processo: 0006943-53.2026.8.16.0017 - Ref. mov. 52.4 - Assinado digitalmente por Alan Rogerio Mincache:00487822978
21/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 03. PTAM P6 Matricula 8.889 R. Estacio de Sa 85.pdf

Figura 2 - Frente do imóvel e portões de acesso, vistos do passeio público



Figura 3 - Fachada da residência principal e acesso social

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: PJTUQ VJFW4 NY4LQ AS99D

PROJUDI - Processo: 0006943-53.2026.8.16.0017 - Ref. mov. 52.4 - Assinado digitalmente por Alan Rogerio Mincache:00487822978
21/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 03. PTAM P6 Matricula 8.889 R. Estacio de Sa 85.pdf



Figura 4 - Área externa frontal, acesso de veículos e cobertura em telha cerâmica da edificação posterior



Figura 5 - Garagem coberta

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: PJTUQ VJFW4 NY4LQ AS99D

PROJUDI - Processo: 0006943-53.2026.8.16.0017 - Ref. mov. 52.4 - Assinado digitalmente por Alan Rogerio Mincache:00487822978
21/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 03. PTAM P6 Matricula 8.889 R. Estacio de Sa 85.pdf

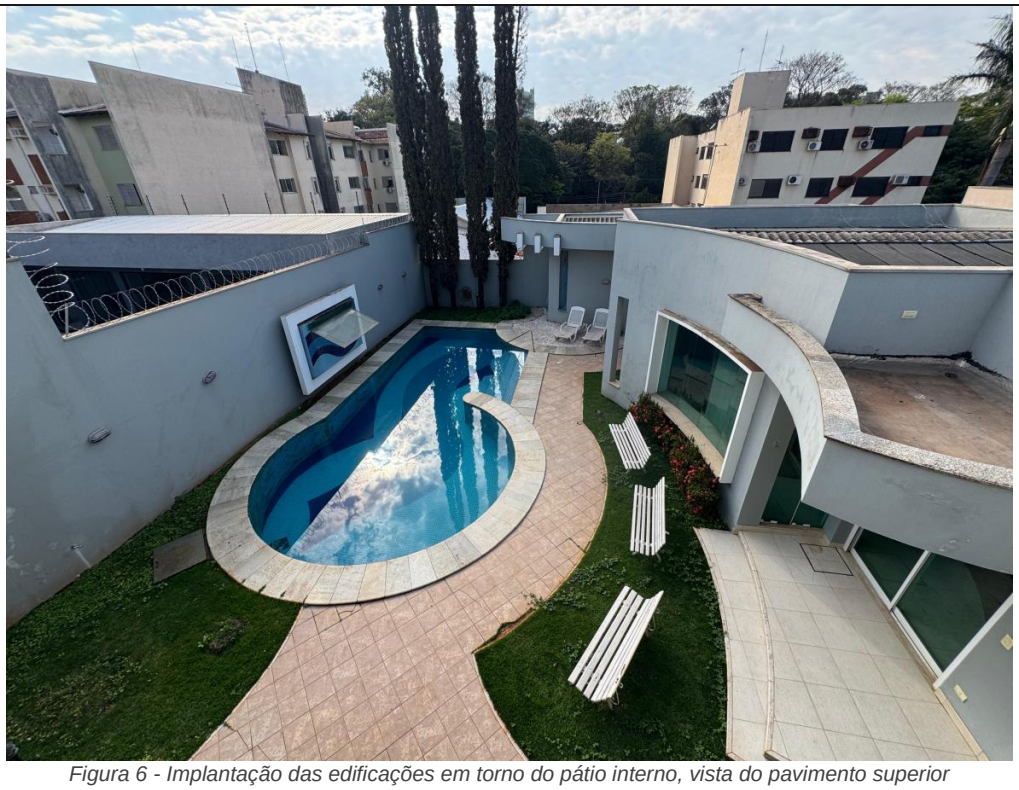


Figura 6 - Implantação das edificações em torno do pátio interno, vista do pavimento superior

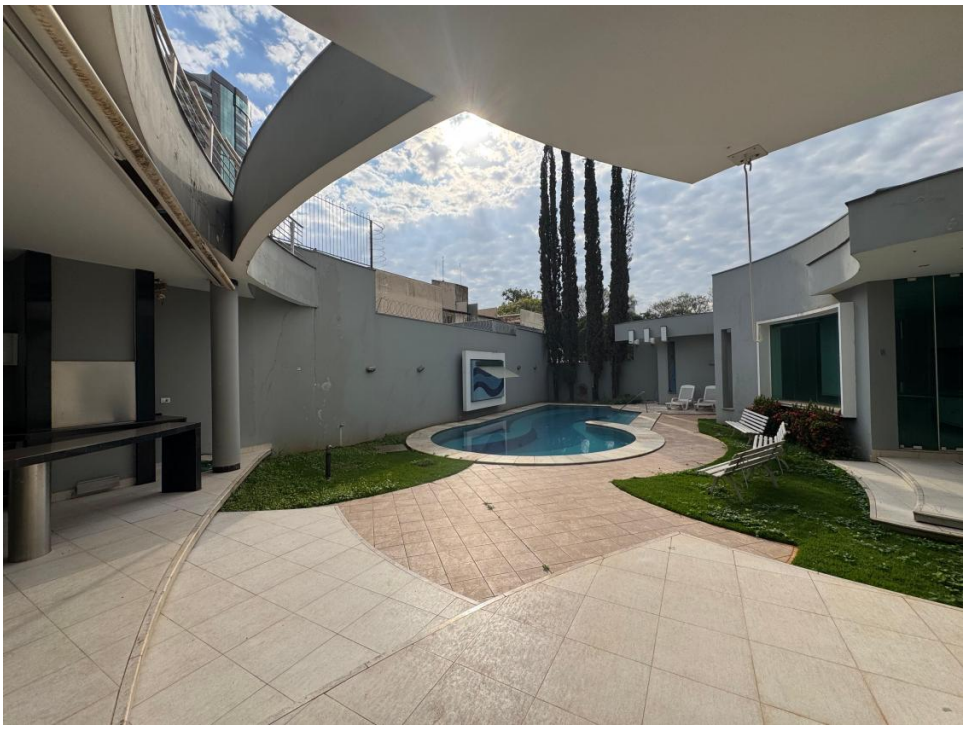


Figura 7 - Pátio interno com piscina em alvenaria e paisagismo

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: PJTUQ VJFW4 NY4LQ AS99D

PROJUDI - Processo: 0006943-53.2026.8.16.0017 - Ref. mov. 52.4 - Assinado digitalmente por Alan Rogerio Mincache:00487822978
21/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 03. PTAM P6 Matricula 8.889 R. Estacio de Sa 85.pdf



Figura 8 - Espaço gourmet com churrasqueira e bancadas em granito



Figura 9 - Hall de entrada, com pé-direito duplo e pano de vidro

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: PJTUQ VJFW4 NY4LQ AS99D

PROJUDI - Processo: 0006943-53.2026.8.16.0017 - Ref. mov. 52.4 - Assinado digitalmente por Alan Rogerio Mincache:00487822978
21/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 03. PTAM P6 Matricula 8.889 R. Estacio de Sa 85.pdf



Figura 10 - Sala de estar e escada de acesso ao pavimento superior



Figura 11 - Cozinha com armários planejados, bancadas em granito e coifa de ilha

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: PJTUQ VJFW4 NY4LQ AS99D

PROJUDI - Processo: 0006943-53.2026.8.16.0017 - Ref. mov. 52.4 - Assinado digitalmente por Alan Rogerio Mincache:00487822978
21/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 03. PTAM P6 Matricula 8.889 R. Estacio de Sa 85.pdf



Figura 12 - Suíte do pavimento superior



Figura 13 - Banheiro de suíte, com bancada em granito e box em vidro

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: PJTUQ VJFW4 NY4LQ AS99D

PROJUDI - Processo: 0006943-53.2026.8.16.0017 - Ref. mov. 52.4 - Assinado digitalmente por Alan Rogerio Mincache:00487822978
21/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 03. PTAM P6 Matricula 8.889 R. Estacio de Sa 85.pdf

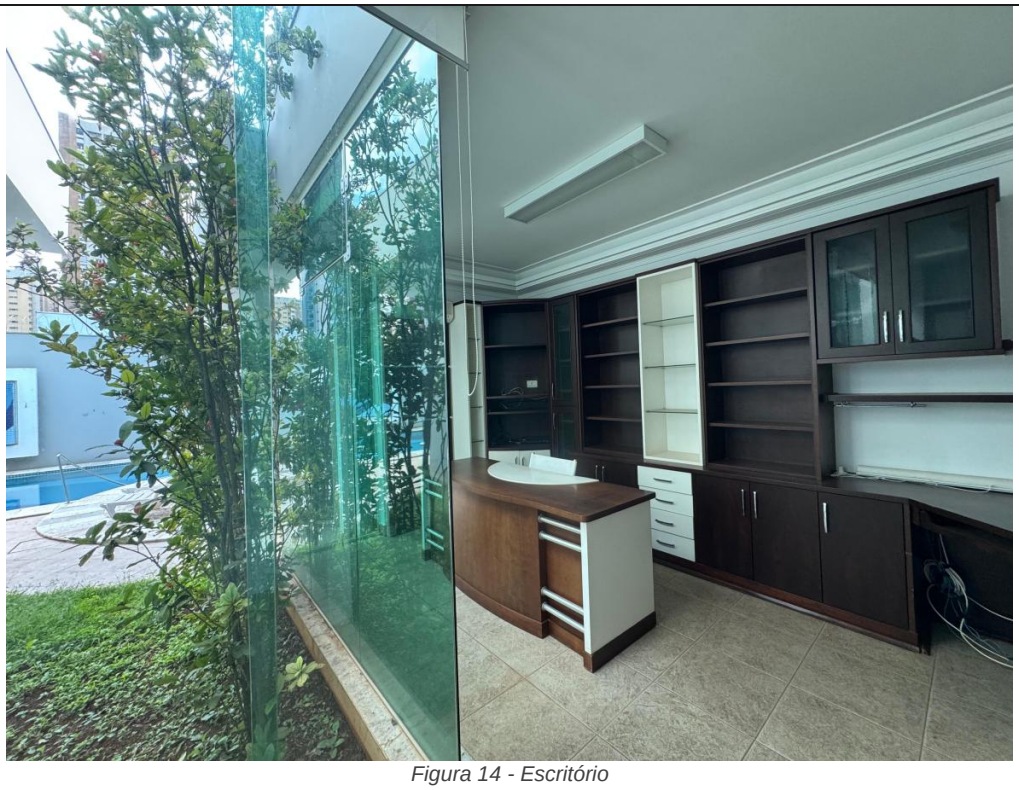


Figura 14 - Escritório



Figura 15 - Dormitório de serviço, com marcenaria planejada

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: PJTUQ VJFW4 NY4LQ AS99D

PROJUDI - Processo: 0006943-53.2026.8.16.0017 - Ref. mov. 52.4 - Assinado digitalmente por Alan Rogerio Mincache:00487822978
21/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 03. PTAM P6 Matricula 8.889 R. Estacio de Sa 85.pdf



Figura 16 - Circulação de serviço, com fissuras de retração no revestimento argamassado

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: PJTUQ VJFW4 NY4LQ AS99D

PROJUDI - Processo: 0006943-53.2026.8.16.0017 - Ref. mov. 52.4 - Assinado digitalmente por Alan Rogerio Mincache:00487822978
21/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 03. PTAM P6 Matricula 8.889 R. Estacio de Sa 85.pdf

07 PRESSUPOSTOS E FATORES LIMITANTES

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

• As áreas adotadas são as constantes da matrícula n.º 8.889, presumindo-se corretas e regularmente registradas.

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

• Os armários e demais peças de marcenaria fixados às alvenarias, bem como a infraestrutura de climatização, de aquecimento e de segurança, integram o imóvel e foram considerados na avaliação. Móveis soltos, eletrodomésticos e objetos de decoração não integram o bem e não foram avaliados.

• 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

A Zona 02 é bairro central e plenamente consolidado de Maringá, imediatamente contíguo à Zona 01. O trecho da Rua Estácio de Sá em que se situa o avaliando fica a cerca de três quadras da Catedral Basílica Menor Nossa Senhora da Glória e a curta distância do Parque do Ingá, com arborização madura, passeios executados e tráfego local de baixa intensidade.

A quadra combina duas ocupações. De um lado, residências horizontais de padrão elevado em lotes amplos, como o avaliando; de outro, a poucas quadras e integrantes da Zona 01 - Central edifícios residenciais de grande porte, que verticalizaram o entorno sem alterar o que a legislação atual permite ao lote. A infraestrutura urbana é completa e o comércio, os serviços, as escolas e os equipamentos culturais do centro estão ao alcance de poucos minutos.

8.1 Aspectos da localização

Densidade de ocupação	Alta
Vocação	Residencial de padrão elevado
Categoria de uso predominante	Residencial
Valorização econômica	Alta
Intensidade do tráfego	Baixa
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
Rede telefônica	Existente
Transporte coletivo	Existente

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: PJTUQ VJFW4 NY4LQ AS99D

PROJUDI - Processo: 0006943-53.2026.8.16.0017 - Ref. mov. 52.4 - Assinado digitalmente por Alan Rogerio Mincache:00487822978
21/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 03. PTAM P6 Matricula 8.889 R. Estacio de Sa 85.pdf

09 METODOLOGIA

Adotou-se o método comparativo direto de dados de mercado, previsto na ABNT NBR 14653-2 e preferencial sempre que o mercado oferece dados assemelhados em quantidade suficiente. É o caso: a Zona 02 apresenta, na data de referência, residências unifamiliares de alto padrão em oferta de venda, de porte e implantação comparáveis aos do avaliando, o que permite identificar o valor pela observação direta do que efetivamente se pratica, sem decompô-lo em parcelas estimadas em separado.

O trabalho compreendeu duas etapas. Na primeira, procedeu-se à pesquisa de mercado, com levantamento das residências unifamiliares de alto padrão em oferta de venda na Zona 02 na data de referência, conferindo-se em cada anúncio a área construída, a área do terreno, o preço pedido e as características construtivas do imóvel ofertado.

Na segunda etapa, os valores unitários observados foram homogeneizados por três fatores - o fator de fonte, o fator de área e o fator de padrão e conservação -, todos medidos sobre dados que constam deste parecer; da média resultante, aplicada à área construída do avaliando, saiu o valor do bem. O fator de padrão e conservação apoia-se no custo de reedição das edificações pelo Custo Unitário Básico da Construção publicado pelo SINDUSCON-PR, depreciado pelo critério de Ross-Heidecke, que compõe a perda decorrente da idade com a perda decorrente do estado de conservação, aferidos em vistoria.

Nenhum outro fator foi arbitrado. O fator de fonte de 0,95 incide uma única vez e sobre todo dado de mercado utilizado, e sobre o resultado não se aplica qualquer acréscimo de comercialização, de modo que o desconto de negociação não seja devolvido adiante por etapa alguma.

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

10 AMOSTRAS COMPARATIVAS

Foram selecionadas cinco amostras de residências unifamiliares de alto padrão em oferta de venda na Zona 02 de Maringá (a mesma zona do imóvel avaliando), todas de rua, com áreas construídas entre 445,19 e 660,00 m², conforme detalhamento a seguir.

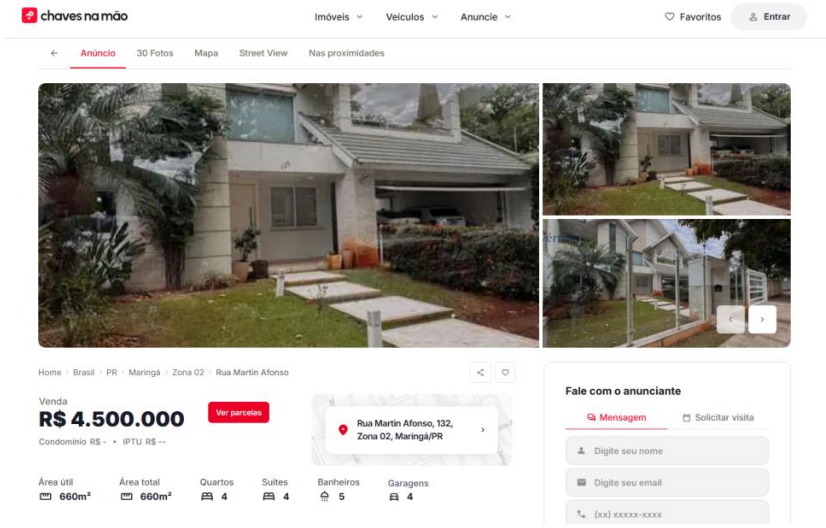
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTUQ VJFW4 NY4LQ AS99D

PROJUDI - Processo: 0006943-53.2026.8.16.0017 - Ref. mov. 52.4 - Assinado digitalmente por Alan Rogerio Mincache:00487822978
21/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 03. PTAM P6 Matricula 8.889 R. Estacio de Sa 85.pdf

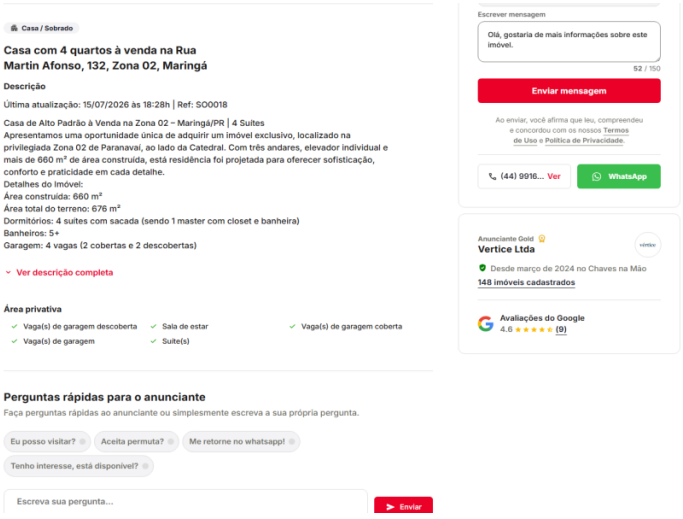
Amostra 01

Endereço	R. Martin Afonso, 132 - Zona 02
Área construída	660,00 m²
Área do terreno	676,00 m²
Idade aparente	17 anos - declarados no anúncio
Valor do imóvel	R$ 4.500.000,00
Valor unitário	R$ 6.818,18/m²
Informante	Vertice Ltda - anunciante no portal Chaves na Mão
Anúncio	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-pr-maringa-zona-02-660m2-RS4500000/id-35187888/

Casa de alto padrão na Rua Martin Afonso, na Zona 02, a poucas quadras da Catedral, com 660,00 m² de área construída sobre lote de 676,00 m². Três pavimentos servidos por elevador individual, quatro suítes com sacada, sendo uma master com closet e banheira, cinco banheiros, sala de estar e quatro vagas de garagem, duas delas cobertas.



Amostra 01 (1/2) - imóvel ofertado para venda



Amostra 01 (2/2) - imóvel ofertado para venda

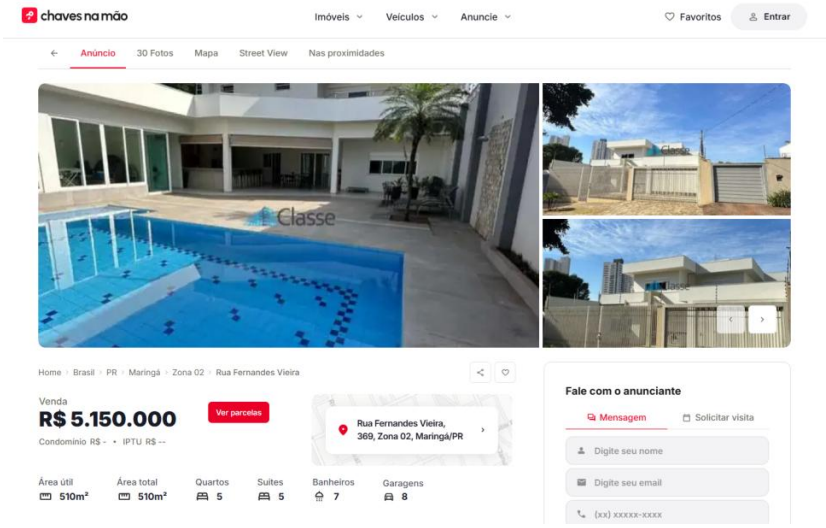
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTUQ VJFW4 NY4LQ AS99D

PROJUDI - Processo: 0006943-53.2026.8.16.0017 - Ref. mov. 52.4 - Assinado digitalmente por Alan Rogerio Mincache:00487822978
21/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 03. PTAM P6 Matricula 8.889 R. Estacio de Sa 85.pdf

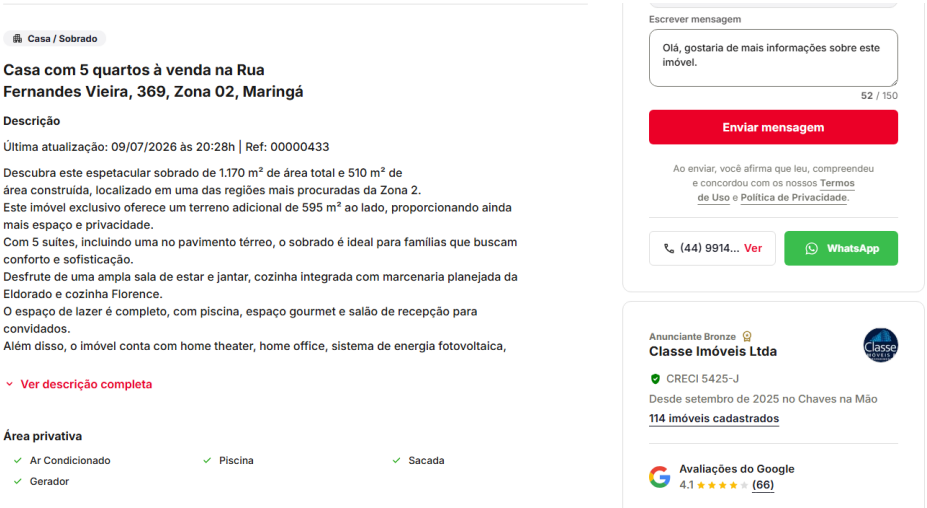
Amostra 02

Endereço	R. Fernandes Vieira, 369 - Zona 02
Área construída	510,00 m²
Área do terreno	1.170,00 m²
Idade aparente	10 anos
Valor do imóvel	R$ 5.150.000,00
Valor unitário	R$ 10.098,04/m²
Informante	Classe Imóveis Ltda - CRECI J5425
Anúncio	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-5-quartos-com-garagem-pr-maringa-zona-02-510m2-RS5150000/id-44520192/

Sobrado na Rua Fernandes Vieira, na Zona 02, com 510,00 m² de área construída em terreno de 1.170,00 m², área que compreende lote adicional de 595,00 m² vendido em conjunto. Cinco suítes, uma delas no pavimento térreo, sete banheiros, ampla sala de estar e jantar, cozinha com marcenaria planejada, piscina, espaço gourmet, salão de recepção, home theater, home office, geração fotovoltaica, gerador e oito vagas de garagem.



Amostra 02 (1/2) - imóvel ofertado para venda



Amostra 02 (2/2) - imóvel ofertado para venda

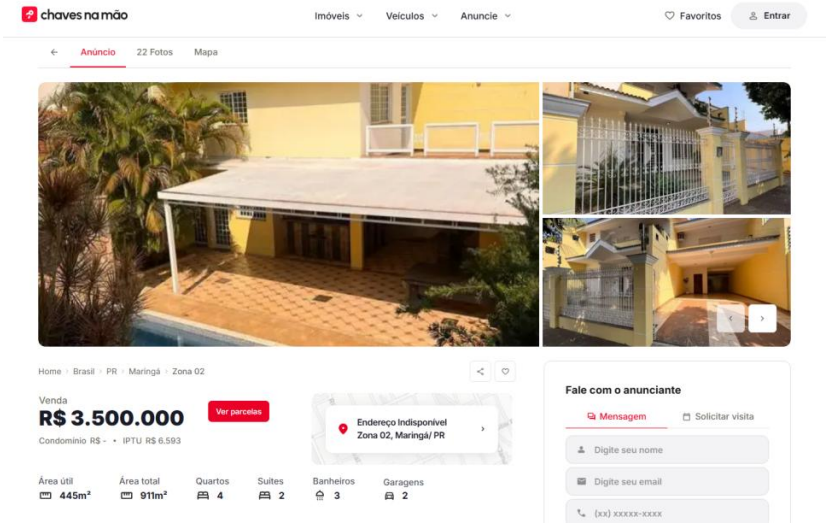
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTUQ VJFW4 NY4LQ AS99D

PROJUDI - Processo: 0006943-53.2026.8.16.0017 - Ref. mov. 52.4 - Assinado digitalmente por Alan Rogerio Mincache:00487822978
21/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 03. PTAM P6 Matricula 8.889 R. Estacio de Sa 85.pdf

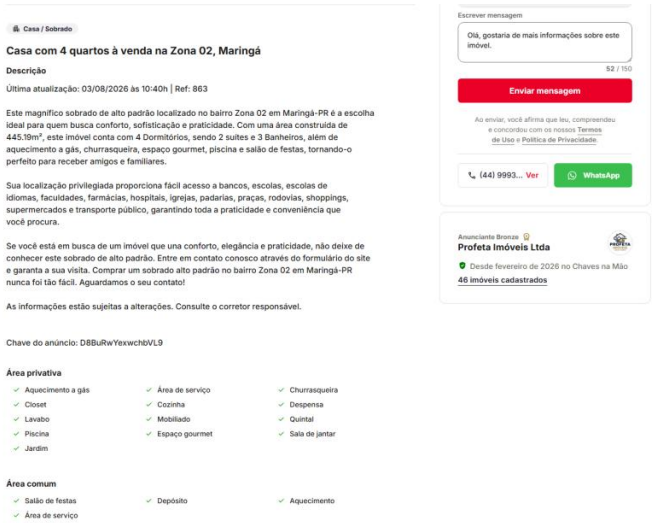
Amostra 03

Endereço	Zona 02 - Maringá / PR
Área construída	445,19 m²
Área do terreno	911,00 m²
Idade aparente	10 anos
Valor do imóvel	R$ 3.500.000,00
Valor unitário	R$ 7.861,81/m²
Informante	Profeta Imóveis Ltda - anunciante no portal Chaves na Mão
Anúncio	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-pr-maringa-zona-02-911m2-RS3500000/id-39500844/

Sobrado de alto padrão na Zona 02, com 445,19 m² de área construída sobre lote de 911,00 m². Quatro dormitórios, sendo duas suítes, três banheiros, aquecimento a gás, churrasqueira, espaço gourmet, piscina, salão de festas, despensa, jardim e duas vagas de garagem, ofertado mobiliado.



Amostra 03 (1/2) - imóvel ofertado para venda



Amostra 03 (2/2) - imóvel ofertado para venda

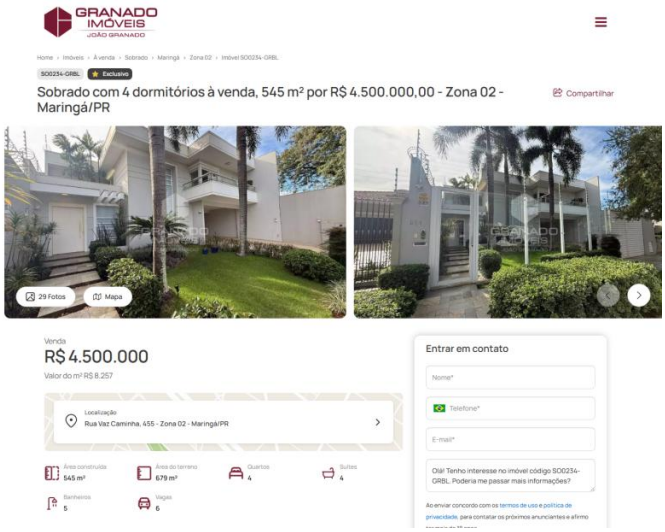
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTUQ VJFW4 NY4LQ AS99D

PROJUDI - Processo: 0006943-53.2026.8.16.0017 - Ref. mov. 52.4 - Assinado digitalmente por Alan Rogerio Mincache:00487822978
21/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 03. PTAM P6 Matricula 8.889 R. Estacio de Sa 85.pdf

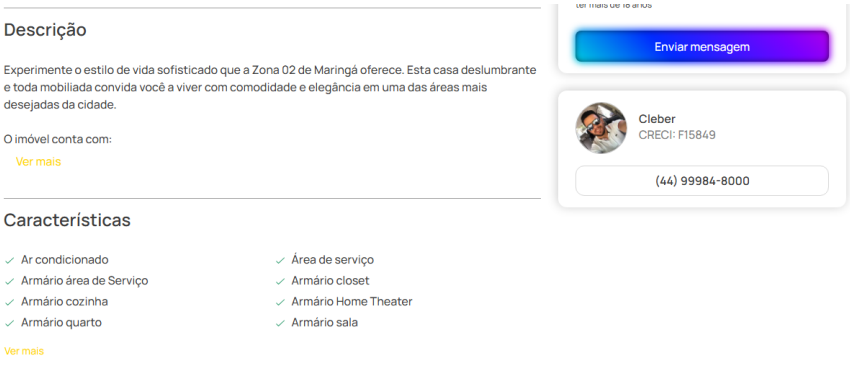
Amostra 04

Endereço	R. Vaz Caminha, 455 - Zona 02
Área construída	545,00 m²
Área do terreno	679,00 m²
Idade aparente	10 anos
Valor do imóvel	R$ 4.500.000,00
Valor unitário	R$ 8.256,88/m²
Informante	Granado Imóveis - (44) 4009-1999 - CRECI J5778
Anúncio	https://www.granadoimoveis.com.br/imovel/sobrado-maringa-4-quartos-545-m/SO0234-GRBL

Sobrado na Rua Vaz Caminha, na Zona 02, com 545,00 m² de área construída sobre lote de 679,00 m². Quatro dormitórios, todos suítes, cinco banheiros, ar-condicionado, marcenaria planejada em quartos, cozinha, sala e home theater, área de serviço e seis vagas de garagem, ofertado inteiramente mobiliado.



Amostra 04 (1/2) - imóvel ofertado para venda



Amostra 04 (2/2) - imóvel ofertado para venda

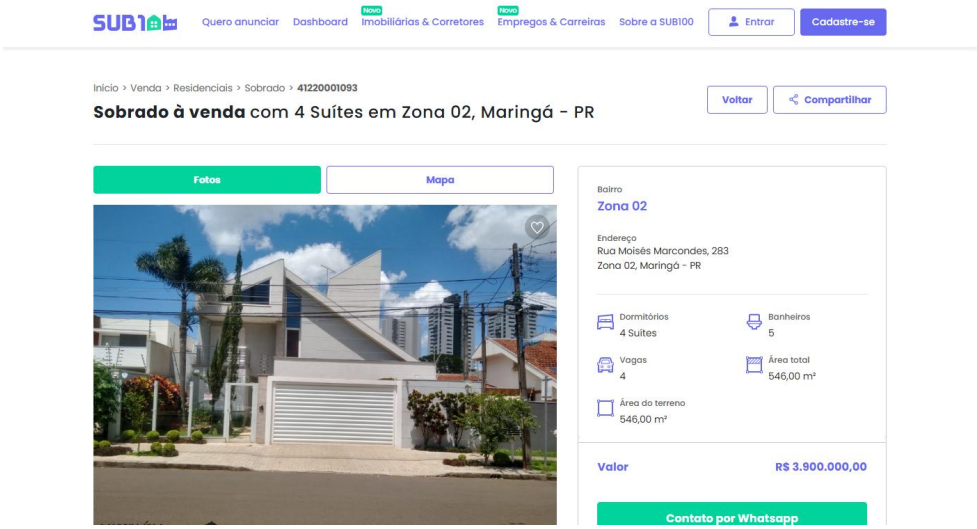
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTUQ VJFW4 NY4LQ AS99D

PROJUDI - Processo: 0006943-53.2026.8.16.0017 - Ref. mov. 52.4 - Assinado digitalmente por Alan Rogerio Mincache:00487822978
21/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 03. PTAM P6 Matricula 8.889 R. Estacio de Sa 85.pdf

Amostra 05

Endereço	R. Moisés Marcondes, 283 - Zona 02
Área construída	546,00 m²
Área do terreno	600,00 m²
Idade aparente	10 anos
Valor do imóvel	R$ 3.900.000,00
Valor unitário	R$ 7.142,86/m²
Informante	Imobiliária Morada do Sol - (44) 3226-5351 - CRECI J3097
Anúncio	https://sub100.com.br/imoveis/41220001093/venda/sobrado-em-maringa-pr/zona-02

Sobrado na Rua Moisés Marcondes, na Zona 02, com 546,00 m² de área construída sobre lote de 600,00 m². Quatro suítes, sendo uma master com closet e banheira, cinco banheiros e quatro vagas de garagem.



Amostra 05 (1/2) - imóvel ofertado para venda



Amostra 05 (2/2) - imóvel ofertado para venda

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: PJTUQ VJFW4 NY4LQ AS99D

PROJUDI - Processo: 0006943-53.2026.8.16.0017 - Ref. mov. 52.4 - Assinado digitalmente por Alan Rogerio Mincache:00487822978
21/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 03. PTAM P6 Matricula 8.889 R. Estacio de Sa 85.pdf

11 QUADRO AMOSTRAL E HOMOGENEIZAÇÃO

Os valores unitários observados foram homogeneizados por três fatores. Todos se apuram sobre dados que constam deste parecer, de modo que cada linha do quadro possa ser refeita pelo leitor.

O primeiro é o 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; é o mesmo para todas as amostras.

O segundo é o fator de área: o mercado paga menos por metro quadrado à medida que a área construída cresce, e a medida do efeito saiu da própria pesquisa - o ajuste, por mínimos quadrados, do modelo logarítmico entre a área construída e o valor unitário dos cinco dados indica elasticidade de -0,5336, de sorte que cada amostra é trazida aos 835,56 m² do avaliando pela razão entre essa área e a sua, elevada àquele expoente.

Publicam-se os parâmetros do ajuste, para que o leitor possa refazê-lo e pesá-lo: coeficiente de determinação R^2 de 0,2454; erro-padrão do expoente de 0,5402; estatística t de -0,988, a que corresponde nível descritivo p de aproximadamente 0,40. A elasticidade não é, portanto, estatisticamente significativa aos níveis usuais, e isso se declara expressamente: com cinco dados o modelo não dispõe de graus de liberdade para alcançar significância, e o expoente há de ser lido como a melhor medida que a amostra oferece do efeito de escala, e não como parâmetro inferencialmente demonstrado.

Adota-se o fator ainda assim, e por razão declarada. O efeito de escala é fato notório no mercado de residências de alto padrão, o sinal negativo do expoente é o que dele se espera, e o expoente provém dos mesmos cinco dados que sustentam todo o quadro. Acresce que a alternativa opera contra o avaliando: homogeneizar amostras de 445,19 a 660,00 m² à área de 835,56 m² do avaliando sem qualquer ajuste de escala elevaria o valor unitário médio e, com ele, o valor apurado. Aplicar o fator é, também neste ponto, a solução conservadora.

O terceiro é o fator de padrão e conservação: as amostras são construções de alto padrão das últimas duas décadas, ao passo que o avaliando tem mais de vinte anos de idade aparente e reúne 653,46 m² de alto padrão com 182,10 m² de padrão normal. A medida dessa diferença é a razão entre os custos de reedição depreciados por metro quadrado, apurados no item 13: R$ 2.943,64/m² no avaliando, contra R$ 3.330,75/m² na amostra 01, de dezessete anos, e R$ 3.675,07/m² nas demais, de dez anos - donde os fatores de 0,8838 e de 0,8010 do quadro.

Amostra	Área construída (m²)	R$/m² ofertado	Fator de fonte	Fator de área	Fator de padrão e conservação	R$/m² homogeneizado
01	660,00	R$ 6.818,18	0,9500	0,8817	0,8838	R$ 5.047,51
02	510,00	R$ 10.098,04	0,9500	0,7684	0,8010	R$ 5.904,37
03	445,19	R$ 7.861,81	0,9500	0,7147	0,8010	R$ 4.275,27
04	545,00	R$ 8.256,88	0,9500	0,7961	0,8010	R$ 5.001,89
05	546,00	R$ 7.142,86	0,9500	0,7969	0,8010	R$ 4.331,26
					Valor médio	**R$ 4.912,06/m²**

Nenhum outro fator foi aplicado, e a razão é a própria seleção: os cinco dados são residências unifamiliares de rua, de alto padrão construtivo, todas na Zona 02 e todas ofertadas prontas para uso, de modo que o que costumaria justificar ajuste entre residências - zona, tipologia, condição de oferta - não varia dentro desta amostra. O valor unitário médio homogeneizado é a estimativa adotada para o imóvel avaliando, e nele já estão compreendidos o solo e a edificação, porque é assim que os dados de mercado que o originaram foram ofertados.

Cabe explicitar, quanto ao terceiro fator, a base sobre a qual ele incide. A razão entre custos de reedição depreciados mede diferença construtiva, e o unitário sobre o qual essa razão é aplicada embute o solo e a edificação, porque foi assim que as amostras se ofertaram - como imóveis completos. O fator é aplicado ao conjunto por opção deliberadamente conservadora: o solo não se deprecia pela idade da construção que o ocupa, de modo que a decomposição do unitário, com a incidência do fator apenas sobre a parcela construtiva, produziria valor superior ao ora apurado. Entre as duas formas, adota-se a que resulta no menor valor.

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: PJTUQ VJFW4 NY4LQ AS99D

PROJUDI - Processo: 0006943-53.2026.8.16.0017 - Ref. mov. 52.4 - Assinado digitalmente por Alan Rogerio Mincache:00487822978
21/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 03. PTAM P6 Matricula 8.889 R. Estacio de Sa 85.pdf

12 VALOR DO IMÓVEL

Multiplicando-se o valor unitário médio homogeneizado pela área construída do imóvel avaliando, obtém-se o valor do bem:

	R$ 4.912,06/m² × 835,56 m² = R$ 4.104.320,85

Conclui-se, portanto, que o valor do imóvel avaliando perfaz R$ 4.104.320,85 (quatro milhões, cento e quatro mil, trezentos e vinte reais e oitenta e cinco centavos), nele compreendidos o terreno e as duas edificações sobre ele erguidas, na forma em que o mercado da Zona 02 os oferta e os negocia.

A ordem de grandeza do valor ora apurado encontra corroboração em dado público, independente da pesquisa de mercado e anterior a ela. Na compra e venda registrada sob o R-7, de 23 de agosto de 2024, a escritura declarou preço de R$ 400.000,00; o Município de Maringá, contudo, não acolheu o preço declarado e arbitrou a base de cálculo do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis em R$ 2.900.000,00, conforme a guia n.º 8.756/2024, com recolhimento de R$ 58.000,00. Trata-se de avaliação do próprio Fisco municipal sobre o imóvel por inteiro, verificável e oponível, produzida dois anos antes da data de referência. O valor de R$ 4.104.320,85 aqui concluído é com ela inteiramente compatível, e por ela reforçado.

13 PADRÃO CONSTRUTIVO, IDADE E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

O fator de padrão e conservação aplicado no item 11 mede a distância construtiva entre o avaliando e as residências pesquisadas. Apura-se pelo custo de reedição - o custo de reconstruir hoje, com a mesma utilidade, cada uma das duas residências averbadas -, tomado pelo Custo Unitário Básico da Construção publicado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Paraná e depreciado segundo a idade e o estado de conservação aferidos em vistoria.

Cada edificação foi enquadrada no projeto-padrão correspondente ao que a vistoria constatou: a residência principal, de 653,46 m², no projeto-padrão R-1 de alto padrão, compatível com os acabamentos documentados no relatório fotográfico - porcelanato polido de grande formato, forros em gesso rebaixado com iluminação embutida, esquadrias de alumínio com vidro, bancadas em granito, marcenaria planejada e infraestrutura de climatização; a residência secundária, de 182,10 m², no projeto-padrão R-1 normal, compatível com o padrão construtivo mais simples verificado na porção posterior do lote.

Benfeitoria	Área (m²)	Projeto-padrão	CUB (R$/m²)	Custo de reedição
Residência principal	653,46	R1-A	R$ 4.083,92	R$ 2.668.678,36
Residência secundária	182,10	R1-N	R$ 3.351,28	R$ 610.268,09

Fonte: Custo Unitário Básico da Construção - SINDUSCON-PR, julho/2026.

Nenhuma construção vale hoje o que custaria erguê-la. Aplica-se, por isso, o critério de depreciação de Ross-Heidecke, que compõe a parcela decorrente da idade com a parcela decorrente do estado de conservação, incidindo esta sobre o que aquela ainda não consumiu. Adotou-se vida útil de referência de sessenta anos para ambas as edificações.

A matrícula não indica a data de conclusão das construções. As idades adotadas são, portanto, idades aparentes, atribuídas a partir do partido arquitetônico e do estado dos acabamentos documentados em vistoria. As duas edificações foram erguidas na mesma obra e formam um único conjunto - a implantação em torno do pátio interno, a continuidade das alvenarias e dos revestimentos e a circulação de serviço que as interliga não deixam dúvida quanto a isso -, e a elas se atribui, por consequência, a mesma idade. A linguagem curvilínea, as lajes em balanço e os panos de vidro de pé-direito duplo da residência principal situam o conjunto na primeira metade da década de 2000, de que resulta a idade aparente de vinte anos adotada para ambas.

Quanto ao estado de conservação, a vistoria constatou edificações íntegras, com pintura e revestimentos preservados e sem qualquer patologia estrutural, apresentando fissuras de retração no revestimento argamassado externo, manchas de umidade e oxidação de espelhos em banheiro e desgaste natural compatível

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: PJTUQ VJFW4 NY4LQ AS99D

PROJUDI - Processo: 0006943-53.2026.8.16.0017 - Ref. mov. 52.4 - Assinado digitalmente por Alan Rogerio Mincache:00487822978
21/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 03. PTAM P6 Matricula 8.889 R. Estacio de Sa 85.pdf

com a idade. Enquadra-se a residência principal no estado C - regular. A residência secundária, de padrão construtivo mais simples e submetida ao uso de serviço, apresenta desgaste mais acentuado e enquadra-se no estado D - entre regular e reparos simples.

Benfeitoria	Idade	Vida útil	Estado de conservação	Depreciação	Valor depreciado
Residência principal	20 anos	60 anos	C - Regular	24,18%	R$ 2.023.332,63
Residência secundária	20 anos	60 anos	D - Entre regular e reparos simples	28,51%	R$ 436.253,53

Fonte: Depreciação apurada pelo critério de Ross-Heidecke, que compõe a perda pela idade com a perda pelo estado de conservação.

Dividido pela área construída, o custo de reedição depreciado do avaliando - R$ 2.459.586,16 sobre 835,56 m² - resulta em R$ 2.943,64 por metro quadrado. O mesmo cálculo, aplicado às residências pesquisadas, todas de alto padrão e em estado de conservação B, dá R$ 3.330,75/m² para a amostra 01, de dezessete anos, e R$ 3.675,07/m² para as demais, de dez anos. A razão entre um e outro é o terceiro fator do quadro do item 11, e é ela que traz o preço praticado em construção recente de alto padrão à condição construtiva do imóvel avaliando.

14 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 para venda, da localização, das características físicas e urbanísticas do bem, do padrão construtivo, da idade e do estado de conservação de suas edificações e dos objetivos deste trabalho, conclui-se que o valor do imóvel no mercado atual é o seguinte:

VALOR DE VENDA

R$ 4.104.320,85

(quatro milhões, cento e quatro mil, trezentos e vinte reais e oitenta e cinco centavos)

15 ANEXOS

- Cópia da matrícula n.º 8.889 do 4.º Ofício de Registro de Imóveis de Maringá / PR.
- Cadastro imobiliário municipal e qualificação cartográfica do lote 009 da quadra 009 da Zona 02, emitidos pelo Sistema de Geoprocessamento da Prefeitura do Município de Maringá.
- Tabela do Custo Unitário Básico da Construção - CUB/m² - publicada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Paraná (SINDUSCON-PR), referente a julho de 2026.

16 DATA DE REFERÊNCIA

17 de agosto de 2026.

17 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;

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: PJTUQ VJFW4 NY4LQ AS99D

PROJUDI - Processo: 0006943-53.2026.8.16.0017 - Ref. mov. 52.4 - Assinado digitalmente por Alan Rogerio Mincache:00487822978
21/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 03. PTAM P6 Matricula 8.889 R. Estacio de Sa 85.pdf

- Gestor Imobiliário graduado pelo UNICESUMAR - Centro Universitário Maringá;
- Bacharel em Direito pela UEM - Universidade Estadual de Maringá;

18 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, 17 de agosto de 2026.

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: PJTUQ VJFW4 NY4LQ AS99D

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.