





Eva Ediane Joslin  
Corretora de Imóveis  
CRECI-PR 032.381  
CNAI: 27757

---

Apresentação

Finalidade da Avaliação: MERCADOLÓGICA

### Objeto

Trata-se de imóvel URBANO na cidade da LAPA/PR, do Cartório de Registro de Imóvel da mesma.

**Matrícula:** 32.304

**Terreno:** com a área de 2.815,4273m<sup>2</sup>

**Construções:** com 212,58 m<sup>2</sup> averbada na matrícula e aproximadamente 30m<sup>2</sup> de construção não averbada na matrícula.

**Endereço:** ALAMEDA DAVID CARNEIRO - Lapa/PR

\*Demais informações na matrícula no corpo dessa avaliação



---

---

## Relatório da Vistoria:

Data da Visita: 02/04/2025

- ✓ Matrícula atualizada: sim.
- ✓ Benfeitorias: Sim
- ✓ Rede de eletricidade: Sim
- ✓ Rede de abastecimento de água: Sim
- ✓ Pavimento (Calçada e asfalto): Sim
- ✓ Rede de esgoto: Sim

O terreno com frente para a Alameda Davi Carneiro é plano, na mesma altura da rua, e ao fundo com declive para a Rua XV de novembro.

O casarão possui: 1 cômodo para a recepção, 5 cômodos que atualmente são as salas de alimentação, 1 cômodo que é a área do buffet, 3 banheiros, cozinha e área de serviço. A cozinha é revestida de cerâmica no chão e paredes.

A construção é antiga com paredes de pedra e tijolo, algumas repartições em madeira, assoalho de madeira, foro de madeira, janelas de madeira.

Na área externa, tem uma edícula de madeira de aproximadamente 30m<sup>2</sup> de construção, não averbada na matrícula, sem valor nessa avaliação.

Conforme Averbação na matrícula, o imóvel integra o SETOR HISTÓRICO, desta cidade, no Grau de Proteção "GP-1", ou seja, com grau de proteção rigorosa que se refere à preservação integral de edifícios com valor histórico e arquitetônico.

Não fazem parte dessa avaliação os móveis, eletrodomésticos, utensílios, e demais objetos dentro do casarão.



Eva Ediane Joslin  
Corretora de Imóveis  
CRECI-PR 032.381  
CNAI: 27757

## INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

<b>CERTIDÃO POSITIVA DE ÔNUS REAIS</b>		"LIVRO NÚMERO DOIS"		FICHA	
<b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b>		<b>REGISTRO GERAL</b>		1	
Rua Amintias de Barros, 251 - A Centro histórico					
OFICIAL:				<b>RUBRICA</b>	
IWAYR MACHADO		<b>Matricula Nº 32.304</b>			
CPF 448.068.689-49					
LAPA - PARANÁ					
<p><b>PROTOCOLO Nº.132.776 DE 08/FEVEREIRO/2023. IDENTIFICAÇÃO:</b> O LOTE DE TERRENO URBANO, com a área de <b>2.815,4273m²</b>, perímetro 212,58m, situado nesta cidade de Lapa PR, Bairro CENTRO HISTÓRICO, com frente para o lado IMPAR da <b>Alameda David Carneiro</b>, contendo uma casa em alvenaria com a área de <b>201,5706m²</b>, com as metragens e confrontações seguintes:- Inicia-se se no marco denominado 0=PP georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS 2000, MC-51°W, coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM:N 7.149.048,678 m e E 628.735,968 m ; deste, segue confrontando com ALAMEDA DAVID CARNEIRO ; com os seguintes azimutes e distâncias: 352°44'08" e 25,32 m até o vértice 1, de coordenadas N 7.149.073,796 m e E 628.732,766 m; com os seguintes azimutes e distâncias: 353°07'16" e 24,00 m até o vértice 2, de coordenadas N 7.149.097,624 m e E 628.729,891 m; deste, segue confrontando com WILSON SIQUEIRA CASADO COM MARIA AUGUSTA (MAT.Nº11.581) ; com os seguintes azimutes e distâncias: 79°30'48" e 28,41 m até o vértice 3, de coordenadas N 7.149.102,794 m e E 628.757,824 m; deste, segue confrontando com ANTONIO MATOSO (VIÚVO), MARCIANO RIBEIRO MATOSO CASADO COM ALESSANDRA BATISTA BUENO MATOSO, MARCIO RIBEIRO MATOSO CASADO COM CLAUDIA MARIA GANZERT MATOSO (MAT.Nº 8.169) ;com os seguintes azimutes e distâncias: 79°53'44" e 24,77 m até o vértice 4, de coordenadas N 7.149.107,140 m e E 628.782,208 m; deste, segue confrontando com RUA XV DE NOVEMBRO; com os seguintes azimutes e distâncias: 164°47'17" e 49,87 m até o vértice 5, de coordenadas N 7.149.059,021 m e E 628.795,293 m; deste, segue confrontando com MARCIO MAGALHÃES RICETO CASADO COM JOSIANE DA CONCEIÇÃO SILVA PINTO RICETO (MAT.Nº 9.818); com os seguintes azimutes e distâncias: 259°39'28" e 28,50 m até o vértice ponto 6, de coordenadas N 7.149.053,904 m e E 628.767,254 m; deste, segue confrontando com BERNARDO LIPSKI CASADO COM MARIA FRANCISCA DA SILVA LIPSKI (MAT. Nº31.441); com os seguintes azimutes e distâncias: 260°31'05" e 31,72 m até o vértice ponto 0=PP, de coordenadas N 7.149.048,678 m e E 628.735,968 m até o vértice inicial da descrição deste perímetro. As divisas e confrontações foram fornecidas pelo proprietário. O referido imóvel, está localizado ao lado impar da Alameda David Carneiro e a 89,65m da esquina mais próxima, ou seja, Rua Tenente Henrique Dos Santos. Inscrito no Cadastro Fiscal Municipal sob nº.01.01.025.0482.001.</p> <p><b>Observação:-</b> Terreno esse, resultante da Retificação Administrativa dos Autos nº.036/2023, homologado por este Ofício, cujos característicos e confrontações supra, foram extraídos dos referidos autos, e neles inseridos de mapa, memorial descritivo, elaborados em 09/09/2022 pelo Responsável Técnico Gabriel Francisco Santos Lima, Carteira Profissional nº 94256446915, TRT do CRT Nº CFT2302446946. <b>PROPRIETÁRIA:-</b> SPIM COMÉRCIO RESTAURANTE E HOTEL LTDA ME, pessoa jurídica de direito privado e capital nacional, constituída sob a forma de Sociedade Empresária Limitada, com sede na Rodovia do Xisto BR 476/PR nº.60, Colônia Virmond, Lapa PR, inscrita no CNPJ/MF sob nº.82.298.399/0001-01. <b>REGISTRO ANTERIOR:-</b> R.05 feito na matrícula nº.6.269, ficha 01/03 do Livro nº.02 de Registro Geral, deste Ofício, e ainda Av.11 feita na referida matrícula. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. LAPA, PR, 05 DE ABRIL DE 2023. O OFICIAL:-  (Iwayr Machado). SELO R\$ 1,00 SFRI1.aEQ47.NNzHy-zQDaD.F664q</p>					
<p><b>AV.01/32.304 - PROTOCOLO Nº.132.776, DE 08/FEVEREIRO/2023:- ÔNUS ANTERIOR:-</b> Conforme Averbação nº.03 feita na matrícula anterior nº.6.269 em data de 26/09/1989, o imóvel da presente matrícula, integra o <b>SETOR HISTÓRICO</b>, desta cidade, no Grau de Proteção "<b>GP-1</b>",- tudo com as demais características constantes da citada averbação. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. LAPA, PR, 05 DE ABRIL DE 2023. O OFICIAL:-  (Iwayr Machado). Cota: Av.60,00 VRC R\$ 14,76 - ISS R\$ 0,74 - FUNDEP R\$ 0,74 - SELO R\$ 1,00SFRI1.aEI47.NNzHy-8QJaD.F664q</p>					
 SELO DE FISCALIZAÇÃO SFRI2.T57Hv.F8cRG 2ukfp.F664q <a href="https://selo.funarpen.com.br">https://selo.funarpen.com.br</a>		<b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b> COMARCA DE LAPA - PARANÁ CERTIFICO a autenticidade desta, como provinda de original arquivado nesta serventia. O referido é verdade: dou fé. Lapa, 05 de março de 2025.- Iwayr Machado - Oficial - Certidão assinada digitalmente		Custos Bancas - cartulagem R\$12,48 Cartões de Cota R\$02,30 SELO R\$ (FUNARPEN) R\$0,00 SELO R\$ (FUNARPEN) R\$3,76 Função R\$ 12,75 Imp R\$ 2,25 Folha R\$ 2,25 TOTAL R\$ 30,69	
				MATERICULA Nº 32.304	
<p>Certifico que a presente Certidão é Positiva de Ônus Reais referente ao Av.01, e Certidão Negativa de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias.</p>					



Eva Ediane Joslin  
Corretora de Imóveis  
CRECI-PR 032.381  
CNAI: 27757



Frente do imóvel

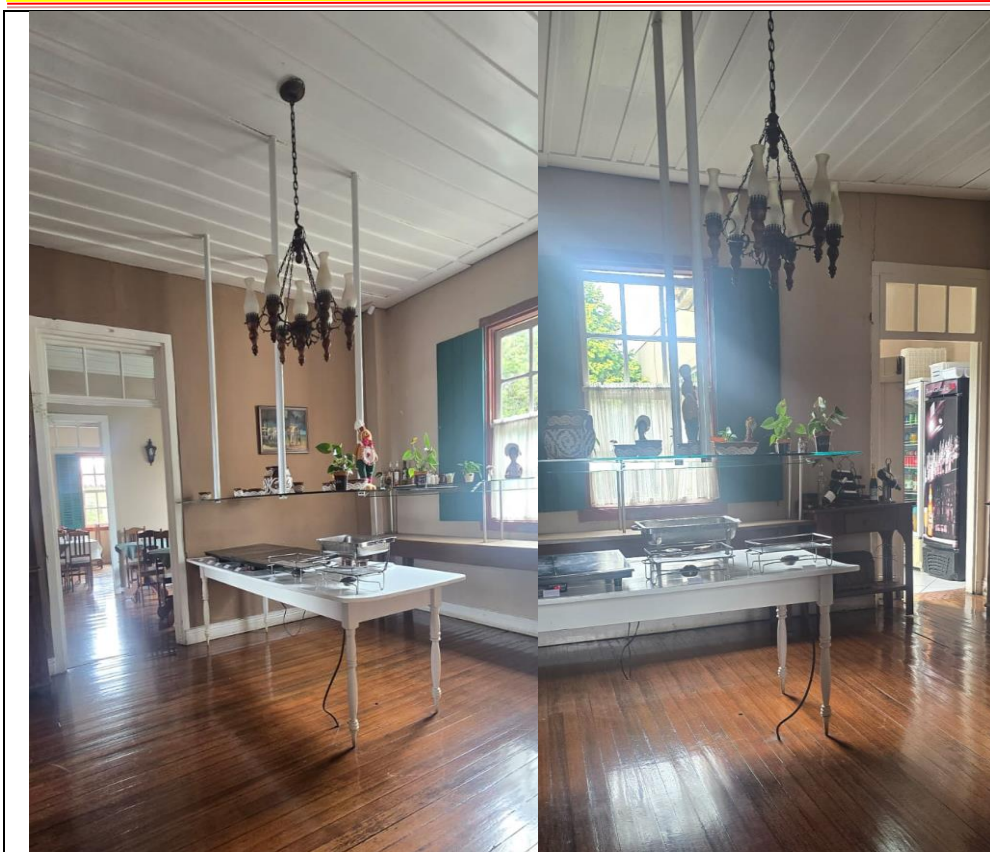


Recepção

Rodovia Xisto, Km 200  
Passa Dois – Zona Rural  
Lapa/PR (41) 99801-7746



Eva Ediane Joslin  
Corretora de Imóveis  
CRECI-PR 032.381  
CNAI: 27757



Área do Buffet



Sala de refeição





Eva Ediane Joslin  
Corretora de Imóveis  
CRECI-PR 032.381  
CNAI: 27757



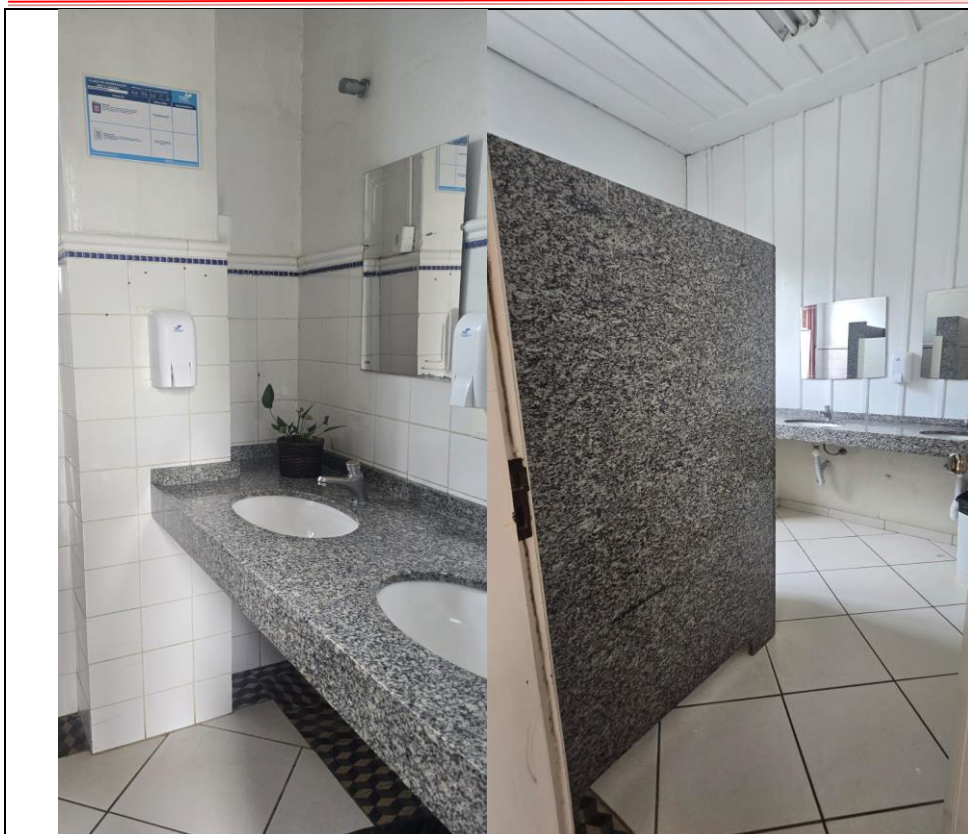
Sala de refeição



Cozinha



Eva Ediane Joslin  
Corretora de Imóveis  
CRECI-PR 032.381  
CNAI: 27757



**Banheiros dos clientes**



**Fundos do Restaurante, área de refeição**



**Edicula, almoxarifado**



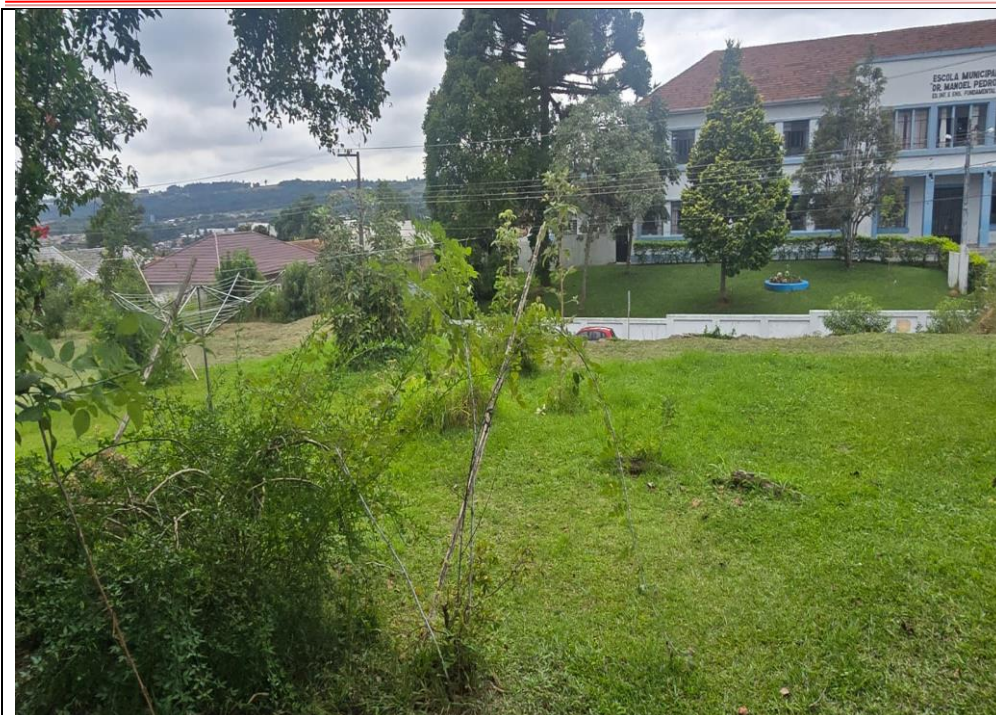


Eva Ediane Joslin  
Corretora de Imóveis  
CRECI-PR 032.381  
CNAI: 27757

		<p><b>Banheiro de funcionários e area de serviço</b></p>
		<p><b>Fundos do imóvel</b></p>



Eva Ediane Joslin  
Corretora de Imóveis  
CRECI-PR 032.381  
CNAI: 27757



Fundos do  
imóvel para a  
Rua XV de  
novembro

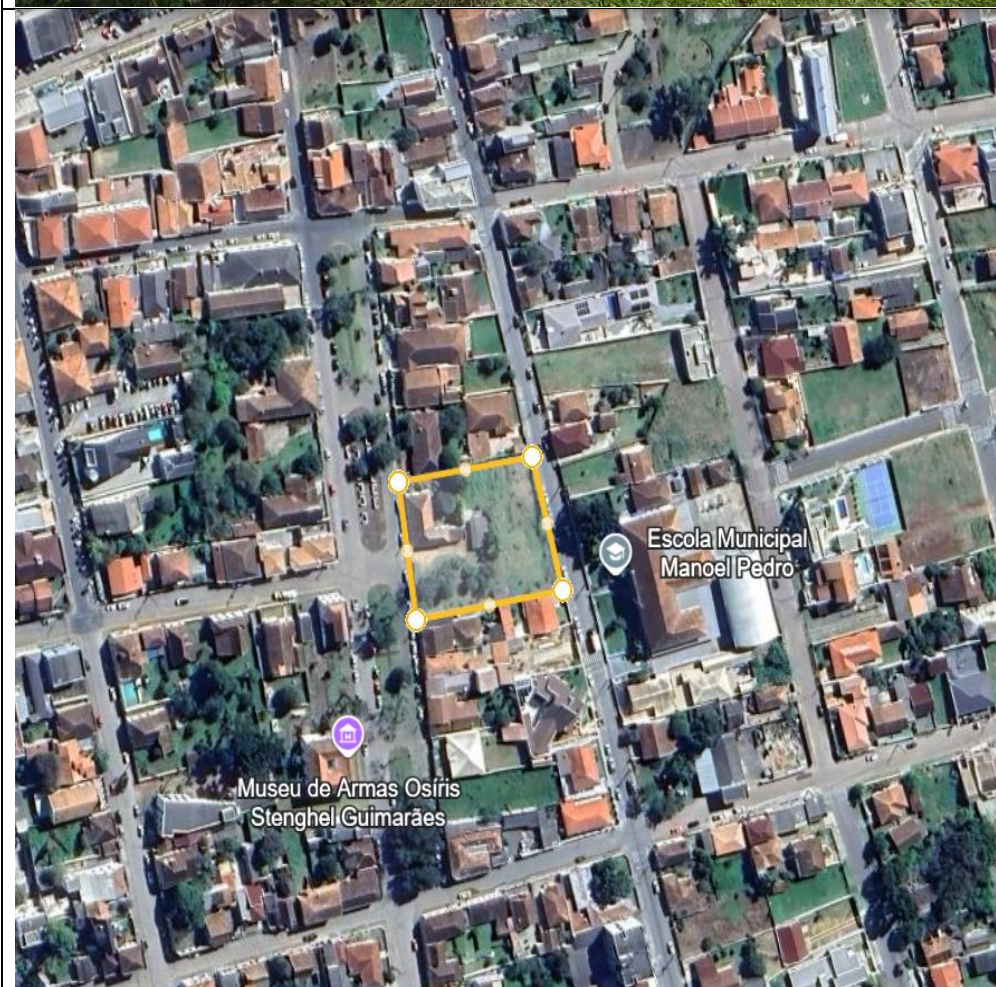
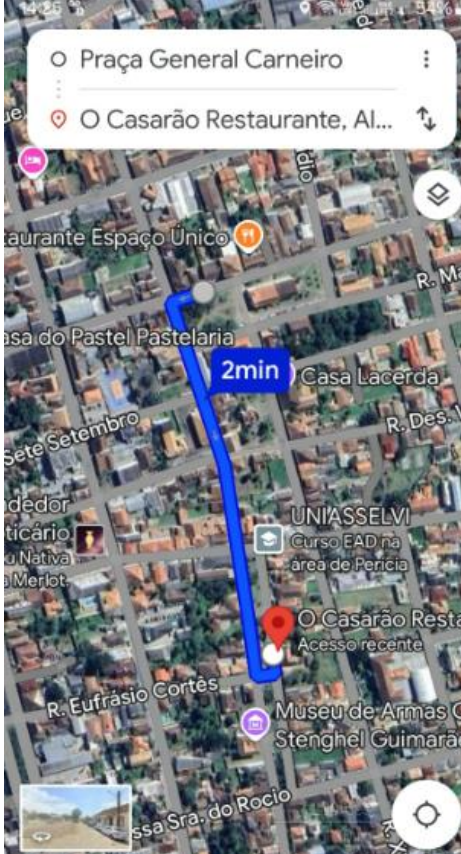


Imagem via  
satélite, somente  
ilustrativa





Eva Ediane Joslin  
Corretora de Imóveis  
CRECI-PR 032.381  
CNAI: 27757

	<p><b>Distancia da Praça General Carneiro</b></p>
--	---



Eva Ediane Joslin  
Corretora de Imóveis  
CRECI-PR 032.381  
CNAI: 27757

---

---

### **Infraestrutura e melhoramentos públicos ao redor:**

Na região circundante, encontram-se diversas infraestruturas e serviços, incluindo: Delegacia, Igreja, Praça, Escola, Serviços públicos e comércio em geral.

O entorno da propriedade conta com uma infraestrutura completa, incluindo: Transporte público regular, Cobertura de sinal de telefone, Acesso à internet via rádio, Rede de luz trifásica e Conexão à fibra ótica.

### **Da METODOLOGIA utilizada e das responsabilidades:**

Para fins de fundamentação e suporte deste estudo, foi empregado o Método Comparativo de Dados de Mercado, com o objetivo de determinar o valor de venda do imóvel por meio de comparação com outros imóveis ofertados no mercado.

Importa destacar que não foram realizadas análises jurídicas da documentação do imóvel, incluindo investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas e outros.

Além disso, não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, tanto pouca consulta prévia sobre a situação legal e fiscal do imóvel.

As informações utilizadas neste estudo foram obtidas por meio de conversas e análise de dados encaminhados pelo solicitante via WhatsApp, bem como por meio de vistoria in loco no imóvel. No entanto, não foram realizadas medições em campo, e as inspeções se limitaram a levantamentos visuais, imagens via satélite e fotos.

É importante ressaltar que os valores estimados para o imóvel podem sofrer alterações em função da lei da oferta e procura.



Eva Ediane Joslin  
Corretora de Imóveis  
CRECI-PR 032.381  
CNAI: 27757

---

---

**Parecer:**

Com base na experiência e conhecimento dessa avaliadora, recomendo um valor de:

Ao Terreno de 2.815,4273m<sup>2</sup> o valor de: R\$3.519,275,00

A Construção de 212,58 m<sup>2</sup> o valor de: R\$ 637,740,00

**Valor total do imóvel: R\$ 4.157.000,00 (quatro milhões cento e cinquenta e sete mil reais)**

Lapa, 03 de abril de 2025.

Eva Ediane Joslin  
CRECI-PR 032.381  
CNAI: 27757



Eva Ediane Joslin  
Corretora de Imóveis  
CRECI-PR 032.381  
CNAI: 27757

---

Referencias:

01- Tailor Corretor de Imóveis: 41-99979-0624



Posts Sobre Fotos Mais ▾



**Tailor Corretor de Imóveis**  
CRECI F 38106

16 de nov. de 2023 · 🌐

Disponível para venda casa no centro histórico.

Linda casa centenária, em perfeito estado de conservação, casa ampla e arejada, com um aconchegante jardim, muita iluminação natural, vista para escarpa do monge, possui garagem para dois carros, entrada de serviço e edícula.  
Agende uma visita.



Lote: 605m<sup>2</sup>

Valor: 1.150.000,00



Eva Ediane Joslin  
Corretora de Imóveis  
CRECI-PR 032.381  
CNAI: 27757



2-

Posts Sobre Fotos Mais ▾ Posts Sobre Fotos Mais ▾



**Talita Sass Corretora de Imóveis** está com **n\_colaco** e **talitasass\_** em **Lapa**.

4 de nov. de 2024 · 🌐

⚠️ VENDA ⚠️

EXCELENTE IMÓVEL NA CIDADE DA LAPA  
\*\* OPÇÃO COMERCIAL E RESIDENCIAL \*\*

Terreno com 660,71m<sup>2</sup>, casa térrea recém restaurada com área de 135,00m<sup>2</sup>.  
O Imóvel possui:  
04 salas,  
04 quatro quartos,  
03 banheiros, cozinha, copa, lavanderia,  
E ainda, amplo terreno com espaço para estacionamento/garagem de veículos e construção de uma piscina.

Sua localização é privilegiada, próximo ao Museu das Armas, Câmara Municipal, Restaurante O Casarão, Santuário São Benedito e também, das ruas de comércio local.

Sua localização é privilegiada, próximo ao Museu das Armas, Câmara Municipal, Restaurante O Casarão, Santuário São Benedito e também, das ruas de comércio local.

Agende sua visita

📞 41 99931-1825  
📞 47 99121-4203



👍 2

3 compartilhamentos

Lote: 660,71 m<sup>2</sup>

Valor R\$: 1.500.000,00



Eva Ediane Joslin  
Corretora de Imóveis  
CRECI-PR 032.381  
CNAI: 27757

3- Corretora Mariana Briel: (41 ) 995930-7447



Lote: 294m<sup>2</sup>  
Valor: R\$ 800.000,00



Eva Ediane Joslin  
Corretora de Imóveis  
CRECI-PR 032.381  
CNAI: 27757

---

#### 4. Corretor Jefferson Bianchini (41) 99610-979



Lote: 720m<sup>2</sup>  
Construção: 170m<sup>2</sup>

R\$ 3.000.000,00





Eva Ediane Joslin  
Corretora de Imóveis  
CRECI-PR 032.381  
CNAI: 27757

---

### 5. Venda particular (41) 99710-1551



Lote: 1320m<sup>2</sup>

Valor: R\$1.300.000,00

