

**WILSON DA SILVA SOSSELLA**  
**CPF:938.014.679-53 RG:6.153.273-0**  
**CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI - PR – 43.276- F**  
**PERITO AVALIADOR – CNAI – 41.742**  
**Rua: Desembargador Westphalen, nº43 - sala 02.**  
**E-mail: wilson.sossela@hotmail.com**

A CÂMARA MUNICIPAL DA LAPA

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
PARA FINS JUDICIÁRIOS.**

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nsº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

**Descrição: Imóvel Urbano com matrícula nº 32.304, localizado no Município da Lapa - PR, local Alameda David Carneiro**

Avaliação de: Lote de Terreno Urbano, com área de 2.815,4273m<sup>2</sup>, contendo uma casa de alvenaria com área de 201,5706m<sup>2</sup>, o imóvel da presente matrícula, integra o SETOR HISTÓRICO, desta cidade, no Grau de Proteção GP-1º - tudo com as demais características constantes na averbação.



## **METODOLOGIA UTILIZADA**

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

## **CONCLUSÃO**

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica matrícula nº32.304 é de R\$2.580.411,79 (dois milhões quinhentos e oitenta mil quatrocentos e onze reais e setenta e nove centavos), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

**Lapa Pr, 03 de abril de 2025.**

Atenciosamente,



**Wilson Sossella**  
Corretor de Imóveis & Perito Avaliador  
Creci - PR 43.276-F  
CNAI - 41.742

**WILSON SOSSELLA**

CRECI - PR - 43.276- F / CNAI - 41.742

# CERTIDÃO POSITIVA DE ÔNUS REAIS

## REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Amintas de Barros, 251 - A  
Centro histórico  
OFICIAL:

IWAYR MACHADO  
CPF 448.068.689-49  
LAPA - PARANÁ

"LIVRO NÚMERO DOIS"

REGISTRO GERAL

Matricula Nº 32.304

FICHA

1

RUBRICA

**PROTOCOLO Nº.132.776 DE 08/FEVEREIRO/2023. IDENTIFICAÇÃO:** O LOTE DE TERRENO URBANO, com a área de 2.815,4273m<sup>2</sup>, perímetro 212,58m, situado nesta cidade de Lapa PR, Bairro CENTRO HISTÓRICO, com frente para o lado IMPAR da Alameda David Carneiro, contendo uma casa em alvenaria com a área de 201,5706m<sup>2</sup>, 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.  
**Observação:-** 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. **PROPRIETÁRIA:-** 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. **REGISTRO ANTERIOR:-** 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* (Iwayr Machado). SELO R\$ 1,00 SFRI1.aEQ47.NNzHy-zQDaD.F664q

**AV.01/32.304 : PROTOCOLO Nº.132.776, DE 08/FEVEREIRO/2023:- ÔNUS ANTERIOR:-** Conforme Averbação nº.03 feita na matrícula anterior nº.6.269 em data de 26/09/1989, o imóvel da presente matrícula, integra o SETOR HISTÓRICO, desta cidade, no Grau de Proteção "GP-1",- 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* (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

FUNARPEN



SELO DE FISCALIZAÇÃO  
SFRI2.T57Hv.F8cRG  
2ukfp.F664q

<https://selo.funarpen.com.br>

REGISTRO DE IMÓVEIS  
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

Quotas  
Buscas - com funregus R\$12,45  
Certidão de Ônus R\$38,55  
SELO R12 (FUNARPEN) R\$8,00  
SELO R13 (FUNARPEN) R\$3,75  
Funregus R\$ 12,75  
Iss R\$ 2,55  
Fadap R\$ 2,55  
TOTAL R\$ 80,60

32.304

MATRÍCULA Nº

Certifico que a presente Certidão é Positiva de Ônus Reais referente ao Av.01, e Certidão Negativa de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias.

