



PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 18ª REGIÃO
DIRETORIA DE DISTRIBUIÇÃO DE MANDADOS JUDICIAIS

12ª VARA DO TRABALHO DE GOIÂNIA

PROCESSO Nº 0010164-25.2024.5.18.0012

MANDADO DE ID NºF05546C

AUTOR: ANA BETE MARQUES FERREIRA

RÉU: PRESTACIONAL CONSTRUTORA E SERVIÇOS LTDA – ME E OUTROS (4)

VALOR DA EXECUÇÃO: R\$ 140.286,26.

AUTO DE AVALIAÇÃO

No dia 20/02/2024, **PROCEDI À AVALIAÇÃO** do seguinte bem imóvel:

- 01 (um) Box de Garagem n. T-38, no térreo do “RESIDENCIAL MAANAIM”, com a área total de 28,6983m², sendo 24,00m² de área privativa e 4,6983m² de área comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 2,2725m² ou 0,0971% da área do lote de terras nº 11/17/18, da quadra 50, sito à Avenida T-3, no Setor Bueno, com 2,340,00m², conforme matrícula n. 198.157 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia.

Matrícula número:

- 198.157 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia.

Endereço atualizado: Rua T-30, n. 1069, Qd. 50, Lts. 11/17/18, Residencial Maanaim, Setor Bueno, Goiânia-GO.

Avaliação:

- Pela combinação do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO e o MÉTODO INDICADO NA NORMA DO CAJUFA (Centro de Apoio aos Juízes das Varas da Fazenda Pública da Capital), avalio o imóvel de matrícula n.

198.157 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia, em R\$ 67.000,00 (sessenta e sete mil reais).

TOTAL DA PENHORA: R\$ 67.000,00 (sessenta e sete mil reais).

LIGIA ANDREOTTI
BOATTO FARIA:s202563

Assinado de forma digital por LIGIA
ANDREOTTI BOATTO FARIA:s202563
Dados: 2024.02.23 10:12:51 -03'00'

Lígia Andreotti Boatto Faria
Oficiala de Justiça Avaliadora

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO APENAS **PARA FINS DE**
BASE DE CÁLCULO PARA A AVALIAÇÃO DO BOX DE GARAGEM

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
ANÚNCIO	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/residencial-maanaim-apartamento-com-3-quarto-s-por-r\$-2987636389.html	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-setor-bueno-bairros-goiania-com-garagem-100m2-venda-RS650000-id-2661182072/	https://go.mgfimoveis.com.br/ed1maanaim1venda1go1goiania1quartos11suitebanheiro1socialbanheiro-297225711
ENDEREÇO	RUA T-3, n. 1069	RUA T-3, n. 1069	RUA T-3, n. 1069
BAIRRO	SETOR BUENO	SETOR BUENO	SETOR BUENO
M²	100m²	100m²	100m²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 650.000,00	R\$ 650.000,00	R\$ 570.000,00
VALOR POR M²	R\$ 6.500,00	R\$ 6.500,00	R\$ 5.700,00

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M²
	R\$ 6.500,00
	R\$ 6.500,00
	R\$ 5.700,00
TOTAL	R\$ 18.700,00
/3 MÉDIA	R\$ 6.233,33
-10% REGATEIO	R\$ 5.610,00

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL/APARTAMENTO

ÁREA	100m²
------	-------

VALOR DO M²	R\$ 5.610,00
VALOR (arredondamento)	R\$ 561.000,00

Valor total do apartamento: R\$ 561.000,00 (Quinhentos e sessenta e um mil reais).

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO DO BOX DE GARAGEM

No intuito de proceder a avaliação do box de garagem em comento, realizei inúmeras buscas no sentido de aplicar apenas o método comparativo direto de danos de mercado.

Todavia, existe grande dificuldade nesse sentido devido à inexistência de dados de mercado de venda de vagas de garagem em edifícios residenciais.

Por essa razão, considerando a inexistência de padrões específicos de avaliação e buscando parâmetros para uma avaliação adequada, verifiquei a existência de uma norma do CAJUFA (Centro de Apoio aos Juízes das Varas da Fazenda Pública da Capital – SÃO PAULO) que auxilia com diretrizes específicas para penhoras de imóveis dessa natureza.

Assim, entendo que a melhor metodologia para a avaliação seja a combinação do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO para a determinação do valor unitário dos apartamentos no edifício, e o MÉTODO INDICADO NA NORMA DO CAJUFA (Centro de Apoio aos Juízes das Varas da Fazenda Pública da Capital), o qual define que o valor unitário da vaga de garagem é a metade do valor do unitário da área privativa do apartamento no edifício estudado.

A norma do CAJUFA indica em seu capítulo 10, Avaliação de Apartamentos e Escritórios:

10.5 As vagas de garagem coletivas (subsolos / térrea sob pilotis) serão avaliadas à razão de 50% do unitário da edificação a que se referem.

Assim, o valor de cada vaga de garagem será dado pela sua área privativa multiplicada por 50% do valor unitário do apartamento.

Primeiramente calculamos o Valor unitário do apartamento:

$$VUA = VA / SA$$

Onde:

Vua = Valor Unitário Médio do Apartamento

Sa = Área Privativa do Apartamento

Va = Valor Médio do Apartamento

$$Vua = R\$ 561.000,00/100 \text{ m}^2$$

$$Vua = R\$ 5.610,00\text{m}^2$$

O valor de cada vaga é dado então pela expressão:

$$VVaga = VUA \times 0,50 \times SAV$$

Onde:

Vvaga = Valor da Vaga

Vua = Valor Unitário do Apartamento

0,50 = 50% do valor unitário

Sav = Área Privativa da Vaga

$$Vvaga = R\$ 5.610,00/ \text{ m}^2 \times 0,50 \times 24,00 \text{ m}^2$$

$$Vvaga = R\$ 67.000,00 \text{ (valor arredondado)}$$

Total da penhora do box de garagem: R\$ 67.000,00 (sessenta e sete mil reais).

TOTAL DA PENHORA: R\$ 67.000,00 (sessenta e sete mil reais).

LIGIA ANDREOTTI
BOATTO FARIA:s202563

Assinado de forma digital por LIGIA
ANDREOTTI BOATTO FARIA:s202563
Dados: 2024.02.23 10:13:25 -03'00'

Lígia Andreotti Boatto Faria
Oficiala de Justiça Avaliadora