



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

4ª VARA DO TRABALHO DE GOIÂNIA

CartPrecCiv 0011395-48.2023.5.18.0004

AUTOR: WILLIAM DA SILVA SANTOS

RÉU: RÁPIDO 900 DE TRANSPORTES RODOVIARIOS LTDA E OUTROS (5) E OUTROS (1)

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

No dia 20/11/2023 às 13h51 penhorei e avaliei o imóvel abaixo indicado:

Descrição oficial - Box 186 – 2º SS tipo A, empreendimento “RESERVA GRANN PARC LIFESTYLE, com área privativa de 12,5m2, edificado no Lote de terras de n. 6/12A, da Quadra B-27, sito à Rua 66, esquina com a Rua 52, no setor Jardim Goiás, nesta Capital.



Matrícula – A vaga de garagem número 186 possui matrícula independente - número 74.859 - do Livro 02 do Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição de Goiânia.

Localização – 2º Subsolo do Edifício Grann Parc Lifestyle, situado à Rua 66, esquina com a Rua 52, no setor Jardim Goiás, Goiânia/GO.

Ocupação – A garagem está ocupada (contrato de locação)

Avaliação: Avalio a garagem no valor de R\$104.000,00, de acordo com os critérios adiante descritos.

Crítérios de avaliação – O setor Jardim Goiás é o segundo com maior preço médio de venda de imóveis residenciais, registrado em agosto/2021 (R\$ 6.103/m²). A valorização dos imóveis na região está diretamente vinculada à variedade de ofertas de serviços e de infraestrutura, como parques, shoppings e centros comerciais. Nesse sentido, o adensamento populacional nas ruas do setor contribui para a apreciação de vagas de garagem. Por outro lado, o anúncio de venda de garagens pelos proprietários ou imobiliárias tem-se tornado cada vez mais raro, em razão da limitação estabelecida pela lei nº 12.607/2012 - proíbe a venda ou o aluguel de vagas de garagem a não moradores. Diante da ausência de paradigmas para a avaliação por comparação, surge a necessidade de busca de novos preceitos para a aferição justa e adequada do espaço destinado ao estacionamento de automóveis.

O preço de um imóvel pode ser determinado em conformidade com suas características - dormitórios, banheiro, sala, vagas de garagem, entre outros. Nesse sentido, podemos estimar o percentual de uma vaga de garagem em relação ao preço total do imóvel. Logo, quanto maior o preço de um imóvel, maior tende a ser o preço médio de uma vaga. Uma pesquisa realizada por um portal imobiliário revela que o espaço de estacionamento representa, em média 6,5% do valor do imóvel (<https://exame.com/colunistas/genoma-imobiliario/quanto-vale-uma-vaga-na-garagem-em-imoveis-residenciais/> - consulta em 22/11/2023).

O preço médio de um apartamento no Setor Grann Lifestyle é de R\$1.600.000,00 (vide, por exemplo <https://go.mgmoveis.com.br/apartamento-3-quartos-no-reserva-grann-parc-lifestyle-bairro-jardim-goias-em-282251282> e <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-jardim-goias-bairros-goiania-com-garagem-215m2-venda-RS1800000-id-2465810277/> - consulta realizada em 22/11/2023), ao qual incidirá o percentual de 6,5%, resultando no valor de R\$104.000,00.

Fernanda Dias Rocha
Oficial de Justiça Avaliador