



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

2ª VARA DO TRABALHO DE LONDRINA

ATOrd 0000360-66.2021.5.09.0019

RECLAMANTE: LUCIANE DE BRITO HILARIO

RECLAMADO: PRE-CENTRO EDUCACIONAL DA CRIANÇA E DO ADOLESCENTE S/S LTDA E OUTROS (2)

Valor da execução em 16/11/2021 - R\$ 11.492,95 atualizada para 23/03/2024

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

No dia **05/04/2024** penhorei e avaliei o imóvel abaixo indicado:

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Garagem nº 10, situada no pavimento térreo, do Condomínio Residencial Alfa, localizado à Avenida Duque de Caxias nº 1.625, desta cidade, com a área de uso exclusivo de 11,9850 m², de área de uso comum de 3,5740 m², área total de 15,5590 m², fração ideal do terreno de 4,4745 m² e percentual de 0,7253%, confrontando-se: "Ao Norte com a circulação de veículos; ao Sul com o recuo junto a data nº 02; a Leste com a garagem nº 09; e, a Oeste com a garagem nº 11".

Matrícula – 63.358 do Registro de Imóveis do 1º Ofício de Londrina.

Ocupação – Vaga utilizada pela executada Cristina Alice Machado Franciscão.

Avaliação – Avalio a vaga em **R\$ 21.150,00**, conforme critério abaixo.

Critérios de avaliação - Vagas de garagem são bastante valorizadas nos centros urbanos em função da escassez de espaços de estacionamento, notadamente com o conforto e segurança que uma vaga privativa em prédio residencial representa. Por outro lado, os anúncios públicos de venda de garagens pelas imobiliárias tornaram-se praticamente inexistentes em função das limitações impostas pela Lei 12.607/2012 que, na prática, restringiu a comercialização de abrigos para veículos aos moradores do próprio condomínio. A ausência de paradigmas para a avaliação por comparação nos leva à busca de novos parâmetros a fim de que a aferição do preço seja consistente e justificada.

É habitual que vagas de garagem tenham seu valor determinado por um percentual do preço do apartamento ao qual estão vinculadas. Reportagem da Revista Exame (<https://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/vagas-de-garagem-podem-valorizar-apartamentos-em-mais-de-20/> - Consulta em 30/08/2022), baseada em consulta a profissionais do ramo imobiliário, estima o valor das garagens entre 7% e 12% do valor do imóvel. Considerando que se trata de pesquisa realizada em Capitais

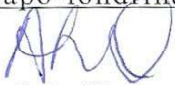




2ª VARA DO TRABALHO DE LONDRINA
ATOrd 0000360-66.2021.5.09.0019

e grandes centros urbanos, onde o espaço de estacionamento é altamente disputado, o percentual adotado para a presente avaliação será de **10%**, compatível com uma cidade de médio porte como Londrina.

Conforme se verifica pela consulta no mercado imobiliário de Londrina, o preço médio de um apartamento no Edifício Alfa, com a média ajustada por uma dedução de 10% para a obtenção do preço à vista, é de **R\$ 211.500,00** (ver, por exemplo: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-igapo-londrina-pr-52m2-id-2684482414> - Consulta em 03/04/2024.


Andréa Hernandez Odebrecht
Oficial de Justiça Avaliador

AUTO DE DEPÓSITO

Após realizar a penhora, depusitei o imóvel matrícula 63.358 nas mãos da executada **Cristina Alice Machado Franciscão**, R.G. 1961070, CPF 535.227.459-49, residente na AVENIDA DUQUE E CAXIAS, 1625, APTO. 103, em Londrina, que se compromete a guardá-lo e conservá-lo e a não abrir mão dele ou agregar-lhe quaisquer ônus sem autorização judicial, sob as penas da lei.

Londrina, 05 de abril de 2024.


Depositária

INTIMAÇÃO DA PENHORA

Certifico que cientifiquei a executada da penhora realizada, bem como do conteúdo do respectivo mandado, para que decorram todos os efeitos legais oriundos deste ato, em especial quanto aos prazos e medidas processuais cabíveis, tendo a Sra. **Cristina Alice Machado Franciscão** ficado ciente e recebido a contrafé, nesta data.

Londrina, 05 de abril de 2024.


Andréa Hernandez Odebrecht
Oficial de Justiça Avaliador



