



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO

ATOrd nº 0001470-23.2015.5.09.0242 - pág. 1

SALA DOS OFICIAIS DE JUSTIÇA DE LONDRINA-PR

ATOrd 0001470-23.2015.5.09.0242 (Vara do Trabalho de Cambé)

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Aos 14/08/2025, em cumprimento a mandado expedido nos autos, passado a favor de **Alex de Souza Silva** em face de **Marcelle Guilhen Martins**, para a garantia da execução, no valor de R\$4.274,01, atualizado até 31/07/2025, procedi à penhora e avaliação do imóvel, nos seguintes termos:

Descrição:

MATRÍCULA Nº: 84.576.- **DATA:** 26 de outubro de 2012.-
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Vaga simples de garagem nº 119, situada no pavimento subsolo 02, do Edifício **Maison Unique**, localizado à Rua Caracas nº 350, desta cidade, medindo a área real global de 14,2814 m2, sendo 11,5200 m2 de área de uso privativo, relativa a vaga de garagem, 1,9668 m2 de área de uso comum de divisão proporcional, relativa às áreas cobertas, 0,7946 m2 de área de uso comum de divisão proporcional, relativa às áreas descobertas, fração ideal do terreno de 1,4628 m2, quota de participação 0,030258%, confrontando-se: "Ao Nordeste, com a circulação que a separa da vaga dupla de garagem nº 107; ao Sudeste, com a circulação que a separa da vaga simples de garagem nº 118; ao Sudoeste, com o muro que limita o pavimento ao Sudoeste; e ao Noroeste, com a circulação que a separa da vaga simples de garagem nº 120".-

Matrícula: 84.576, do 1º CRI de Londrina

Localização: Rua Caracas, 350, Londrina-PR.

Avaliação: R\$157.500,00 (cento e cinquenta e sete mil e quinhentos reais), conforme fundamentos abaixo.

Jaime de Oliveira Baptista Neto
Oficial de Justiça Avaliador Federal

AUTO DE DEPÓSITO

Ato subsequente, fiz o depósito dos bens penhorados em mãos

residente e domiciliado na _____, o qual, como fiel depositário, se obriga a não abrir mão do mesmo sem autorização do Juiz desta Vara (deveres de guarda, conservação e entrega, por ordem judicial), sob as penas da lei. Realizado o depósito, para constar, lavrei o presente, que assino com o depositário.

Depositário

Jaime de Oliveira Baptista Neto
Oficial de Justiça Avaliador Federal

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que intimei a executada para ciência da penhora e avaliação e de que tem o prazo de cinco dias para apresentar embargos, tendo recebido a contrafé.

Londrina, ____/____/____.

Executado

Jaime de Oliveira Baptista Neto
Oficial de Justiça Avaliador Federal



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO

ATOrd nº 0001470-23.2015.5.09.0242 - *pág. 2*

FUNDAMENTOS DA 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 e grandes centros urbanos, onde o espaço de estacionamento é altamente disputado, o percentual adotado para a presente avaliação será de 7%.

Conforme se verifica pela consulta no mercado imobiliário de Londrina, o preço de um apartamento no Edifício Maison Unique, com a média ajustada por uma dedução de 10% para a obtenção do preço à vista, é de R\$ 2.250.000,00 (ver, por exemplo:

<https://raulfulgencio.com.br/imovel/venda/apartamentos/londrina/gleba-fazenda-palhano-ed-maison-unique/14652> - Consulta em 14/08/2025).

Assim, a vaga de garagem penhora fica avaliada em R\$157.500,00 (cento e cinquenta e sete mil e quinhentos reais).

Jaime de Oliveira Baptista Neto
Oficial de Justiça Avaliador Federal

