



2ª VARA DO TRABALHO DE LONDRINA

ATOOrd 0000239-77.2017.5.09.0019

RECLAMANTE: NILTON ROCHA DOS SANTOS

RECLAMADO: COMPAGER - LOGISTICA, TRANSPORTES E ARMAZENS GERAIS LTDA E OUTROS (3)

Valor da execução em 18/06/2025 - R\$ 55.358,96

AUTO DE REAVALIAÇÃO

No dia 04/07/2025 reavaliei o imóvel abaixo indicado:

Identificação do imóvel - Garagem dupla tipo gaveta n.º 16/16A, com área real privativa de 25 metros quadrados.

Matrícula – 77.652 do Registro de Imóveis do 1º Ofício de Londrina.

Ocupação – Vaga utilizada pelo executado Italo Lonni Junior.

Reavaliação – Reavalio a vaga de garagem em R\$ 230.000,00 (Duzentos e Trinta Mil Reais).

Crítérios 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



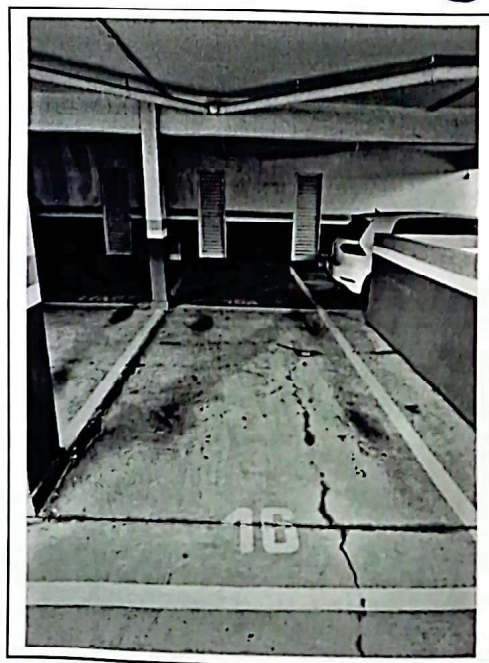
2ª VARA DO TRABALHO DE LONDRINA
ATOrd 0000239-77.2017.5.09.0019

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 August Rodin, com a média ajustada por uma dedução de 10% para a obtenção do preço à vista, é de R\$ 2.300.000,00 (ver, por exemplo: <https://www.imobiliariagenti.com.br/imoveis>) Consulta em 16/06/2025 (valor anúncio R\$ 2.550.000,00).


Andréa Hernandez Odebrecht
Oficial de Justiça Avaliador


FOTOS



Digitalizado com CamScanner

