



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 0000052-51.2011.5.18.0012

MANDADO DE ID Nº e0de5ba

AUTOR: IDIO DELLA

RÉU: DISTRIBUIDORA PARAIZO LTDA – ME E OUTROS (3)

VALOR DA EXECUÇÃO: R\$ 239.448,77, ATUALIZADO ATÉ 25/06/2024.

AUTO DE AVALIAÇÃO

No dia 23/10/2024, PROCEDI À AVALIAÇÃO do seguinte bem imóvel:

- 01 (um) Box de garagem, nº 42, do "Residencial Lourenzo", com área total de 15,0248m², sendo 12,50m² de área privativa e 2,5248m² de área comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,3895m² ou 0,0618% da área do lote de terras n. 20/22, da quadra 42, sito à rua T-30, no Setor Bueno, com 2.250,00 m².
- 01 (um) Box de garagem, nº 42A, do "Residencial Lourenzo", com área total de 15,0248m², sendo 12,50m² de área privativa e 2,5248m² de área comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,3895m² ou 0,0618% da área do lote de terras n. 20/22, da quadra 42, sito à rua T-30, no Setor Bueno, com 2.250,00 m².

Matrícula número:

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

Endereço atualizado: Rua T-30, n. 1035, Residencial Lourenzo, Setor Bueno, Goiânia-GO

Ocupação:

Anna Luiza Sardinha de Moraes, Keiler Mônica de Moraes, Maria Eduarda Sardinha de Moraes

Avaliação:

Pela combinação do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO e o MÉTODO INDICADO NA NORMA DO CAJUFA (Centro de Apoio aos Juizes das Varas da Fazenda Pública da Capital), avalio os imóveis de matrículas 149.710 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia e 149.711 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia, em R\$ 57.000,00 (Cinquenta e sete mil reais).

TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 57.000,00 (Cinquenta e sete mil reais).


Ligia Andreotti Boatto Fajia
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.chavesna-mao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-go-goiania-setor-bueno-110m2-RS635000/id-24165744/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=campanha-backup_venda	https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-go-goiania-setor-bueno-RS635000/id-16097653/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=campanha-backup_venda	https://imoveis.trovit.com.br/listing/apartamento-110m2-4-quartos-sendo-1-suite-setor-bueno.1Xb1tS1tVIFn
ENDEREÇO	RUA T-29	RUA T-36	RUA T-29
BAIRRO	SETOR BUENO	SETOR BUENO	SETOR BUENO
M²	110m² + 12,50m² (garagem)	116m² + 25m² (garagem)	110m² + 25m² (garagem)
VALOR ANUNCIADO	R\$ 635.000,00	R\$ 635.000,00	R\$ 730.000,00
VALOR POR M²	R\$ 5.183,67	R\$ 4.503,54	R\$ 5.407,40

Pesquisa realizada no dia 20/10/2024.

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M²
	R\$ 5.183,67
	R\$ 4.503,54
	R\$ 5.407,40
TOTAL	R\$ 15.094,61
/3 MÉDIA	R\$ 5.031,53
-10% REGATEIO	R\$ 4.528,38

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL/APARTAMENTO

ÁREA	110,00m ²
VALOR DO M ²	R\$ 4.528,38
VALOR (arredondamento)	R\$ 500.000,00

OBSERVAÇÃO: o parâmetro de avaliação adotado acima considerou apartamentos com vagas de garagem incluídas no valor, razão pela qual realizei a inclusão de 12,5m² e 25m² (quantidade aproximada de acordo com o padrão usual) na quantidade de metros anunciado (já que os anúncios consideram apenas a metragem do apartamento), a fim de obter o valor real do metro quadrado.

Valor do apartamento para fins de base de cálculo: R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais).

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO DOS BOXES DE GARAGEM

No intuito de proceder a avaliação dos boxes 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 Juizes 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 Juizes 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

$$Vua = R\$ 500.000,00 / 110,00m^2$$

$$Vua = R\$ 4.545,45m^2$$

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

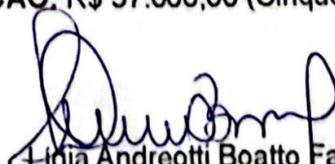
Sav = Área Privativa da Vaga

$$Vvaga = R\$ 4.545,45/m^2 \times 0,50 \times 12,50 m^2$$

$$Vvaga = R\$ 28.500,00 \text{ (valor arredondado)}$$

Total da penhora dos 2 boxes de garagem de matrículas 149.710 e 149.711 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia: R\$ 57.000,00 (Cinquenta e sete mil reais).

TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 57.000,00 (Cinquenta e sete mil reais).


Ligia Andreotti Boatto Faria
Oficiala de Justiça Avaliadora