



Sala dos Oficiais de Justiça

PROTOCOLO N° 5667907-38.2021.8.09.0051
MANDADO N° 230436157

AVALIAÇÃO

Certifico que em cumprimento ao presente mandado em anexo, extraído do processo supracitado, **no dia 01/03/2024, às 08h40min**, dirigi-me ao endereço constante no mandado e fui conversar na Administração do Prédio com a responsável, Vitória.

Esta informou a mim que não há a possibilidade de venda dos box de garagens para terceiros, ou seja, este está necessariamente vinculado à unidade a qual pertence, razão pela qual não saberia dizer o valor individual de cada garagem e nunca houve venda de garagem entre condôminos para que ela informasse o valor de venda. Informou que as vagas têm 2 tamanhos diferentes e são rotativas.

Procurou no memorial descritivo do prédio(de abril de 2017) o valor de custo da sala 601 e 602 e dos box 170 e 612.

Encontrou o custo de construção da sala 601 - R\$ 44.237,22, R\$ 44,58 o metro quadrado e 612 - R\$ 91.012,40 - R\$ 91,71 o metro quadrado.

Disse que a venda mais recente de sala ali com uma garagem foi em agosto de 2023 no valor de R\$ 370.000,00 e esta unidade tem 71,94 metros quadrados.

Valor: R\$ 207.283,18
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 4ª UPJ VARAS CÍVEIS E AMBIENTAIS: 13ª, 14ª, 15ª E 16ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 12/08/2024 16:05:22





Sala dos Oficiais de Justiça

Fizemos o cálculo do valor primário (através do memorial descritivo R\$ 71.387,48) do valor da unidade vendida e o valor de mercado atual (agosto de 2023, data da venda) para chegar ao coeficiente de possível valorização dos imóveis daquele prédio e concluímos o seguinte valor para cada sala:

- sala 601 - R\$ 229.280,70
- sala 612 - R\$ 471.715,60

O único dado sobre valores de box de garagem individualizados informado é o que consta no memorial descritivo de abril de 2017 e declara que o custo de construção de cada garagem (601 e 612) foi de R\$ 8.499,21.

Vitória informou que há 15 tamanhos diferentes de salas naquele prédio, mas que os boxes tem 2 tamanhos diferentes e o tamanho do box 170 e 162 é de 8,56 metros quadrados.

Levando em conta a informação de Vitória que todas as salas têm a elas vinculada uma garagem, faltam conhecimentos específicos de mercado imobiliário para a individuação ficta de um box de garagem vinculado à unidade, sendo assim, avalio as unidades 601 e 612 no valor acima e deixo de avaliar o valor dos boxes pelos motivos suso mencionados.

Goiânia, 01 de março de 2023.

Melina Martins Melgaço Costa





Sala dos Oficiais de Justiça

Oficiala de Justiça n° 465

Valor: R\$ 207.283,18
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 4ª UPJ VARAS CÍVEIS E AMBIENTAIS: 13ª, 14ª, 15ª E 16ª
Usuário: THIAGO PEREIRA DA SILVA - Data: 12/08/2024 16:05:22

