


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, ., Centerville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260,

São Carlos-SP - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
CERTIDÃO

Processo Digital nº: **1001734-51.2022.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - DIREITO CIVIL**
 Exequente: **Condominio Edifício Itapuã**
 Executado: **Balbo Construções S.a.**
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça: **Marcelo Pereira Dalan (29354)**

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 566.2022/024707-0 dirigi-me ao endereço: av. São Carlos n.2724, condomínio edifício Itapuã (idade aparente de uns 30 anos de construção é um prédio padrão normal), excelente localização, e aí sendo, fui atendido por Arédio Cardoso (zelador), após as formalidades legais, constatei as respectivas vagas de garagem, elas estão dentro do perímetro do condomínio. Verifiquei o **Regulamento Interno**, apresentado pelo zelador, registrado no 1º Cartório de Registros de Títulos e Documentos de São Carlos, item: 4 – garagem somente residentes e visitantes; 4.9: proibido estacionar motocicleta, bicicleta na área da garagem; 4.15: **locação** de vaga **somente** moradores do prédio.

Ambas matrículas: "... contendo dita vaga uma área útil e total de 20,9 m², com a respectiva fração ideal ... no terreno...", essa forma de estipulação está englobando área de circulação. Nenhuma das vagas apresenta área demarcada superior a 10 m² de uso privativo. **Avalio as duas vagas em R\$42.000,00** (quarenta e dois mil reais). Vaga 6 por R\$25.000,00; vaga 13 por R\$17.000,00. Considerei as restrições do Regulamento interno e o padrão da construção.

- matrícula n.64252 - vaga n.6, situa-se no térreo, sendo coberta, fácil entrada e saída, não há colunas laterais; parede nos fundos; as demarcações no solo fixam área de uns 9,5 m². Avalio em R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais);

- matrícula 64216 - vaga n.13, situa-se no subsolo, faz divisa com outra vaga, ambas entre duas colunas do prédio, em tese para dois carros; as demarcações no solo fixam área de uns 9 m². Avalio em R\$17.000,00 (dezessete mil reais).

O zelador informou que o segundo carro que chegar na vaga vizinha precisa ser empurrado porque não há espaço para abrir a porta; na locação de vaga tem sido praticado o valor de R\$70,00 mensais. Fiz consulta na internet sobre venda e aluguel de vagas de garagem. Não encontrei nenhuma para São Carlos, possivelmente ante o fato de não haver na cidade edifício-garagem, e os condôminos não desejarem estranhos acessando seu estacionamento. Há anúncios de outras cidades, especialmente edifícios



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, ., Centerville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260,
 São Carlos-SP - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

garagens. Os valores dependem de fatores variáveis. O edifício Itapuã, com 30 anos de idade, tem um padrão modesto; os apartamentos, apesar da ótima localização, não alcançam grande valor; os residentes não teriam alto poder aquisitivo ou o prédio tem destinação prevalente como locação. A locação de uma vaga renderia R\$70,00 mensais. Esse valor seria 1% do valor do bem; então o valor da vaga seria R\$7.000,00. Numa avaliação, o Avaliador sempre deve usar o bom senso, pois a matemática sozinha pode levar a conclusões discrepantes da realidade. Existe a tese de que uma vaga de garagem teria valor 10% do apartamento; se o apartamento vale R\$400.000,00 – a vaga de garagem valeria R\$40.000,00. Rendendo aluguel de 1% que seria R\$400,00. Mas na prática, neste condomínio, a locação estaria em R\$70,00 mensais (equivale a 17,5% da teoria). Haverá desvalorização do apartamento que perder sua garagem, mas poderá locar uma, se houver, no mesmo condomínio por valor baixo. Por outro prisma, o proprietário de um apartamento ganharia valorização em seu imóvel, pois pode anunciar aluguel com duas vagas de garagem; considerando as restrições de locação de vagas somente para os residentes do condomínio. Ponderei essas questões para avaliar as vagas buscando uma média, mas fiz redução em relação à vaga 13 porque ela é pior que a vaga 6. O referido é verdade e dou fé.

São Carlos, 12 de setembro de 2022.

Número de Cotas: R\$95,91

g.42651