Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL

Mandado
eletrônico

CONSTATAÇÃO E LAUDO DE REAVALIAÇÃO

Seção Judiciária	Vara	N° do Processo
São Paulo	8ª	0024022-50.2001.4.03.6182

**Vara Federal de São Carlos - SP

Autor (Exeqüente, Expropriante, etc)
União Federal – Fazenda Nacional

Réu (Executado, Expropriado, etc)
José Aparecido Paleari

Localização dos Bens
Avenida Divino Salvador, 398, vaga média, n° 3, Edifício Fontainebleu, Moema, São Paulo – SP CEP 04078-010

Depositário	data da penhora
José Aparecido Paleari	18-06-2018

Eu, **Maria Cristina Lellis**, oficial de justiça-avaliador, em cumprimento ao r. mandado anexo, expedido nos autos da Ação acima citada, procedi à constatação e à reavaliação do bem penhorado a seguir descrito:

CONSTATAÇÃO:

Este documento foi gerado pelo usuário 624.***.***-71 em 28/09/2026 10:10:58
Número do documento: 26060914342044900000566665815
https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26060914342044900000566665815
Assinado eletronicamente por: MARIA CRISTINA LELLIS - 09/06/2026 14:34:20

O imóvel: vaga média, n° 3, localizada no sobresolo (térreo) do edifício Fontainebleu, situada à Avenida Divino Salvador, 398, em Indianópolis – 24° Subdistrito, adquirida por compra e venda feita a José Aparecido Paleari, morador na Avenida Divino Salvador, 398, apto. 22, Moema, São Paulo – SP, em 15-01-2003, pelo valor de R$20.000,00. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Matrícula 162094 do 14° Dados constantes da certidão do 14º Cartório de Imóveis em São Paulo, conforme R.1/162094.

Descrição:
Uma **vaga média**, n° 3, com **área útil de 9,8700m²**; área comum de 16,33m² e área total de 26,2059m², correspondendo-lhe no terreno do condomínio uma fração ideal de 0,1835%.

Não há dados fornecidos sobre o atual cadastro do imóvel junto à Prefeitura de São Paulo, razão pela qual não é possível informar o número de Contribuinte da vaga nem calcular o valor venal do mesmo. A consulta efetuada sobre os números constantes da matrícula restou infrutífera (Contribuintes: 045.273.00205-9/0006-7; 0007-5; 0008-3; 0012-1; 0013-1; 0014-8; 0015-6; 0016-4)

REAVALIAÇÃO

Análise visual: Vaga de garagem em excelente estado de conservação assim como a totalidade da garagem, que é fechada por portão, ampla, limpa, piso em ordem, bem arejada, demarcada. A vaga é a primeira que se vê, do lado direito, de quem de frente olha, na entrada. Localizada no térreo ou sobressolo.

Este documento foi gerado pelo usuário 624.***.***-71 em 28/09/2026 10:10:58
Número do documento: 26060914342044900000566665815
https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26060914342044900000566665815
Assinado eletronicamente por: MARIA CRISTINA LELLIS - 09/06/2026 14:34:20

Nota-se que o edifício ao qual está vinculada essa vaga é de classe média alta/alta e situa-se próximo à estação Moema da linha Lilás do Metrô.

Pesquisa efetuada – Fontes

Quanto vale uma vaga de garagem?

A-Métodos

I- DATAZAP:
Grupo OLX
https://imoveis.grupoolx.com.br › estudos-e-pesquisa

- Método da regressão matemática

II- www.zapimóveis.com.br e

III - Emaster Elevadores Automotivos
https://www.emasterelevadores.com.br/blog/gestao-e-crescimento/quanto-e-a-media-de-preco-de-aluguel-ou-compra-de-vaga-no-brasil/;

1-Método proporcional (Ideal para venda)

(20 de mar. de 2026 — O preço de venda de uma vaga na garagem pode alcançar 15% do valor do imóvel. Entretanto, o valor médio é de 10%).

2-Método do Metro Quadrado (Ideal para Avaliações Específicas)

É utilizado o custo do metro quadrado da área construída da região.

Este documento foi gerado pelo usuário 624.***.***-71 em 28/09/2026 10:10:58
Número do documento: 26060914342044900000566665815
https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26060914342044900000566665815
Assinado eletronicamente por: MARIA CRISTINA LELLIS - 09/06/2026 14:34:20

B-Fatores de valorização da vaga:

https://lokatell.com.br/blog/lokatell-explica/vaga-de-garagem/

1- **Proximidade ao Metrô ou Parque Ibirapuera:** Imóveis próximos a essas áreas possuem valores de metro quadrado mais altos, encarecendo a vaga.

2- **Vaga Solta:** Vaga que não exige manobrista ou prende outro veículo (Vagas presas sofrem desvalorização, podendo custar até 20% a menos).

3- **Escritura:** O valor é maior se a vaga possuir matrícula independente e puder ser vendida para não-residentes (esse aspecto, a ser analisada a convenção do condomínio. Em princípio, não pode).

Tamanho da vaga: Média.

https://tudocondo.com.br/tamanho-de-vaga-de-garagem
Segundo pesquisa, os projetos de garagem consideram vagas médias as que têm 2,10m X 4,70m de comprimento, totalizando: 9, 87m². Vaga média: comporta o estacionamento de veículos de passeio como sedãs e SUVs compactos.

Por fim, analisando a oferta de vagas de garagem em condomínio, não foi possível encontrar em sites de pesquisa anúncio de vendas de garagem em condomínio de apartamentos no bairro de Moema. Todavia, há oferta de venda de box de garagem referindo-se a estacionamentos, como o exemplo:
Chaves na mão:

https://www.chavesnamao.com.br › ... › SP › São Paulo

Este documento foi gerado pelo usuário 624.***.***-71 em 28/09/2026 10:10:58
Número do documento: 26060914342044900000566665815
https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26060914342044900000566665815
Assinado eletronicamente por: MARIA CRISTINA LELLIS - 09/06/2026 14:34:20

Box/Garagem à venda por R$ 4.455.000,00 - Moema - São Paulo/SP
Descrição
Última atualização: 02/06/2026 às 12:10h

Ótimo terreno em excelente localização – Rua nobre, próximo ao Parque do Ibirapuera. Ideal para construção de clínicas, escritórios em geral, academia, galeria, etc...

- Área útil**330m²**
- Área total**330m²**

O anúncio refere-se à venda de um estacionamento com vários boxes. Se dividirmos o valor total do estacionamento pela metragem total do imóvel, encontramos: R$13.500,00 o metro quadrado. Se considerarmos a área total de uma vaga média, teremos: R$133.245,00 por vaga.

Após todas as referências e considerações acima, **foi adotado o método do metro quadrado**, onde é considerado o custo/valor médio do metro quadrado construído no bairro: R$13.500,00 (o m² no bairro pode chegar a mais de R$20.000,00) multiplicado pela área da vaga média da garagem analisada: 9,87m², obtendo-se o valor final:R$133.245,00.

Conclusão:

Reavaliação do total do imóvel – vaga média: R$133.245,00
(cento e trinta e três mil e duzentos e quarenta e cinco reais).

São Paulo, 09 de junho de 2026.

Maria Cristina Lellis
Oficial de Justiça-Avaliador
RF 1357

Este documento foi gerado pelo usuário 624.***.***-71 em 28/09/2026 10:10:58
Número do documento: 26060914342044900000566665815
https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26060914342044900000566665815
Assinado eletronicamente por: MARIA CRISTINA LELLIS - 09/06/2026 14:34:20