

AUTOS Nº 0001064-05.2017.8.16.0042  
EXEQUENTE: BANCO BRADESCO S/A  
EXECUTADO: SOLANO PEYERL E OUTROS

MM. JUIZ

Ciente da r. decisão de mov. 276.1, da impugnação (mov. 269.1) e do laudo de avaliação apresentado pelo executado (mov. 269.2), bem como da manifestação do exequente (mov. 274.1), venho à presença de Vossa Excelência ESCLARECER e DIZER conforme segue:

Excelência, inicialmente, sobre a metragem do imóvel em avaliação, explico que este subscritor não tinha conhecimento de que o imóvel localizado ao lado integrava o imóvel principal, visto que os mesmos se encontram totalmente separados por muros. Também, não tinha conhecimento de que a edícula existente não integrava a metragem averbada do referido imóvel. Portanto, nessa alegação, assiste razão à parte executada.

Sobre o valor atribuído ao imóvel no laudo de avaliação de mov. 245.1, Excelência, este subscritor utilizou-se do método comparativo, ou seja, aquele método que define o valor do bem ou de determinados bens através da comparação com dados vigentes de mercado, assemelhados quanto as suas características intrínsecas e extrínsecas. Assim, após realizar pesquisas de imóveis a venda neste Município, com características semelhantes ao imóvel em avaliação, obtive o valor médio de R\$ 2.519,14/m<sup>2</sup> de construção, veja:

Valor da avaliação: R\$ 625.000,00/248,10m<sup>2</sup> = R\$ 2.519,14/m<sup>2</sup>

Analisando detidamente o laudo de avaliação apresentado pelo executado (mov. 269.2), verifica-se que aquele avaliador, após realizar suas pesquisas, obteve uma



média de R\$ 2.395,42/m<sup>2</sup> de construção, portanto, valor menor ao obtido por este subscritor.

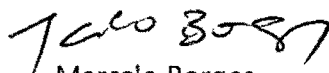
Ainda, com relação o laudo de avaliação apresentado pelo executado (mov. 269.2), constata-se, na parte dos cálculos, que o avaliador que o assina, considerou uma metragem total de 615,10m<sup>2</sup>. Equivocadamente, pois, somando-se a edificação averbada (248,10m<sup>2</sup>), mais a edícula não averbada (50,00m<sup>2</sup>) e mais a residência localizada ao lado (120,00m<sup>2</sup>), chega-se uma área total de 418,10m<sup>2</sup>.

Excelência, por todo o exposto acima, RETIFICO o laudo de avaliação apresentado no mov. 245.1, acrescentando 170,00m<sup>2</sup> de construção, correspondente a 50,00m<sup>2</sup> da edícula e 120,00m<sup>2</sup> da residência localizada ao lado. Deste modo, o valor final do imóvel objeto da matrícula n. 5.773 é o que segue:

Valor do imóvel: 418,10m<sup>2</sup> (área total do imóvel) X R\$ 2.519,14 (valor obtido nas pesquisas de preços) = **R\$ 1.053.252,43**  
**(um milhão, cinquenta e três mil e duzentos e cinquenta e dois reais)**

É o que tinha a esclarecer e dizer.

Alto Piquiri, 11 de dezembro de 2024.

  
Marcelo Borges  
Oficial de Justiça

