

## MANIFESTAÇÃO

Em atenção ao despacho a Oficiala de Justiça que subscreve vem, respeitosamente, manifestar-se nos autos para **ratificar a avaliação anteriormente realizada**, bem como prestar os seguintes esclarecimentos:

1. Durante a diligência realizada no local indicado no mandado, não foi possível identificar com precisão o terreno objeto da constrição, tendo em vista que a área se encontra sem qualquer tipo de demarcação visível, situada em meio à vegetação (mato) e muito distante da área do lago, inexistindo no local elementos físicos que permitissem a exata delimitação do imóvel. Diante da ausência de elementos físicos que permitam a individualização do imóvel no local indicado, podendo eventual avaliação técnica especializada apresentar variações conforme critérios periciais próprios.
2. Impossibilitada a identificação objetiva da área no local, buscou-se obter parâmetros de valor praticados na região, tendo sido informado pelo Cartório de Registro de Imóveis que os terrenos semelhantes na localidade vêm sendo negociados em valores aproximados de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).
3. Ademais, junto à Prefeitura Municipal, no ano de 2021, os valores de avaliação utilizados pelo Município para imóveis do bairro Morada do Sol, mesma região, foram de R\$16.000,00 (dezesesseis mil reais).
4. Importante esclarecer que, não encontrei anúncios online específicos do loteamento Morada do Sol em Anhanguera, o que é relativamente comum em cidades muito pequenas. Nessas localidades, a maioria das vendas ocorre por negociação direta com moradores, corretores locais ou placas no próprio lote, a avaliação teve como indicadores:

- informações do cartório

- avaliação da prefeitura

- parâmetros de mercado regional

5. Como referência foi encontrado um anúncio (MGF Imóveis) de uma casa à venda na cidade de Anhanguera, sem especificar o bairro, mostra uma casa na cidade com:

- 3 quartos

- 2 banheiros

- aprox. 100 m<sup>2</sup> de área construída

-terreno de cerca de 270 m<sup>2</sup>

Preço anunciado: cerca de R\$ 160.000.

Esse imóvel ainda possui varanda e área externa com pomar, o que pode aumentar um pouco o valor.

6. Valor estimado para lote de 250 m<sup>2</sup> em Morada do Sol (Anhanguera)

Considerando:

- informações de prefeitura e cartório
- padrão de cidades pequenas da região
- ausência de infraestrutura completa em alguns lotes

Valor provável: R\$ 25.000 a R\$ 30.000 ou até R\$ 35.000(neste caso necessita de indicação precisa da localidade), dependendo de:

- esquina
- proximidade de rua aberta
- acesso a energia ou água
- proximidade do lago.

7. Registre-se, por fim, que os valores de mercado de imóveis podem sofrer variações conforme localização específica, condições de acesso, características do terreno e momento da negociação, motivo pelo qual a avaliação realizada representa estimativa compatível com os parâmetros atualmente praticados na região.

Dessa forma, ratifica-se, mantendo a avaliação realizada, por se encontrar compatível com os parâmetros de mercado e referências obtidas na localidade.

É o que se certifica/manifesta para os devidos fins.

Dou fé.