

COMARCA DE FORMIGA

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos cinco dias do mês de agosto de 2025, às 9h55, em cumprimento ao mandado anexo, extraído dos autos de número 5005260-31.2020.8.13.0261, Ação promovida pela Sra. Maria Elizabeth de Gouvea em face da requerida Marina Ilhas das Pedras Empreendimentos Imobiliários Ltda, dirigi-me ao Loteamento Lagomar Nautico Clube, Zr de Pontevila, Formiga- MG, nesta Comarca de Formiga, onde procedi à Avaliação a saber:

Um lote 04 quadra 20, com a área de 700m², sem edificação aparente, nada mais.

Imóvel registrado no CRI local sob a matrícula 59.443

Considerando a localização, o estado e o mercado imobiliário, avalio do referido imóvel em R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais).

Para constar que lavrei o presente auto que, após lido e achado, conforme segue devidamente assinado.

Formiga-MG, 5 de agosto de 2025.

Flávio Luciano Mota Silva
Oficial de Justiça Avaliador
F0154005



COMARCA DE FORMIGA

MM. Juiz,

Em resposta ao despacho, o qual determina que este Oficial preste esclarecimentos acerca da Avaliação realizada, respondendo a Alegações ID10521734758, passo a explanar algumas considerações para contextualização do valor Avaliado.

Primeiramente, saliento que é de suma importancia trazer a tona a natureza do referido imóvel e as suas características:

Trata se de um imóvel sem edificação , num condominio que está há mais de uma década com pouquissimas edificações em seus lotes, e o imóvel não faz fundo para o lago de Furnas, fator preponderante para agregar valor. Informo ainda que o referido loteamento encontra se situado numa região que, devido a sua natureza de potencial turístico, é objeto de muita especulação imobiliária, porém a realidade é que este Oficial realiza avaliações na região há aproximadamente por uma década, e até a presente data, não há , na visão deste Oficial , elementos que sustente tais valores almejados. Certifico ainda que sempre utilizo a referências de Avaliações realizadas nas regiões no entorno, visando objetivar e materializar critérios análogos para as avaliações na região, apenas para efeito de comparação, há um condominio Vitória Nautico residence , situado próximo ao requerido, onde os imóveis analogos são avaliados numa média de 80 a 110mil reais na média, num condominio que há porteiro 24 hs, e clube para moradores do local.

Certifico ainda que uso também como referência informações do Sr. José Corretor, que trabalha há décadas como Corretor nesta cidade e profundo conhecedor de imóveis na região.

Isto posto, concluo que o condominio, apesar de ser bem elaborado, ter potencial futuro, ainda não conseguiu lograr em êxito em atingir a atenção dos potenciais investidores que justificasse os valores requeridos, tendo em vista a latente falta de imóveis construídos no Condominio. Isto posto, até a presente data, não vislumbro elementos objetivos para retificar a Avaliação realizada. Isto posto ratifico o valor atribuido do referido imóvel.

Atenciosamente ,

Formiga-MG, 10 de setembro de 2025.

Flávio Luciano Mota Silva
Oficial de Justiça Avaliador
F0954005

