



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DE SANTA CATARINA
CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DE ITAJAÍ

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 5001228-71.2018.4.04.7007/PR

EXEQUENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

EXECUTADO: ALESSANDRO RODINELI BORSATI

Em 03 de março de 2026, dirigi-me à Rua 286, nº 517, Apto 401, Meia Praia, Itapema /SC, e, aí estando, após as formalidades legais, procedi à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem:

a) Imóvel de matrícula Matrícula 38697 do Ofício de Registro de Imóveis de Itapema/SC consistente num "APARTAMENTO nº 401, localizado no 5º pavimento do Edifício RESIDENCIAL TAISE, o qual contém área privativa de 60,1500m², área de uso comum de 23,9141m², área total construída de 83,9641m², correspondendo à fração ideal de 10,29224% do terreno de 252,00m², onde acha construído o referido edifício, situado na Rua 286, nº 517, Zona 2, Meia Praia, nesta Cidade e Comarca de Itapema-SC." (transcrição da matrícula).

b) Imóvel de Matrícula 38.699, do Ofício de Registro de Imóveis de Itapema/SC, consistente na "VAGA DE GARAGEM nº 01, localizada no 1º pavimento do Edifício RESIDENCIAL TAISE, a qual contém área privativa de 12,5000m², área de uso comum de 1,5882m², área total construída de 14,0882m², correspondendo à fração ideal de 0,96080% do terreno de 252,00m², onde está construído o referido edifício, situado na Rua 286, nº 517, zona 2, Meia Praia, nesta Cidade e Comarca de Itapema-SC." (transcrição da matrícula).

Imagem do edifício onde está localizado o apartamento:



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DE SANTA CATARINA
CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DE ITAJAÍ



OBS: a) Posteriormente, foram realizadas diversas diligências, inclusive no período noturno, sendo que não foi possível contatar o apto 401 a fim de apurar-se eventual ocupação. Ademais, deixei comunicado endereçado ao executado e ao síndico contendo meus meios de contato, sem qualquer resposta até a presente data.

AVALIAÇÃO:

a) Em relação ao bem de matrícula 38.697 do Ofício de Registro de Imóveis de Itapema, verificou-se em pesquisa de mercado junto ao índice FIPE ZAP que o valor médio do m² para o mês de março é de R\$ 15.073,00 (quinze mil e setenta e três reais), na categoria apartamentos na cidade de

Avenida Osvaldo Reis, 3385 – Praia Brava – Itajaí/SC - Fone (47) 3341-5800



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DE SANTA CATARINA
CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DE ITAJAÍ

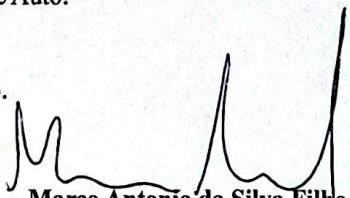
Itapema/SC. Considerando o a localização do imóvel, a qual situa-se no bairro Meia Praia, mas relativamente distante da área mais valorizada do bairro, bem como o padrão construtivo do imóvel, o qual encontra-se no médio padrão, sem área relevante de lazer, bem como o estado de conservação do referido bem e natureza da negociação, adotou-se o valor de R\$ 12.000,00 o metro quadrado do imóvel (20% de desconto sobre o valor médio do m²) . Ressalta-se que a presente avaliação exclui qualquer móvel e personalização eventualmente incidente sobre o imóvel.

Desta feita, considerando a área privativa do bem (60 m²), resta AVALIADO referido bem em **720.000,00 (setecentos e vinte mil reais)**.

b) Em relação ao **Imóvel de Matrícula 38.699** do **Ofício de Registro de Imóveis de Itapema** (consistente na vaga de garagem nº 01), restou referido bem avaliado em **R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais)**, considerando a relação média de 10% a 15% do valor do imóvel para as vagas de garagem isoladamente consideradas.

E, para constar, lavrei este Auto.

Itajaí, 20 de abril de 2026.


Marco Antonio da Silva Filho
Oficial de Justiça e Avaliador Federal