

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Gold Leilões – Especialista em Leilões de Imóveis e Catalogação de bens móveis/imóveis.

PARA: Habita Condomínio Sustentável.

Att. Dr. André Lucas Santana Juliano.

DATA: 27/02/2026.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 141.570 – Perante o Oficial de Registro de Imóveis de Osasco-SP, penhorado nos autos do Processo nº 1021426-05.2020.8.26.0405, em trâmite perante a 6ª Vara Cível - Foro da Comarca de Osasco, Estado de São Paulo-SP.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e IV do CPC, realizamos uma pesquisa de mercado, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, para a data base de outubro.

2 – OBJETO DE ESTUDO

Localização do Imóvel: Rua Olívio Basílio Marçal, 490 - Quitaúna, Osasco - SP, 06172-226.

Dados do Imóvel:

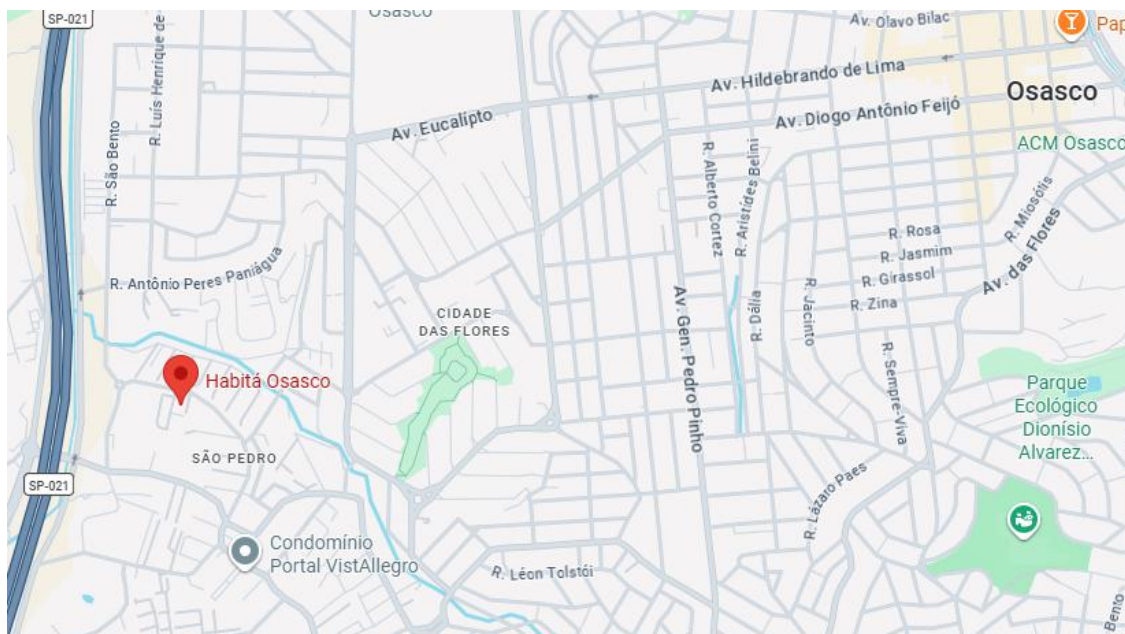
IMÓVEL: Apartamento nº 221, **em construção**, localizado no 22º pavimento, do Bloco 2, integrante do empreendimento denominado "Habita Condomínio Sustentável", situado na Rua Olívio Basílio Marçal, Vila Quitaúna, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa de 48,770m², área de uso comum de divisão não proporcional de 22,990m², área de uso comum de divisão proporcional de 24,532m², área comum total de 47,522m², área real total de 96.292m², área comum coberta de 31,802m², área comum descoberta de 15,720m², com a fração ideal no solo e nas demais partes comuns de 0,38020%; cabendo o direito ao uso de uma vaga de garagem, em local indeterminado.

CADASTRO: 23214.64.53.0365.00.000.02.

3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Olívio Basílio Marçal, 490 – Unidade Apartamento 211, Quitaúna, Osasco - SP, 06172-226.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2022):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do imóvel)

4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Dados Cadastrais de nº 23214.64.53.0365.02.129.02 CDC 8008647353:

Prefeitura do Município de Osasco

:: NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO ::

Dados do Imóvel		
Inscrição Cadastral	23214.64.53.0365.02.129.02	CDC 8008647353
Proprietário/Compromissário	ADIEL ESDRAS SCHONEVALD TOLENTINO	
Localização	RUA OLIVIO BASILIO MARCAL, 490 - AP 221 - 22º Andar/Pavimento - Torre 02 - São Pedro - Osasco/SP	

 Notificação de Lançamento

Fonte:

https://siget.osasco.sp.gov.br/iTRIB2/IptEmitirNotificacaoLancamentoIPTUInternet_Internet.do?acessoExterno=true

GOLD LEILÕES

Uilian Silva (Leiloeiro Oficial)

(11) 2741-9515 | (11) 94347-8099

www.leiloesgold.com.br | contato@leiloesgold.com.br

5 – PRECIFICAÇÃO

5.1 – Metodologia

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua características semelhantes ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo, portanto, uma pesquisa indireta.

5.2 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1



Apartamento para comprar com 58 m², 2 quartos, 1 banheiro, 1 v...

São Pedro, Osasco

58 m² 2 1 1

R\$ 269.000

Contatar

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-sao-pedro-bairros-osasco-com-garagem-58m2-venda-RS269000-id-2872803520/?source=ranking%2Crp>

Elemento comparativo nº 2



Apartamento para comprar com 49 m², 2 quartos, 1 banheiro, 1 v...

São Pedro, Osasco

Rua Olívio Basílio Marçal

49 m² 2 1 1

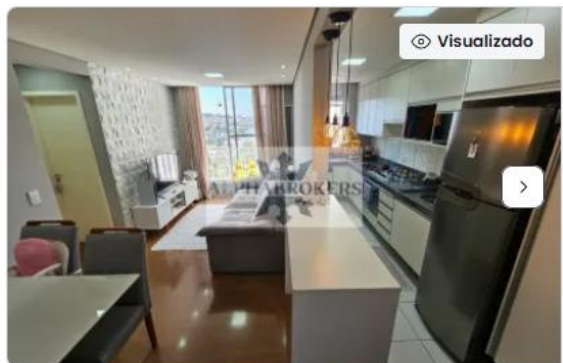
R\$ 270.000

Cond. R\$ 419 • IPTU R\$ 143

Contatar

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-sao-pedro-bairros-osasco-com-garagem-49m2-venda-RS270000-id-2614693441/?source=ranking%2Crp>

Elemento comparativo nº 3



Visualizado

Apartamento para comprar com 49 m², 2 quartos, 1 banheiro, 1 v...

São Pedro, Osasco

Rua Olívio Basílio Marçal

49 m² 2 1 1

R\$ 289.555

Cond. R\$ 293 • IPTU R\$ 136

Contatar

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-sao-pedro-bairros-osasco-com-garagem-49m2-venda-RS289555-id-2804107440/?source=ranking%2Crp>

Elemento comparativo nº 4



Apartamento com 2 dormitórios à venda, 49 m² por R\$ 250.000,00 - São Pedro - Osasco/SP

Rua Olívio Basílio Marçal

São Pedro, Osasco/SP

49m² 2 1 1

R\$ 250.000

Condomínio R\$ 380

Contatar

<https://www.chavesnaao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-osasco-sao-pedro-49m2-RS250000/id-34775940/>

Elemento comparativo nº 5



Apartamento com 2 quartos à venda na Rua Olívio Basílio Marçal, São Pedro, Osasco

Rua Olívio Basílio Marçal

São Pedro, Osasco/SP

49m² 2 1 1

R\$ 270.000

Condomínio R\$ 435

Contatar

<https://www.chavesnaao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-osasco-sao-pedro-49m2-RS270000/id-33040033/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 4.637,93** (quatro mil, seiscentos e trinta e sete reais e noventa e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 5.510,20** cinco mil, quinhentos e dez reais e vinte centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 5.909,28** (cinco mil, novecentos e nove reais e vinte e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 5.102,04** (cinco mil, cento e dois reais e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 5.510,20** (cinco mil, quinhentos e dez reais e vinte centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 5.333,93** (cinco mil, trezentos e trinta e três reais e noventa e três centavos).

5.3 – VALOR DO IMÓVEL

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

$$\begin{aligned}
 & (48,77\text{m}^2 \text{ de área útil} \times \text{R\$ } 5.333,93) \\
 & = \\
 & \textbf{R\$ 260.135,76} \\
 & \text{(Duzentos e sessenta mil, cento e trinta e cinco reais e setenta e seis centavos)} \\
 & \text{“março de 2026”}
 \end{aligned}$$

6 - Considerações finais



Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I e IV do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 5.333,93**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 260.135,76**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.

São Paulo, 03 de março de 2026.

Atenciosamente,

Gold Leilões – Especialista em Leilões de Imóveis e Catalogação de bens móveis/imóveis.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE OSASCO****FORO DE OSASCO****6ª VARA CÍVEL**

AV. DAS FLORES, 703, ., JD. DAS FLORES - CEP 06110-100, Fone:
(11) 2838-7568, Osasco-SP - E-mail: upj5a9cvosasco@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1021426-05.2020.8.26.0405**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Habita Condominio Sustentavel**
 Executado: **Adiel Esdras Schonevald Tolentino e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FILIPPO DEL GIUDICE GAROFALO**

Vistos.

Trata-se de execução de dívida condominial, nos termos do previsto pelo art. 784,
 X.

Com a penhora da unidade geradora do débito, houve determinação de realização de providências para avaliação do bem.

O exequente apresentou o documento de fls. 611/617, elaborado por especialista em avaliação de imóveis, indicando o valor médio comparativo de imóveis da mesma categoria do bem constricto nos autos.

Intimados a se manifestarem a respeito (fls. 629/630), os executados quedaram-se inerte.

O credor fiduciário também não se manifestou.

Sendo assim, ausente impugnação específica ao valor indicado pelo exequente, homologo o valor da avaliação do imóvel apresentado às fls. 617 (R\$ 260.135,76, março/2026).

Manifeste-se o exequente acerca do interesse na adjudicação do bem.

Caso negativo, manifeste-se em termos de alienação judicial.

Intime-se.

Osasco, 03 de junho de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**