Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

CAPA

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica "LAUDO PERICIAL", Para Juntar ao PROCESSO:

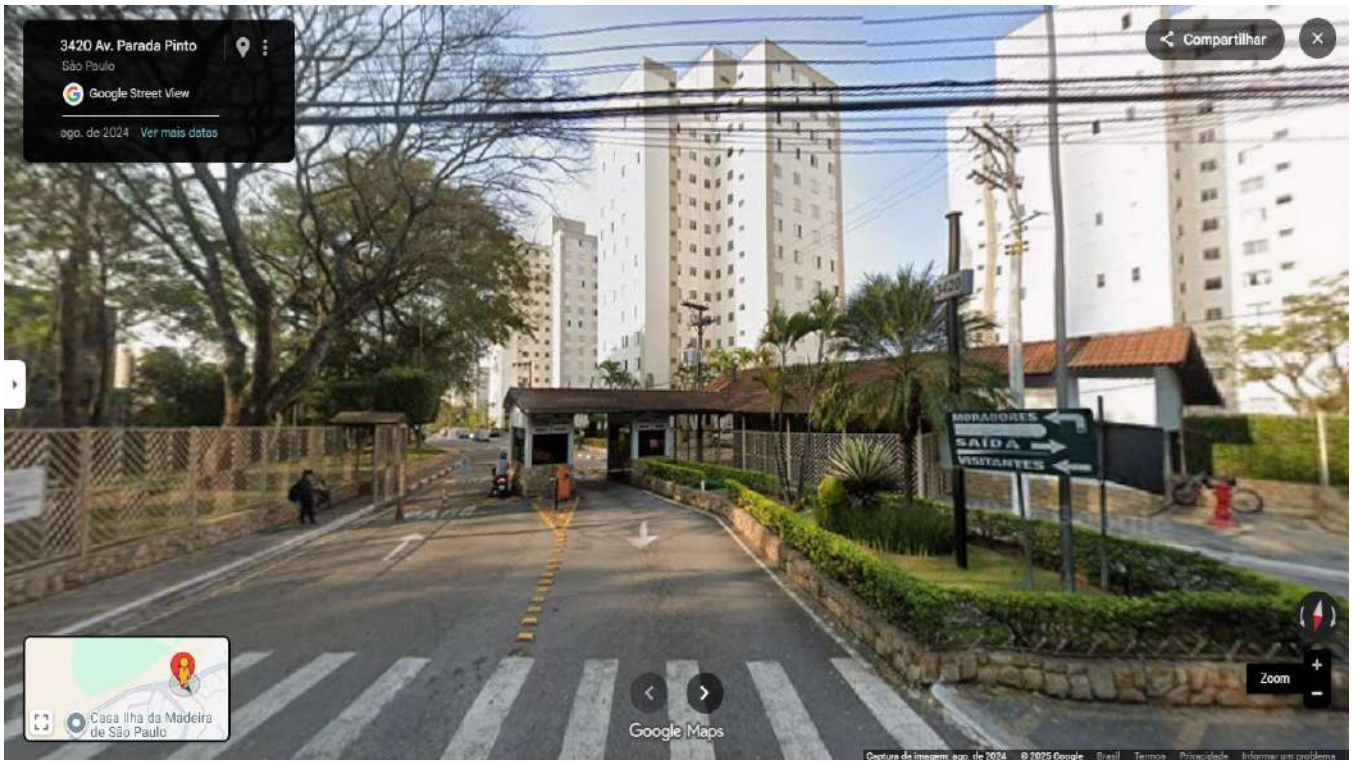
nº 0128073-27.1999.8.26.0001.

Valor de mercado para VENDA do IA=Imóvel Avaliado:

R$ 319.908,90 (Fls. 20 e 24).

LAUDO, Nº 000899-VD-AP/2025

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica "LAUDO PERICIAL". FACHADA DO CONDOMÍNIO, ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL, APARTAMENTO OBJETO DA, AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.



Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

LEGENDA

*Capa / Legenda ..... Fls. 01 / 02;
*Apres. É o Relatório, Impugnação e LAUDO ..... Fls. 03 / 06;
*Introdução ..... Fls. 07;
*Solicitante, Localização Perfil/Características do IA .. Fls. 07 / 08;
*da infraestrutura do IA ..... Fls. 08;
*Mapas, da Localização e Aéreo ..... Fls. 08 / 09;
*Pesquisas de mercado – Imóveis referenciais ..... Fls. 09 / 17;
*Das Responsabilidades das amostras e informações colhidas Fls 17 / 18;
*Das adequações e homogeneização de valores ..... Fls. 18 / 20;
*Média aritmética ..... Fls. 20 / 21;
*Média ponderada ..... Fls. 21 / 24;
*Nota e Nota sobre a Tabela de Ross-Heidecke ..... Fls. 24 / 25;
*Conclusão do Valor de Mercado e da Média de Mercado ..... Fls. 26;
*Metodologia aplicada ..... Fls. 26;
*Especificação dos Trabalhos / Grau de Fundamentação ..... Fls. 26;
*Critérios para o desenvolvimento dos trabalhos periciais Fls. 27 / 28;
*Do subscritor e sua auxiliar técnica / assistente ..... Fls. 28;
*Da competência ..... Fls. 28 / 30;
*Do início e término dos trabalhos ..... Fls. 30;
***D**eclaração de conformidade com o código de ética ..... Fls. 30 / 31;
*Do sigilo e da parcialidade do A. técnico da REQUERIDA . Fls. 31 / 32;
*Partes da ABNT ..... Fls. 32;
*Das Documentações dos Responsáveis técnicos anexas ..... Fls. 32 / 33;
*Do Artigo 473 ..... Fls. 33;
*Conclusão dos trabalhos ..... Fls. 33;
*Abreviaturas Término dos trabalhos / Encerramento ..... Fls. 33 / 34;
*Do Encerramento ..... Fls. 35 / 37;
*ANEXOS ..... Fls. 38 / 58;

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CIVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO PAULO, REGIONAL 1, SANTANA – SP.

Ref. Na condição de Assistente Técnico Judicial da REQUERIDA, apresentar IMPUGNAÇÃO DAS AVALIAÇÕES ACOSTADAS AOS AUTOS DO APARTAMENTO DA Avenida Parada Pinto, 3420, DA VILA NOVA CAHOEIRINHA - SP, APRESENTADAS POR OFICIAIS DE JUSTIÇA, IMOBILIÁRIAS E CORRETORES AUTÔNOMOS, EM DESACORDO COM AS NORMAS DA ABNT, NBR's, LEIS E ARTIGOS QUE NORMATIZAM E REGULAMENTAM ESTES TIPOS DE TRABALHOS TÉCNICO AVALIATÓRIOS, OS QUAIS NÃO RETRATAM A REALIDADE DE MERCADO DO IMÓVEL OBJETO DA LIDE, DO PROCESSO ABAIXO, pelos motivos e fundamentos elencados nesta IMPUGNAÇÃO acompanhada do LAUDO DE AVALIAÇÃO por este especialista em AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE IMÓVEIS.

Processo Digital .: nº 0128073-27.1999.8.26.0001
Classe – Assunto .: PROCEDIMENTO SUMÁRIO – DESPESAS CONDOMINIAIS.
Requerente .....: CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL VITÓRIA RÉGIA 11, bloco 9
Requerida .....: CATARINE NUNES DA SILVA MOTA E OUTROS
Advogado ..... : DR. ALFEU GERALDO MATOS GUIMARÃES
Credor ..... : CEF – CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Advogados ..... : DRS. RICARDO MOREIRA PRATES BIZARRO

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

ARNOR SERAFIM JUNIOR
RENATO VIDAL DE LIMA
TerintCer ..... : EMPRESA GESTOSA DE ATIVOS S/A ENGEA S/A
Adogada ..... : KARINA DE ALMEIDA BATISTUCI
Juiz(a) de Direito: Dra. Fernanda Rossanez Vaz da Silva

Peritos Avaliadores de imóveis indicados: REYNALDO MARQUES HALCSIK, Inscrito no **CRECI / SP, sob o número: 73.791-F,** e no **CNAI, sob o n° 1.908-BR.**

E, ROSA MARIA HALCSIK MARQUES, Inscrita no **CRECI / SP, sob o número: 45.134-F,** e no **CNAI, sob o n° 34.820-BR.**
Ambos, Cadastrados no TJSP "no PORTAL de PERITOS e demais AUXILIARES da JUSTIÇA", conforme COMUNICADO CONJUNTO n° 2191/2016, "CÓDIGOS: 10765 E 63626".

Ambos, já qualificados acima, para operar como ASSISTENTES TÉCNICOS JUDICIAIS, da REQUERIDA, ASSESSORANDO seu Advogado: Dr. Alfeu Geral Matos Guimarães, OAB / SP sob o 175703.

Vem mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, como dito acima, apresentar **IMPUGNAÇÃO ACOMPANHADA DO LAUDO de AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA** com às APLICAÇÕES das Normas Técnicas da ABNT, NBR'S, METODOLOGIA e demais Leis e Artigos que Normatizam e regulamentam estes tipos de trabalhos técnico de avaliações e perícias imobiliárias de FORMA CORRETA e apresentações de DADOS AMOSTRAIS SEMELHANTES/ASSEMELHADOS/CONDIZENTES para o caso presente em tela do imóvel, OBJETO DA AVALIAÇÃO TÉCNICA, IMPUGNANDO as AVALIAÇÕES anteriormente acostadas aos AUTOS, do IMÓVEL da **Avenida Parada Pinto, 3420, DA VILA NOVA CAHOEIRINHA - SP, elaborados por Oficiais de Justiça, Imobiliárias e corretores autônomos, constante dos AUTOS em epigrafe:**

Apartamento residencial n° 5, Andar Térreo do Condomínio e Edifício Parque Residencial Vitória Régia 11, Bloco 9, situado na Avenida Parada Pinto, 3420, Vila Nova Cachoeirinha, na Cidade de São Paulo - SP. Avaliações diversas: com valores (R$) as quais, não retratam a realidade do mercado imobiliário daquela região, em desacordo com as Normas da

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

ABNT, NBR'S e demais Leis e Artigos que Normatizam e regulamentam estes tipos de trabalhos técnico de avaliações e perícias de imóveis, os quais se quer apresentaram dados amostrais condizentes com o perfil, características e padrão do imóvel objeto da Lide nos AUTOS, ALÉM DE TEREM APRESENTADO IMÓVEIS A VENDA COMPARADOS, SOMENTE NO MESMO CONDOMÍNIO, e as NORMAS advertem que os dados amostrais devem ser regionais e não só locais, como procederam, sem técnicas nenhuma TORNANDO-OS INVÁLIDOS TECNICAMENTE E JURIDICALMENTE).

PELOS MOTIVOS E FUNDAMENTOS A SEGUIR
AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO – DESPESAS CONDOMINIAIS.

É o relatório:

IMPUGNAÇÃO AOS VALORES ATRIBUÍDOS PELOS OFICIAIS DE JUSTIÇA, IMOBILIÁRIAS E CORRETORES AUTÔNOMOS POR NÃO POSSUIREM ESPECILIDADES NESTES TIPOS DE TRABALHOS DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS IMOBILIÁRIAS, OBJETO DA AVALIÇÃO TÉCNICA SE DÁ PELOS SEGUINTES MOTIVOS:

1. 0 – Falhas técnicas gravíssimas dos avaliadores por desconhecerem os procedimentos corretos, para procederem com avaliações de imóveis podendo causar prejuízos incalculáveis por desconhecerem as Normas, Leis e Artigos que normatizam estes tipos de trabalhos técnico avaliatórios para AVALIAR o Imóvel apontado acima, classificado como APARTAMENTO PADRÃO, da Zona Norte da capital de São Paulo SP, indicando imóveis a vendas LOCAIS, com uma Observação:

Em que pese Excelência, requer que desconsidere / impugne em sua totalidade as demais Avaliações ACOSTADAS aos AUTOS por oficiais de Justiça, corretores de imóveis e imobiliárias, inclusive pelos fundamentos seguintes.

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

1. 0.1 – As avaliações acostadas aos AUTOS devem ser todas desconsideradas pelos seguintes motivos:

As Normas Técnicas da ABNT e as NBR'S e demais Leis, Artigos e Resoluções que normatizam e regulamentam este tipos de trabalhos de Avaliações e Pericias Imobiliárias, **advertem que os dados amostrais devem ser apresentados aos tribunais ou para a sociedade em geral de forma simples, clara e objetivas, e inclusive** as consultas de dados amostrais ou seja os imóveis que forem apresentados como semelhantes ao imóvel objeto da avaliação técnica ou pericia avaliatória, **tem que levar em conta os valores mercadológicos REGIONAIS e não só LOCAIS, como o fizeram,** apresentaram as amostras todas capitadas no mesmo condomínio **onde se localiza o imóvel em litigio** e isto é um perigo de causar prejuízos incalculáveis para as partes litigantes, **uma vez que os valores só LOCAIS não retratam os VALORES MERCADOLÓGICOS REGINAIS,** outro agravante é que bem da verdade **todas as avaliações acostadas aos AUTOS sem cálculos nem tratamentos técnicos nenhum tornando-os inválidos por não retratarem o valor mercadológico da região como já citado acima.**

1. 0.2 – É INACEITÁVEL:

Como citado ANTERIORMENTE por este avaliador de imóveis, **na condição de Assistente Técnico Judicial da REQUERIDA, para o Imóvel em questão nestes AUTOS os Valores mercadológicos daquela Região giram em torno de:**
R$ 287.918,01 / 351.899,79 ou seja: R$ 5.875,87m² / R$ 7.181,63 ISTO MESMO, ENTRE (Duzentos e oitenta e sete mil, novecentos e dezoito reais e um centavo) / (Trezentos e cinquenta e um mil, oitocentos e noventa e nove reais e setenta e nove centavos). Igual a (Cinco mil, oitocentos e setenta e cinco reais e oitenta e sete centavos por metro quadrado) MÍNIMO POR M², e, (Sete mil, cento e oitenta e um reais e sessenta e três centavos) MAXIMO POR M², constante das Fls. 26 deste documento, IMPUGNAÇÃO ACOMPANHADO DO LAUDO COM OS VALORES DE MERCADO CORRETOS, ANEXO LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA ELABORADO POR ESTE ESPECIALISTA EM AVALIAÇÕES E PERICIAS DE IMÓVEIS na condição de ASSISTENTE TÉCNICO DA REQUERIDA.

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

1. 0 – INTRODUÇÃO / APRESENTAÇÃO DO LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVÉL EM QUESTÃO NOS AUTOS PARA NATUREZA, VENDA:

Visa o presente parecer técnico de avaliações mercadológica, "LAUDO PERICIAL", atendendo à solicitação da nossa cliente qualificada acima para Assessorar o Advogado: Dr. Alfeu Geraldo Matos Guimarães, levando ao seu conhecimento o valor de mercado do imóvel da REQUERIDA, **para natureza comercial de: VENDA.**

1. 1 – DATA DA INDICAÇÃO

28 de Outubro de 2025

Finalidade e OBJETIVO da solicitação do **"LAUDO PERICIAL":** É a apresentação do valor de mercado para VENDA DO IMÓVEL em questão nos AUTOS.

1. 2 – SOLICITANTE DO LAUDO PERICIAL:

– **Solicitante:** Catarine Nunes da Silva Mota, CPF 403.561.268-54

1. 3 – PERFIL, CARACTERÍSTICAS E ENDEREÇO DO IMÓVEL EM QUESTÃO NOS AUTOS:

a) 01 (um) apartamento residencial térreo, com área construída de 49 metros quadrados (49,00m²), contendo dois dormitórios, um banheiro, sala, cozinha e uma vaga descoberta para um automóvel.

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

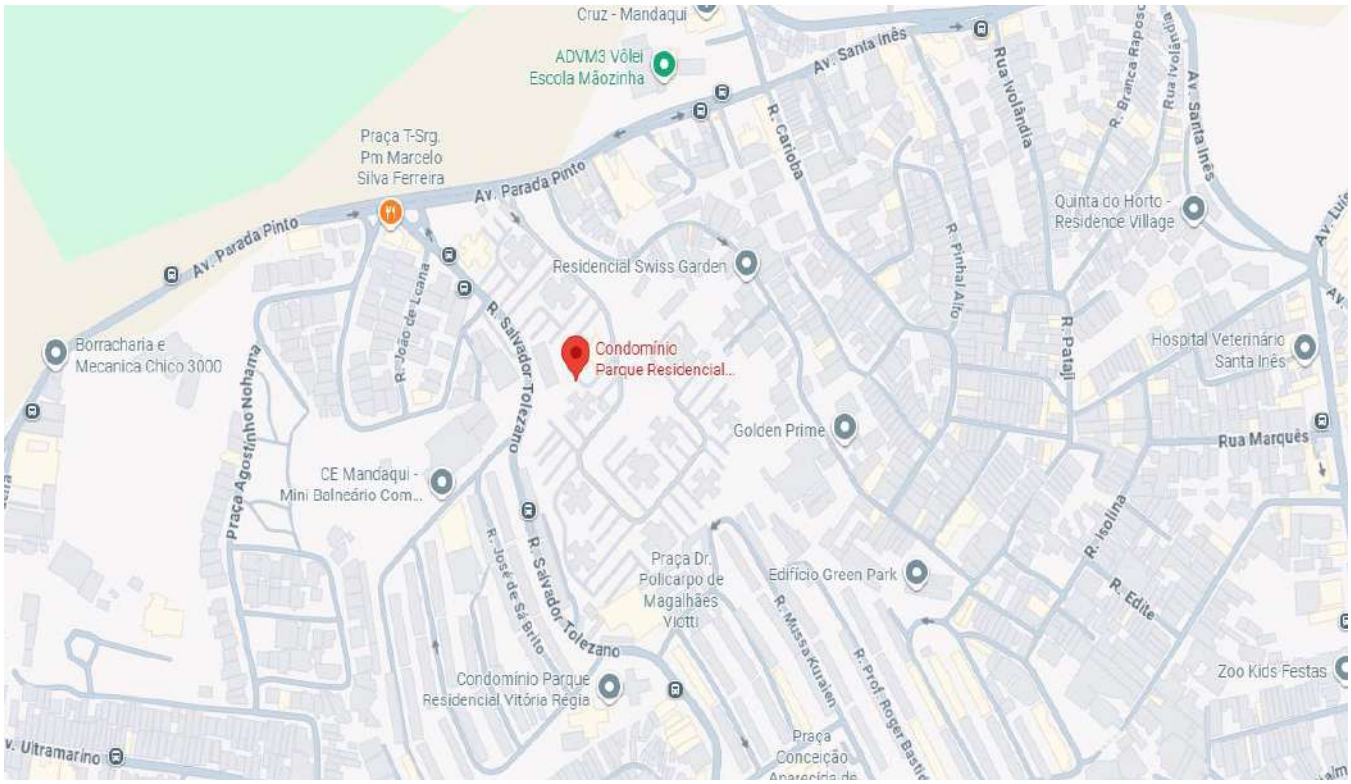
b) LOCALIZAÇÃO:

Avenida Parada Pinto, 3420, Bloco 9, apartamento n° 5, Vila Nova Cachoeirinha, na Cidade de São Paulo.

2. 0 – INFRAESTRUTURA:

Redes de Energia Elétrica / Rede de Telefonia / Redes de Águas / Redes de Esgotos Hidráulicas / Redes de tv a cabo / Redes de Internet / Coletas de Lixos / Ruas Pavimentadas com guias, sarjetas, asfaltos e calçadas. Funcionando.

3. 0 – MAPA DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO, E MAPA DA VISTA AÉREA.

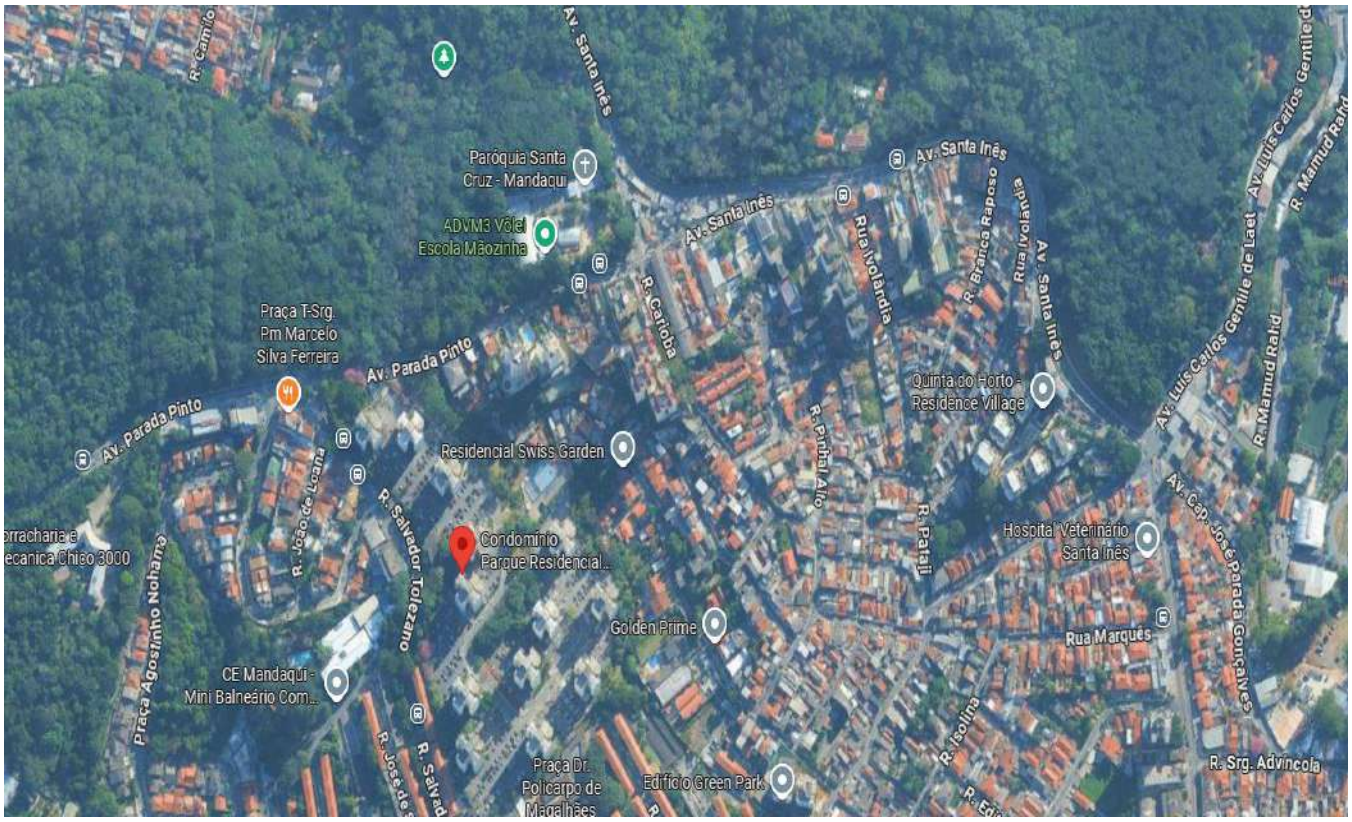


Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**



4. 0 – PESQUISAS DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS:

A determinação do valor do imóvel em avaliação/perícia, foi realizada pela comparação no mercado **com outros 5 (cinco) dados amostrais para natureza VENDAS**, para encontrar o valor mercadológico, apresentando elementos com atributos comparáveis para o imóvel, através da aplicação do MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para encontrar o valor por metro quadrado das áreas construídas ou do terreno a critério do perito avaliador, para a finalidade supracitada. Vez que se fez necessário.

A apresentação dos produtos semelhantes (amostras), foram transcritas por este Perito, neste documento, incluindo

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

fotografias (quando disponibilizadas), perfil, características, código ou endereços de cada anúncio e os meios de contatos com seus anunciantes, adequando-os a este documento, LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

Os imóveis referenciais tratam-se de imóveis apartamentos para VENDAS no MERCADO IMOBILIÁRIO e se localizam nas imediações / região do IA=Imóvel Avaliando, "AVALIADO".

Estes imóveis / apartamentos sendo referenciais, forma utilizadas no método aplicado neste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica "LAUDO DE AVALIAÇÃO", estão identificados abaixo da forma: (R^1, R^2, R^3 ... ETC)

4. 1 – Apresentação a seguir **de 05 produtos semelhantes ao imóvel** apartamento avaliando para natureza comercial, "VENDAS, Dados amostrais de apartamentos com o mesmo padrão construtivo, todas com os meios de contatos com os proprietários e/ou anunciantes de imóveis para vendas no mercado imobiliário na região / imediações do IA=Imóvel Avaliando a seguir descritos.

4. 2 – 1ª (primeira), R1 ao R5., Apresentação **de 05 (cinco) dados amostrais** "APARTAMENTOS PARA VENDAS" dados amostrais, fruto dos trabalhos de campo e on-line deste perito avaliador de imóveis e minha auxiliar/assistente Rosa Maria Halcsik Marques, junto às imobiliárias, corretores autônomos e proprietários de imóveis/apartamentos à vendas na região do imóvel avaliando em questão supracitado:

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

DADOS AMOSTRAIS:

Amostra: R1



Apartamento 2 dorms à Venda, 54m² por R$ 285.000,00

VALOR DE VENDA R$ 285.00,00 : 54,00m²=R$ 5.277,78m²

Apto 2 dorm. 1 vaga de garagem à venda, vila nova cachoeirinha

Descrição

Última atualização: 29/10/2025 às 09:30h | Ref: AP0325_BENTO

Apartamento com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e 1 vaga de garagem. Área de lazer com quadra poliesportiva e playgrounds.
Possui ótima localização, 10 minutos de carro até o Horto Florestal, 15 minutos a pé para a avenida Santa Inês, condução farta e todo comércio local.
Documentação ok, podendo usar u FGTS.
Visitas em qualquer dia e horário, não temos problema com horário.
Fones: (Escritório), (WhatsApp), (vivo)

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-vila-nova-cachoeirinha-54m2-RS285000/id-35155452/

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

DADOS AMOSTRAIS:

Amostra: R2



Apartamento 2 dorms à Venda, 55m² por R$ 280.000,00

VALOR DE VENDA R$ 280.000,00 : 55,00m²=R$ 5.090,91m²

Apartamento com 2 quartos à venda na Avenida Parada Pinto, Vila Nova Cachoeirinha, São Paulo

Descrição

Apartamento com 2 dormitórios sala, cozinha, área de serviço, 1 banheiro 1 vaga de garagem.
Última atualização: 25/10/2025 às 08:25h | Ref: CM1659

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-sp-sao-paulo-vila-nova-cachoeirinha-55m2-RS280000/id-36147339/

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

DADOS AMOSTRAIS:

Amostra: R3



Apartamento 2 dorms à Venda, 55m² por R$ 450.000,00

VALOR DE VENDA R$ 450.000,00 : 55,00m²=R$ 8.181,81m²

Apartamento com 2 quartos à venda na Avenida Parada Pinto, 1680, Vila Nova Cachoeirinha, São Paulo

Descrição

Última atualização: 24/05/2025 às 13:20h | Ref: 319210

A Foxter Cia Imobiliária oferta para venda Apartamento de Dois dormitórios, com Uma vaga escriturada, próximo à R. Dr. Pedro Ernesto no Bairro Vila Nova Cachoeirinha São Paulo/SP. Trata-se de um imóvel com living, cozinha. Além disso ainda conta com Dois banheiros, Ainda dispõe de lavabo. Alguns recursos na região são Academia Smart Fit, Do Vale Bar e Restaurante, McDonald's, Andorinha Hiper Center, Pontos de ônibus, Farmácias entre outros. Não perca esta oportunidade, agende já sua visita!

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-vila-nova-cachoeirinha-55m2-RS450000/id-20592134/

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

DADOS AMOSTRAIS:

Amostra: R4



Apartamento 2 dorms à Venda, 49m² por R$ 310.000,00

VALOR DE VENDA R$ 310.00,00 : 49,00m²=R$ 6.326,53m²

LOCALIZAÇÃO: Avenida Parada Pinto 3420, Vila Nova Cachoeirinha, São Paulo

Apartamento com 2 quartos e 1 vaga próximo ao Horto Florestal

Aparamento próximo ao Horto Florestal, com dois quartos, sendo um com armários embutidos, sala dois ambientes em L, cozinha planejada, banheiro social, área de serviço, garagem,, lazer com salão de festas, portaria 24 horas, quadra poliesportiva, playground, ,espaço comunitário de eventos, ampla área verde, fácil acesso ao transporte público,, escolas, hipermercados, farmácias. Agende a sua visita.

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-quartos-e-1-vaga-proximo-ao-horto-3012582373.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-favorites&n_pills=Playground&n_pg=1&n_pos=1&utm_source=share&utm_medium=whatsApp&utm_campaign=property_share&utm_source=share&utm_medium=copyLink&utm_campaign=property_share

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

DADOS AMOSTRAIS:

Amostra: R5



Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 47 m² por R$ 255.000,00

VALOR DE VENDA R$ 255.000,00 : 47,00m²=R$ 5.425,53m²

LOCALIZAÇÃO: Avenida Parada Pinto, 3420 - Mandaqui, São Paulo – SP

(Código do anunciante: 893796845 | Código no Viva Real: 2842359071)

Apartamento com 2 quartos e 1 vaga próximo ao Horto Florestal

Aparamento próximo ao Horto Florestal, com dois quartos, sendo um com armários embutidos, sala dois ambientes em L, cozinha planejada, banheiro social, área de serviço, garagem,, lazer com salão de festas, portaria 24 horas, quadra poliesportiva, playground, ,espaço comunitário de eventos, ampla área verde, fácil acesso ao transporte público,, escolas, hipermercados, farmácias. Agende a sua visita.

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-mandaqui-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-47m2-venda-R$255000-id-2842359071/

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

4. 3 – As pesquisas de mercado realizadas entre os dias 28 E 29 de Outubro de 2025, em busca de apartamentos com os perfis semelhantes ao do imóvel avaliando "AVALIADO", para natureza VENDAS, para a aplicação do MCDDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado em busca dos valores de mercado por metro quadrado(m²) de áreas construídas/uteis, para a determinação do valor de mercado para situação finalidade supracitada em litigio nos autos., Foram baseadas em informações de corretores autônomos e de imobiliárias da região do IA=Imóvel Avaliando "AVALIADO". Todas as amostras citadas acima, foram somadas com base nas informações colhidas em nossos trabalhos de campo e on-line com os vizinhos e pessoas que moram nas proximidades do Imóvel Avaliando. As pesquisas concentraram-se somente nas imobiliárias e corretores autônomos que atuam especificamente na região e proprietários que moram vizinhos e nas proximidades, onde se localiza o IA=Imóvel Avaliando. As quais serão consideradas para efeito dos cálculos para determinação do valor de mercado para comercialização para VENDA. Para as quais, as pesquisas indicaram as seguintes amostras identificadas pela letra "R1 a R5 ETC ..." e enumeradas. Totalizando 05 dados amostrais para a natureza VENDA, os quais apresentam elementos com atributos comparáveis para o imóvel, com a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, encontrar o valor por metro quadrado das áreas/uteis dos apartamentos para a situação supracitada, para a identificação do valor de mercado por metro quadrado para encontrar o valor em R$ (reais) do IA=Imóvel Avaliando, com as informações colhidas em nossos trabalhos de campo, online e através de WhatsApp entre outros meios que a profissão exige, requer, para avaliações e considerações do imóvel em litigio, avaliando em seu todo, considerando todos os prós e os contras, para o arbitramento

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

do valor mercadológicos em um todo para venda, assim classificaremos na somatória como já citado acima, **uma área construída/útil total entre 49,00m² e 55,00m²., Conforme já esclarecido e fundamentado nas páginas anteriores.**

4. 4 – DAS RESPONSABILIDADES das AMOSTRAS E INFORMAÇÕES COLHIDAS:

4. 4.1 – OBS, Este profissional perito avaliador de imóveis, indicado para esta missão, informa a Vossa Excelência e às demais partes interessadas na lide que, todas as informações como:

Características, perfis, distribuições, fotos e valores dos produtos semelhantes / assemelhados, e para busca de valores de áreas construídas/úteis dos apartamentos, no mercado imobiliário, nas imediações do referido bem imóvel/apartamento/residencial avaliando e das áreas construídas/uteis para efeito do uso do método comparativo direto de dados de mercado, são de inteira responsabilidades dos seus respectivos proprietários e de seus respectivos anunciantes/informantes, conforme apontado por este perito avaliador, item a item, cada uma das amostras/valores por este perito assistente técnico aqui apresentadas(os) para as situações: VENDAS de APARTAMENTOS e suas metragens de áreas uteis e totais para apurar os VALORES de mercado;

4. 4.2 – Sendo assim, todas as informações das amostras R1 a R5 natureza VENDAS de apartamentos, foram em buscas de valores de áreas uteis/construídas/de apartamentos para ambas às situações citadas aqui, na região do ia=imóvel avaliando, as

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

quais foram transcritas por este Perito, através das informações colhidas em nossos trabalhos de campo e online.

4. 4.3 – Cada informação das imobiliárias e corretores autônomos que trabalham com vendas, locações e permutas de imóveis nos bairros da região do IA=imóvel avaliando, estão indicados em cada dado amostral, perfil características, valores e meios de contatos para conferência da veracidade de cada informação neste documento narradas/apresentadas por este perito assistente técnico da REQUERIDA.

4. 5 – DAS ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES:

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentada.

4. 6 – QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA:

a) Para os imóveis referenciais cujas fontes de pesquisas tenham sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado. Considerando a ABNT/NBR 14653-1 e 2, item 8.2.1.3.4. A qual versa que "Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado.

b) Entretanto, devem-se considerar super estimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-los pelo confronto com dados de transações. Sendo assim, segue planilha em forma de tabela com a aplicação do

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

fator redutor de 10% (dez por cento) sobre os preços anunciados/informados de cada imóvel apresentados como dados amostrais neste documento "LAUDO PERICIAL" nas condições abaixo descritas:

4. 7 – RESULTADO AUFERIDO NA SOMATÓRIA DAS 5 (cinco), AMOSTRAS PARA VENDAS:

Da R1 (primeiro) ao R5 (CINCO) Imóveis, apartamentos/residenciais na região do avaliando "avaliado" da Cidade de São Paulo SP, para VENDAS, amostras, semelhantes ao imóvel avaliando "avaliado". **Constantes das páginas 11 às páginas 15 deste documento "LAUDO DE AVALIAÇÃO" –** fruto dos trabalhos de campo e online deste profissional, perito avaliador de imóveis, junto com minha auxiliar técnica Rosa Maria Halcsik Marques, também perita avaliadora de imóveis, CRECI, n° 45.134-F, e CNAI, n° 34.820-BR Cadastrada no TJSP. **- (imóveis, na região do imóvel avaliando):**

Imóvel Terreno	m²	Valor Oferta	Fonte	Valor m²	Fator Redutor -10% Oferta	Valor m² ajustado
R1	54,00	R$ 285.000,00	Chaves na Mão	R$ 5.277,78	R$ 256.500,00	R$ 4.750,02
R2	55,00	R$ 280.000,00	Chaves na Mão	R$ 5.090,91	R$ 252.000,00	R$ 4.581,82
R3	55,00	R$ 450.000,00	Chaves na Mão	R$ 8.181,81	R$ 405.000,00	R$ 7.363,63
R4	49,00	R$ 310.000,00	Imóvel Web	R$ 6.326,53	R$ 279.000,00	R$ 5.693,88
R5	47,00	R$ 255.000,00	Viva Real	R$ 5.425,53	R$ 229.500,00	R$ 4.882,98
TOTAL 5	TOTAL 260,00m²	TOTAL R$ 1.580.000,00	OK	TOTAL R$ 30.302,56	TOTAL R$ 1.422,000,00	TOTAL R$ 27.272,33

4. 8 – A média do valor de mercado para vendas, do metro quadrado das amostras, dos bens imóveis pesquisados, em

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

produtos semelhantes, ao bem imóvel avaliando, a pesquisa aponta que gira em torno de:

a) Valor Mínimo **de: R$ 5.090,91m²;**

b) Valor Máximo **de: R$ 8.181,81m².**

Os Valores alcançados do metro quadrado para vendas, na região do bem imóvel avaliando, valores estes, pedidos pelos seus respectivos proprietários e praticado pelo mercado imobiliário, onde se localiza o imóvel avaliando **Bairro:** Mandaqui, Vila Nova Cachoeirinha, **Cidade:** São Paulo SP, Região, onde se localiza o imóvel objeto do laudo de avaliação mercadológica.

4. 9 – Somatória global em **R$ (reais) dos 5 (cinco)** produtos **pesquisados:**

a) Total global da somatória em **R$ (Reais) dos imóveis apartamentos pesquisadas=R$ 1.580.000,00 (Um milhão, quinhentos e oitenta mil reais);**

b) Total global da Somatória em Metros quadrados **(m²) Pesquisados=260,00m²., (Duzentos e sessenta metros quadrados).**

5. 0 – MÉDIA ARITMÉTICA:

R$ 1.580.000,00 : 260,00m²=R$ 6.076,92m² X 49,00m²=R$ 297.769,08;

Considerando a somatória dos produtos pesquisados e após a homogeneização, com o resultado do valor alcançado pela média

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

aritmética na 1ª (primeira) planilha acima, este Profissional Perito Avaliador de Imóveis indicado Assistente Técnico Judicial da REQUERIDA, **chegou na seguinte conclusão: Atribui-se o Valor da média aritmética do IA=IMÓVEL AVALIANDO, "avaliado" NA 1ª PLANILHA Em:**

R$ 297.769,08 (Duzentos e noventa e sete mil, setecentos e sessenta e nove reais e oito centavos);

5. 1 – PARA APLICAÇÃO DA MÉDIA PONDERADA, FAZ SE NECESSÁRIO A ELIMINAÇÃO DOS SEGUINTES ITENS: 1,2 e 5 DA PRIMEIRA PLANILHA DE DADOS AMOSTRAIS OS QUAIS **NÃO RETRATAM EM 100%** O PERFIL E PADRÃO DO IMÓVEL OBJETO DOS EXAMES TÉCNICO, CONFORME APRESENTAÇÃO DA SEGUNDA PLANILHA ABAIXO **COM OS DADOS AMOSTRAIS: 3 E 4** OS QUAIS SE ASSEMELHAM **EM 100% COM PERFIL E PADRÃO DO IMÓVEL OBJETO DOS EXAMES AVALIATÓRIOS PARA ENCONTRARMOS O VALOR POR METRO QUADRADO DA MÉDIA PONDERADA EM QUESTÃO E CONSEQUENTEMENTE O VALOR REAL DE MERCADO DO IMÓVEL OBJETO DESTES TRABALHOS TÉCNICOS AVALIATÓRIO:**

Imóvel Terreno	m²	Valor Oferta	Fonte	Valor m²	Fator Redutor -10% Oferta	Valor m² ajustado
R3	55,00	R$ 450.000,00	Chaves na Mão	R$ 8.181,81	R$ 405.000,00	R$ 7.363,63
R4	49,00	R$ 310.000,00	Imóvel Web	R$ 6.326,53	R$ 279.000,00	R$ 5.693,88
TOTAL 2	TOTAL 104,00m²	TOTAL R$ 760.000,00	OK	TOTAL R$ 14.508,34	TOTAL R$ 684,000,00	TOTAL R$ 13.057,51

5. 2 – A média do valor de mercado para vendas, do metro quadrado das amostras, dos bens imóveis pesquisados, em produtos semelhantes em 100% ao bem imóvel avaliando, a pesquisa aponta que gira em torno de:

a) Valor Mínimo **de: R$ 6.326,53m²;**

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

b) Valor Máximo **de: R$ 8.181,81m².**

5. 3 – Somatória global em **R$ (reais) dos 2 (dois) produtos pesquisados da planilha 2:**

a) Total global da somatória em **R$ (Reais) dos imóveis apartamentos pesquisadas=R$ 760.000,00 (Setecentos e sessenta mil reais) da PLANILHA 2;**

b) Total global da Somatória em Metros quadrados **(m²) Pesquisados=104,00m²., (Cento e quatro metros quadrados), da PLANILHA 2;**

5. 4 – MÉDIA PONDERADA:

Somatória de a+b=R$ 6.326,53m² + R$ 8.181,81m²=R$ 14.508,34m² : 2=R$ 7.254,17m² X 49,00m²=R$ 355.454,33-10%=R$ 319.908,90

Considerando a somatória dos produtos pesquisados e após a homogeneização, com o resultado do valor alcançado pela média aritmética na 1ª (primeira) planilha acima, este Profissional Perito Avaliador de Imóveis indicado Assistente Técnico Judicial da REQUERIDA, **chegou na seguinte conclusão:**

Atribui-se o Valor da MÉDIA ARITMÉTICA do IA=IMÓVEL AVALIANDO, "avaliado" Em:

R$ 319.908,90 (trezentos e dezenove mil, novecentos e oito reais e noventa centavos);

5. 4.1 – Considerando a somatória dos cálculos matemáticos dos valores de mercado por metro quadrado(m²)

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

alcançado=mínimo com o máximo (Constante das páginas anteriores: 19/20 Itens 5.2 alíneas: "a" / "b", DA PLANILHA 2, aplicando a regra de 2 (dois) para divisão para se obter o resultado da homogeneização para com este resultado aplicar o fator redutor como já relatado/narrado **e fundamentado no item 5.1, das página 21 deste documento "LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA",** para após todo este processo atribuir ao imóvel avaliando já considerando todos os prós e os contras ou seja pontos positivos e pontos negativos, polos valorizantes e polos desvalorizantes o seu real valor de mercado;

5. 4.2 – Prosseguindo com a elucidação dos fatores e ajustes técnicos constantes das páginas e alíneas supracitadas neste documento LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL "APARTAMENTO RESIDENCIAL/URBANO, TOPOGRAFIA PLANA", para encontrar o valor real justo de VENDA no mercado do bem imóvel avaliando como já dito acima e reforçando aqui, considerando todos os polos valorizantes e os polos desvalorizantes, ainda, os prós e os contras, diversos outros fatores e aspectos e considerações técnicas aplicadas por este profissional NA CONDIÇÃO DE ASSISTENTE TÉCNICO JUDICIAL DA REQUERIDA, após minuciosos estudos dos AUTOS e das pesquisas realizadas online e pessoalmente nos trabalhos de campo, visita "in loco" do imóvel avaliando, "avaliado", para colaborar com a Justiça com o intuito de acelerar o desfecho da Lide, após as pesquisas do mercado imobiliário naquela região, entre outros fatores, na conferência das condições em que se encontra hoje o bem imóvel objeto dos exames técnicos:

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

5. 4.3 – Com o intuito de buscar os valores do metro quadrado para vendas no mercado imobiliário, na região do imóvel avaliando "avaliado" objeto da avaliação técnica judicial;

5. 4.4 – Para ajustar o valor acima mencionado nos itens e páginas anteriores deste documento, este perito se utiliza da média ponderada do valor de mercado alcançado acima apontado pelas **05 (cinco) amostras apresentadas, pesquisadas, semelhantes ao imóvel avaliando "5 DADOS AMOSTRAIS" (Constantes das páginas 11 às páginas 15, deste documento laudo avaliatório)., PLANILHA 1** Onde aponta a média do valor de mercado do(m²) metro quadrado, entre **R$ 5.090,91m² e R$ 8.181,81m², para a MÉDIA ARITMÉTICA Constantes das páginas 17 e 18 item 4.8 nas alíneas "a" e Alínea "b" e PLANILHA 2 MÉDIA PONDERADA ENTRE: R$ 6.326,53m² E R$ 8.181,81m², Itens 5.1 e 5.2, alíneas "a" e Alínea "b" Constantes das páginas 19 e 20 item 5.1 E 5.2, alíneas "a" e Alínea "b"; deste documento laudo AVALIATÓRIO;**

5. 4.5 – NOTA:

a) Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um bem imóvel destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamentos e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o acréscimo ou o decréscimo do valor do imóvel pelas características do seu entorno, pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais.

b) Contudo, na avaliação deste referido imóvel, objeto deste Parecer Técnico, as possíveis influências supramencionadas

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do IA.

5. 4.6 – Nota sobre a Tabela de Ross-Heidecke:

Este Perito Avaliador de Imóveis, na posição de ASSISTENTE TÉCNICO INDICADO PARA A REQUERIDA, relata e informa que não aplicou a tabela de depreciação da literatura de Ross-Heidecke, a qual aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra ou a sua idade real ou ainda idade aparente, pelos seguintes motivos:

1. Os polos valorizantes superaram os polos desvalorizantes, na visão deste profissional Avaliador de Imóveis;

2. Este Perito Avaliador de Imóveis se limitou a sua área de atuação específica em avaliação mercadológica.

5. 4.7 – CONCLUSÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

Com base em pesquisas de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio dos tratamentos técnicos e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e da expertise deste Avaliador de imóveis indicado, e, aplicadas as devidas técnicas de homogeneização das TABELAS/PLANILHAS 1 E 2 que permitiram a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do valor de mercado do imóvel, objeto deste parecer técnico de avaliação mercadológica, considerando todos os prós e os contras, apresento o valor

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

mercadológico do imóvel integral, **01 (Um) apartamento padrão em litigio nos autos:**

– *****Valor de mercado para VENDA, em moeda corrente deste País é de:

R$ 319.908,90 (trezentos e dezenove mil, novecentos e oito reais e noventa centavos);

Admite-se uma variação de até 10% (dez por cento) do valor acima apresentado, para mais e 10% (dez por cento) para menos, sendo, portanto, entre:

a) Mínimo de: R$ 287.918,01;

b) Máximo de: R$ 351.899,79.

Devido à margem do intervalo de confiança das pesquisas realizadas.

6. 0 – METODOLOGIA APLICADA:

A Metodologia Aplicada / Adotada em questão: Foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, para determinação e arbitramento do valor do bem imóvel, através da comparação com dados de mercado semelhantes / assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, para a determinação do valor unitário básico do metro quadrado (m²) do bem imóvel (objeto da perícia técnica judicial e da avaliação mercadológica), com nível de precisão normal;

6. 1 – Especificação dos trabalhos / grau de fundamentação II (De 03 a 12 amostras), Grau de precisão III.

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

6. 2 – CRITÉRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DOS TRABALHOS PERICIAIS AVALIATÓRIOS:

Os Critérios para o desenvolvimento dos trabalhos periciais deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, "LAUDO PERICIAL"., Está em conformidade com o disposto no art. 3° da Lei n° 6.530 de 12 de Maio de 1978, que regulamentou a profissão dos Corretores de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, COFECI, números: 957, de 22 de Novembro de 2006, (D.O.U. de 29/11/2011), e 1066 de 22 de Novembro de 2007, (D.O.U. de 29/11/2011), assim como atende o Ato Normativo COFECI n°. 001/2011. – E conciliando também como REFERÊNCIA NORMATIVA com o Item 3.34 da ABNT / NBR: n° 14.653-1 / 14.653.2 classificado na modalidade simplificada, atendendo também aos requisitos mínimos de informações complementares que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica e Regulamentam a sua forma de elaboração e a normatização dos trabalhos técnicos de campo realizados no imóvel em questão e dos seus semelhantes, **ao todo 05 (cinco) dados amostrais** para natureza VENDAS / utilizando-se do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO o qual é o mais consagrado e utilizado pelos peritos avaliadores de imóveis nas esferas judiciais e extrajudiciais todos na região e proximidades do APARTAMENTO AVALIANDO, "AVALIADO" Além das exigências impostas por Leis: Federal, Estadual e Municipal, foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos códigos de Ética Profissional do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, e do CRECI SP – Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo, 2ª Região.

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

6. 2.1 – Com Base e Fundamento Na Resolução 1066 em seu artigo 4° que diz: "Art. 4° – Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – o documento elaborado por Corretor e Avaliador de Imóveis no qual é apresentado com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, **judicial ou extrajudicial";**

6. 2.2 – Os Artigos sucessivos apresentam os requisitos do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, destacando-se seu Artigo 6°, o qual versa o "Art. 6° – A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis".

7. 0 - DOS SUBSCRITORES:

O Subscritor e sua AUXILIAR TÉCNICA, são Inscritos no **CRECI / SP, – Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo, sob os números: 73.791-F e 45.134-F., Ambos da 2ª Região SP.,** e no **COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis e CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis, sob os números: 1.908-BR, e 34.820-BR.,** Ambos são possuidores de Certificados dos Cursos de Avaliações Imobiliárias e de Peritos Judiciais, **o que lhe confere comprovada especialização na matéria.**

7. 0.1 – DA COMPETÊNCIA:

A COMPETÊNCIA Legal dos Corretores de Imóveis em elaborarem e assinarem os Pareceres Técnicos de Avaliações Mercadológicas "LAUDOS PERICIAIS", **Decorre da Lei 6.530/78 Artigo 3°,** consolidado pela decisão da **7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região. O Distrito Federal (TRF/DF**

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

Emitiu o acórdão n° 200734000105910 em 29 de Junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do COFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência da figura do CORRETOR DE IMÓVEIS em AVALIAR IMÓVEIS.

7. 0.2 – Desta Forma, o CORRETOR de IMÓVEIS está AUTORIZADO a ELABORAR Pareceres Técnicos de Avaliações Mercadológicas, nas esferas JUDICIAIS e EXTRAJUDICIAIS, para fins de VALORES de IMÓVEIS para COMERCIALIZAÇÕES **em ambas as situações, VENDAS / LOCAÇÕES.**

7. 0.3 – E por fim, a decisão do STF (Supremo Tribunal Federal), através do agravo n° 708.474 (de 2012), o qual informa que não necessita de formação específica na área de Engenharia, Arquitetura ou Agronomia, porque tal atividade está relacionada com a respectiva área de atuação e de conhecimento do Corretor de Imóveis, **"no aspecto mercadológico" e na "elaboração de perícia para aferição do valor de mercado de bens imóveis".**

7. 0.4 – Sendo assim, tem efeito ERGA OMNES, vale para todos e contra todos. Transitou em julgado. **É irrecorrível.**

7. 0.5 – Portanto, não resta dúvidas sobre a competência legal dos Corretores de Imóveis possuírem habilidade técnica para fazer avaliações imobiliárias na esfera mercadológica.

7. 0.6 – Sendo o referido Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, "LAUDO PERICIAL", identificado através do selo certificador emitido pelo SISTEMA COFECI CRECI, Conselho Federal de Corretores de Imóveis em conjunto com os CRECI's

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

– Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis. **Não menos importante, está disponível no website: www.cofeci.gov.br, no qual se encontra a consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI/BR – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários a nível Nacional.**

8. 0 – DO INÍCIO E TÉRMINO DOS TRABALHOS PERICIAIS:

Data Referencial do início e término dos trabalhos na elaboração/construção do LAUDO de AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA/CONSTATAÇÕES: 28/10/2025 / 30/10/2025;

8. 1 – DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL:

O SIGNATÁRIO ATESTA QUE O PRESENTE TRABALHO OBEDECE CRITERIOSAMENTE OS SEGUINTES PRINCÍPIOS:

▶ Os itens objeto deste trabalho, foram inspecionados pessoalmente pela equipe técnica envolvida na elaboração deste LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA.

▶ O signatário não têm no presente, nem contemplam no futuro, interesse no bem envolvido neste trabalho.

▶ O signatário não têm inclinações nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação ao solicitante.

▶ Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em qualquer outra parte dele, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.

▶ O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

que motivaram a presente contratação, bem como aos resultados finais alcançados.

► Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do SISTEMA COFECI CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis, e do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

8. 2 – DO SIGILO E DA PARCIALIDADE DO ASSISTENTE TÉCNICO DA REQUERIDA:

Em todas as etapas dos trabalhos e dos exames da unidade em epigrafe, objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e demais trabalhos pertinentes, foi observado por este perito avaliador de imóveis "A. TÉCNICO DA REQUERIDA" o SIGILO PROFISSIONAL e a PARCIALIDADE COM RESPONSABILIDADE TÉCNICA, RESPEITO E OBSERVANCIA DO CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL conforme disse este signatário para a REQUERIDA e para o seu Patrono Dr. Alfeu Geraldo Matos Guimarães "ADVOGADO", no alinhamento das tratativas concernente as diretrizes das execuções dos trabalhos por este prestador de serviço avaliatório da propriedade em litigio nos AUTOS CONFORME JÁ RELATADO por este CONTRATADO nas PRELIMINARES DESTE DOCUMENTO, LAUDO DE AVALIAÇÃO. Sobre os exames técnicos e DILIGÊNCIAS "In Loco", que os trabalhos deste Assistente Técnico, consiste em relatar e narrar fatos de forma a assessorar o Patrono da REQUERIDA no que tange aos trabalhos técnicos avaliatórios, e que as informações fornecidas por ela REQUERIDA ou seu Patrono serão utilizados (as) único e exclusivamente para o bom desempenho dos trabalhos a que se propôs a executá-los com competência, eficácia, zelo e sigilo absoluto ou seja, serão utilizadas(os) única e exclusivamente para o desempenho dessa função, efetuando os trabalhos de forma genérica, sem envolvimento do nome dos consulentes.

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

Este profissional perito avaliador de imóveis e expert em construção de LAUDOS DE AVALIAÇÕES E PERICIAS DE IMÓVEIS COMO TAMBÉM DE LAUDOS DE CONSTATAÇÕES: REYNALDO MARQUES se limitou a REALIZAR os trabalhos no imóvel em questão nos AUTOS e dos demais trabalhos pertinentes.

8. 3 – PARTES DA ABNT / NBR:

A ABNT / NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens":

Parte 1: Procedimentos Gerais;
Parte 2: Imóveis Urbanos;
Parte 3: Imóveis Rurais;
Parte 4: Empreendimentos;
Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;
Parte 6: Recursos naturais e ambientais;
Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI **1066/07,** foi tomada em consideração em conjunto com a **NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4.**

8. 4 – Documentações dos responsáveis técnico, **REYNALDO MARQUES HALCSIK E ROSA MARIA HALCSIK MARQUES:**

1. Certificado do CNAI, Cadastro Nacional dos Avaliadores Imobiliário;
2. Certificado do CRECI/SP, Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo, 2ª Região;
3. Certificado de Curso na área Imobiliária;

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

4. Certificado de Curso de PERITO JUDICIAL na área Imobiliária;
5. RG Profissional, junto ao CRECI/SP;
6. Bibliografia do perito;
7. Certificado da Palestra em B.H., ENACI 2023, Encontro Nacional/Internacional de Avaliadores e Corretores.
8. DECLARAÇÃO / REQUERIMENTO DO SELO CERTIFICADOR DO SISTEMA COFECI/CRECI.

8. 5 – DO ARTIGO 473:

Vale enfatizar Excelência que: este documento, Laudo Pericial, atende as exigências do Artigo 473 (...) do NOVO CPC em seus incisos I / II / III e IV., E em seus parágrafos (§1°. / § 2°. E § 3°)., Como também as Leis e demais artigos, normas e resoluções que normatizam este tipos de trabalhos periciais.

8. 6 – CONCLUSÃO:

Conclusão da elaboração e construção do presente documento, apresentando o valor mercadológico, para venda. Este perito junto a minha auxiliar, se utilizaram das informações colhidas dos autos e em nossos trabalhos de campo e online, das quais, foram extraídas várias informações de suma importância que ajudaram na ELABORAÇÃO, CONSTRUÇÃO e CONCLUSÃO do referido Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, **"LAUDO DE AVALIAÇÃO". Aqui apresentado.**

8. 7 – DAS ABREVIATURAS:

ABNT=Associação Brasileira de Normas Técnicas;
ART=Artigo;
AC=Área Construída;

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

AU=Área Útil;
AT=Área do Terreno;
ATC=Área Total Construída;
ATT=Área Total do Terreno;
CI=Corretor de Imóveis;
CM²=Custo por Metro Quadrado;
CNAI=Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários;
COFECI=Conselho Federal de Corretores de Imóveis;
CONFEA=Conselho Federal de Engenharia e Agronomia;
CRECI-SP= Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo;
DOU=Diário Oficial da União;
IA=Imóvel Avaliando;
IBAPE=Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia;
IPTU=Imposto Predial, Territorial e Urbano;
LP=Laudo Pericial;
M²=Metro Quadrado;
NBR=Normas Brasileiras;
PTAM=Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica;
R=Referenciais;
STF=Supremo Tribunal Federal;
TG=Total Geral;
TJSP=Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo;
TRF=Tribunal Regional Federal;
VGV=Valor Global de Venda;
VL=Valor da Locação;
VM=Valor Médio;
VV=Valor de Venda;
SP=São Paulo.

9. 0 – Data de Término dos Trabalhos, em:

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

30/10/2025.,

9. 1 – DO ENCERRAMENTO:

Assim sendo apresentamos, para Vossa Excelência, a conclusão dos trabalhos técnicos avaliatórios, através do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, "LAUDO"., Confeccionado / Elaborado em 03 Vias, de igual teor e forma, para que surtam seus efeitos jurídicos., Ambas as vias seladas com o selo Certificador do Sistema COFECI / CRECI, nossos Órgãos de Classe., Confirmando nossos credenciamentos, 1ª Via Magistrado / 2ª Via CONTRATANTE / 3ª Assistente Técnico Judicial da REQUERIDA / 4ª Via Auxiliar do Assistente Técnico Judicial.

Nestes termos, assumem estes profissionais peritos avaliadores de imóveis na condição de RESPONSÁVEIS TÉCNICOS, neste momento, todas as responsabilidades pela veracidade dos relatos, declarações, informações e fatos aqui narrados apresentados "prestados". No presente documento, Laudo Avaliatório.

Dada por cumprida a missão deste trabalho, encerram-se o presente Laudo, **o qual vai editado em 37 (Trinta e sete páginas com a capa), + (mais) 21 ANEXOS, Totalizando 58 Páginas).,** Seguindo esta última datada e assinada, acompanhada dos selos certificadores do Sistema COFECI / CRECI., Ao lado das assinaturas dos Responsáveis Técnicos para todos os fins de direito.

Termos em que,
Pede Deferimento

São Paulo, 30 de OUTUBRO de 2025.

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

Selo Certificador do Sistema COFECI / CRECI, QR CODE nº 115579

REYNALDO MARQUES HALCSIK:00775192805
Assinado de forma digital por REYNALDO MARQUES HALCSIK:00775192805
Dados: 2025.10.30 00:25:56 -03'00'



Reynaldo Marques Halcsik
Avaliações e Perícias de Imóveis "ASSISTENTE TÉCNICO JUDICIAL".
CRECI SP, n° 73.791-F
CNAI BR, n° 1.908
E-mails: reydaspericiasbrasil@gmail.com
LAUDOS DE CONSTATAÇÕES PARA ÀS ÁREAS:
CIVEL, FAMÍLIA, CRIMINAL E EXTRAJUDICIAIS.

Rey das Perícias Brasil
11 99441-6932

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

Selo Certificador do Sistema COFECI / CRECI, QR CODE nº 115581

ROSA MARIA HALCSIK MARQUES:14489684886
Assinado de forma digital por ROSA MARIA HALCSIK MARQUES:14489684886
Dados: 2025.10.30 00:25:14 -03'00'



Rosa Maria Halcsik Marques
Avaliações e Perícias de Imóveis "AUXILIAR DO A. TÉCNICO".
CRECI SP, n° 45.134-F
CNAI BR, n° 34.820
E-mails: rosa.halcsik@creci.org.br

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES PARA ÀS ÁREAS:
CIVEL, FAMÍLIA, CRIMINAL E EXTRAJUDICIAIS.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

Da Experiência, do Assistente Técnico indicado:

a) – EXPERIÊNCIA E DESEMPENHO

HÁ mais de 20 anos de Corretor e Avaliador de Imóveis, "PERITO JUDICIAL / ASSISTENTE TÉCNICO JUDICIA"., E mais de 17 anos Laborando / desempenhando só com trabalhos de PERICÍAS E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, o que reflete o comprometimento com excelência de sua prestação de serviço, oferecendo a seus clientes e aos TRIBUNAIS, soluções em perícias e avaliações imobiliárias personalizadas, que é trazida pela experiência da prática do dia a dia na prestação de serviços no mercado imobiliário de vendas, locações, administrações de locações e avaliações mercadológicas ao longo dos anos. A especialização do bom profissional competente naquilo que faz que o diferencia com dinamismo e comprometimento em sua prestação de serviços avaliatórios na área imobiliária em seus trabalhos de campo Abordando pessoas do mercado imobiliário e da área da construção civil quando necessário em cada projeto com desejo de soluções que colocam o interesse de seus clientes / Tribunais e interessados em seus trabalhos em primeiro lugar, abrangendo a Capital de São Paulo, Grande São Paulo, Interior do estado e até mesmo a nível Nacional fazendo e trocando informações e até mesmo desenvolvendo trabalhos em parcerias com colegas expert no assunto das PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS de outros Estados Brasil afora, visando sempre à solução do problema de cada cliente ou TRIBUNAL, com excelência e dedicação com profissionais especializados, competentes e experientes em situações diversas do dia a dia de cada expert no assunto tanto nas esferas Judiciais como Extrajudiciais para um bom desempenho dos trabalhos de PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS com um completo acesso ao mercado imobiliário em todos os fatores e aspectos mercadológicos, para conclusão dos trabalhos com êxito e eficácia.

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

b) – TRABALHO PROFISSIONAL:

O planejamento, o gerenciamento, a execução de trabalhos técnicos e a emissão de relatórios escritos / fotográficos e de consultoria, são efetuados por este profissional técnico na área imobiliária com vários anos de experiências na área das PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS em SITUAÇÕES DIVERSAS.

c) – BIOGRAFIA DO PERITO AVALIADOR "A. TÉCNICO JUDICIAL"

Reynaldo Marques Halcsik, Brasileiro, casado, Profissional Perito Avaliador de Imóveis, Cadastrado no Cadastro Nacional dos Avaliadores Imobiliários, – CNAI, sob o n° 1.908-BR, / **Cadastrado no TJSP "no PORTAL de PERITOS e demais AUXILIARES da JUSTIÇA", conforme COMUNICADO CONJUNTO n° 2191/2016, "CÓDIGO: 10765" – Cadastrado no Tribunal de Justiça Federal do Estado de São Paulo – TRF3** Portador do RG, n° 12.924.472-0 SSP/SP e do CPF, n° 007.751.928-05, Data de Nascimento: 10/03/1960, 65 Anos, Bacharel em direito, discente em negócios imobiliários. **- E-mails: reydaspericiasbrasil@gmail.com / reynaldomarques@creci.org.br** - Celular e whatsApp (11) 99441-6932, – TEREI A HONRA sempre de ser INDICADO PERITO AVALIADOR em processos que necessitem a APRESENTAÇÃO de Pareceres Técnicos de Avaliações Mercadológicas, "LAUDOS PERICIAIS"., – Visto ter a CAPACITAÇÃO TÉCNICA e CIENTIFICA para os trabalhos a que se propõe, na ÁREA IMOBILIÁRIA, tanto para imóveis RESIDENCIAIS / COMERCIAIS / INDUSTRIAIS / URBANOS e RURAIS. Com experiência há mais de 20 anos, atuante em várias varas cíveis do FORO Central João Mendes Junior da Capital de São Paulo, SP., Foro da Penha de França SP, Foro Criminal Barra Funda SP, Guarulhos SP, Osasco SP, Diadema SP, Arujá SP, Boituva SP, Cerquilho SP, entre outras. Atuante também em processos judiciais ASSESSORANDO BANCADAS DE ADVOGADOS como ASSISTENTE TÉCNICO desde 1996, além da CONSTRUÇÃO / ELABORAÇÃO de muitos outros trabalhos na esfera EXTRAJUDICIAL em DIVERSAS SITUAÇÕES. Possui CURSO de TTI – Técnico em Transações Imobiliárias e atuante a mais de 20 Anos; CURSO de Técnico em Avaliações de Imóveis, e de PERITO JUDICIAL., LARGA EXPERIÊNCIA NO RAMO DAS PERICIAIS E AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS. Além da CONSTRUÇÃO / ELABORAÇÃO de Muitos

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

Outros Pareceres Técnicos de Avaliações Mercadológicas de Imóveis na Esfera Extrajudicial em Diversas Situações., Cadastrado em Todos os FOROS e Varas Cíveis e da Família, da CAPITAL e do INTERIOR do ESTADO de SÃO PAULO.

d) INFLUENCER em AVALIAÇÕES e PERÍCIAS IMOBILIÁRIAS de milhares de CORRETORES de IMÓVEIS em todo o Brasil.


CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 2ª Região - SP
VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)
Registro Civil
Data expedição: 01/09/2025
Filiação: GRACILIANO MARQUES DA SILVA
MARIA FERREIRA DA SILVA
Naturalidade: QUEIMADAS - BA
Data de Nascimento: 10/03/1960
RG: 12924472-7 SSP - SP
CPF: 007.751.928-05
Via: 1º via
Data de Inscrição no CRECI: 22/03/2007
José Augusto Viana Neto
Presidente do CRECI 2ª Região/SP
Arthur Boiajian
Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP
Código de Validação: XI7JGY


SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO
IDENTIDADE PROFISSIONAL 2025
CRECISP 073791
Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
CNAI 1908
REYNALDO MARQUES HALCSIK
VALIDADE 30/04/2026

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

Anexo V

C O F E C I
2ª Região - São Paulo
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Reynaldo Marques Halcsik, CPF nº 00775192805, RG nº 12924472-7 SSP/SP, CRECI nº 73791, Endereço: Guilherme Cotching 808 Cj 02 - 1º Andar Vila Maria Baixa, Sao Paulo-SP. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:
Imóvel Urbano tipo: Residencial

Por solicitação judicial:
Nº do Processo: 0128073271999826
Vara Cível
Comarca: SÃO PAULO, REGIONAL L SANTANA - SP

SAO PAULO-SP , 30 de Outubro de 2025

_____
Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 115579

Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 115579, 30 de Outubro de 2025

REYNALDO MARQUES HALCSIK:00775192805
Assinado de forma digital por REYNALDO MARQUES HALCSIK:00775192805
Dados: 2025.06.09 00:31:03 -03'00'

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**



ATUALIZANDO O NOME NO CERTIFICADO:
REYNALDO MARQUES HALCSIK:

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO

Nº 01908

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis

Reynaldo Marques da Silva

inscrito em 22/03/2007 no CRECI 2ª Região/SP, sob o nº 73.791, está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2007, a emitir

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

Habilitação Profissional:
Técnico em Transações Imobiliárias
Certificado de Avaliação expedido por:
PROECCI(CRECI - SP) - Programa de Educação Continuada para o Corretor de Imóveis

Brasília (DF), 19 de agosto de 2008.

JOÃO TEODORO DA SILVA
Presidente

assinatura do avaliador

CURT ANTONIO BEIMS
Diretor Secretário

Registro válido por três anos a partir da data de emissão acima.

REYNALDO MARQUES HALCSIK:00775192805

Assinado de forma digital por REYNALDO MARQUES HALCSIK:00775192805
Dados: 2025.06.09 00:31:03 -03'00'

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO
SISTEMA COFECI-CRECI

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis **Nº 01908**

Reynaldo Marques Halcsik

inscrito em 02/03/2007 no CRECI 2ª Região/SP sob o nº 73.791 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Habilitação Profissional:
Técnico em Transações Imobiliárias
Certificado de Avaliação Expedido por:
PROECCI/SP

Brasília (DF), 30 de outubro de 2024.

JOÃO TEODORO DA SILVA
Presidente

Assinatura do Avaliador

Registro válido por um ano a partir da data de emissão acima.
Chave de Autenticação: e35eb446b7950832bcd65dabc40c3666e7999347

RÔMULO SOARES DE LIMA
Diretor Secretário

REYNALDO MARQUES HALCSIK:00775192805

Assinado de forma digital por REYNALDO MARQUES HALCSIK:00775192805
Dados: 2025.06.09 00:31:03 -03'00'

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

ATUALIZANDO O NOME NO CERTIFICADO:

REYNALDO MARQUES HALCSIK:



Serviço Público Federal
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES
DE IMÓVEIS DO ESTADO DE SÃO PAULO

Certificado

A Diretoria do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo CRECI-SP/2ª REGIÃO, certifica que

Reynaldo Marques da Silva

participou nesta data da Sessão Plenária Solene e prestou, perante o pavilhão nacional, o compromisso a que se refere o artigo 19, da Resolução COFECI 327/92, tendo recebido oficialmente sua Carteira Profissional de Corretor de Imóveis, com inscrição nº 73791, comprovando assim o atendimento de todas as normas legais e regimentais, estando apto a exercer a profissão, nos termos da Lei 6.530/78.

Por ser a expressão da verdade e para que surta seus legais e jurídico efeitos, firma-se o presente.

São Paulo, 20 de março de 2007

Antonio Simas
Diretor Secretário

José Augusto Viana Neto
Presidente

Francisco Pereira Afonso
Diretor Tesoureiro

REYNALDO MARQUES HALCSIK:00775192805

Assinado de forma digital por REYNALDO MARQUES HALCSIK:00775192805
Dados: 2025.06.09 00:31:03 -03'00'

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

ATUALIZANDO O NOME NO CERTIFICADO:

REYNALDO MARQUES HALCSIK:

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 2ª REGIÃO
Programa de Educação Continuada

CERTIFICADO

Avaliações Imobiliárias

A Diretoria do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo, confere a

REYNALDO MARQUES DA SILVA

Brasileiro(a), corretor(a) de imóveis inscrito(a) sob nº **73791** *, o presente certificado de* ***Avaliações Imobiliárias,*** por ter cumprido as exigências pertinentes ao Curso do Programa de Educação Continuada para Corretores de Imóveis - PROECCI, dentro das prerrogativas legais.

São Paulo, 25 de março de 2008

Antônio Simas
Diretor Secretário

José Augusto Viana Neto
Presidente

Francisco Pereira Afonso
Diretor Tesoureiro

O presente certificado tem validade de 24 meses. A revalidação dar-se-á após a realização de reciclagem de 15 horas/aula.

REYNALDO MARQUES HALCSIK:00775192805

Assinado de forma digital por REYNALDO MARQUES HALCSIK:00775192805
Dados: 2025.06.09 00:31:03 -03'00'

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

ATUALIZANDO O NOME NO CERTIFICADO:

REYNALDO MARQUES HALCSIK:

CRECI - 2ª REGIÃO
Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIFICADO

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo - 2ª Região concede o presente certificado a

REYNALDO MARQUES DA SILVA

por ter concluído o Curso de Perito Judicial, dentro das prerrogativas legais, tendo finalizado os exercícios de fixação satisfatoriamente e cumprido toda a programação das 8 (oito) aulas do curso com início em 30/01/2017 e término de 16/02/2017, com carga horária total de 4 (quatro) horas, contemplando em seu conteúdo programático as Habilidades do Perito, Perícia e as responsabilidades do Perito, Elementos do Processo Jurídico, Princípios Processuais, o Corretor de Imóveis enquanto Perito Judicial e o PTAM, Como ser Perito, Os prazos a respeitar, a Legislação vigente (CPC - Lei nº 13.105/2015), o Fluxo Operacional da atividade do Perito e as Petições para diversas situações e ocorrências na atividade do Perito Judicial.

São Paulo, 16 de fevereiro de 2017.

José Augusto Viana Neto
Presidente

Verifique a autenticidade do certificado em classroom.creci.org.br/validar com o código:
4DF3-B892-3D26-BEBF-7AD8

REYNALDO MARQUES HALCSIK:00775192805

Assinado de forma digital por REYNALDO MARQUES HALCSIK:00775192805
Dados: 2025.06.09 00:31:03 -03'00'

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

ATUALIZANDO O NOME NO CERTIFICADO:

REYNALDO MARQUES HALCSIK:



ENACI 2023 ENCONTRO DE AVALIADORES E CORRETORES INTERNACIONAIS

CERTIFICADO

Agradecemos a

REYNALDO MARQUES DA SILVA

pela palestra AVALIAÇÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL SÃO MUITO DIFERENTES. COMO NÃO ERRAR? no Encontro de Avaliadores e Corretores Internacionais - ENACI 2023.

Belo Horizonte - MG, Setembro de 2023.

Alexandre Rennó
PRESIDENTE DO CRECI-MG

João Teodoro da Silva
PRESIDENTE DO SISTEMA COFECI-CRECI

PATROCÍNIO

homer avalicon ADVANCED IBRESP prime

APOIO INSTITUCIONAL

REALTORS APEMIP cnai CRECI-MG COFECI-CRECI

REYNALDO MARQUES HALCSIK:00775192805

Assinado de forma digital por REYNALDO MARQUES HALCSIK:00775192805
Dados: 2025.06.09 00:31:03 -03'00'

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**



REYNALDO MARQUES HALCSIK:00775192805

Assinado de forma digital por REYNALDO MARQUES HALCSIK:00775192805
Dados: 2025.06.09 00:31:03 -03'00'

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**



REYNALDO MARQUES HALCSIK:00775192805

Assinado de forma digital por REYNALDO MARQUES HALCSIK:00775192805
Dados: 2025.06.09 00:31:03 -03'00'

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

ATUALIZANDO O NOME NO CERTIFICADO:

REYNALDO MARQUES HALCSIK:



Certificado

Na qualidade de Professor Dinamizador Especialista
MBA FGV CAU-RS A32519-8 CRECI-RS 11929 CNAI 6763 IBAPE-RS 112234
CNPJ 14875604/000196 RRT DO CURSO 11107593I00/2021
REGISTRO DIDÁTICO-PEDAGÓGICO FBN 466.776 LV 879 FL 16
certiico que:

REYNALDO MARQUES DA SILVA

realizou no ambiente virtual de aprendizagem, aperfeiçoamento
de 24 horas-aula no âmbito das Avaliações Mercadológicas de Imóveis.

CURSO AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS E RURAIS

30/03/2022

LUIS FERNANDO MOTTOLA DE OLIVEIRA

REYNALDO MARQUES HALCSIK:00775192805

Assinado de forma digital por REYNALDO MARQUES HALCSIK:00775192805
Dados: 2025.06.09 00:31:03 -03'00'

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**



REYNALDO MARQUES HALCSIK:00775192805

Assinado de forma digital por REYNALDO MARQUES HALCSIK:00775192805
Dados: 2025.06.09 00:31:03 -03'00'

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

BIOGRAFIA DA PERITA AVALIADORA:

Rosa Maria Halcsik Marques, brasileira, casada, corretora e avaliadora de imóveis, "PERITA JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS" inscrita no Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, COFECI / CNAI, sob o número: 034.820-BR, e no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis, CRECI SP, 2ª Região, sob o nº 045.134-F, portadora do RG, nº 10.394.851-X SSP/SP, e do CPF/MF nº 144.896.848-86, "Filha de: Maria Bagdal Halcsik e Martins Halcsik,". Endereço Físico, Avenida Dr. Guilherme Cotching, nº 808, Conjunto 2, 1º Andar, Vila Maria São Paulo Capital, Zona Norte, CEP: 02113-010, Celular, whatsApp (11) 99441 6932 - (15) 99724-7066, - E-mails: rosa.halcsik@creci.org.br / rosa.m.halcsik@gmail.com - Terei a honra de ser nomeada ou indicada perita em processos que necessitem a apresentação de Pareceres Técnicos de Avaliações Mercadológicas, "Laudos Periciais". Ainda que os responsáveis pelo pagamento das Perícias sejam possuidores dos direitos que lhe asseguram os direitos da AJG – Assistência Judiciária Gratuita, visto ter a capacitação técnica para os trabalhos a que se propõe desenvolver, "Pericias e Avaliações de Imóveis e Laudos de Constatações", na área imobiliária, para imóveis residenciais, comerciais, industriais, urbanos e rurais, para as áreas Cível, Trabalhista e Criminal. Trabalhando desde 1994 no ramo imobiliário, com elaboração de muitos trabalhos na esfera extrajudicial em diversas situações, possui curso de TTI - Técnico em Transações Imobiliárias e atuante a mais de 20 anos no mercado imobiliário com vendas locações e avaliações de imóveis, cursos de técnico em avaliações de imóveis, e de perito judicial, larga experiência no ramo imobiliário, além da construção/elaboração de muitos outros Pareceres Técnicos de Avaliações Mercadológicas de Imóveis na esfera extrajudicial, Cadastrada no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça", conforme COMUNICADO CONJUNTO nº 2191/2016."CÓDIGO: 63626.

– Sou administradora de vários grupos de profissionais: corretores de imóveis, de peritos avaliadores de imóveis e de peritos judiciais de todas às classes e institutos no whatsApp, Telegram, Facebook e Linkedin, TODOS A NÍVEL NACIONAL.

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**



CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 2ª Região - SP
VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)
Registro Civil
Data expedição: 01/09/2025 20:29:51
Filiação: MARTINS HALCSIK
MARIA BAGDAL HALCSIK
Naturalidade: ITARARE - SP
Data de Nascimento: 30/08/1958
RG: 10394851 SP - SP
CPF: 144.896.848-86
Via: 1º via
Data de Inscrição no CRECI: 05/10/1994
José Augusto Viana Neto
Presidente do CRECI 2ª Região/SP
Arthur Boiajian
Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP
Código de Validação: ABL09G



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO
IDENTIDADE PROFISSIONAL 2025
CRECISP 045134
Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
CNAI 34820
ROSA MARIA HALCSIK MARQUES
VALIDADE 30/04/2026

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

Anexo V

C O F E C I
2ª Região - São Paulo
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Rosa Maria Halcsik, CPF nº 14489684886, RG nº 10394851 SP/SP, CRECI nº 45134, Endereço: Alameda Jardim 421 Recanto da Colina, Cerquilho-SP. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:
Imóvel Urbano tipo: Residencial

Por solicitação judicial:
Nº do Processo: 0128073271999826
Vara Cível
Comarca: SÃO PAULO, REGINAL L SANTANA - SP

CERQUILHO-SP , 30 de Outubro de 2025

_____
Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 115581

Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 115581, 30 de Outubro de 2025

ROSA MARIA HALCSIK MARQUES:14489684886
Assinado de forma digital por ROSA MARIA HALCSIK MARQUES:14489684886
Dados: 2025.10.07 14:56:57 -03'00'

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

ATUALIZANDO O NOME NO CERTIFICADO:

ROSA MARIA HALCSIK MARQUES:



Serviço Público Federal
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES
DE IMÓVEIS DO ESTADO DE SÃO PAULO

CRECI - 2ª REGIÃO

Certificado

A Diretoria do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo - CRECISP/2ª REGIÃO - certifica que

Rosa Maria Halcsik

participou, nesta data, da Sessão Plenária de Compromisso Público e prestou, perante o pavilhão nacional, o compromisso a que se refere o artigo 19, da Resolução COFECI 327/92, tendo recebido oficialmente sua Carteira Profissional de Corretor de Imóveis, com inscrição nº 045134-F , comprovando assim o atendimento a todas as normas legais e regimentais, estando apto a exercer a profissão, nos termos da Lei 6.530/78.

Por ser a expressão da verdade e para que surta seus legais e jurídicos efeitos, firma-se o presente.

São Paulo, 05 de outubro de 1994
Certificado emitido em 06 de Julho de 2021

Arthur Boiajian
Diretor Secretário

José Augusto Viana Neto
Presidente

Francisco Pereira Afonso
Diretor Tesoureiro

ROSA MARIA HALCSIK MARQUES:14489684886

Assinado de forma digital por ROSA MARIA HALCSIK MARQUES:14489684886
Dados: 2025.10.07 14:56:57 -03'00'

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

ATUALIZANDO O NOME NO CERTIFICADO:

ROSA MARIA HALCSIK MARQUES:



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO
SISTEMA COFECI/CRECI

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que a Corretora de Imóveis Nº 34820

Rosa Maria Halcsik

inscrita em 05/10/1994 no CRECI 2ª Região/SP sob o nº 45.134 está registrada no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitada, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Habilitação Profissional:
Técnico em Transações Imobiliárias
Certificado de Avaliação Expedido por:

Brasília (DF), 26 de julho de 2021.

JOÃO TEODORO DA SILVA
Presidente

Assinatura do Avaliador

SÉRGIO WALDEMAR FREIRE SOBRAL
Diretor Secretário

Registro válido por três anos a partir da data de emissão acima.
Chave de Autenticação: f84016be74511e02bface3d2dcf9229c1cb4e806

ROSA MARIA HALCSIK MARQUES:14489684886

Assinado de forma digital por ROSA MARIA HALCSIK MARQUES:14489684886
Dados: 2025.10.07 14:56:57 -03'00'

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

ATUALIZANDO O NOME NO CERTIFICADO:

ROSA MARIA HALCSIK MARQUES:

CRECI - 2ª REGIÃO
Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIFICADO

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo - 2ª Região concede o presente certificado a

ROSA MARIA HALCSIK

por ter concluído o Curso de Perito Judicial, dentro das prerrogativas legais, tendo finalizado os exercícios de fixação satisfatoriamente e cumprido toda a programação das 8 (oito) aulas do curso com início em 30/01/2017 e término de 16/02/2017, com carga horária total de 4 (quatro) horas, contemplando em seu conteúdo programático as Habilidades do Perito, Perícia e as responsabilidades do Perito, Elementos do Processo Jurídico, Princípios Processuais, o Corretor de Imóveis enquanto Perito Judicial e o PTAM, Como ser Perito, Os prazos a respeitar, a Legislação vigente (CPC - Lei nº 13.105/2015), o Fluxo Operacional da atividade do Perito e as Petições para diversas situações e ocorrências na atividade do Perito Judicial.

São Paulo, 16 de fevereiro de 2017.

José Augusto Viana Neto
Presidente

Verifique a autenticidade do certificado em classroom.creci.org.br/validar com o código: 4E96-985B-38BA-4C79-D1FF

ROSA MARIA HALCSIK MARQUES:14489684886
Assinado de forma digital por ROSA MARIA HALCSIK MARQUES:14489684886
Dados: 2025.10.07 14:56:57 -03'00'

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.

Reynaldo Marques Halcsik
PERITO JUDICIAL
Em Avaliações Imobiliárias

LAUDOS DE CONSTATAÇÕES
Perícias E Avaliações de Imóveis URBANOS E RURAIS

E-mails: reynaldomarques@creci.org.br / reydaspericiasbrasil@gmail.com
Cadastrados no TJSP "no portal de peritos e demais auxiliares da justiça",
Conforme comunicado conjunto nº 2191/2016, "CÓDIGO: 10765"
CRECI SP 2ª REGIÃO: Nº 73.791-F **CNAI, Nº 1908-BR**

ATUALIZANDO O NOME NO CERTIFICADO:

ROSA MARIA HALCSIK MARQUES:



ROSA MARIA HALCSIK MARQUES:14489684886
Assinado de forma digital por ROSA MARIA HALCSIK MARQUES:14489684886
Dados: 2025.10.07 14:56:57 -03'00'

Endereço: Alameda Lorena, nº 174, – Ap 41 – 4º Andar, São Paulo, SP,
CEP: 01424-000 – Celular, whatsApp eTelegram: (+55 11) 99441-6932 Claro.