

ILUSTRÍSSIMO SENHOR PREFEITO MUNICIPAL – SR. GIOVANI FELTES
ILUSTRÍSSIMO SENHOR SECRETÁRIO DAS FINANÇAS – SR. NILSON PARNOW
MUNICÍPIO DE CAMPO BOM

Em atenção ao vosso convite, apresentamos nossa proposta para a execução e emissão de **Laudo Avaliatório**, de diversos de terrenos com e sem construções que serão atingidas pelo futuro alargamento da Avenida Brasil, de acordo com as Normas Técnicas vigentes da ABNT NBR 14653, que submetemos a sua apreciação:

AVALISINOS Engenharia e Consultoria Ltda é uma empresa especializada em:

- Avaliações de imóveis, máquinas e equipamentos;
- Perícias Técnicas Judiciais e Extrajudiciais;
- Laudos de diagnóstico de manifestações patológicas;
- Laudos de entrega de obra ou do fim dos prazos de garantia;
- Laudos de vistoria periódicos para análise da gestão de manutenção condominial;
- Desempenho das Construções;
- Consultoria ambiental.

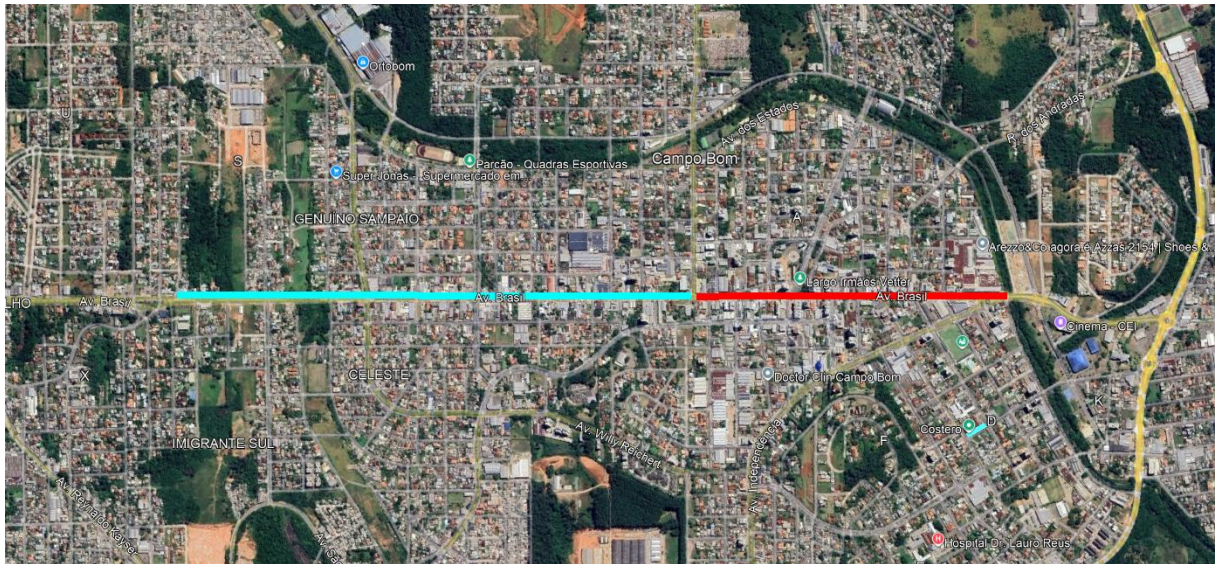
Para tanto, contamos para desempenhar estas atividades com engenheiros civil, mecânico, eletricitista, arquiteto e agrônomo. A AVALISINOS foi fundada e está registrada desde 17/03/1988 e foi registrada no CREA-RS em 22/07/1988. Além disso, desde 1983 trabalhamos como Peritos Judiciais e Extrajudiciais nas Comarcas do Rio Grande do Sul, Santa Catarina e Paraná. Os profissionais da AVALISINOS são credenciados em agentes financeiros como: Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Sicoob e NBC Bank.

Apresentamos alguns dos clientes da AVALISINOS que possuímos atestados de prestação de serviços. A lista completa de clientes está apresentada no site www.avalisinos.com.br e   @avalisinos.

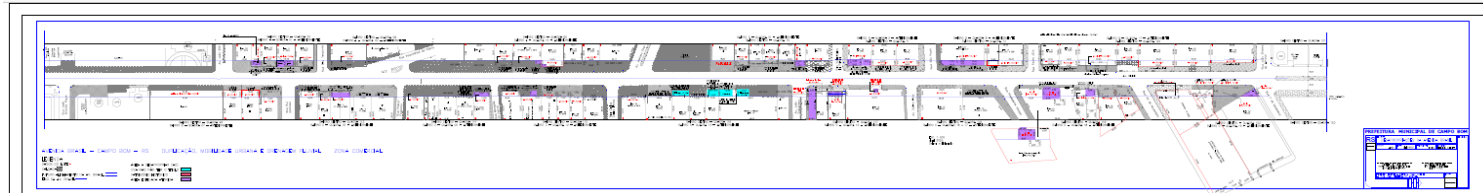
- | | |
|---|---------------------------------------|
| • Prefeituras de N.Hamburgo, Estância Velha, Ivoti, Parobé, São Leopoldo, Campo Bom | • Bolognesi Empreendimentos Ltda |
| • Associação Antônio Vieira / UNISINOS | • Allgayer Engenharia Ltda |
| • Gerdau SA | • Tilton Brugger Construções |
| • Grupo Zaffari | • Zaffari Lora Incorporadora Ltda |
| • FENAC S.A. | • Mosmann Incorporações Ltda |
| • Killing S.A. | • Athivabrazil Emp. Imob Ltda |
| • Grupo DASS/Dilly | • Sinuelo Incorporações Ltda |
| • Grupo DASS Nordeste | • Klappen Incorporações Ltda |
| • Wolens Empreend. Imobiliários Ltda | • H LAR Incorporações Ltda |
| • Goldzstein Cyrela Empreend. Imob. SA | • De Toni Incorporações Ltda |
| • Melnick Even Incorp. E Constr. SA | • Guimarães Incorporadora Ltda |
| • Nex Group Incorporações Ltda | • Stabilis Eng. e Construções Ltda |
| • TGD Engenharia e Arquitetura CO Ltda | • FHS Incorporações Ltda |
| • Wikihaus Incorporadora S/A | • Mavel Engenharia e Construções Ltda |
| • Kopstein Incorporadora | • Pschichholz Edificações Ltda |
| • Capitania Investimentos Imobiliários Ltda | • Scherrer Incorporações Ltda |
| • EMI Engenharia Ltda | • Tipler / Unique |
| • Pavei Construtora Ltda | • Via Uno S.A. |
| • Rotta Ely Construções e Incorp. Ltda | • West Coast Ind. de Calç Ltda |
| • RCorrea Engenharia Constr e Incorp Ltda | • Luz da Lua – Stampa Artef. de couro |
| | • Henrich & Cia Ltda |

LOCAIS A SEREM VISTORIADOS

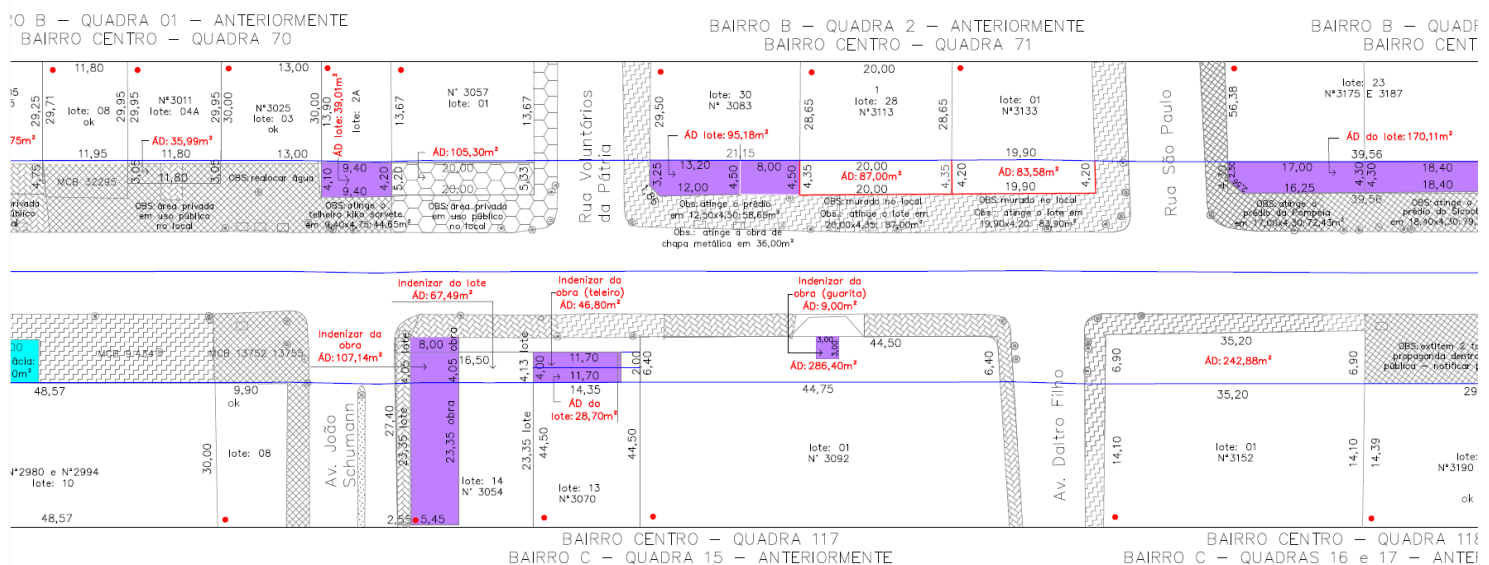
Recebemos a solicitação para apresentar orçamento para emissão de Laudo de Avaliação de dois tipos de imóveis (terreno baldio e terreno com construção) todos localizados na Avenida Brasil, em Campo Bom, conforme localização e descrição a seguir apresentada:



Topografia geral da fase 1 (em vermelho) da Avenida Brasil (Av. João XXIII para o Leste)



Modelo da topografia com indicação das áreas dos terrenos e das construções atingidas individualizadas e com cálculo dos bens a serem indenizados, conforme modelo a seguir:



EXEMPLO DO CADASTRO INDIVIDUAL E DA TOPOGRAFIA QUE SERÃO AVALIADOS

PROP.: ARLENE FRITZEN E ITHON JOSÉ FRITZEN
MATRÍCULA: 7.758
BAIRRO: CENTRO - QUADRA: 119 - LOTE:01 (HOJE)
BAIRRO: C - QUADRA: 18- LOTE:01 (ANTERIOR)

FOTOS DO LOTE



IMAGEM DO LOTE DE SETEMBRO DE 2011
FONTE: CAPTURA GOOGLE MAPS

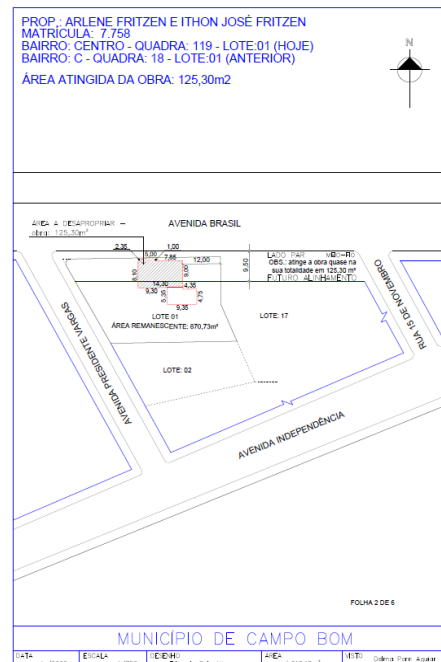
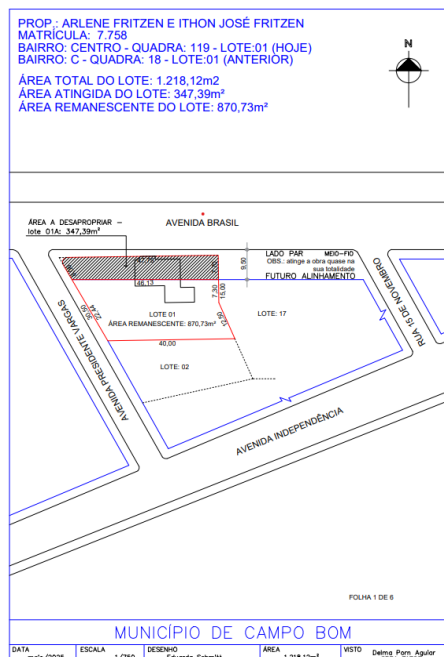
OBSERVAÇÕES DO LOTE

INSCRIÇÃO MUNICIPAL N° 000833-8
ÁREA ATINGIDA MURADA NO LOCAL:
ATINGE A OBRA EM QUASE QUE EM SUA TOTALIDADE ;
ENTRADA DE ÁGUA E LUZ EM VIA PÚBLICA QUE TERÁ QUE SER REALOCADA;
CONCLUSÃO DA OBRA OU HABITE-SE DA MESMA:
CONCLUSÃO DA OBRA EM 1969

FOLHA 4 DE 6

MUNICÍPIO DE CAMPO BOM

DATA: maio/2025	ESCALA: 1/750	DESENHO: Eduardo Schmitt	ÁREA: 1.218,12m²	VISTO: Delma Pires Aguiar CREA 71722
-----------------	---------------	--------------------------	------------------	--------------------------------------



METODOLOGIA A SER UTILIZADA PARA TERRENOS, CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

- Os terrenos serão avaliados utilizando a metodologia mais indicada pela ABNT NBR 14653-2:2011 para a tipologia em questão com aplicação do Método Comparativo de Dados de Mercado. Para tanto será elaborada uma pesquisa de imóveis ofertados nos últimos 48 meses na zona central do município para se comprovar o nível de preços praticados neste mercado com forte influência comercial.
- Quando forem atingidas área construída e benfeitorias cadastradas previamente pelo levantamento topográfico:
 - (a) A indenização das construções atingidas será calculada utilizando o Método de Custo de Reprodução de Benfeitorias pelo CUB ponderado simplificado.
 - (B) O custo de demolição e execução de benfeitorias e de fechamento das construções será calculado por orçamento simplificado de custo de benfeitorias como os muros, entrada de energia, de água, bicicletários, rampas, totens de publicidade etc. além das despesas necessárias para o fechamento de construções.
 - (c) O custo de reprodução será estimado a preço atual, sem depreciação, assim como para o eventual fechamento de construção com paredes, fundação, estrutura, alvenaria e cobertura.
- Constará no laudo, a memória de cálculo e testes estatísticos da avaliação dos terrenos e das construções, conforme as prescrições normativas.
- A avaliação será individualizada conforme o levantamento topográfico cadastral elaborado pela PMCB de autoria da Técnica Delma Aguiar.
- Os Laudos terão entregues individualizados atendendo o prévio trabalho da PMCB contendo o detalhe da topografia com indicação de área do terreno atingido a ser desapropriado, e fotografias que caracterizem a situação vistoriada no momento da avaliação e perpetuem até o momento da conclusão (**construções, paredes, muros, rampas, totens, entradas de água e luz**)
- O padrão dos Laudos é nos moldes utilizado para o Poder Judiciário e para o setor bancário federal como CAIXA e BB (NBR 14653-2:2011).
- **Assessoramento e acompanhamento do Prefeito ao MPRS e à Câmara de Vereadores.**

Serviços excluídos:

Os seguintes serviços não estão inclusos no escopo deste orçamento:

1) Realização complementação de topografias e ou levantamentos cadastrais.

2) Realização de orçamentos detalhado.

3) Assistência técnica em demandas judiciais, caso seja necessário no futuro em alguma demanda, mediante orçamento no momento adequado.

Neste trabalho atuarão os engenheiros civis que são os responsáveis técnicos pela Avalisinos E.C. Ltda.

Luiz Alberto Modesti, CREA-RS 046.611

Guilherme Modesti, CREA-RS 203.968

HONORÁRIOS TOTAIS ESTIPULADOS PARA AS DUAS TIPOLOGIAS:

Os honorários para emissão de Laudo de Avaliação são de:

- a) Laudo avaliatório em terreno SEM construção e SEM benfeitorias do tipo muro, parede e rampa. R\$ 4.000,00 (quatro mil reais)
- b) Laudo avaliatório em terreno COM construção ou COM benfeitoria do tipo muro, parede e rampa R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)
- c) Refazimento de Laudo por alteração pelo Município 40 % do valor original

Observação: Os custos de remoção de entradas de água e luz e totens já estão inclusos.

Com ART e NF com todos os impostos incidentes.

FORMA DE PAGAMENTO:

Fatura mensal e de acordo com medição de laudos entregues com periodicidade mensal até o dia 15 do mês, após análise para aprovação pelo Município em até 7 dias;

Requer-se confirmação do Empenho para garantir o pagamento do contrato.

VALIDADE DA PROPOSTA:

Até o dia 28.02.2026.

PRAZO PARA EXECUÇÃO:

1 Existe a necessidade de concluir o modelo estatístico para a avaliação dos terrenos, para tanto precisa da prévia pesquisa nos arquivos do ITBI e consulta nas imobiliárias locais em função dos terrenos serem exclusivamente na avenida Brasil.

2 O prazo para iniciar as entregas é de 20 dias uteis após a apresentação do Empenho e da ordem de início.

3 Os laudos serão entregues em sequência para serem revisados e liberados pelo Município.

Sendo o que tínhamos para o momento.

Novo Hamburgo, 23 de fevereiro de 2026.


MSc Luiz Alberto Modesti

Diretor Avalisinos – Engenharia e Consultoria

Engenheiro Civil - CREA RS nº 46.611

Mestre em Tecnologia dos Materiais - FEEVALE

Especialista em Patologia das Construções - UNISINOS

Inspetor de Estruturas de Concreto Armado – ABECE

Perito em diversas Comarcas do Rio Grande do Sul e Santa Catarina

Consultor em patologia e desempenho das construções e avaliações de imóveis

Professor da especialização em Patologia e Desempenho das Construções - UNISINOS

Membro da ALCONPAT – Assoc. Latino Americana de Control de Calidad e Patologia de las Construcciones

Credenciado para avaliação na Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil



LUIZ ALBERTO MODESTI

Engenheiro Civil
CREA RS 46.611

FORMAÇÃO ACADÊMICA

Graduação: Engº Civil - 1982 - PUC

Graduação: Direito - 2004 - FEEVALE

Mestrado: Tecnologia dos Materiais
2018 - Feevale

Especialização: Inspetor de Estruturas de Concreto 2014 - ABECE/SP

Especialização: Patologia Obras Cíveis
2014 - Unisinos

Especialização: Pós-MBA Valuation -
2009 - FGV

Especialização: Direito Empresarial
2008 - FGV

Especialização: Engenh. Econômica
1998 - FUPAI/MG

Extensão: Avaliações de imóveis
1987 - PUCRS

Especialização: Segurança Trabalho
1985 - PUCRS

ÁREA DE ATUAÇÃO:

Perícias Judiciais:

- **+ de 5.000 atuações** como Perito Judicial ou Assistente Técnico no RS, SC, PR, SP e MS;
- **42 anos** atuando junto ao Poder Judiciário;
- **Ficha resumo**, sintetizando a perícia em 1 página.

Patologia das construções e inspeções:

- Diagnóstico de manifestações patológicas;
- Laudos para gestão de manutenção predial;
- Inspeções utilizando **ensaios** não destrutivos como **termografia** e imagens com **drone**;
- Serviços especializados em diagnóstico e recuperação de estruturas de concreto.

Avaliações de imóveis:

- Avaliações para determinação do valor de mercado, locação e patrimônio de empresas;
- **+ de 4.000 avaliações realizadas**;

Credenciamentos:

- Credenciado na Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil, Sicoob e NBC Bank para avaliações de imóveis e/ou acompanhamentos de obras.

PUBLICAÇÕES, CURSOS E PALESTRAS:

- Professor da especialização em Patologia e Perícias da Unisinos desde 2015 e da Univali desde 2023
- **13** publicações em congressos e periódicos focados em avaliações e patologia das construções;
- **28** cursos e palestras ministradas, com ênfase em:
 - Patologia das construções;
 - Gestão de manutenção;
 - Desempenho das construções;
 - Avaliações de imóveis.

COMITÊS CIENTÍFICOS EM CONGRESSOS:

- Revisor do Congresso do Instituto Brasileiro do Concreto - IBRACON desde 2021;
- Membro da ALCONPAT - Asociación Latino Americana de Control de Calidad, Patología e Recuperación de la Construcción.

CURRÍCULO COMPLETO:

Escaneie com seu celular ou acesse:
<https://www.avalisinos.com.br/equipe/>





GUILHERME MODESTI

Engenheiro Civil
CREA RS 203.968

FORMAÇÃO ACADÊMICA

Graduação: Engenharia Civil
2014 – Unisinos

Mestrado: Engenharia Civil, com
ênfase em durabilidade de estruturas
2020 – Unisinos

Especialização: Patologia e Desem-
penho das Construções
2017 – Unisinos

Extensão Avaliações: Estatística
Avançada 2014 – IGEL

Extensão: Avaliações: Estatística
Inferencial 2013 – IGEL

CURRÍCULO COMPLETO:

Escaneie com seu celular ou acesse:



<https://www.avalisinos.com.br/equipe/>

ÁREA DE ATUAÇÃO:

Atuação em 6 estados: RS, SC, PR, SP, MS e CE.

Perícias Judiciais:

- **+ de 150 nomeações** como Perito em ações judiciais atuando em Porto Alegre, Região Metropolitana, Vale do Sinos e Serra do Rio Grande do Sul.
- **+ de 200 indicações** como Assistente Técnico, com atuação em cinco estados (RS/SC/PR/SP/MS).
- **Ficha resumo**, sintetizando a perícia em 1 página.

Patologia das construções e inspeções:

- Diagnóstico de manifestações patológicas;
- Laudos para gestão de manutenção predial;
- Inspeções utilizando **ensaios** não destrutivos como **termografia** e imagens com **drone**;
- Serviços especializados em diagnóstico e recuperação de estruturas por corrosão.

Avaliações de imóveis:

- Avaliações para determinação do valor de mercado, locação e patrimônio de empresas;
- **+ de 600 milhões de reais avaliados** em imóveis;

Credenciamentos:

- Credenciado na Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil, Sicoob e NBC Bank para avaliações de imóveis e/ou acompanhamentos de obras.

PUBLICAÇÕES, CURSOS E PALESTRAS:

- **7** publicações em congressos e periódicos focados em patologia e desempenho das construções.
- **17** cursos e palestras ministradas, com ênfase em:
 - Desempenho das construções;
 - Gestão de manutenção;
 - Patologia das construções;
 - Avaliações de imóveis.

COMITÊS CIENTÍFICOS EM CONGRESSOS:

- 2021 – Revisor do 62º Congresso do Instituto Brasileiro do Concreto – IBRACON
- 2022 – Revisor do 63º Congresso do Instituto Brasileiro do Concreto – IBRACON
- 2022 – Revisor do 5º Congresso Brasileiro de Patologia das Construções – CBPAT

CONHEÇA ALGUNS DE NOSSOS CLIENTES:

