

GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Departamento Jurídico – A/C Dra. Joana Bastos

Em atenção ao vosso convite apresentamos nossa proposta de honorários para **Assistência Técnica Judicial** na ação **5029033-77.2026.8.21.0001** de acordo com as Normas vigentes da ABNT que submetemos a sua apreciação:

APRESENTAÇÃO DA EMPRESA

AVALISINOS Engenharia e Consultoria Ltda é uma empresa especializada em:

- 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;
- Avaliações de imóveis, máquinas e equipamentos;
- 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.

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

INTRODUÇÃO

Recebemos a solicitação para apresentar orçamento para prestar Assistência Técnica na ação 5029033-77.2026.8.21.0001 tramitando na 14ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre, movida por **Condomínio Float Residences** contra **Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda**. A Perícia se refere aos itens apontados no Laudo juntado na Inicial, elaborado pelo Eng. Daniel Letti Grazziotin.

METODOLOGIA A SER UTILIZADA

Apresenta-se a seguir a metodologia proposta.

a) PARECER TÉCNICO PRÉVIO PRESENCIAL.

A AVALISINOS elaborará um Parecer Técnico prévio com vistoria presencial para analisar o Parecer Técnico já produzido pelo Assistente do Condomínio e que acompanha a inicial. O Parecer será utilizado para fins de Contestação da ação dentro dos limites de viabilidade técnica.

b) PERÍCIA JUDICIAL COM QUESITOS E PARECER TÉCNICO

A AVALISINOS assessorará os departamentos Jurídico e o Técnico antes e durante o procedimento pericial, verificando a pertinência das reclamações relativas à serviços de engenharia civil apontados no laudo produzido para a parte Autora;

b.1) A AVALISINOS vai propor um rol de quesitos que serão aprovados pelos departamentos Jurídico e Técnico e, na sequência, pode colaborar propondo de novos quesitos complementares para serem respondidos pelo Perito Judicial, caso seja necessário;

b.2) Na sequência será efetuada a vistoria em conjunto com o Perito Judicial e Assistente Técnico da outra Parte, assessorando o Perito com documentos e questões técnicas pertinentes;

b.3) A Perícia será realizada nos locais indicados na inicial da Ação Ordinária;

b.4) Após a entrega do Laudo Pericial pelo Perito, será realizada a análise dos apontamentos, fundamentação, conclusão e respostas aos quesitos apresentados com elaboração de Parecer Técnico concordante ou discordante do Perito.

No escopo do trabalho, estão inclusos:

- A) Elaboração de parecer técnico prévio PRESENCIAL.
- B) Acompanhamento da vistoria pericial PRESENCIAL.
- Elaborar quesitos originais e quesitos complementares;
- Elaboração de até 2 Pareceres Técnicos ao Laudo Pericial.
- Reuniões virtuais e presenciais com o departamento jurídico da contratante.

Neste trabalho atuarão os engenheiros:

Luiz Alberto Modesti, CREA-RS 46.611 e **Guilherme Modesti, CREA-RS 203.968**
(telefone: (51) 3593-5254 / 3594-6088 / 99955-6474 // e-mail avalisinos@avalisinos.com.br).

Serviços Excluídos:

- 1) O laudo não tem como objetivo efetuar análises estruturais e/ou projetos de recuperação;
- 2) A elaboração de custos de reparo de manifestações patológicas é feita pela Incorporadora;
- 3) Laudos/relatórios adicionais podem ser orçados em separado.
- 4) Este orçamento tem validade para 1 procedimento pericial e não engloba "segunda" perícia determinada judicialmente.

HONORÁRIOS TOTAIS ESTIPULADOS:

Os honorários para o PARECER TÉCNICO PRÉVIO são de **R\$ 10.000,00**
(dez mil reais)

Os honorários para a PERÍCIA JUDICIAL são de **R\$ 20.000,00**
(vinte mil reais).

Observações:

- 1) Tendo em vista que os honorários estão atrelados à Assistência Técnica para a Ação Judicial e não apenas à Perícia Judicial, independente de sentença ou acordo entre as Partes durante o decorrer do Processo, o valor será cobrado na sua totalidade.
- 2) O valor dos honorários é válido para cobranças até 24 meses após o início dos serviços. Em caso de procedimentos com prazos maiores, os saldos serão corrigidos pela variação do INCC.
- 3) A proposta inclui a elaboração de até 2 Pareceres Técnicos ao Laudo Pericial. Documentos adicionais ou aumento do escopo original serão orçados oportunamente, se necessário.

FORMA DE PAGAMENTO:

O Parecer Técnico prévio tem pagamento previsto após a entrega do trabalho.

O pagamento da Assistência Técnica pericial é dividido em 3 (três) fases distintas:

- (a) 40% na contratação na PERÍCIA para elaboração dos quesitos
- (b) 30% na vistoria pericial e
- (c) 30% na entrega do Parecer Técnico.

PRAZO PARA EXECUÇÃO

O Parecer Técnico para fins de Contestação será entregue até dia 07/04/2026.

O prazo para conclusão dos serviços (Perícia judicial) depende do Perito Judicial e da data da Perícia, sendo comum a entrega do laudo por parte do Perito até 90 dias após a data da Perícia, acrescido do prazo de 15 dias para o Assistente Técnico.

Sendo o que tínhamos para o momento.

Porto Alegre, 17 de março de 2026.



Luiz Alberto Modesti

Diretor – Avalisinos Engenharia e Consultoria Ltda.

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 Direito Imobiliário do PPG da UNIVALI-SC

Professor da especialização em Patologia e Desempenho das Construções PPG da UNISINOS

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

JOANA DE
MELO
BASTOS:01
179569024

Assinado de forma
digital por JOANA
DE MELO
BASTOS:01179569
024
Dados: 2026.03.26
11:39:43 -03'00'

NICOLE
ZANATTA
PRETTO:034436
17050

Assinado de forma
digital por NICOLE
ZANATTA
PRETTO:03443617050
Dados: 2026.03.26
11:19:57 -03'00'



LUIZ ALBERTO MODESTI

Engenheiro Civil
CREA RS 46.611

FORMAÇÃO ACADÊMICA

Graduação: Engenharia Civil
1982 – PUCRS

Graduação: Direito - 2004 - FEEVALE

Mestrado: Tecnologia dos Materiais
2018 - Feevale

Especialização: Direito Empresarial
2008 – FGV

Especialização: Patologia das Obras
Civis - 2014 - Unisinos

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

Especialização: Segurança do Trabalho - 1985 - PUCRS

Extensão: Avaliações de imóveis
1987 – PUCRS

Especialização: Engenharia Econômica - 1998 - FUPAI/MG

Especialização: Pós-MBA em Valuation - 2009 – FGV

ÁREA DE ATUAÇÃO:

Perícias Judiciais:

- **+ de 5.000 atuações** como Perito Judicial ou Assistente Técnico no RS, SC, PR, SP e MS;
- **40 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;
- **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, Patologia 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
Inferencial
2013 – IGEL

Extensão Avaliações: Estatística
Avançada
2014 – 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:



AVALISINOS-ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA - AVALISINOS CNPJ: 92.064.740/0001-00 JULIO DE CASTILHOS - SL 905, ED. DIPLOMATA, 405 CEP: 93.510-130 - Bairro: CENTRO Município: NOVO HAMBURGO - RIO GRANDE DO SUL Insc. Municipal: 28832 - Insc. Estadual: Email: avalisinos@avalisinos.com.br Telefone: (51) 3593-5254 - Celular: (51) 99955-6474	Número da NFS-e 620	Situação Emitida	 Autenticidade
		Tipo Preenchido	

Nota Fiscal de Serviço Eletrônica - Série NFS-e 2

 ESTADO DE RIO GRANDE DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA	Identificador 8771070426101132080920647402026047397742 	
	Data Fato Gerador 07/04/2026	Data/Hora Emissão 07/04/2026 10:11

TOMADOR DO SERVIÇO

Nome Fantasia CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPREENDE E PARTICIPACOES		
Nome/Razão Social CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPREENDE E PARTICIPACOES	CPF/CNPJ 73.178.600/0001-18	Inscrição Municipal
Endereço ENGENHEIRO ROBERTO ZUCCOLO	Número 555	Complemento NÃO INFORMADO
Bairro JARDIM HUMAITA	CEP 05307190	Cidade - Estado São Paulo - SP
Telefone 00000000	E-mail daniel.buono@cyrela.com.br	

DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS PRESTADOS

Serviço 170901	Local Prestação 8801	Alíquota 2%	Valor Serviço 10.000,00	Desc. Incondic. 0,00	Valor Dedução 0,00	Valor ISS 200,00
Natureza da Operação: Exigível NBS: 1.1404.42.00 - Serviços de análise e de exames técnicos de propriedades físicas Descrição do Serviço: Assistência Técnica Judicial Processo Nº 5029033-77.2026.8.21.0001 Pedido Nº 4502655933 Parcela relativa ao parecer técnico prévio. Valor aproximado dos tributos R\$ 1.739,00 correspondente à 17,39%. Fonte: IBPT.						
Valor Total 10.000,00	Desc. Incondicional 0,00	Dedução 0,00	Base de Cálculo 10.000,00	ISSQN 200,00	IBS 0,00	
ISSRF 0,00	IR 150,00	INSS 0,00	CSLL 100,00	COFINS 300,00	CBS 0,00	
PIS 65,00	Outras Retenções 0,00	Total Trib. Federais 615,00	Desc. Condicional 0,00	Valor Líquido 9.385,00		

Atividade do Município 5661 - LAUDOS TECNICOS	Cód. Nacional Atividade Econômica 7490199 - Outras atividades profissionais, científicas e técnicas não especificadas anteriormente
--	--

Descrição dos subitens da Lista de Serviço em acordo com a Lei Complementar 116/03

17090: Perícias, laudos, exames técnicos e análises técnicas.

Local de Prestação do Serviço

8801 Porto Alegre

Local de Incidência do ISS

8771 Novo Hamburgo

Outras Informações

(170901) Serviço tributado no município do prestador

Contribuinte enquadrado como ISS Variável - Homologado de ISS ou ISS em regime estimado/fixo

Autorização para emissão de Nota Fiscal de Serviço Eletrônica: 374/2023 de 01/03/2023 00:00:00

A veracidade das informações declaradas na NFS-e podem ser consultadas no site:

<https://nfse-novohamburgo.atende.net/autoatendimento/servicos/consulta-de-autenticidade-de-nota-fiscal-eletronica-nfse/detalhar/1/identificador/8771070426101132080920647402026047397742/autoatendimento/servicos/consulta-de-autenticidade-de-nota-fiscal-eletronica-nfs-e>

A data de vencimento do ISS quando o mesmo for devido no município do Prestador: 20/05/2026

Valor aproximado dos tributos: Federais R\$615,00 (6,15%), Estaduais R\$0,00 (0,00%), Municipais R\$200,00 (2,00%), com base na Lei 12.741/2012 e no Decreto 8.264/2014 - Fonte IBPT