

FONTANA

Departamento Jurídico

Em atenção ao vosso convite apresentamos nossa proposta de honorários para **Assistência Técnica em Perícia Judicial** na Ação de Produção Antecipada de Provas, nº **5021179-79.2026.8.24.0023** da^a Vara de Florianópolis – SC, 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 | • Guimarães Incorporadora Ltda |
| • Associação Antônio Vieira / UNISINOS | • Stabilis Eng. e Construções Ltda |
| • Wolens Empreend. Imobiliários Ltda | • 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 | |
| • De Toni Incorporações Ltda | |

INTRODUÇÃO

Recebemos a solicitação para apresentar orçamento para prestar **Assistência Técnica em Perícia Judicial** na Ação de Produção Antecipada de Provas, nº **5021179-79.2026.8.24.0023** da^a Vara de Florianópolis – SC, tramitando na 7^a Vara Cível da Comarca de Florianópolis, movida por **Condomínio Villa Celimontada** contra **VILLA CELIMONTANA INCORPORACOES LTDA** e **CONSTRUTORA FONTANA LTDA**.

LAUDOS A SEREM ANALIZADOS NO CONDOMÍNIO

Carta de Habite-se datado de 29/06/2022;
Laudo de vistoria datado de 19/03/2024 sobre a piscina e portão veículos
Laudo de vistoria datado de 02/12/2024 sobre vazamentos na tubulação de recalque;
Laudo de vistoria datado de 24/02/2025 sobre a fachada cerâmica com som cavo e potencial deslocamentos
Ensaio de Aderência na fachada cerâmica com a empresa Ponto Eng.
Ensaio de Percussão com a empresa Engecon
Laudo de vistoria dada empresa Lunardeli datado de 17/03/2026 com vistoria em todo o condomínio, externo e interno, de áreas condominiais

METODOLOGIA A SER UTILIZADA

Apresenta-se a seguir a metodologia proposta.

- a) A AVALISINOS assessorará a Incorporadora antes e durante o procedimento pericial, verificando a pertinência das reclamações relativas à serviços de engenharia civil realizadas pela parte Autora;
- b) A AVALISINOS elaborará os quesitos em conjunto com o Procurador da Incorporadora e pode colaborar propondo de novos quesitos complementares e suplementares a serem respondidos pelo Perito Judicial nomeado, caso seja necessário;
- c) 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;
- d) A Perícia será realizada nos locais indicados na inicial do processo pela parte Autora.
- e) Após a entrega do Laudo Pericial pelo Perito, será realizada a análise dos apontamentos, conclusão e respostas aos quesitos apresentados por ambas as partes com apresentação de Parecer Técnico concordante ou discordante do Perito.

f) No escopo do trabalho, estão inclusos:

- Elaboração de quesitos, quesitos complementares e suplementares;
- Acompanhamento da vistoria pericial;
- Elaboração de Parecer Técnico ao Laudo Pericial.
- Reuniões virtuais com o departamento jurídico da contratante.

Serviços Excluídos:

- 1) O laudo não tem como objetivo efetuar análises de projetos de recuperação e orçamentos;
- 2) A análise de custos de reparo de eventuais manifestações patológicas é feita pela Incorporadora;
- 3) Laudos/relatórios adicionais podem ser orçados em separado.

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).

HONORÁRIOS TOTAIS ESTIPULADOS:

Os honorários para o escopo proposto são de

R\$ 28.000,00
(vinte e oito 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) Os custos de deslocamento aéreo e terrestre, além de eventuais hospedagens são pela Contratante e não englobam os valores dos honorários.

FORMA DE PAGAMENTO:

40% na contratação para elaboração dos quesitos (atual)	
30% na vistoria pericial	(mínimo 60 dd)
30% na entrega do Parecer Técnico.	(mínimo 120 dd)

PRAZO PARA EXECUÇÃO

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.

Novo Hamburgo, 05 de maio 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 Patologia e Desempenho das Construções - UNISINOS

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



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: Patologia das Obras
Civis - 2014 - Unisinos

Especialização: Inspetor de Estruturas de Concreto 2014 - ABECE/SP
Especialização: Pós-MBA em Valuation - 2009 - FGV

Especialização: Segurança do Trabalho - 1985 - PUCRS

Extensão: Avaliações de imóveis
1987 - PUCRS

Especialização: Engenharia Econômica - 1998 - FUPAI/MG

Especialização: Direito Empresarial
2008 - FGV

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, 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

Especialização: Patologia e Desempenho das Construções
2017 – Unisinos

Extensão: Avaliações: Estatística Inferencial 2013 – IGEL

Extensão Avaliações: Estatística Avançada 2014 – IGEL

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

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 646	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 8771200526101337360920647402026057397198 	
	Data Fato Gerador 20/05/2026	Data/Hora Emissão 20/05/2026 10:13

TOMADOR DO SERVIÇO

Nome/Razão Social VILLA CELIMONTANA INCORPORACOES LTDA.	CPF/CNPJ 97.553.850/0001-59	Inscrição Municipal
Endereço RUA JORNALISTA MANOEL MENEZES	Número 115	Complemento SALA 804
Bairro ITACORUBI	CEP 88034060	Cidade - Estado Florianópolis - SC
Telefone	E-mail	

DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS PRESTADOS

Serviço 170901	Local Prestação 8105	Alíquota 2%	Valor Serviço 11.200,00	Desc. Incondic. 0,00	Valor Dedução 0,00	Valor ISS 224,00
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 5021179-79.2026.8.24.0023 Parcela relativo à elaboração de quesitos						
Valor aproximado dos tributos R\$ 1.947,68 correspondente à 17,39%. Fonte: IBPT.						
Valor Total 11.200,00	Desc. Incondicional 0,00	Dedução 0,00	Base de Cálculo 11.200,00	ISSQN 224,00	IBS 0,00	
ISSRF 0,00	IR 168,00	INSS 0,00	CSLL 112,00	COFINS 336,00	CBS 0,00	
PIS 72,80	Outras Retenções 0,00	Total Trib. Federais 688,80	Desc. Condicional 0,00	Valor Líquido 10.511,20		

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 8105 Florianópolis	
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/8771200526101337360920647402026057397198/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: 19/06/2026	
Valor aproximado dos tributos: Federais R\$688,80 (6,15%), Estaduais R\$0,00 (0,00%), Municipais R\$224,00 (2,00%), com base na Lei 12.741/2012 e no Decreto 8.264/2014 - Fonte IBPT	