

MELNICK EVEN EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

MELNICK EVEN CARVALHO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

A/C Departamento Assistência Técnica e Departamento Jurídico

Em atenção ao vosso convite apresentamos nossa proposta de honorários para **Assistência Técnica Judicial** na ação nº **5002439-26.2026.8.21.0001** de acordo com as Normas gentes 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.

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Gerdau SA• Associação Antônio Vieira / UNISINOS• Wolens Empreend. Imobiliários Ltda• Goldzstein Cyrela Empreend. Imob. SA• Melnick Even Incorp. E Constr. SA• Nex Group Incorporações Ltda• TGD Engenharia e Arquitetura CO Ltda• EMI Engenharia Ltda• Pavei Construtora Ltda.• Rotta Ely Construções e Incorp. Ltda• RCorrea Engenharia Constr e Incorp Ltda• Bolognesi Empreendimentos Ltda• Allgayer Engenharia Ltda• Tilton Brugger Construções• Zaffari Lora Incorporadora Ltda• Mosmann Incorporações Ltda• Athivabril Emp. Imob Ltda• Sinuelo Incorporações Ltda• Klappen Incorporações Ltda• H LAR Incorporações Ltda | <ul style="list-style-type: none">• De Toni Incorporações Ltda• Guimarães Incorporadora Ltda• Stabilis Eng. e Construções Ltda• FHS Incorporações Ltda• Mavel Engenharia e Construções Ltda• Pschichholz Edificações Ltda• Scherrer Incorporações Ltda• Grupo Zaffari• FENAC S.A.• Tipler / Unique• Killing S.A.• Via Uno S.A.• West Coast Ind. de Calç Ltda• Grupo DASS/Dilly• Grupo DASS Nordeste• Luz da Lua – Stampa Artef. de couro• Calçados Dilly• Henrich & Cia Ltda• Prefeituras de Novo Hamburgo, Estância Velha, Ivoti, São Leopoldo, Campo Bom |
|--|--|

INTRODUÇÃO

Recebemos a solicitação para apresentar orçamento para prestar Assistência Técnica na ação nº 5002439-26.2026.8.21.0001 tramitando na 5ª Vara Cível do Foro Central de Porto Alegre movida pela **MELNICK EVEN CASTANHEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA** contra a **SHERWIN-WILLIAMS DO BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO LTDA**.

VISTA FRONTAL DAS FACHADAS DO EMPREENDIMENTO VIVIO LINDÓIA



HISTÓRICO DO PROCESSO:

Ingressamos com ação cautelar de produção antecipada de provas, para que realizasse a perícia na fachada do **Empreendimento Vivio Lindoia**.

Em 2019, 2020 e 2021, a Melnick adquiriu da Sherwin-Williams tintas elastoméricas destinadas à pintura das fachadas de alguns empreendimentos que incorporou. Ocorre que as tintas utilizadas apresentaram desgaste precoce, resultando em perda estética e funcional.

O Condomínio Vivio Lindoia, diante do mau desempenho das tintas, contatou a Melnick buscando reparação de infiltrações e fissuras nas fachadas – que a incorporadora atribuiu à falha no desempenho do produto fornecido pela Sherwin.

Foi realizado acordo com o Condomínio que, aliás, diante da demora na obtenção da liminar, já está em vias de finalização e a ação foi ajuizada justamente para que não se perdesse a prova acerca do desempenho das tintas, diante da repintura iminente – a ideia é que, posteriormente, a depender do resultado da perícia, busquemos reparação dos prejuízos junto à Sherwin.

O perito nomeado é o Eng. Civil Alexandre Danesi Gallo.

Ele ainda não aceitou o encargo, nem apresentou sua proposta de honorários.

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 para auxiliar o Procurador da Incorporadora e pode colaborar propondo de novos quesitos complementares a serem respondidos pelo Perito Judicial nomeado;
- 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) 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.

e) No escopo do trabalho, estão inclusos:

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

Serviços Excluídos:

- 1) Não está incluso no escopo pericial a realização de orçamentos que devem ser feitos pela Melnick.
- 2) Após o encerramento da fase pericial, as eventuais novas análises e novas assessorias até chegar a fase de Memoriais serão cobradas por hora técnica.
- 3) Eventuais novos Laudos ou relatórios adicionais podem ser orçados em separado.

Neste trabalho atuarão os engenheiros:

Luiz Alberto Modesti, CREA-RS 46.611

Guilherme Modesti, CREA-RS 203.968

(telefone: (51) 3593-5254 / 3594-6088 / 99955-6474 // e-mail avalisinos@avalisinos.com.br).

HONORÁRIOS TOTAIS ESTIPULADOS:

Perícia para danos físicos da pintura:

Os honorários para a perícia dos danos físicos são de

R\$ 18.000,00
(dezoito mil reais).

Observações:

- 1) Tendo em vista que os honorários estão atrelados ao estudo do processo para Consultoria e Assistência Técnica Pericial para esta Ação Judicial e não apenas no procedimento pericial judicial, após a contratação, independente de forma de encerramento da questão, seja por sentença ou por acordo entre as Partes 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:

- 1/3 na contratação para elaboração dos quesitos
- 1/3 na data do início previsto da Perícia
- 1/3 na data da entrega do Parecer Técnico

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.

Porto Alegre, 08 de maio de 2026

**Luiz Alberto Modesti**

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-Itajaí-SC
Professor da especialização em Patologia e Desempenho das Construções do PPG da 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: Engenharia Civil
1982 – PUCRS

Graduação: Direito –
2004 – FEEVALE

Especialização: Segurança Trabalho
- 1985 - PUCRS

Extensão: Avaliações de imóveis
1987 – PUCRS

Especialização: Engenh. Econômica
- 1998 - FUPAI/MG

Especialização: Direito Empresarial
2008 – FGV

Especialização: Pós-MBA Valuation –
2009 – FGV

Especialização: Patologia das Obras
Civis - 2014 - Unisinos

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

Mestrado: Tecnologia dos Materiais
2018 – Feevale

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

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 647	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 8771260526104749870920647402026057397259 	
	Data Fato Gerador 26/05/2026	Data/Hora Emissão 26/05/2026 10:47

TOMADOR DO SERVIÇO

Nome Fantasia MELNICK EVEN - VIVIO		
Nome/Razão Social MELNICK EVEN CARVALHO EMPREENDEMENTO IMOBILIARIO LTDA	CPF/CNPJ 21.888.149/0001-29	Inscrição Municipal
Endereço RUA RODOLFO SIMCH	Número 465	Complemento NÃO INFORMADO
Bairro JARDIM LINDOIA	CEP 91050350	Cidade - Estado Porto Alegre - RS
Telefone	E-mail	

DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS PRESTADOS

Serviço 170901	Local Prestação 8801	Alíquota 2%	Valor Serviço 6.000,00	Desc. Incondic. 0,00	Valor Dedução 0,00	Valor ISS 120,00
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 5002439-26.2026.8.21.0001 Sherwin-Williams do Brasil Parcela 1-3 Valor aproximado dos tributos R\$ 1.043,40 correspondente à 17,39%. Fonte: IBPT.						
Valor Total 6.000,00	Desc. Incondicional 0,00	Dedução 0,00	Base de Cálculo 6.000,00	ISSQN 120,00	IBS 0,00	
ISSRF 0,00	IR 90,00	INSS 0,00	CSLL 60,00	COFINS 180,00	CBS 0,00	
PIS 39,00	Outras Retenções 0,00	Total Trib. Federais 369,00	Desc. Condicional 0,00	Valor Líquido 5.631,00		

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/8771260526104749870920647402026057397259/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\$369,00 (6,15%), Estaduais R\$0,00 (0,00%), Municipais R\$120,00 (2,00%), com base na Lei 12.741/2012 e no Decreto 8.264/2014 - Fonte IBPT