

CYRELA BRAZIL REALTY S/A
A/C Dra. Fernanda Maues

CONDOMÍNIO MANDARIM
BELÉM-PA

Em atenção ao vosso convite apresentamos nossa proposta de honorários para **Assistência Técnica Judicial na Ação ORDINÁRIA** da 7ª Vara Cível de Belém/PA, de acordo com as Normas vigentes da ABNT, juntamente com o Eng. Janilton.

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.

- | | |
|---|--|
| • Cyrela Brazil Realty SA | • Sinuelo Incorporações Ltda |
| • Gerdau SA | • Klappen Incorporações Ltda |
| • Associação Antônio Vieira / UNISINOS | • H LAR Incorporações Ltda |
| • Wolens Empreend. Imobiliários Ltda | • 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 | • 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 |
| • Maiojama Empreend. Imob. Ltda. | • Grupo DASS/Dilly |
| • Titton Brugger Construções | • Grupo DASS Nordeste |
| • Zaffari Lora Incorporadora Ltda | • Luz da Lua – Stampa Artef. de couro |
| • Mosmann Incorporações Ltda | • Henrich & Cia Ltda |
| • Athivabrazil Emp. Imob Ltda | • Prefeituras de Novo Hamburgo, Estância Velha, Ivoti, São Leopoldo, Campo Bom |
| • Grupo Zaffari | |

LOCAIS A SEREM VISTORIADOS

Recebemos a solicitação para apresentar orçamento para prestar Assistência Técnica na Ação Ordinária nº **0835559-22.2022.8.14.0301** tramitando na 7ª Vara Empresarial de Belém do PA, promovida pelo **Condomínio Mandarin** contra a Cyrela



A notificação extrajudicial atacou as seguintes pontos e questões a serem periciados:

- 1) REFLUXO DE ÁGUA DE CHUVA NOS RALOS DAS SACADAS DAS UNIDADES 202, 205, 101, 102, 105 E 106
- 2) INFILTRAÇÕES NAS UNIDADES 1207, 1108, 1008, 908, 810, 809, 710 E 610
- 3) PORTAS CORTA-FOGO DOS PAVIMENTOS 14º, 16º, 17º, 22º e S3, DENTRE OUTROS
- 4) PISO TÉRREO
- 5) PISOS S1, S2 E S3
- 6) PISO PILOTIS
- 7) BARRILETE
- 8) PROBLEMAS EM TUBULAÇÕES DE ÁGUA, COM VAZAMENTO DE GRANDE VOLUME DE ÁGUA, NO 1º, 8º e 12º ANDARES, OCASIONANDO DANOS NOS ELEVADORES, QUEDA DO TETO GESSO DO TÉRREO, DANOS AO SISTEMA DE INTERFONES DE TODO PRÉDIO, DENTRE OUTROS DANOS
- 9) FISSURAS EM AMBIENTES DIVERSOS

Existem vários Laudos Extrajudiciais com relatórios de danos ocorridos e alguns já reparados pelo Condomínio ou pela Cyrela de difícil constatação ou comprovação pelo prazo decorrido, que listamos abaixo.

Laudo do Alexandre Ferreira	sobre danos nas tubulações e fissuras gerais
Laudo da START	sobre falhas do projeto hidráulico e de VRP
Laudo do Alexandre	sobre hidráulica no apto 1108
Laudo da Ana Paula	sobre análise dos projetos e falta de "as built"
Laudo da START	sobre água fria, VRP e NBR 5626
Relatório dos elevadores	sobre danos nos elevadores
Alexandre	emite Plano de manutenção para o Condomínio
Laudo do Alexandre	sobre refluxo de água nos ralos das sacadas
Laudo do Alexandre	sobre danos nas tubulações e fissuras gerais

Os danos apontados nos laudos são de difícil mensuração e ou constatação, pois é provável que até a data da nossa vistoria ou da perícia, já tenham sido reparados, eis que foram produzidos em 2021.

O DTAS compareceu no local desde a entrega da obra e emitiu parecer com fotos relativos às questões apontadas pelo Condomínio. O relatório com 46 itens em anexo.

Nº PARECER	ITEM SOLICITADO	FOTO ATUAL	ANÁLISE ENGENHARIA DTAS	PROCEDENTE?
1	Retorno de água da chuva em varanda no 1º pavimento de unidade privativa onde a Cyrela realizou o serviço com troca de diâmetro da tubulação solucionando o problema. Diante disso condomínio solicita inspeção preventiva e troca do diâmetro das tubulações de todas as unidades nível 1º pavimento afim de evitar problemas futuros;		Foi realizado serviços para solução do retorno de água no ralo da sacada do apartamento, onde a tubulação estava entupida com resto de materiais de obra (o qual podem ser da cyrela ou da própria unidade em que realizou modificações). Com isso foi realizado a substituição da tubulação onde estava obstruído.	Improcedente
1	Fissuras e trincas em ambientes de área comum;		Foram identificadas algumas fissuras, porém são fissuras superficiais que são imperceptíveis a distancia mínima de 1m, sendo então consideradas normais e aceitáveis durante a trabalhabilidade da estrutura do prédio, o qual o condomínio ao longo dos 5 anos de implantação precisa realizar as manutenções preventivas;	Não, ausência de manutenção do condomínio.
1	Posicionamento de quadro elétrico divergente do que prevê o projeto;		Analisar a necessidade de realizar ou não o as-built de projetos visto que já se passaram 5 anos de implantação.	
1	Solicita as built de projetos para o que ta executado no local;		Analisar a necessidade de realizar ou não o as-built de projetos visto que já se passaram 5 anos de implantação.	
2	Manômetros com infiltração e alguns sem funcionamento;		Ausencia de manutenção do condomínio. Manual do síndico orienta que realize a manutenção dos equipamentos a cada 6 meses com equipe ou empresa especializada.	Não, ausência de manutenção do condomínio.
2	Valvulas e Niples com corrosão;		Com a ausencia de manutenção e valvulas de pressão com presença de água isso facilita o aparecimento de corrosão nas peças. Vale ressaltar que o empreendimento já tem 5 anos e 5 meses desde sua implantação;	Não, ausência de manutenção do condomínio.

Destaca-se que existem limitações para efetuar um tendo em vista que vários serviços JÁ FORAM realizados, a exemplo de várias intervenções da Cyrela fazendo reparos em tubulações sobre o forro de gesso e ralos das sacadas, e nos casos em que ocorreram rompimentos de tubulações dentro dos shaft que por não terem ralos, ocorreu o transbordamento para o poço de elevadores com danos em componentes elétricos. Além disso já tem perito nomeado que pode iniciar a qualquer momento.

Destaca-se que os itens:

- (a) laudo da START de equipamentos de pressão e VRP da rede hidráulica,
- (b) projeto hidráulico e
- (c) dano no elevador:

necessitam de colaboração de engenheiro setor de instalações da Cyrela para se contrapor.

A maior dificuldade é que os relatos são de 2021.

METODOLOGIA A SER UTILIZADA (necessita técnico do setor de instalações Cyrela)

Premissa do orçamento: A condição para aceitar atuar nessa PERÍCIA JUDICIAL é que será efetuada juntamente com o Engº Janilton Ugulino que já conhece o condomínio e a situação apresentada.

a) 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 a revisão do rol de quesitos que foi elaborado pelo Engº Janilton Ugulino, para ser aprovado pelos departamentos Jurídico e Técnico e, na sequência, pode colaborar propondo de novos quesitos complementares para serem respondidos pelo Perito Judicial, caso seja necessário;

b2) 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;

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:

- Acompanhamento da vistoria pericial PRESENCIAL.
- Elaborar quesitos complementares;
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 estruturais e/ou projetos de recuperação;
- 2) **A Cyrela é responsável pelo orçamento de custos de reparos** de manifestações patológicas;
- 3) Laudos/relatórios adicionais podem ser orçados em separado.

Destaca-se que as questões relativas às VRP e as instalações hidráulicas e elevadores devem ser acompanhadas por algum técnico do setor de instalações.

Serviços Excluídos:

- 1) O laudo não tem como objetivo orçar os reparos ou opções; nem efetuar análises estruturais de reforço ou de verificação;
- 2) Não está previsto Assistência Técnica caso haja uma futura ação judicial.
- 3) **As questões relativas aos projetos hidráulicos, VRP e elevadores não fazem parte do orçamento e deve ter acompanhamento de técnico do setor de instalações da Cyrela.**

HONORÁRIOS TOTAIS ESTIPULADOS:

Honorários para vistoria e emissão de Laudo de Danos Físicos são: **R\$ 20.000,00** (vinte mil reais)
Com NF e ART e todos os impostos incidentes sobre a nota fiscal.

FORMA DE PAGAMENTO:

a) Após a entrega

PRAZO PARA EXECUÇÃO:

Estima-se o prazo para conclusão do Parecer em até 20 dias.

pamela.quimaraes@cyrela.com.br

D4Sign
PamelaQuimaraes
Assinado

Sendo o que tínhamos para o momento.

Porto Alegre, 14 de abril 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 no PPG – UNIVALI-SC

Professor da especialização em Patologia e Desempenho das Construções – UNISINOS-RS

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

Mestrado: Tecnologia dos Materiais
2018 - Feevale

Especialização: Patologia das Obras
Civis - 2014 - Unisinos

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

Especialização: Direito Empresarial
2008 – FGV

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

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;
- **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:



cyrela x Belem Mandarin 04 2026 A pdf

Código do documento 8e49a860-a9b1-4a83-9a00-8d99a7f66718



Assinaturas



Pamela de Pádua Paula Guimarães
Pamela.Guimaraes@cyrela.com.br
Assinou

PamelaGuimarães

Eventos do documento

16 Apr 2026, 10:46:07

Documento 8e49a860-a9b1-4a83-9a00-8d99a7f66718 **criado** por FERNANDA MAUÉS NETO (8e4988a1-4684-49c6-91ca-c2a5cfef47ab). Email:fernanda.neto@cyrela.com.br. - DATE_ATOM: 2026-04-16T10:46:07-03:00

16 Apr 2026, 10:48:13

Assinaturas **iniciadas** por FERNANDA MAUÉS NETO (8e4988a1-4684-49c6-91ca-c2a5cfef47ab). Email: fernanda.neto@cyrela.com.br. - DATE_ATOM: 2026-04-16T10:48:13-03:00

16 Apr 2026, 11:02:45

PAMELA DE PÁDUA PAULA GUIMARÃES **Assinou** (f3ca0b23-0332-40f2-b795-f1bc69737305) - Email: pamela.guimaraes@cyrela.com.br - IP: 179.133.59.216 (179-133-59-216.user.vivozap.com.br porta: 6512) - Documento de identificação informado: 361.287.488-80 - DATE_ATOM: 2026-04-16T11:02:45-03:00

Hash do documento original

(SHA256):f76596de774d29d82e856def109e2a2e91ba2508e48bd972b9fb26a2e6bc8953

(SHA512):68d06abf765d92210e452605b7a9b7b6612a5a66854e5938f42f2b4ab1c5e3a1f8fd2a888ac0eed92bedf77eafefcc4cfac777c54fbd2bc1b1336adb7cdd5151

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima



Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.