Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBG Z4M52 8XUSL 25MYR

LAUDO DE VISTORIA CAUTELAR

Assunto: **Vistoria em Imóvel localizado na Alameda Presidente Taunay n. 131, Batel em Curitiba/PR denominado SHOPPING NOVO BATEL E HOTEL WHITE PLAZA.**



Contratante: **L C BRANCO EMP. IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Elaborado por: **IPEQ – INSTITUTO DE PESQUISA, ESTATÍSTICA E QUALIDADE LTDA.**

Responsável Técnico: **Renato Volpi Júnior – Eng. Civil - CREA/PR – 8.035/D**

08 DE ABRIL DE 2024

Avaliações Patrimoniais
Perícias de Engenharia
Consultoria Imobiliária
T 41 3336 8283
Rua Padre Anchieta, 2050 sl 706
80730-000 Curitiba PR
www.ipeq.com.br

1

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBG Z4M52 8XUSL 25MYR

1.0 – OBJETIVO

Este laudo visa atender à solicitação da empresa L C BRANCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e sua finalidade é o registro da vistoria realizada no imóvel localizado à Alameda Presidente Taunay n. 131, bairro Batel no Município de Curitiba/Pr, descrevendo as atuais condições do imóvel e **apontando principalmente suas áreas construídas**, estando amplamente registrado através de farta documentação fotográfica.

O presente laudo é apresentado de acordo com as diretrizes de leis municipais, boas práticas e normas técnicas brasileiras. Como norma balizadora principal, foi utilizada a NBR 13.752/1996 – Perícias de engenharia na construção civil. Todas as informações recebidas e coletadas no local foram consideradas com resguardo e boa fé

As vistorias foram realizadas de forma visual e fotográfica, não tendo sido realizado ensaios destrutíveis. O IPEQ atesta que este laudo técnico foi realizado com total imparcialidade conforme o Código de Ética profissional de Perícias de Engenharia.

IPEQ – INSTITUTO DE PESQUISA, ESTATÍSTICA & QUALIDADE LTDA. é uma empresa de engenharia cujo objeto social é a avaliação de imóveis, registrada no CREA-PR sob n. 40.523 e estabelecida na Rua Padre Anchieta n. 2050 – sala 706 em Curitiba, Estado do Paraná (CNPJ n. 04.248.444/0001-00, endereço eletrônico: www.ipeq.com.br).

Avaliações Patrimoniais
Perícias de Engenharia
Consultoria Imobiliária
T 41 3336 8283
Rua Padre Anchieta, 2050 sl 706
80730-000 Curitiba PR
www.ipeq.com.br

2

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBG Z4M52 8XUSL 25MYR

2.0 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel localizado na Alameda Presidente Taunay, nº 131, esquina com a Alameda Dom Pedro II, nº 255 e frente também para a Rua Coronel Dulcídio, nº 517, no bairro Batel, no Município de Curitiba, Estado do Paraná, é constituído por um terreno, com área de 10.658,74 m² e edificações com **área total coberta de 42.784.89 m²**, de acordo com projeto arquitetônico de autoria do escritório DORIA ARQUITETOS (cópia em anexo).

O imóvel está devidamente cadastrado no município com a Indicação Fiscal nº 21.022.018.

Topograficamente, o terreno é plano, seco e o solo silte argiloso, não apresenta problemas à implantação de obras pelos meios tradicionais.

O empreendimento é comercial e multiuso, composto por um **shopping-center, com área de 29.409,36 m², e um hotel recém finalizado, com área de 13.912,09 m²**.

O shopping é estilo “galeria”, com vários acessos, além de lojas e restaurantes voltados para a calçada, onde registra-se o maior movimento. Possui ainda caráter cultural, contando com cinema e 3 teatros. O hotel é novo, de padrão alto, finamente decorado. contendo um total de 143 quartos, sendo 19 deles suítes com antessala privativa. Possui área de lazer completa, com piscina, academia, saunas seca e úmida, terraço com vista panorâmica, além de bar e restaurante.

Avaliações Patrimoniais
Perícias de Engenharia
Consultoria Imobiliária
T 41 3336 8283
Rua Padre Anchieta, 2050 sl 706
80730-000 Curitiba PR
www.ipeq.com.br

3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBG Z4M52 8XUSL 25MYR

O bairro Batel é o bairro com maior renda média por domicílio da cidade, caracterizado principalmente por edifícios residenciais e comércios de padrão alto. Nos arredores do imóvel avaliando encontramos uma ocupação bastante comercial, com a presença de shopping-centers, diversos hotéis, bares, restaurantes, clínicas, agências bancárias e comércio em geral.

A região dispõe dos principais melhoramentos e serviços públicos existentes, tais como: rede de água, rede elétrica, rede de esgoto, telefonia, transporte público, coleta de lixo etc.

PRINCIPAIS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Zoneamento: ZR4.E – Zona Residencial 4 – Incentivo Batel, cujos principais Usos Permitidos são:

Usos Permitidos: habitação coletiva; habitação unifamiliar; habitação unifamiliar em série; habitação institucional; habitação transitória 1; comunitário 1 e 2; sede administrativa; comércio e serviço vicinal e de bairro.

Coeficiente de Aproveitamento Básico: 2,0
Taxa de Ocupação Máxima: 50%
Taxa de Permeabilidade Mínima: 25%
Altura Básica: 6 pavimentos

Demais características do imóvel avaliando acima se encontram no “Quadro Resumo de Descrição” a seguir, no “Mapa de Localização e Documentação Fotográfica” e na Documentação em Anexo (Projeto Arquitetônico e Consulta da Prefeitura).

Avaliações Patrimoniais
Perícias de Engenharia
Consultoria Imobiliária
T 41 3336 8283
Rua Padre Anchieta, 2050 sl 706
80730-000 Curitiba PR
www.ipeq.com.br

4

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBG Z4MS2 8XUSL 25MYR

3.0 – DAS ÁREAS CONSTRUÍDAS

As áreas edificadas obtidas através do projeto (em anexo) e conferidas no local totalizando 42.784,63m2, nos complexos do Shopping Novo Batel e do Hotel White Plaza, são distribuídas conforme quadro abaixo:

QUADRO DE ÁREAS HOTEL WHITE PLAZA:

EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA (m2)
1º SUBSOLO - Lobby	472,37
TÉRREO - Bar / Apoio / Circulações	701,08
2º PAV. - Restaurante	799,53
MEZ. 2º PAV. - Serviços	105,85
3º PAV. - Eventos	2.308,30
4º PAV. - Quartos	1.266,68
5º / 6º PAV. - Quartos	2.321,64
7º PAV. - Quartos	1.187,37
8º / 9º PAV. - Quartos	2.427,02
10º ANDAR - Quartos	1.188,51
11º PAV. - Lazer	410,00
11º PAV. - Lazer - Descoberto	536,56
CASA DE MÁQ. / RESERVATÓRIOS	187,18
ÁREA TOTAL	13.912,09

QUADRO DE ÁREAS SHOPPING NOVO BATEL:

EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA (m2)
4º SUBSOLO - Estacionamento	6.939,29
3º SUBSOLO - Estacionamento	6.003,05
3º SUBSOLO - Cinemas	509,85
3º SUBSOLO - Teatro	617,47
2º SUBSOLO - Lojas / Praça	4.155,86
2º SUBSOLO - Cinemas	804,16
2º SUBSOLO - Teatro	580,24
1º SUBSOLO - Lojas	4.663,06
1º SUBSOLO - Mustang Sally	222,09
2º PAV. - Lojas	2.160,17
3º PAV. - Teatro Paulo Autran	341,20
CASA MAQ. / RESERVATÓRIOS	340,66
Cob. em Vidro - sem ônus à PMC	2.072,26
ÁREA TOTAL	29.409,36

Avaliações Patrimoniais
Perícias de Engenharia
Consultoria Imobiliária
T 41 3336 8283
Rua Padre Anchieta, 2050 sl 706
80730-000 Curitiba PR
www.ipeq.com.br

5

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBG Z4M52 8XUSL 25MYR

Perante a prefeitura Municipal de Curitiba, os Alvarás de Construção são os seguintes, conforme Consulta Informativa em anexo:

Alvarás de Construção

Sublote: **0**

Número Antigo: 032133B	Número Novo:45114	Finalidade:RESTAURO	
Situação: Obra Concluída			
Área Vistoriada (m²):1.203,66	Área Liberada (m²): 432,64	Área Total (m²):3.077,68	
Número Antigo: 035055B	Número Novo:50170	Finalidade:CONSTRUÇÃO	
Situação: Obra Concluída			
Área Vistoriada (m²):66,69	Área Liberada (m²): 66,69	Área Total (m²):3.144,37	
Número Antigo: 036634B	Número Novo:53024	Finalidade:OUTROS	
Situação: Obra em Andamento			
Área Vistoriada (m²):	Área Liberada (m²): 0,00	Área Total (m²):0,00	
Número Antigo: 057421A	Número Novo:92632	Finalidade:CONSTRUÇÃO	
Situação: Cancelado			
Área Vistoriada (m²):	Área Liberada (m²): 0,00	Área Total (m²):0,00	
Número Antigo: 066112A	Número Novo:102149	Finalidade:CONSTRUÇÃO	
Situação: Obra Concluída			
Área Vistoriada (m²):2.416,09	Área Liberada (m²): 2.416,09	Área Total (m²):2.645,04	
Número Antigo: 090196A	Número Novo:125961	Finalidade:CONSTRUÇÃO	
Situação: Obra em Andamento			
Área Vistoriada (m²):	Área Liberada (m²): 24.890,11	Área Total (m²):26.726,12	
Número Antigo:	Número Novo:332066	Finalidade:DEMOLIÇÃO	
Situação: Obra Concluída			
Área Vistoriada (m²):	Área Liberada (m²): 0,00	Área Total (m²):	
Número Antigo:	Número Novo:332639	Finalidade:DEMOLIÇÃO	
Situação: Obra Concluída			
Área Vistoriada (m²):	Área Liberada (m²): 0,00	Área Total (m²):	
Número Antigo:	Número Novo:332640	Finalidade:DEMOLIÇÃO	
Situação: Obra Concluída			
Área Vistoriada (m²):	Área Liberada (m²): 0,00	Área Total (m²):	
Número Antigo:	Número Novo:332641	Finalidade:DEMOLIÇÃO	
Situação: Obra Concluída			
Área Vistoriada (m²):	Área Liberada (m²): 0,00	Área Total (m²):	
Número Antigo:	Número Novo:332642	Finalidade:DEMOLIÇÃO	
Situação: Obra Concluída			
Área Vistoriada (m²):	Área Liberada (m²): 0,00	Área Total (m²):	

Avaliações Patrimoniais
Perícias de Engenharia
Consultoria Imobiliária
T 41 3336 8283
Rua Padre Anchieta, 2050 sl 706
80730-000 Curitiba PR
www.ipeq.com.br

6

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBG Z4M52 8XUSL 25MYR

4.0 –CONCLUSÃO

As áreas edificadas totalizando 42.784,63m2, obtidas através do projeto e conferidas no local estão totalmente construídas e mobiliadas, como pode-se observar no relatório fotográfico em anexo.

O IPEQ – INSTITUTO DE PESQUISA, ESTATÍSTICA & QUALIDADE LTDA. permanece à disposição dos interessados para esclarecer dúvidas que possam surgir.

Curitiba, 08 de abril de 2023.

IPEQ – INST.DE PESQUISA, ESTAT. & QUAL. LTDA.
RENATO VOLPI JR. – ENGº CIVIL – CREA 8035/D

ANEXOS:

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

CONSULTA INFORMATIVA DA PREFEITURA

PROJETO ARQUITETONICO

ART DO CREA-PR

Avaliações Patrimoniais
Perícias de Engenharia
Consultoria Imobiliária
T 41 3336 8283
Rua Padre Anchieta, 2050 sl 706
80730-000 Curitiba PR
www.ipeq.com.br

7

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBG Z4M52 8XUSL 25MYR

MAPAS E CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO



Mapa de Localização (Fonte: Google Maps, 2024 - editado)



Planta de Loteamento Cadastral – Prefeitura Municipal de Curitiba (Fonte: IPPUC, 2024)



Foto Aérea (Fonte: Google Earth, 2024 - editado)



Vista Superior 3D (Fonte: Geo Curitiba, 2024)

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBG Z4M52 8XUSL 25MYR

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBG Z4M52 8XUSL 25MYR

ipeq
PERÍCIA | ENGENHARIA

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – SHOPPING NOVO BATEL



Foto 1 – Vista do Empreendimento pela Rua Coronel Dulcídio

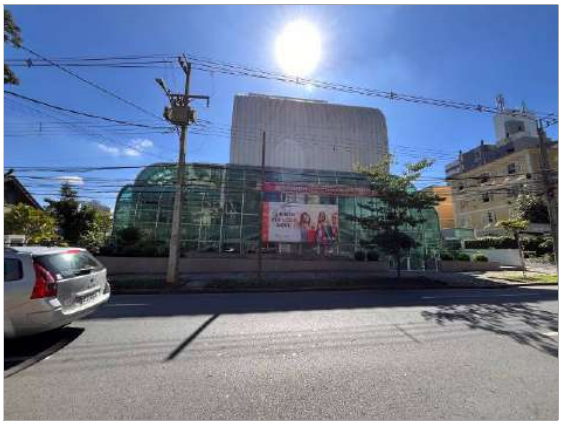

Foto 2 - Vista do Empreendimento pela Rua Coronel Dulcídio



Foto 3 - Vista do Empreendimento pela Rua Coronel Dulcídio



Foto 4 - Vista do Empreendimento pela Rua Coronel Dulcídio



Foto 5 – Logradouro - Rua Coronel Dulcídio



Foto 6 - Vista do Empreendimento pela Alameda Dom Pedro II

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBG Z4M52 8XUSL 25MYR



Foto 7 - Vista do Empreendimento pela Alameda Dom Pedro II



Foto 8 - Vista do Empreendimento pela esquina da Alameda Dom Pedro II e Rua Presidente Taunay



Foto 9 – Logradouro - Alameda Dom Pedro II



Foto 10 - Vista do Empreendimento pela Rua Presidente Taunay



Foto 11 - Vista do Empreendimento pela Rua Presidente Taunay



Foto 12 - Vista do Empreendimento pela Rua Presidente Taunay

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBG Z4M52 8XUSL 25MYR



Foto 13 – Logradouro - Rua Presidente Taunay



Foto 14 – Acesso ao Shopping pela Rua Coronel Dulcídio

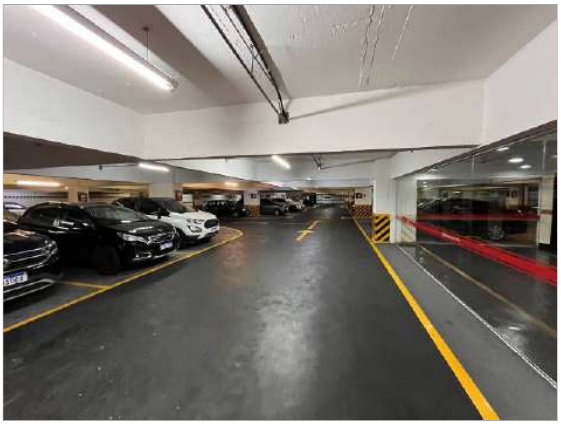

Foto 15 – 4º Subsolo (G2) – Estacionamento

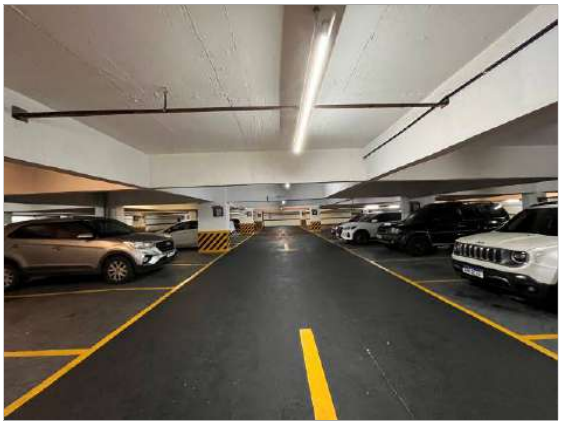

Foto 16 - 4º Subsolo (G2) – Estacionamento

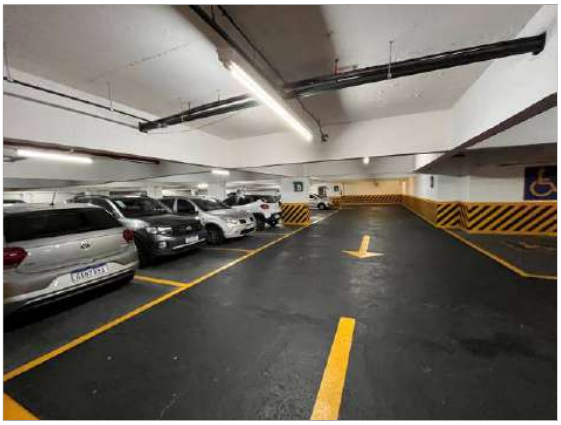

Foto 17 - 3º Subsolo (G1) – Estacionamento



Foto 18 - 3º Subsolo (G1) – Estacionamento

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBG Z4M52 8XUSL 25MYR

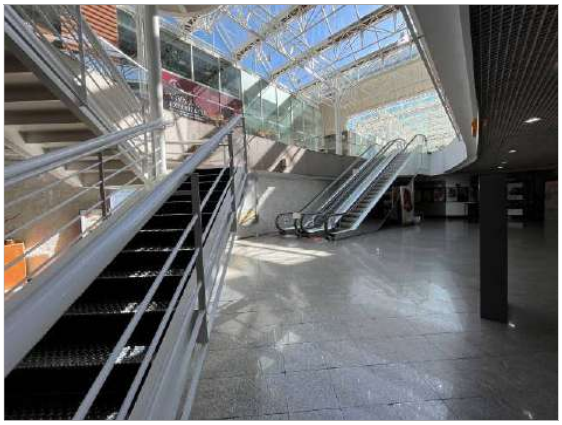

Foto 19 – 2º Subsolo - Praça



Foto 20 - 2º Subsolo - Elevadores

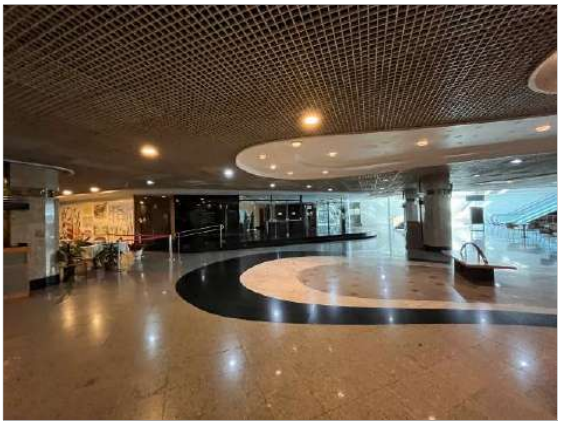

Foto 21 - 2º Subsolo - Praça



Foto 22 - 2º Subsolo - Praça



Foto 23 - 2º Subsolo - Praça



Foto 24 - 2º Subsolo - Restaurante

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBG Z4M52 8XUSL 25MYR



Foto 25 - 2º Subsolo – Teatro Fernanda Montenegro



Foto 26 – Teatro Fiani



Foto 27 – Térreo - Mall



Foto 28 - Térreo - Mall



Foto 29 - Térreo - Mall



Foto 30 - Térreo - Mall