



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

(IA 17.10.22)

**RUA CINCO DE JULHO, Nº 188, APARTAMENTO 901
EDIFÍCIO CEREJEIRA – COPACABANA
RIO DE JANEIRO / RJ
CEP: 22051-030**

DATA BASE: OUTUBRO – 2022

**ELABORADO PELA EMPRESA RIMADI ENGENHARIA EIRELI
CNPJ: 10.172.554/0010-20**

**www.rimadi.com.br
contato@rimadi.com.br**

55 11 2774-3060

**São Paulo – SP
2022**

AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIÇÃO DE ATIVOS LTDA

EMPRESA

VIAÇÃO ITAPEMIRIM LTDA E OUTRAS

MATRÍCULA 8.249 – 5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIO DE JANEIRO / RJ

PROCESSO 0060326-87.2018.8.26.0100

1ª VARA DE FALÊNCIAS DO FORO CENTRAL DE SÃO PAULO – SP

VALOR R\$ 615.000,00

(SEISCENTOS E QUINZE MIL REAIS)

EMPRESA

RIMADI ENGENHARIA EIRELI

PERITO

ENGENHEIRO CIVIL THIAGO MACEDO

11 952303070

thiagomacedo.perito@gmail.com

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181

DATA: OUTUBRO DE 2022

LAUDO DE AVALIAÇÃO



RUA CINCO DE JULHO, Nº 188, APARTAMENTO 901
EIFÍCIO CEREJEIRA – COPACABANA
RIO DE JANEIRO / RJ
CEP: 22051-030

Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	1
2. FUNDALIDADE DO LAUDO	1
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	1
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	1
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	1
5.1. Identificação dos Imóveis.....	1
5.2. Roteiro de acesso aos imóveis	2
5.3. Caracterização do município	2
5.4. Caracterização da região	2
5.5. Caracterização do imóvel	2
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	3
7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	3
8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	3
9. PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS	4
10. VARIÁVEIS DO MODELO	5
10.1. Variáveis independentes:	5
10.2. Variáveis dependentes	5
11. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS	5
11.1. Características do imóvel	5
12. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR	6
13. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO.....	10
12. MATRÍCULA	11
14.1.	11
14. FOTOS.....	13
15. LINKS	23

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIÇÃO DE ATIVOS LTDA

Localização: Alameda Santos, 787, conjunto 132, bairro Cerqueira Cesar, São Paulo/SP. CEP: 01419-001.

2. FINALIDADE DO LAUDO

O presente laudo tem como objetivo a determinação do **valor de mercado** para inventário em Ação de falência da empresa **VIAÇÃO ITAPEMIRIM LTDA de CNPJ 27.175.975/0001-07 e OUTROS**, referente ao processo: **0060326-87.2018.8.26.0100** da 1ª Vara de Falência do Foro Central de São Paulo/SP.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Fazer o levantamento das condições físicas dos imóveis, suas instalações e bens, para determinar características mercadológicas dos mesmos.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados.

O trabalho apresentado, e os seus resultados, são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste laudo técnico em conexão com qualquer outro.

O responsável técnico não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecido em leis, códigos e regulamentos próprios.

Por fugir à finalidade precípua deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

5.1. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Imóveis trata-se de apartamento residencial, localizado no bairro de Copacabana, especificamente na Rua Cinco de Julho, nº 188, apartamento 901, no Condomínio Cerejeiras, na cidade do Rio de Janeiro / RJ. Possui, aproximadamente, 50 m², com apenas 01 quarto.

Não existe o levantamento topográfico da área.

5.2. ROTEIRO DE ACESSO AOS IMÓVEIS

Imóvel de matrícula 8.249 do 5º Registro de Imóveis, na cidade do Rio de Janeiro / RJ - localizado na Rua Cinco de Julho, nº 188 – apartamento 901, no Edifício Cerejeira, no bairro de Copacabana, na cidade do Rio de Janeiro / RJ, de CEP: 22051-030. Seu acesso se dá pela rua Barata Ribeiro, acessando a rua Dias da Rocha, dobrando à direita ao final.



Figura 1 – Trajeto

5.3. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

Rio de Janeiro é uma das cidades mais importantes do país. Sendo a segunda capital com maior população, possui grande destaque cultural, esportivo e econômico.

5.4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Copacabana um bairro residencial, com padrão muito elevado, sendo das regiões mais valorizadas do estado do Rio de Janeiro. Possui amplo comércio, com destaque para a rede hoteleira e suas praias.

5.5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel fica no Edifício Cerejeira, tendo uma arquitetura comum na região. Possui um quarto, ficando de frente para a rua.



Figura 2 – Fachada



Figura 3 – Quarto

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Situados em região urbana com excelente valorização, com características comerciais e residenciais, grande concentração de edifícios, bares, e comércios diversos.

7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, com modelos de Regressão Linear.

8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

FUNDAMENTAÇÃO: conforme as tabelas 1 e 2 do item 9.2.1 da NBR-14.653-2 da ABNT, a saber:

- Item 1: 3 PONTOS;
- Item 2: quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados = $6(K+1)$, onde K é o número de variáveis independentes. Como utilizamos 05 variáveis independentes, deveríamos ter 36 dados de mercado. Foram obtidos 38 dados de mercado, onde houve uma extrapolação. 3 PONTOS;
- Item 3: Identificação dos dados de mercado – 3 PONTOS;
- Item 4: Extrapolação – Admitida para uma variável – 2 PONTOS;
- Item 5: Nível de significância máximo (teste bicaudal) – $20\% > 11,72\% > 10\%$ - 2 PONTOS;
- Item 6: Nível de significância máximo através do teste 0,01% - 3 PONTOS

TOTAL DE PONTOS: 17. Tendo em vista a TABELA 2 do item 9.2.1 da NBR-14.653-2 da ABNT, a presente avaliação atingiu **Grau II de fundamentação**.

PRECISÃO: conforme a tabela 5 do Item 9.2.3 da NBR-14.653-2 da ABNT, a presente avaliação atingiu **Grau II de precisão**.

9. PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS

Dados	Área Total	Benefícios	Padrão de Acabamento	Localização	Estado de Conservação	Valor Unitário	Valor Total
1	39	2	2	2	2	R\$11.538,46	R\$450.000,00
2	50	2	2	2	2	R\$13.000,00	R\$650.000,00
3	73	2	2	2	2	R\$11.232,88	R\$820.000,00
4	95	2	2	1	3	R\$10.515,79	R\$999.000,00
5	65	2	2	2	3	R\$11.523,08	R\$749.000,00
6	100	2	2	2	3	R\$12.800,00	R\$1.280.000,00
7	90	2	2	2	2	R\$10.555,56	R\$950.000,00
8	70	2	2	2	2	R\$11.285,71	R\$790.000,00
9	88	3	3	2	2	R\$15.909,09	R\$1.400.000,00
10	46	2	2	2	2	R\$15.869,57	R\$730.000,00
11	40	2	2	2	2	R\$11.000,00	R\$440.000,00
12	70	2	2	2	3	R\$11.642,86	R\$815.000,00
13	90	2	2	2	2	R\$11.111,11	R\$1.000.000,00
14	85	1	1	2	2	R\$9.400,00	R\$799.000,00
15	46	2	3	2	2	R\$13.913,04	R\$640.000,00
16	30	2	2	3	2	R\$14.000,00	R\$420.000,00
17	95	1	1	1	1	R\$8.421,05	R\$800.000,00
18	73	2	1	2	2	R\$8.082,19	R\$590.000,00
19	51	2	2	2	2	R\$11.568,63	R\$590.000,00
20	38	2	3	2	2	R\$14.736,84	R\$560.000,00
21	60	2	1	2	2	R\$8.333,33	R\$500.000,00
22	90	2	2	1	2	R\$8.333,33	R\$750.000,00
23	50	2	2	2	2	R\$13.000,00	R\$650.000,00
24	40	2	2	2	3	R\$13.500,00	R\$540.000,00
25	40	2	2	2	2	R\$11.500,00	R\$460.000,00
26	84	2	1	2	2	R\$10.714,29	R\$900.000,00
27	43	2	3	2	3	R\$14.651,16	R\$630.000,00
28	85	2	2	2	3	R\$14.117,65	R\$1.200.000,00
29	46	2	2	2	3	R\$13.497,83	R\$620.900,00
30	84	2	2	2	2	R\$10.714,29	R\$900.000,00
31	68	2	2	2	3	R\$13.088,24	R\$890.000,00
32	44	2	2	2	2	R\$7.954,55	R\$350.000,00
33	70	2	2	2	3	R\$12.714,29	R\$890.000,00
34	30	2	2	2	1	R\$10.500,00	R\$315.000,00
35	100	2	2	2	2	R\$10.000,00	R\$1.000.000,00
36	50	2	2	2	2	R\$9.800,00	R\$490.000,00
37	65	2	2	1	2	R\$8.846,15	R\$575.000,00
38	31	2	2	2	3	R\$14.193,55	R\$440.000,00

10. VARIÁVEIS DO MODELO

No presente Laudo de avaliação tendo em vista as características do avaliando, foram usadas as seguintes variáveis:

10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES:

- Área: variável quantitativa, referindo-se à área registrada na matrícula, em metros quadrados;
- Benfeitorias: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;
- Padrão de acabamento: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;
- Localização: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;
- Estado de conservação: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo.

10.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES

A variável **dependente** é o valor em R\$/m² de área total.

11. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

11.1. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

- Área: 50 m²;
- Benfeitorias: 2 = bom;
- Padrão de acabamento: 2 = bom;
- Localização: 2 = bom;
- Estado de conservação: 2 = bom.

Tendo em vista as características do imóvel avaliando e o modelo de Regressão Linear, temos:

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) e o VALOR TOTAL

Valores mínimos (Valor Unitário – Valor Total): R\$ 10.888,74 – R\$ 544.347,00

Valores médios (Valor Unitário – Valor Total): R\$ 11.222,69 – R\$ 561.134,50

Valores máximos (Valor Unitário – Valor Total): R\$ 11.566,89 – R\$ 578.344,50

Concluimos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R\$ 615.000,00 (seiscentos e quinze mil reais).**

OBS.: A presente avaliação tem como base o mês de **outubro/2022** onde, pelas características específicas deste objeto, o mercado de imóveis encontra-se favorável, especificamente na região em questão, sendo aplicado um fator de majoração em cerca de 10% do valor médio observado.

12. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

1) **Modelo:**

- COPACABANA

2) **Data de referência:**

- quarta-feira, 19 de outubro de 2022

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	38
Dados utilizados no modelo:	38

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,8042553 / 0,7981345
Coeficiente de determinação:	0,6468266
Fisher - Snedecor:	11,72
Significância do modelo (%):	0,01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	78%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	94%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	94%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	2
% de outliers:	5,26%

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,884	5	0,177	11,721
Não Explicada	0,483	32	0,015	
Total	1,367	37		

1) **Equação de regressão:**

$\ln(\text{Valor unitário}) = +8,116192058 + 2,144578103 / \text{Área} + 0,2447173091 / \text{Benfeitoria} + 0,2270531907$
 $* \text{Padrão de acabamento} + 0,1902801592 * \text{Localização} + 0,1123373839 * \text{Estado de conservação}$

• **Função estimativa (moda):**

$\text{Valor unitário} = +3298,09907 * e^{(+2,144578103 / \text{Área})} * e^{(+0,2447173091 / \text{Benfeitoria})} * e^{(+0,2270531907 * \text{Padrão de acabamento})} * e^{(+0,1902801592 * \text{Localização})} * e^{(+0,1123373839 * \text{Estado de conservação})}$

• **Função estimativa (mediana):**

$\text{Valor unitário} = +3348,246512 * e^{(+2,144578103 / \text{Área})} * e^{(+0,2447173091 / \text{Benfeitoria})} * e^{(+0,2270531907 * \text{Padrão de acabamento})} * e^{(+0,1902801592 * \text{Localização})} * e^{(+0,1123373839 * \text{Estado de conservação})}$

• **Função estimativa (média):**

$\text{Valor unitário} = +3373,605445 * e^{(+2,144578103 / \text{Área})} * e^{(+0,2447173091 / \text{Benfeitoria})} * e^{(+0,2270531907 * \text{Padrão de acabamento})} * e^{(+0,1902801592 * \text{Localização})} * e^{(+0,1123373839 * \text{Estado de conservação})}$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	1/x	0,62	54,07
Benfeitoria	1/x	1,14	26,25
Padrão de acabamento	x	4,49	0,01
Localização	x	2,93	0,62
Estado de conservação	x	2,81	0,84
Valor unitário	$\ln(y)$	32,73	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área	Isoladas	Influência
Benfeitoria	-0,19	0,00
Padrão de acabamento	0,29	0,14
Localização	0,44	0,33
Estado de conservação	-0,09	0,23
Valor unitário	0,34	0,11

Correlações parciais para Benfeitoria	Isoladas	Influência
---------------------------------------	----------	------------

Padrão de acabamento	-0,54	0,49
Localização	-0,28	0,28
Estado de conservação	-0,30	0,26
Valor unitário	-0,37	0,20

Correlações parciais para Padrão de acabamento	Isoladas	Influência
Localização	0,14	0,37
Estado de conservação	0,23	0,18
Valor unitário	0,65	0,62

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Estado de conservação	0,10	0,12
Valor unitário	0,46	0,46

Correlações parciais para Estado de conservação	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,43	0,44

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	III
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	II
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

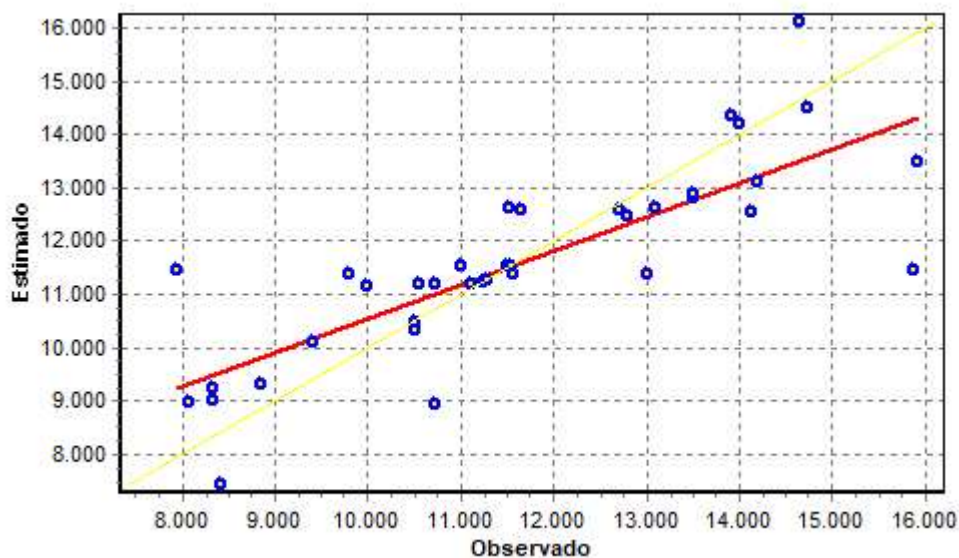
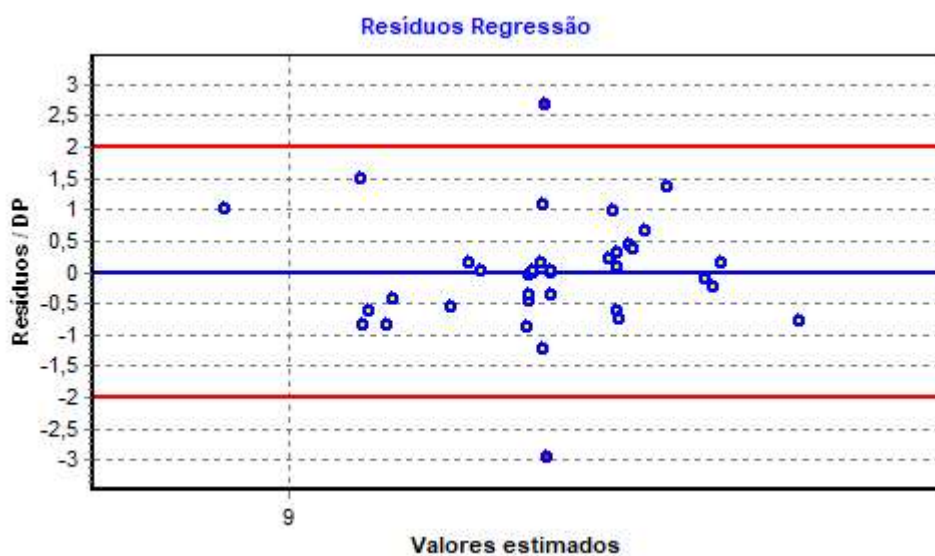


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



13. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Thiago Macedo

Eng. Civil

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181

CPF: 311.676.028-46

São Paulo, 19 de outubro de 2022.

12. MATRÍCULA

188= CINCO DE JULHO= APARTAMENTO 901

FLS. 1

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

59

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS CAPITAL - RJ

MATRÍCULA Nº 8249	Lº 28/9	FLS. 224
APARTAMENTO 901, na rua Cinco de Julho número 188, com 1/42 do terreno que mede 11,57m de frente, 12,20m nos fundos, 33m à direita - e 36,40m à esquerda; confronta à direita com o número 202; à esquerda com o número 176, e nos fundos com uma Pedreira- Inscrição número 937009- CL- 6840- PROPRIETARIA= AMELIA DE SOUZA MELLO, brasileira, viúva, do lar, CIC. número 128592207, residente nesta cidade.- Registro anterior- 382- fls. 278- número 111136.-.....		
R.1/8249:-COMPRA=De acordo com a escritura de 4 de agosto de 1976, livro 2510, fls. 193, do 2º Ofício desta cidade, a proprietária - qualificada na matrícula, vendeu o imóvel pelo preço de CR\$ - --- CR\$435.000,00, a JOSE NEWTON CAFFARATE DA CUNHA, brasileiro, solteiro, maior, aeroviário CIC- 038397027-04, residente nesta cidade. O imposto de transmissão foi pago em 23-7-76, pela guia 2446599.- Rio de Janeiro, 26 de agosto de 1976.-.....		
R.2/8249:-HIPOTECA= Pela mesma escritura do R.1, o adquirente nele-qualificado, deu o imóvel em primeira hipoteca a CAIXA ECONOMICA=FEDERAL, CGC- 00360305/0198, em garantia de uma dívida de CR\$- --- CR\$163.876,00, no prazo de 25 anos, a contar da data desta escritura, aos juros de 9,5% ao ano, sujeitos a correção de valores. Rio de Janeiro, 26 de agosto de 1976.-.....		
AV-3/8249 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:- Nos termos de documento notarial de 23-02-79, hoje arquivado, fica cancelada a hipoteca objeto do R-2, em virtude de quitação dada pela credora.-Rio de Janeiro, 08 de março de 1979.-.....		
R.4/8249 - PROMESSA DE VENDA:- Nos termos de escritura de 25.01.79 do 2º Ofício de Notas, Livro 3063, fls 130, prenotada no Livro--- 1-Y-272261-180 em 18.08.92, o proprietário já qualificado, prometeu vender o imóvel desta matrícula a CARLOS CAVALCANTI DE ALBUQUERQUE RAMOS, brasileiro, solteiro, advogado, residente nesta cidade, CPF 048.291.827-68, pelo preço de CR\$1.000.000,00. Contrato irrevogável e irretratável com imissão de posse. Rio de Janeiro, 20 de agosto de 1992.-.....		
R.5/8249-COMPR E VENDA:-Nos termos de escritura de 14/3/79, do --- 23º ofício de notas desta cidade, Lº 3097, fls.104, prenotada no - Lº1Y-275005-243 em 11/11/92, fica efetivada a promessa de venda -- objeto do R.4, em favor de CARLOS CAVALCANTI DE ALBUQUERQUE RAMOS, já qualificado pelo preço de CR\$1.000.000,00. O ITBI foi pago pela guia 2.415.175 em 13/3/79.-Rio de Janeiro, 13 de novembro de 1992-		
R.6/8249-COMPR E VENDA:-Nos termos de escritura de 30.8.93, LºSC-nº843, fls.92 do 24º ofício de notas, prenotada no Lº1Z-285512-181 em 30.9.93, o proprietário já qualificado, vendeu o imóvel desta-matrícula a Imobiliária Bianca Ltda, com sede em Cachoeiro de Ita-		

MIC. ATO Nº 02
EM 01/09/92
R.010 N. 004

MICROFILME
ARQUIVADO EM
13.11.92

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis/www.registradores.onr.org.br-Visualizado em:18/10/2022 16:09:51

penirrim-ES., CGC:31.814.965/0001-41, pelo preço de CR\$918.057,00.-
O ITBI foi pago pela guia 161191 em 6.7.93.-Rio de Janeiro, 06 de
outubro de 1993.

MICROFILME
ATUALIZADO EM
06.10.93

PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO
WWW.REGISTRADORES.ONR.ORG.BR

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:18/10/2022 16:09:51

14. FOTOS



Figura 5 – Fachada

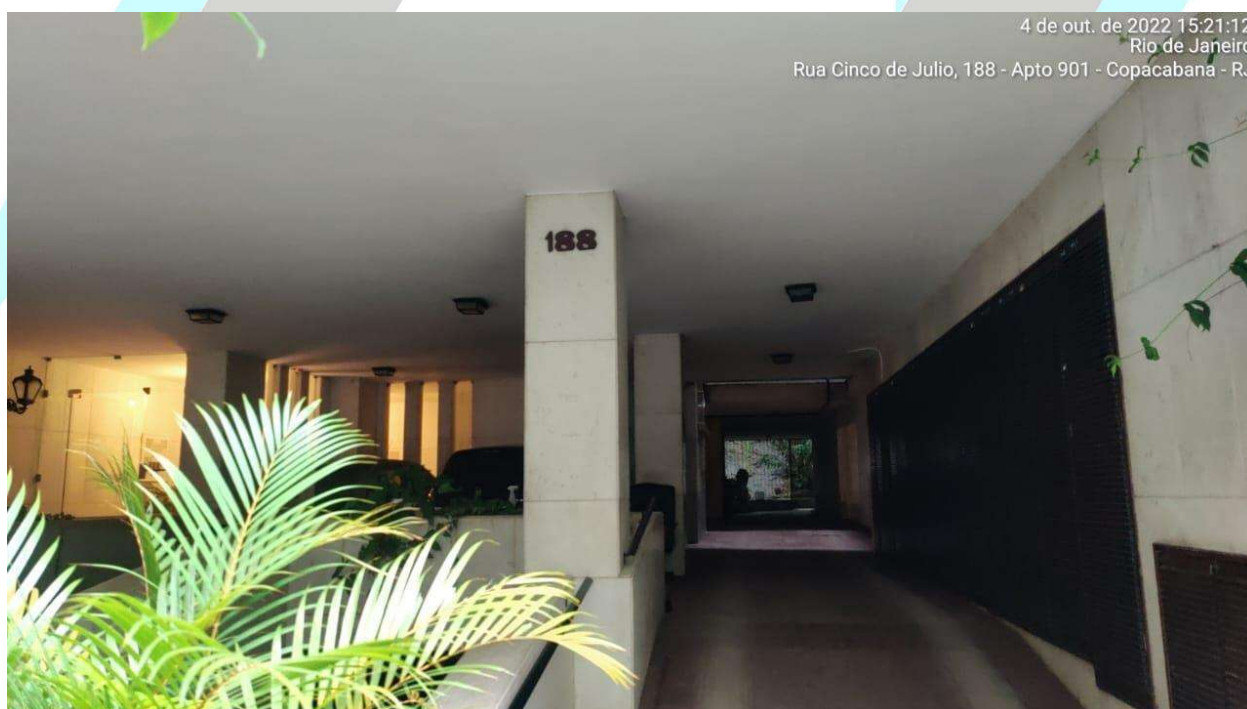


Figura 6 - Garagem



Figura 7 - Torre Ed Cerejeira

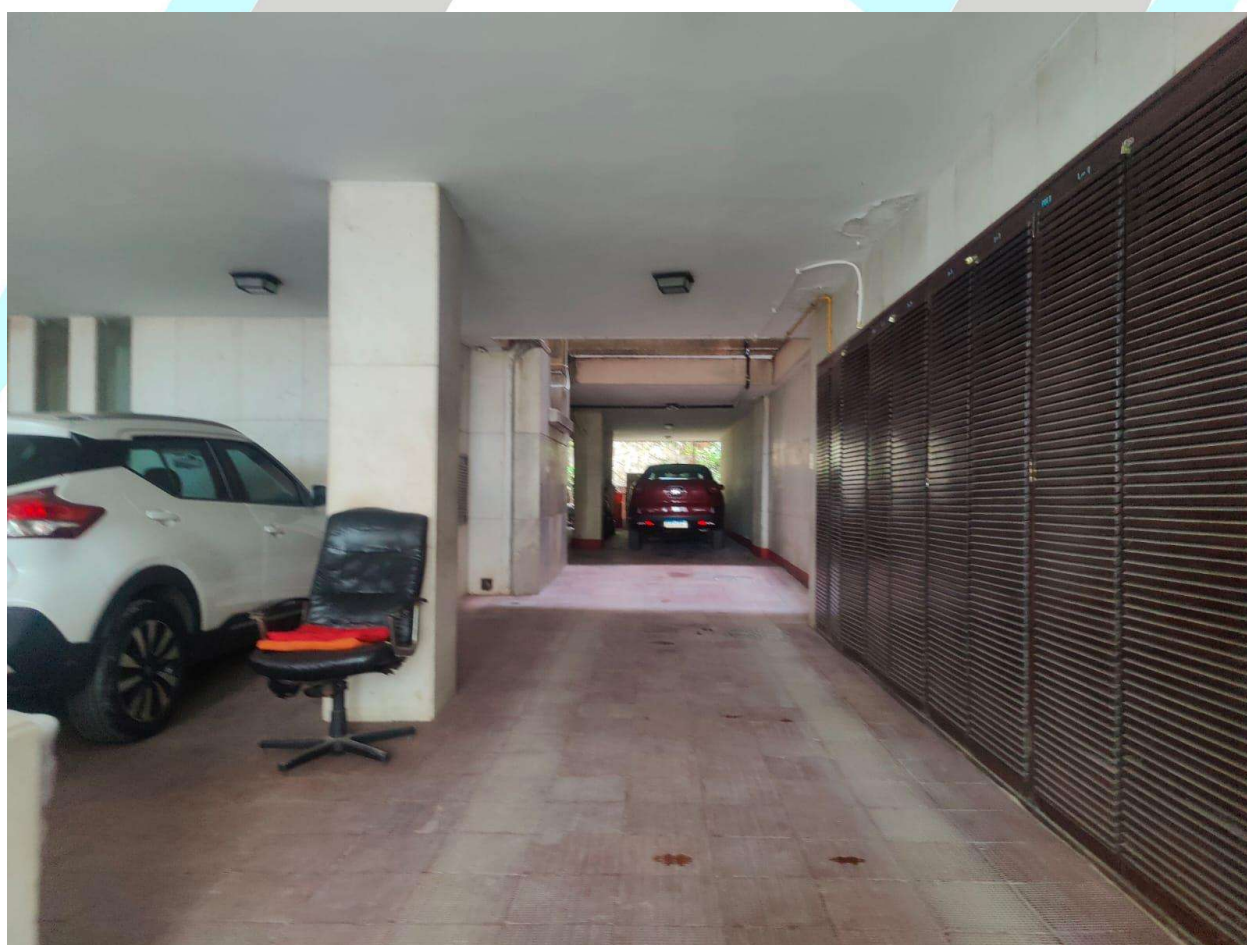


Figura 8 - Garagem

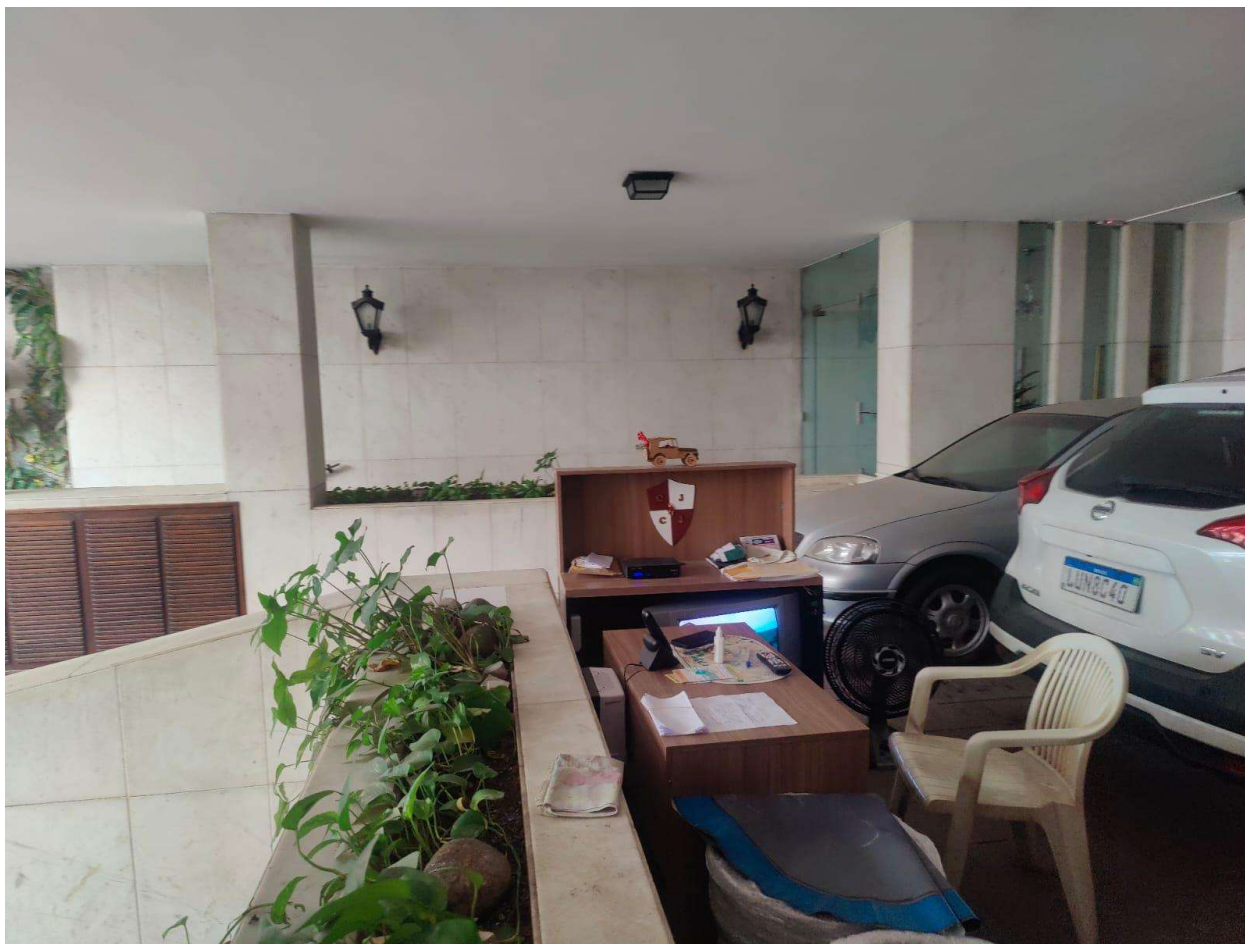


Figura 9 - Área onde fica o porteiro (zelador)

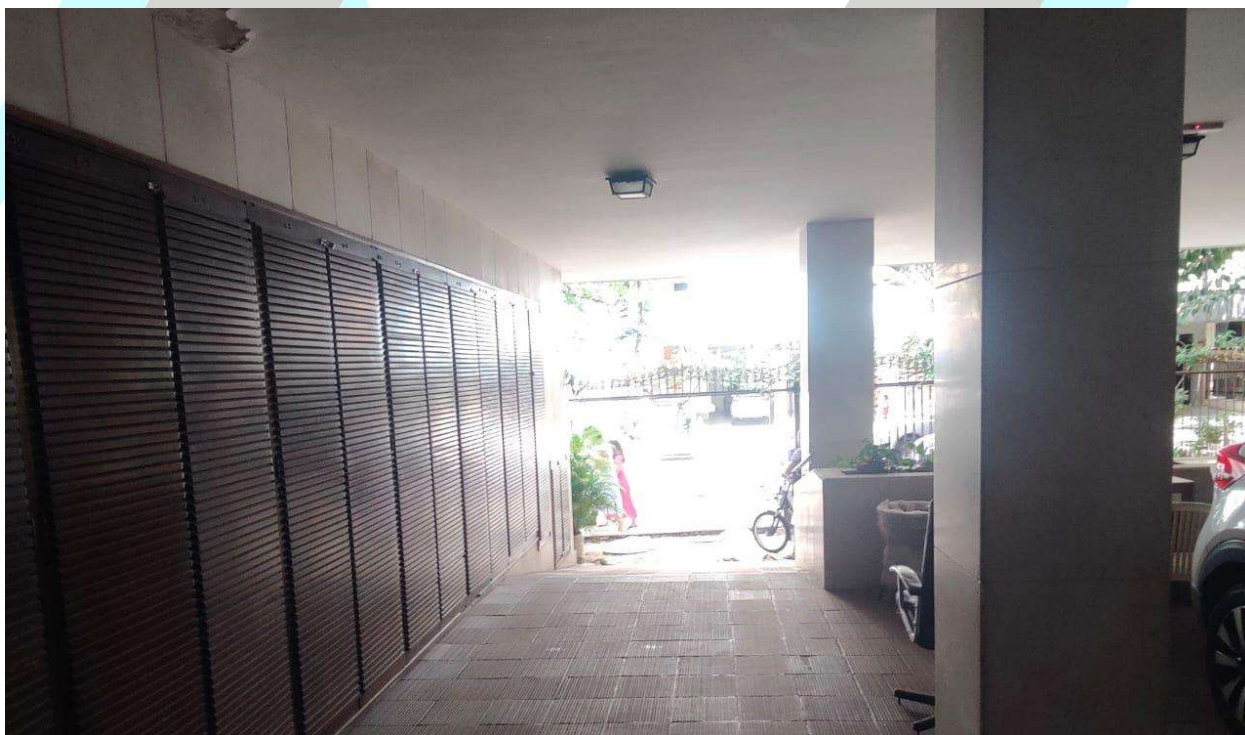


Figura 10 – Garagem



Figura 11 - Entrada do apartamento



Figura 12 – Elevador



Figura 13 – Quarto



Figura 14 – Quarto



Figura 15 – Quarto

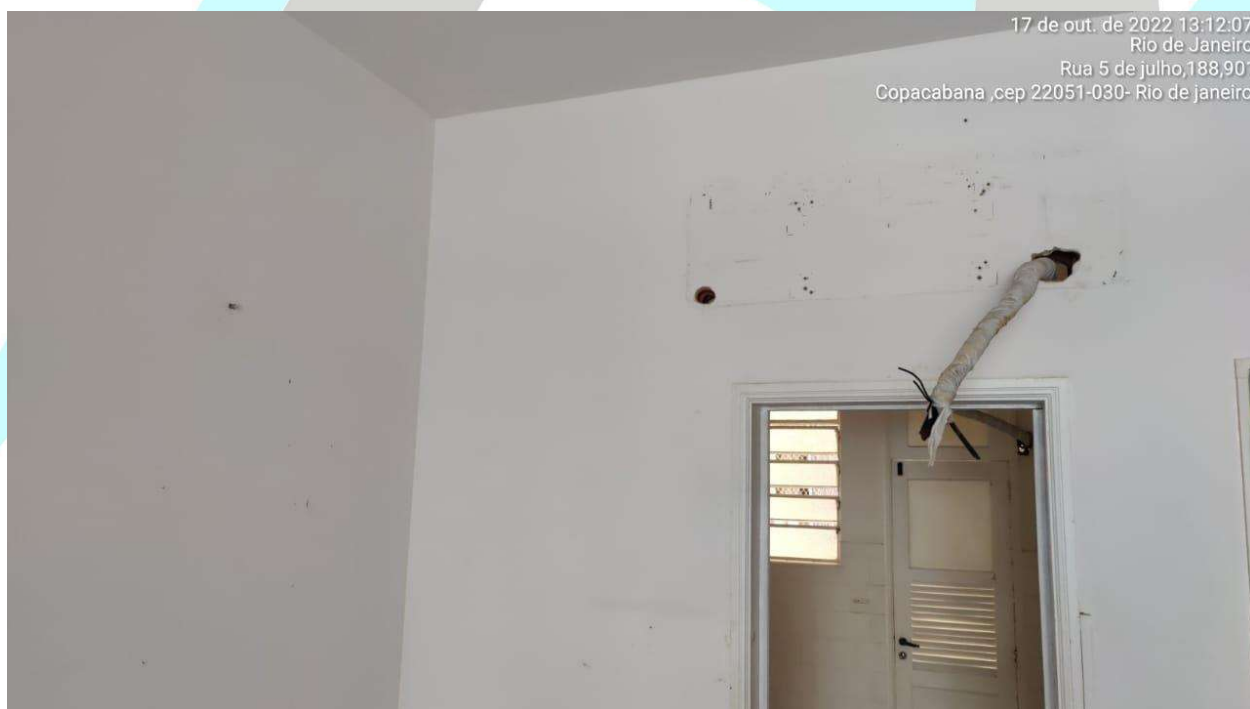


Figura 16 - Infra do ar-condicionado



Figura 17 – Cozinha



Figura 18 – Cozinha

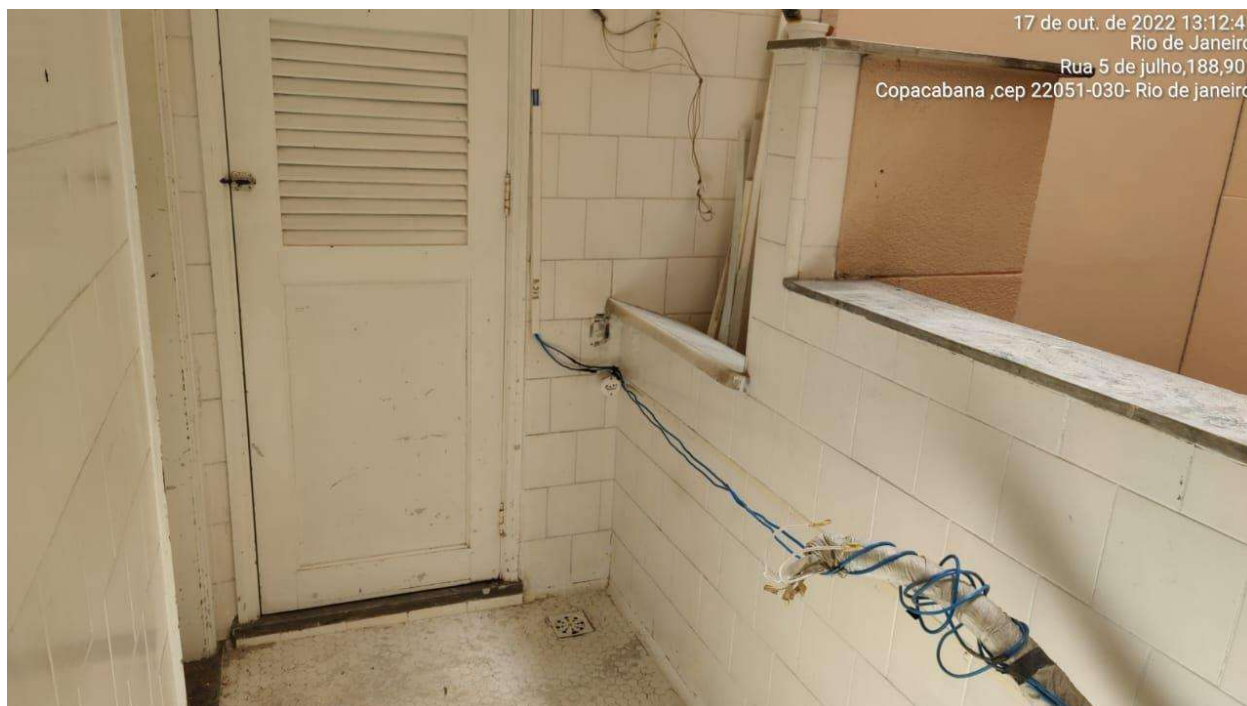


Figura 19 - Área de serviço e banheiro (ao fundo)

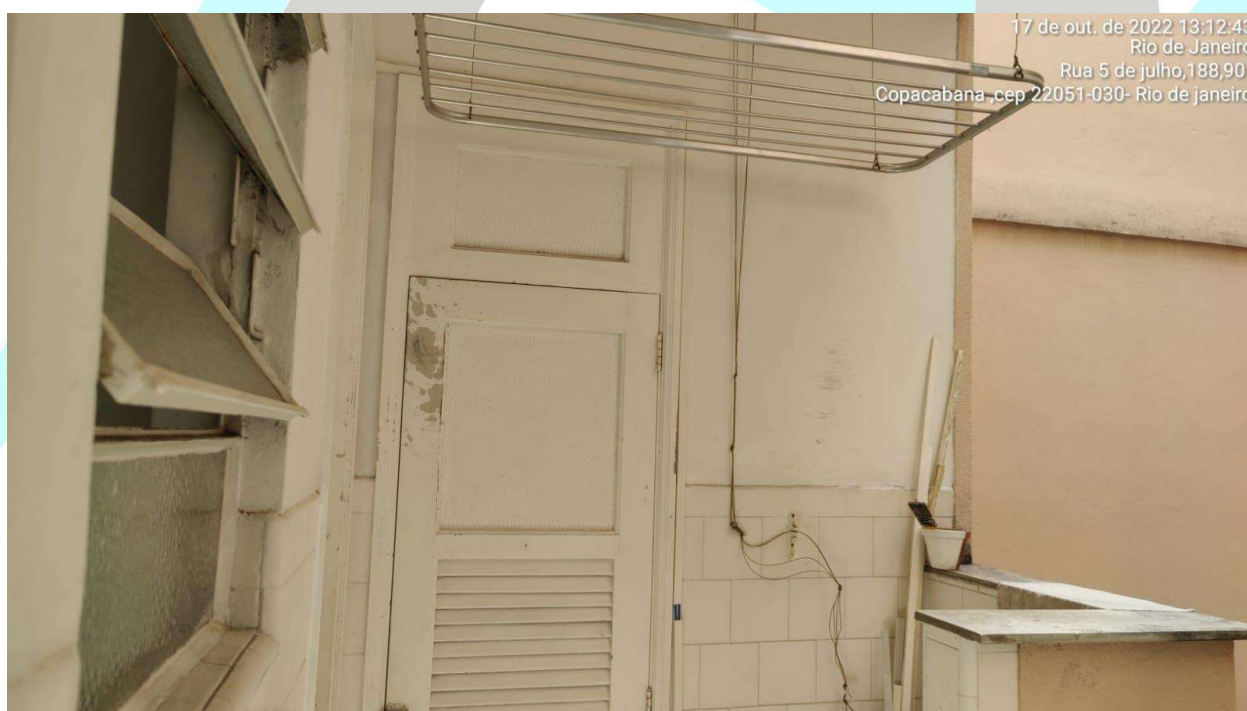


Figura 20 - porta do banheiro



Figura 21 – Área

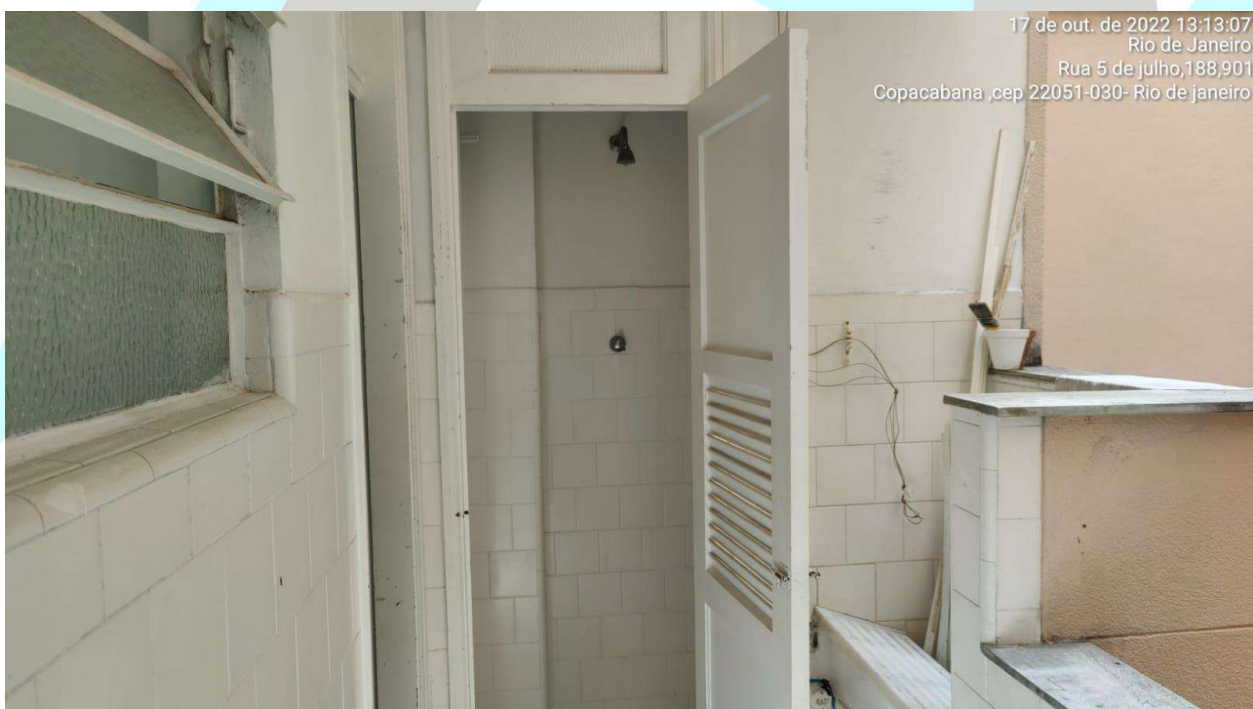


Figura 22 – Banheiro



Figura 23 – Sala



Figura 24 - Sala

15. LINKS

1. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-39m2-venda-RS450000-id-2564364768/>
2. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-50m2-venda-RS650000-id-2571999544/>
3. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-com-garagem-73m2-venda-RS820000-id-2566724281/>
4. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-com-garagem-95m2-venda-RS999000-id-2572088000/>
5. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-65m2-venda-RS749000-id-2571351284/>
6. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-com-garagem-100m2-venda-RS1280000-id-2539392395/>
7. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-com-garagem-90m2-venda-RS950000-id-2570493309/>
8. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-70m2-venda-RS790000-id-2573708619/>
9. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-com-garagem-88m2-venda-RS1400000-id-2526275882/>
10. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-46m2-venda-RS730000-id-2557116722/>
11. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-40m2-venda-RS440000-id-2516780117/>
12. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-70m2-venda-RS815000-id-2572145988/>
13. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-90m2-venda-RS1000000-id-2572443706/>
14. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-com-garagem-85m2-venda-RS799000-id-2552436203/>
15. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-46m2-venda-RS640000-id-2547438260/>
16. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-30m2-venda-RS420000-id-2585480508/>
17. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-95m2-venda-RS800000-id-2570951436/>
18. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-73m2-venda-RS590000-id-2553164305/>
19. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-51m2-venda-RS590000-id-2560919415/>
20. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-38m2-venda-RS560000-id-2547510228/>
21. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-60m2-venda-RS500000-id-2573197106/>
22. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-90m2-venda-RS750000-id-2427697547/>
23. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-50m2-venda-RS650000-id-2504349381/>

24. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-40m2-venda-RS540000-id-2539990679/>
25. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-40m2-venda-RS460000-id-2427784786/>
26. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-com-garagem-84m2-venda-RS900000-id-2427710626/>
27. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-43m2-venda-RS630000-id-2492300197/>
28. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-com-garagem-85m2-venda-RS1200000-id-2490013691/>
29. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-com-garagem-46m2-venda-RS620900-id-2427696112/>
30. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-com-garagem-84m2-venda-RS900000-id-2437373605/>
31. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-68m2-venda-RS890000-id-2582825935/>
32. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-44m2-venda-RS350000-id-2573050894/>
33. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-com-garagem-70m2-venda-RS890000-id-2582994957/>
34. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-30m2-venda-RS315000-id-2566314458/>
35. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-com-garagem-100m2-venda-RS1000000-id-2582704554/>
36. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-50m2-venda-RS490000-id-2582455210/>
37. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-com-garagem-65m2-venda-RS575000-id-2577177370/>
38. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-31m2-venda-RS440000-id-2575771462/>