



DESCRIÇÃO DE IMÓVEL PARA VENDA

TIPO:

Imóvel Urbano Residencial.

LOCAL:

Av. Delfim Moreira - Leblon.

Rio de Janeiro – RJ.

1- CARACTERÍSTICAS DO LOCAL

1.1 - LOCALIZAÇÃO

O edifício em que se encontra situada a unidade avalianda localiza-se na Av. Delfim Moreira - Leblon, Rio de Janeiro, RJ.

1.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Caracteriza-se por uma ocupação diversificada, de padrão construtivo médio/alto, constituída, de modo geral, por prédios multifamiliares, comerciais e mistos com gabaritos de altura diferenciados, esses últimos compostos de lojas no embasamento e salas comerciais/apartamentos na lâmina. Observam-se, ainda, na circunvizinhança, diversos hotéis, centros comerciais e residências normalmente adaptadas comercialmente.

Destacam-se, no contexto ocupacional da região, o *Rio Design Center*, a *COBAL*, os *Supermercados Zona Sul e Sendas*, as futuras instalações do *Shopping Leblon* (em construção), a *Casa de Espetáculos Scala* e, em um raio de maior abrangência, a *AABB*, o *Clube Monte Líbano*, o *Clube de Regatas Flamengo*, o *Hospital Miguel Couto* e o *Jóquei Clube*.

Por estar inserido em uma das regiões mais sofisticadas da *Zona Sul* do Rio de Janeiro, o local é servido por todos os melhoramentos públicos e equipamentos urbanos existentes na cidade, contando, ainda, com uma rede eficiente de transportes coletivos, representada por diversas linhas de ônibus comuns e especiais que circulam especialmente ao longo das Avenidas Ataulfo de Paiva, General San Martin e da própria Av. Delfim Moreira, permitindo a ligação com o Centro e demais bairros da cidade.

Cabe ressaltar as facilidades oferecidas pelos ônibus especiais de integração com a *Estação Siqueira Campos do Metrô*.

A Av. Delfim Moreira desenvolve-se ao longo da Praia do Leblon, com traçado retilíneo e perfil plano. Mede cerca de 40m de largura entre o alinhamento predial e o início da praia, sendo dotada de 02 pistas de rolamento asfaltadas e separadas por canteiro

central urbanizado, passeios revestidos em pedras portuguesas, iluminação pública a vapor de mercúrio do tipo pétalas, ciclovia e arborização regular.

1.3 - EDIFÍCIO

Dados básicos

Denominação : *Edifício.*
Padrão construtivo : médio/alto.
Estado de conservação: de modo geral, bom.
Posicionamento : centro de terreno.

Composição

Subsolo : garagem.
Embasamento : portaria social, entrada de serviço, estacionamento para visitantes (08 vagas descobertas) e demais setores condominiais.
Pavt°s-tipo : em nº de 15, constituídos por 02 apartamentos por nível.
Cobertura : 02 apartamentos duplex, casas de máquinas dos elevadores e reservatórios superiores.

Nota: *O edifício possui direito ao uso de uma área de lazer, de uso comum com outros 02 prédios situados no mesmo terreno. Tal área de lazer abrange 02 piscinas (adulto e infantil), sauna e bar de apoio.*

Acabamentos

Fachadas: revestidas em mármore polido, alternando-se com esquadrias em alumínio anodizado na cor natural com vidro liso *fumé*.
Portaria: piso em granito polido; paredes em mármore polido; teto em laje de concreto, com pintura lavável sobre massa lisa; acesso/fechamentos em vidro temperado na cor *fumé*.
Escada: estruturada em concreto armado, do tipo enclausurada, com degraus revestidos em marmorite, sendo dotada de portas corta-fogo.

Equipamentos

Transporte vertical: 03 elevadores marca *Otis* (sendo 02 sociais e 01 de serviço), com capacidade individual para 06 passageiros ou 420kg de carga.
Incêndio: hidrantes com mangueiras e extintores portáteis, nas partes

	comuns do edifício.
Comunicação:	central telefônica, ligando a portaria a todos os apartamentos do edifício.
Segurança:	monitoramento das partes comuns por circuito interno de TV, com câmaras distribuídas em pontos estratégicos.
Outros:	iluminação automática dos halls dos elevadores por sensores de presença; acionamento automático dos portões de acesso de pedestres e veículos no gradeamento frontal.

2 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Dados básicos

Designação : apartamento.

Posicionamento : frente.

Vista : para a Av. Delfim Moreira, edificações circunvizinhas e panorâmica para a orla marítima.

Padrão : alto.

Estado de conservação: bom (recentemente reformada).

Composição : hall de entrada, living em vários ambientes abrindo para uma ampla varanda, sala de jantar, sala de TV, lavabo, pequeno escritório, hall de distribuição, 04 quartos (02 suítes, sendo 01 máster com closet e hidro), banheiro social, copa-cozinha planejada, lavanderia (com tanque duplo em inox), dependências de empregadas (02 quartos e 01 wc) e compartimento para máquinas do sistema de climatização central.

Garagem : 02 vagas.

Área construída: : 300 m².

Acabamentos

Pisos : mármore polido (hall de entrada, living, sala de jantar, varanda, sala de TV, escritório, lavabo, banheiro social e banheiro da suíte máster); laminado de madeira (quartos); cerâmicas (banheiro da 2ª suíte e copa-cozinha).

Paredes : pintura acrílica sobre massa corrida (hall de entrada, living, sala de jantar, sala de TV, escritório e quartos); mármore à meia-barra (lavabo); pastilhas cerâmicas (banheiro social); cerâmicas (banheiros das suítes e copa-cozinha).

Tetos : laje em concreto, parcialmente rebaixada em gesso, com pintura acrílica sobre massa corrida, sancas decorativas e iluminação embutida.

Outros : portas em madeira com pintura em esmalte sintético; janelas em alumínio anodizado na cor natural e vidro liso *fumé*; louças e metais sanitários de 1ª linha; boxes em vidro temperado; lavatórios com bancadas em mármore polido; pia da cozinha com bancada em granito polido e cuba dupla em inox; estantes e armários embutidos na maior parte dos ambientes, inclusive em todos os quartos.

Equipamentos

Climatização: infra-estrutura para ar condicionado central, atualmente desativada e substituída por *split-system* e janelários, atendendo aos setores social e íntimo do apartamento.

Comunicação: central telefônica interna e externa.

3- CONSIDERAÇÕES GERAIS

Quanto à localização

O bairro do Leblon caracteriza-se como um dos mais tradicionais e valorizados da *Zona Sul* da cidade, estando compreendido entre os bairros de Ipanema, Lagoa, Gávea e a orla marítima (Praia do Leblon). Apresenta poder aquisitivo médio/alto e excelente nível de valorização, sendo beneficiado por uma adequada rede de transportes coletivos e uma completa infra-estrutura comercial de apoio.

O centro comercial do bairro está especialmente disposto ao longo da Av. Ataulfo de Paiva e da Rua Dias Ferreira, abrangendo atividades comerciais de finalidades e portes variados, inclusive sofisticadas galerias de lojas e bons restaurantes.

A Av. Delfim Moreira configura-se como uma das principais artérias e importante via de escoamento do tráfego de veículos do bairro, constituindo-se em um prolongamento da Av. Vieira Souto (Ipanema). Possui ocupação predominantemente residencial multifamiliar, além de alguns hotéis, quiosques na orla e raros estabelecimentos comerciais voltados para lazer e turismo.

Quanto ao imóvel

O *Edifício* caracteriza-se como uma edificação solidamente estruturada e em boas condições de conservação. Embora razoavelmente antiga, conta com os principais itens relativos a conforto e segurança observados em prédios recentes, tais como portaria com controle de acesso 24 horas, vagas de garagem, elevadores bem dimensionados para o fluxo observado, central telefônica, monitoramento por circuito interno de TV, estacionamento para visitantes (08 vagas), varandas e infra-estrutura para prevenção contra incêndio. Compartilha uma área de lazer situada no próprio terreno, onde estão implantados também dois outros prédios, todos, porém, com dinâmica própria e características gerais independentes.

A unidade avalianda apresenta boa distribuição em planta e adequada segmentação dos setores social, íntimo e de serviço. Encontra-se em bom estado de conservação, face às recentes obras de substancial reforma, estando atualmente repleta de estantes e armários embutidos. Seus materiais de acabamentos aliam estética, requinte, conforto e qualidade. Vale destacar a bela vista panorâmica para a Praia do Leblon e a infra-estrutura para climatização central.

4- FOTOS



Fachada



Portaria



Hall social



Lavabo



Sala de estar



Varanda



Vista da varanda – vaga para visitante



Ar condicionado central



Sala de estar, jantar e sala de TV



Sala de estar, jantar e hall social



Sala de TV



Corredor



Escritório



Suíte 01 - Máster



Suíte 01 - Máster



Suíte 01 - Máster



Banheiro suíte 01 - Máster



Banheiro suíte 01 - Máster



Banheiro social



Banheiro social



Quarto 01



Quarto 02



Suíte 02



Suíte 02



Banheiro suíte 02



Banheiro suíte 02



Copa/cozinha



Copa/cozinha



Copa/cozinha



Entrada de serviço



Área de serviço



Dependências



Área de lazer do condomínio

5- FONTE

- BIRJ – Bolsa de Imóveis do Rio de Janeiro. Aditamento feito em 20/07/2006.

6- CONTATOS

- **Telefones:**
 - (21) 9259-2658 – Glória
 - (31) 9157-1111 – Flávio (Proprietário)
- **E-mail:**
 - fbrimoveis@fbrimoveis.com.br
- **Site:**
 - www.fbrimoveis.com.br