

Epitácio Pessoa | esplêndido  
4696 L A G O A





**Esta vista nem o Rockefeller tem.**

O deslumbrante espelho d'água e o belíssimo recorte de montanhas ao seu redor, com o Corcovado, o Dois Irmãos e a Pedra da Gávea, compõem a privilegiada vista da Lagoa que o Esplêndido proporciona de todas as suas unidades.



**Lagoa.** Um dos endereços mais valorizados do Rio.

Conhecida como "O Coração do Rio de Janeiro", pelo seu formato que lembra um coração, é um belíssimo presente da natureza. Sua orla é um convite à prática de atividades físicas e ao lazer ao ar livre, com sua extensa ciclovia, equipamentos de esporte e lazer, quiosques de alimentação, parques, piers e alguns dos mais importantes clubes da cidade, que fazem da Lagoa Rodrigo de Freitas um dos endereços mais nobres da cidade.

## Epitácio Pessoa, 4696. Localização privilegiada.

Acesso rápido aos principais bairros da Zona Sul - Ipanema, Copacabana, Leblon, Gávea, Jardim Botânico, Humaitá - e também ao Centro e à Zona Norte, via Túnel Rebouças.



Perto de todas as facilidades.  
Praticidade para o dia a dia.





Parque Lage

LAGOA

esplêndido  
LAGOA

4696

### SERVIÇOS

- 01 / P. Shell/Bob's/Bco. 24 Horas
- 05 / P. Ipiranga/Bco. 24 Horas
- 08 / Espaço Stella Torreão
- 10 / Paróquia Santa Margarida
- 11 / Velox Fitness
- 15 / Supermercado Zona Sul
- 16 / Werner Coiffeur
- 23 / Body Tech
- 29 / Bradesco
- 30 / Santander

### GASTRONOMIA

- 02 / Padaria Santa Marta
- 04 / Restaurante Guy
- 06 / Restaurante Ky
- 12 / Boulangerie Guerin
- 14 / CT Boucherie
- 17 / Guacamole
- 18 / Restaurante Olampe
- 20 / Gula Gula
- 21 / Capricciosa
- 22 / Bráz Pizzaria
- 24 / Frontera
- 25 / Adega do Porto
- 26 / Restaurante Sushikim
- 27 / Mr. Lam

### ENSINO

- 03 / Dice English Course
- 07 / Curso de Inglês Britannia
- 09 / Creche Bem me Quer
- 19 / IBEU/Aliança Francesa
- 31 / Colégio Andrews

### SAÚDE

- 13 / Prontocor
- 28 / Centro Pediátrico da Lagoa
- 32 / Casa de Saúde São José



**4 suítes, 3 ambientes sociais e varanda panorâmica.**

**Sofisticação e exclusividade para apenas 5 privilegiados,  
em um dos últimos terrenos da Lagoa.**

Perspectiva ilustrativa da fachada. Material preliminar de divulgação, podendo sofrer alterações até a aprovação do projeto.



esplêndido  
L A G O A

Uma proposta, moderna e elegante, num cenário esplêndido, desenvolvida em linhas sóbrias e focada na funcionalidade dos espaços e na qualidade do morar.





Esta é a vista da sua varanda



Perspectiva ilustrativa da varanda do 4º pavimento

1) A Decoração é mera sugestão.  
2) Material preliminar de divulgação, podendo sofrer alterações até a aprovação do projeto.  
3) O ângulo de inserção da fotografia da Lagoa apresentada na perspectiva poderá sofrer alteração em comparação com a vista real do empreendimento.



esplêndido  
L A G O A

**Único.** Projetado para  
o máximo conforto e  
funcionalidade.

## Planta do apartamento garden - 1º pavimento



- 1) Cotas de eixo a eixo
- 2) A Decoração é mera sugestão.
- 3) Material preliminar de divulgação, podendo sofrer alterações até a aprovação do projeto.

## Perspectiva ilustrativa da sala dos apartamentos - 2º ao 5º pavimento



- 1) A Decoração é mera sugestão.
- 2) Material preliminar de divulgação, podendo sofrer alterações até a aprovação do projeto.

ARCHIGRAPH

## Planta do pavimento tipo - 2º ao 4º pavimento



- 1) Cotas de eixo a eixo
- 2) A Decoração é mera sugestão.
- 3) Material preliminar de divulgação, podendo sofrer alterações até a aprovação do projeto.

## Perspectiva ilustrativa do terraço da cobertura



- 1) A Decoração é mera sugestão.
- 2) Material preliminar de divulgação, podendo sofrer alterações até a aprovação do projeto.
- 3) O ângulo de inserção da fotografia da Lagoa apresentará alteração em comparação com a vista real do empreendimento.

*Arquitetura*

## Planta da cobertura - pavimento inferior



- 1) Cotas de eixo a eixo
- 2) A Decoração é mera sugestão.
- 3) Material preliminar de divulgação, podendo sofrer alterações até a aprovação do projeto.

## Planta da cobertura - pavimento superior



- 1) Cotas de eixo a eixo
- 2) A Decoração é mera sugestão.
- 3) Material preliminar de divulgação, podendo sofrer alterações até a aprovação do projeto.





## Planta do pavimento térreo



1) A Decoração é mera sugestão.

2) Material preliminar de divulgação, podendo sofrer alterações até a aprovação do projeto.

## Planta da garagem elevada



- 1) O local do fitness e spa está sendo aprovado como apartamento de zelador.  
Esta transformação depende de alteração da legislação vigente.
- 2) A Decoração é mera sugestão.
- 3) Possibilidade de utilização de duplicador de vagas nesse pavimento
- 4) Material preliminar de divulgação, podendo sofrer alterações até a aprovação do projeto.

## Ficha técnica

**Área do Terreno:** 417,36m<sup>2</sup>

**Endereço:** Av. Epitácio Pessoa, 4.696 - Lagoa

**Unidades:** 5

**Elevadores:** 2 (social e serviço)

**Pavimentos:** 9 (Térreo, garagem elevada, 5 andares de apartamento, cobertura, telhado)

### Áreas Privativas:

Apto 101 - 309,50 m<sup>2</sup>

Apto 201 - 175,19 m<sup>2</sup>

Apto 301 - 175,19 m<sup>2</sup>

Apto 401 - 175,19 m<sup>2</sup>

Apto 501 - 351,72 m<sup>2</sup>

### Vagas:

Apt.	Térreo	Gar. Elev.
Apto 101 -	1	1*
Apto 201 -	1	1*
Apto 301 -	1	1*
Apto 401 -	2	1*
Apto 501 -	1	2*

\* Preparado para utilização de duplicador de vaga.

### Acabamentos das Unidades:

#### Pisos:

Porcelanato: Salas, Varanda, Lavabo, Quartos, Circulação e Cozinha, Área de Serviço

Cerâmica: Banheiros

#### Paredes:

Pintura: Salas, Varanda (conforme projeto de fachada), Lavabo, Quartos e Circulação

Cerâmica: Banheiros, Cozinha e Área de Serviço

#### Tetos:

Forro de Gesso Pintado: Varanda, Banheiros e Área de Serviço

Concreto Aparente: Sala, Quartos e Circulação

**Box:** Cada apartamento terá direito a um box (armário) no pavimento da garagem elevada