LIVING ONLY

IPIRANGA

Exclusivo

É UM ESTILO DE VIDA.





UM LIVING EXCLUSIVO
EM UM CENÁRIO

histórico

EXCLUSIVIDADE É *viver*
EM UMA RUA SEM SAÍDA

A combinação perfeita entre localização e sossego.
Seu novo endereço em uma ***rua sem saída.***





EXCLUSIVIDADE É TER O

privilégio

DE MORAR A 6 MINUTOS A PÉ
DA ESTAÇÃO ALTO DO IPIRANGA*

A mobilidade ***incomparável*** *de um endereço nobre e próximo ao metrô para acessar toda a cidade*

* Distância percorrida a pé. Fonte: Google Maps / 2023.



Exclusividade

É VIVER EM UMA
TORRE ÚNICA

A cada olhar, sua vida
exclusiva para o horizonte.

EXCLUSIVIDADE
É CONTAR COM
lazer COMPLETO
E EXCEPCIONAL

Grandes momentos ***reservados***
para poucas e exclusivas unidades.





EXCLUSIVIDADE É

desfrutar

DE UMA POOL HOUSE
SÓ PARA VOCÊ

A sofisticação em harmonia
com a ***privacidade***.

LIVING ONLY
IPIRANGA

Video de Produto

LIVING ONLY
IPIRANGA

Localização

LIVING ONLY
IPIRANGA



LIVING ONLY
IPIRANGA

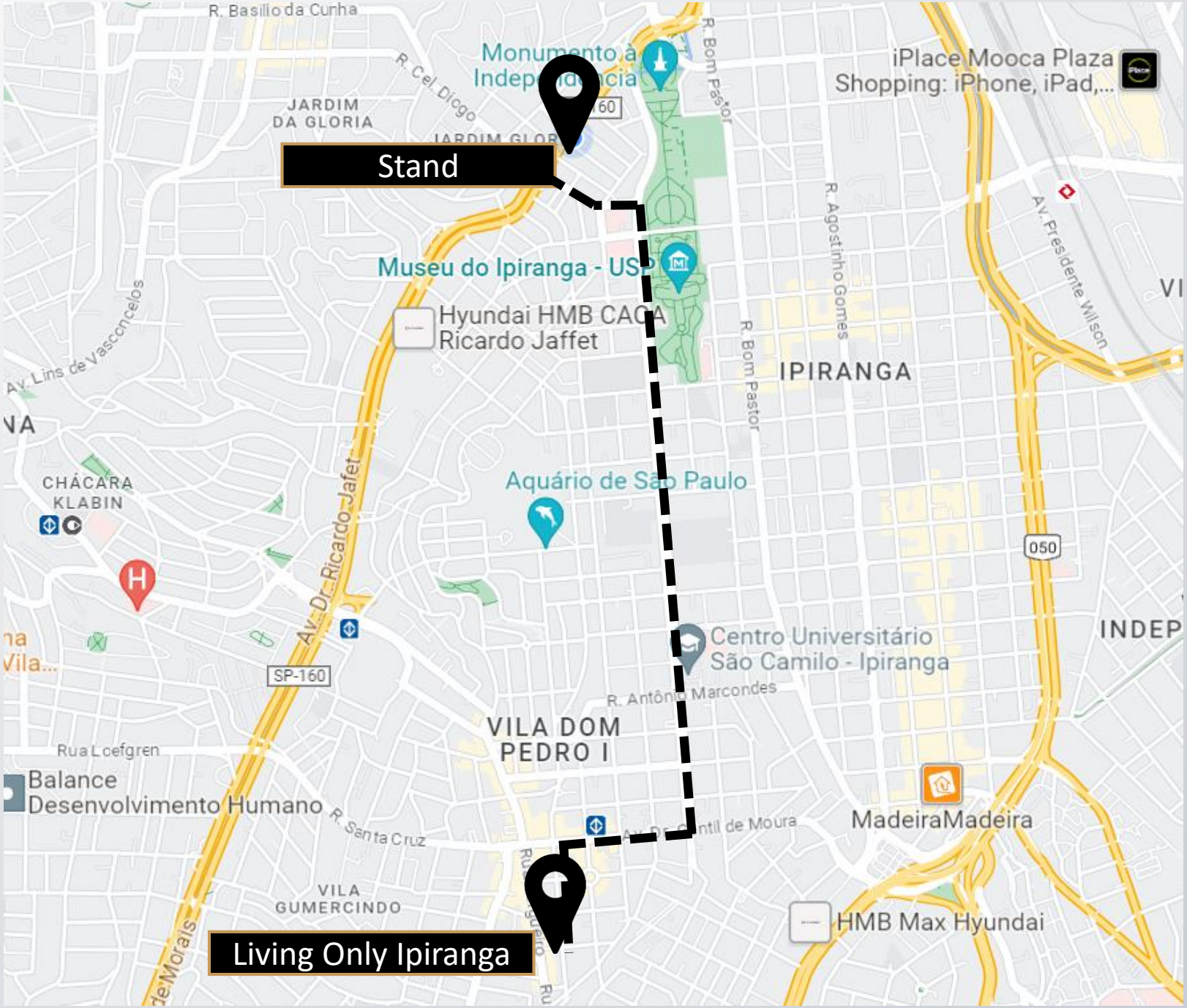


A **600 metros**, ou seja, a **6 minutos a pé** de distância do metrô

LIVING ONLY
IPIRANGA



LIVING ONLY
IPIRANGA



A 10 minutos de carro.

LIVING ONLY
IPIRANGA

Projeto

LIVING ONLY
IPIRANGA

ENDEREÇO: Rua Marquesa de Santos n° 41; São Paulo – SP

ÁREA DO TERRENO: 2.846,30 m²

1 TORRE COM DOIS BLOCOS

2 Subsolos + Lazer + 20° pav. Tipo

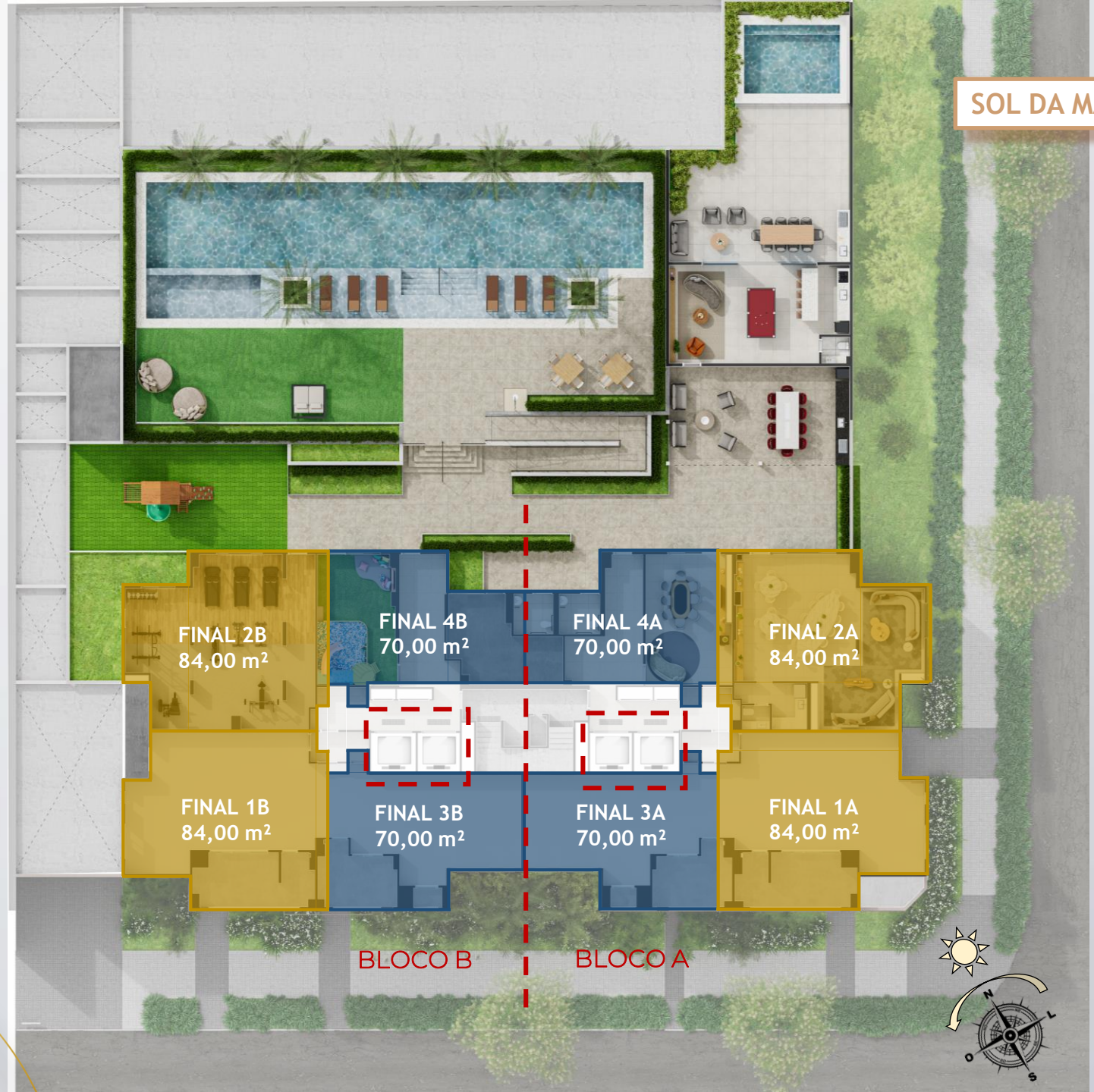
GARAGEM:
168 vagas de automóvel

TIPOLOGIA DA TORRE:
8 UNIDADES POR PAVIMENTO | 164 UNIDADES

82 UH 70,00 m² - 2 dormitórios (1 suíte) – 1 vaga
78 UH 84,00 m² - 3 dormitórios (1 suíte) ou 2 suítes – 1 vaga
04 UH 163,70 m²– 3 suítes – 2 vagas

04 ELEVADORES: BLOCO A (1 Social + 1 Serviço) | BLOCO B (1 Social + 1 Serviço)

IMPLANTAÇÃO



QUADRO DE VAGAS

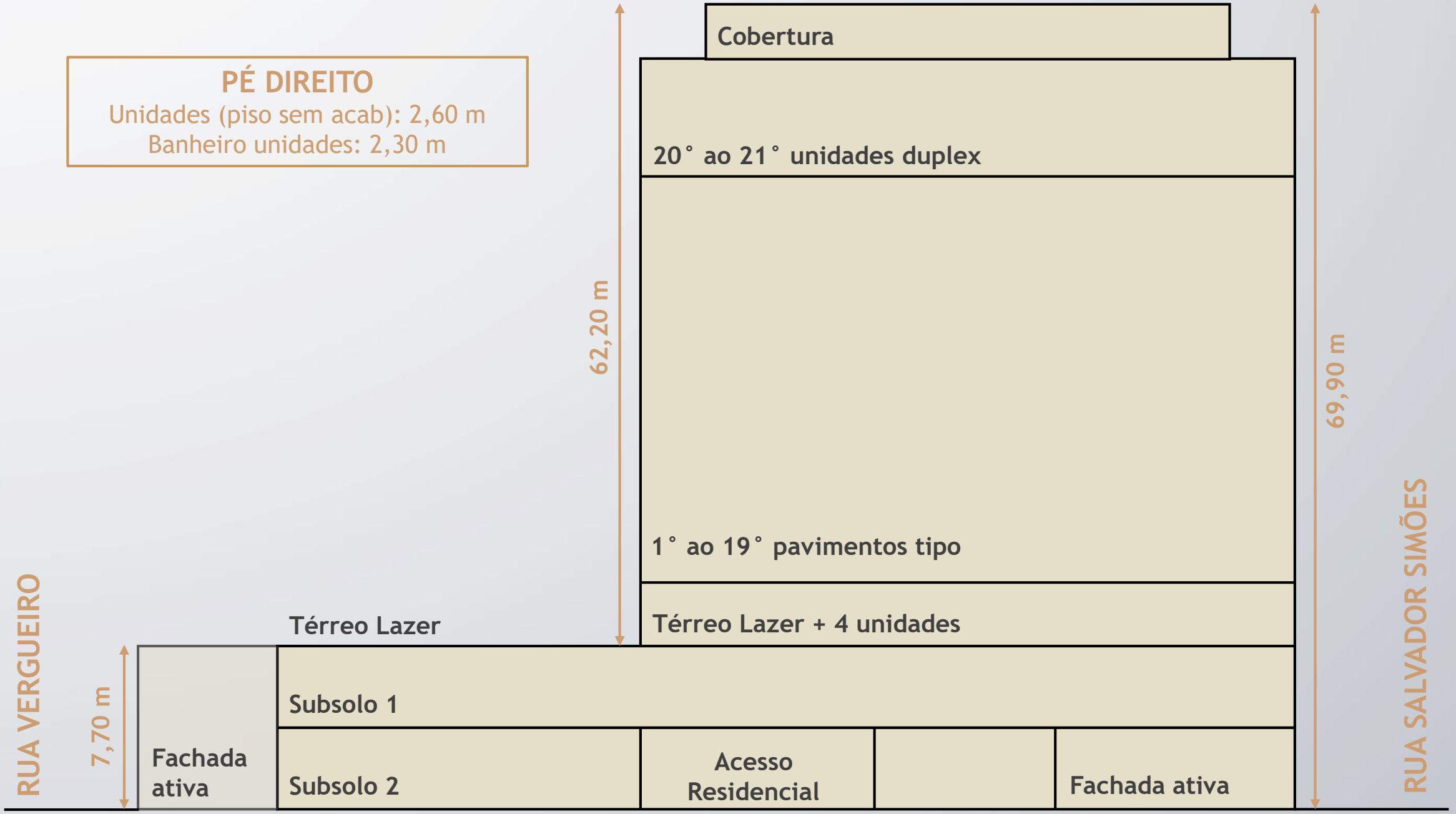
	1B	2B	3B	4B	4A	3A	2A	1A
21º pavimento	163,70	163,70					163,70	163,70
20º pavimento			70,00	70,00	70,00	70,00		
19º pavimento	84,00	84,00	70,00	70,00	70,00	70,00	84,00	84,00
18º pavimento	84,00	84,00	70,00	70,00	70,00	70,00	84,00	84,00
17º pavimento	84,00	84,00	70,00	70,00	70,00	70,00	84,00	84,00
16º pavimento	84,00	84,00	70,00	70,00	70,00	70,00	84,00	84,00
15º pavimento	84,00	84,00	70,00	70,00	70,00	70,00	84,00	84,00
14º pavimento	84,00	84,00	70,00	70,00	70,00	70,00	84,00	84,00
13º pavimento	84,00	84,00	70,00	70,00	70,00	70,00	84,00	84,00
12º pavimento	84,00	84,00	70,00	70,00	70,00	70,00	84,00	84,00
11º pavimento	84,00	84,00	70,00	70,00	70,00	70,00	84,00	84,00
10º pavimento	84,00	84,00	70,00	70,00	70,00	70,00	84,00	84,00
9º pavimento	84,00	84,00	70,00	70,00	70,00	70,00	84,00	84,00
8º pavimento	84,00	84,00	70,00	70,00	70,00	70,00	84,00	84,00
7º pavimento	84,00	84,00	70,00	70,00	70,00	70,00	84,00	84,00
6º pavimento	84,00	84,00	70,00	70,00	70,00	70,00	84,00	84,00
5º pavimento	84,00	84,00	70,00	70,00	70,00	70,00	84,00	84,00
4º pavimento	84,00	84,00	70,00	70,00	70,00	70,00	84,00	84,00
3º pavimento	84,00	84,00	70,00	70,00	70,00	70,00	84,00	84,00
2º pavimento	84,00	84,00	70,00	70,00	70,00	70,00	84,00	84,00
1º pavimento	83,70	83,70	69,50	69,50	69,50	69,50	83,70	83,70
Térreo	85,90		71,50			71,50		85,90

Aptos Duplex (201A, 202A, 201B, 202B) possuem 2 vagas vinculadas.
Demais aptos possuem apenas 1 vaga.

2 vagas presas cobertas determinadas
Vagas soltas cobertas determinadas
Vaga soltas descobertas determinadas
Vaga presa coberta sorteio - G1
Vaga presa coberta sorteio - G2
Vaga presa descoberta/coberta sorteio - G3

CORTE ESQUEMÁTICO

PÉ DIREITO
Unidades (piso sem acab): 2,60 m
Banheiro unidades: 2,30 m



Implantação

2° SUBSOLO

01- ACESSO SOCIAL

02- ACESSO DE SERVIÇO

03- ACESSO DE VEÍCULOS

LOBBY

DELIVERY

MINI MARKET

TÉRREO

04- SALÃO DE FESTAS

05- JOGOS ADULTO

06- KIDS SPACE

07- FITNESS

08- FITNESS EXTERNO

09- PLAYGROUND

10- SOLARIUM

11- POOL GARDEN

12- PISCINA ADULTO (COM DECK MOLHADO)

13- PISCINA INFANTIL

14- LOUNGE GRILL

15- POOL HOUSE – INTERNA

16- POOL HOUSE - EXTERNA





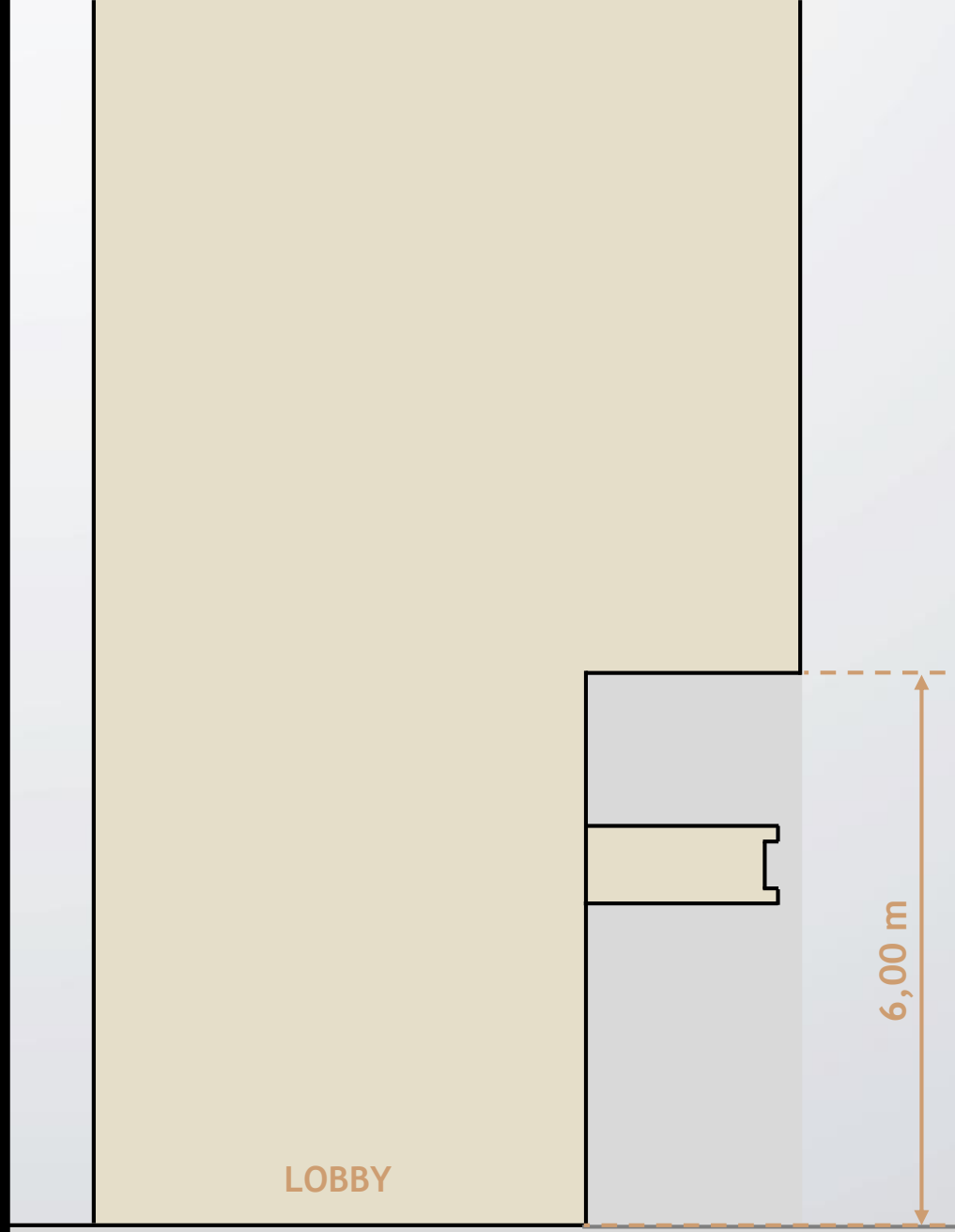
FACHADA




PORTARIA

CORTE ESQUEMÁTICO PORTARIA






LOBBY



SALÃO DE FESTAS

Aprox. 67 m²
31 pessoas


JOGOS


KIDS SPACE



FITNESS

Aprox. 77 m²



POOL HOUSE - INTERNA

Aprox. 45 m²



POOL HOUSE - EXTERNA

Aprox. 105 m² de terraço + área descoberta



PISCINA

Com raia de 25 m

ÁREA DA PISCINA

PISCINA ADULTO:
- 1,30m de profundidade
- 1,20m de lâmina d’água

PISCINA INFANTIL:
- 0,40m de profundidade
- 0,30m de lâmina d’água





POOL GARDEN

70 m² de grama sintética e jardim

LIVING ONLY
IPIRANGA

Plantas

PADRÃO

PLANTA 70m² - 2 DORMITÓRIOS | 1 SUÍTE
1 VAGA

PISO LAMINADO NOS QUARTOS

INFRAESTRUTURA PARA CHURRASQUEIRA NA VARANDA[2]

INFRAESTRUTURA PARA AR-CONDICIONADO[1] NOS DORMS.

SMART HOME 2.0



PLANTA-TIPO ILUSTRADA DO APARTAMENTO DE 70M² PRIVATIVOS, COM 2 DORMITÓRIOS (1 SUÍTE) E SUGESTÕES DE DECORAÇÃO. OS MÓVEIS E UTENSÍLIOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZEM PARTE DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DA UNIDADE. AS MEDIDAS SÃO INTERNAS E DE FACE A FACE DAS PAREDES.

PADRÃO

PLANTA 84m² - 3 DORMITÓRIOS | 1 SUÍTE
1 VAGA

PISO LAMINADO NOS QUARTOS

INFRAESTRUTURA PARA CHURRASQUEIRA NA VARANDA[2]

INFRAESTRUTURA PARA AR-CONDICIONADO[1] NOS DORMS.

SMART HOME 2.0



PLANTA-OPÇÃO ILUSTRADA DO APARTAMENTO DE 84M² PRIVATIVOS, COM 1 SUÍTE E SUGESTÕES DE DECORAÇÃO. OS MÓVEIS E UTENSÍLIOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZEM PARTE DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DA UNIDADE. AS MEDIDAS SÃO INTERNAS E DE FACE A FACE DAS PAREDES.

OPÇÃO

84m² - 2 SUÍTES
1 VAGA

PISO LAMINADO NOS QUARTOS

INFRAESTRUTURA PARA CHURRASQUEIRA NA VARANDA[2]

INFRAESTRUTURA PARA AR-CONDICIONADO[1] NOS DORMS.

SMART HOME 2.0



PLANTA-OPÇÃO ILUSTRADA DO APARTAMENTO DE 84M² PRIVATIVOS, COM 2 SUÍTES E SUGESTÕES DE DECORAÇÃO. OS MÓVEIS E UTENSÍLIOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZEM PARTE DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DA UNIDADE. AS MEDIDAS SÃO INTERNAS E DE FACE A FACE DAS PAREDES.

PADRÃO
DUPLEX - PAVIMENTO INFERIOR

PLANTA 163m² - 3 SUÍTES
2 VAGA VINCULADA

PISO LAMINADO NOS QUARTOS

INFRAESTRUTURA PARA CHURRASQUEIRA NA VARANDA[2]

INFRAESTRUTURA PARA AR-CONDICIONADO[1] NOS DORMS.

SMART HOME 2.0



PLANTA TIPO ILUSTRADA DO APARTAMENTO DE 163,70 M² PRIVATIVOS, COM 3 SUÍTES E SUGESTÕES DE DECORAÇÃO. OS MÓVEIS E UTENSÍLIOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZEM PARTE DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DA UNIDADE. AS MEDIDAS SÃO INTERNAS E DE FACE A FACE DAS PAREDES.

PADRÃO
DUPLEX - PAVIMENTO SUPERIOR

PLANTA 163m² - 3 SUÍTES
2 VAGA VINCULADA

PISO LAMINADO NOS QUARTOS

INFRAESTRUTURA PARA CHURRASQUEIRA NA VARANDA[2]

INFRAESTRUTURA PARA AR-CONDICIONADO[1] NOS DORMS.

SMART HOME 2.0



LIVING ONLY
IPIRANGA

Informações Técnicas

LIVING ONLY
IPIRANGA

Inteligência de Negócios

Marcos Parrucci



Moema

Moema 1954
Fonte: São Paulo Antiga



Moema

Moema 1960 - 1970
Fonte: São Paulo Antiga



Moema

Moema 2023
Fonte: Google Earth



Chácara Klabin

Chácara Klabin 1990
Fonte: São Paulo Antiga

LIVING ONLY
IPIRANGA

CLASSIFICADOS

LANÇAMENTOS Páginas 22

Chácara Klabin é alvo de novos lançamentos

Considerada a parte mais nobre da Vila Mariana, região tem apartamentos de dois, três e quatro dormitórios de alto padrão

ANA CLÁUDIA CRUZ

Os interessados em comprar um apartamento na Chácara Klabin, uma área da Vila Mariana, na zona sul de São Paulo, vão encontrar novas opções. Apesar da redução dos lançamentos imobiliários em toda a cidade, iniciada no ano passado, foram ofertados pelo menos quatro novos empreendimentos residenciais nessa região desde março. O projetos incluem unidades com três e quatro dormitórios e bom padrão de acabamento.

Loteada no início da década de 70, a Chácara Klabin fica entre a Rua Domingos de Morais e a Avenida Ricardo Jafet. Tem um traçado moderno, feito com base na então nova legislação de zoneamento urbano. "Os terrenos são grandes, com topografia que facilita a construção de edifícios", afirma o diretor da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp), Luiz Antônio Pompéia.

Além disso, as ruas do bairro são largas e arborizadas e têm um traçado sinuoso que evita o chamado "trânsito de passagem". A própria Lei de Zoneamento, que classifica a região como Z-2, onde é permitido construir até duas vezes a área do terreno, favoreceu a incorporação de prédios residenciais. Tudo isso resultou numa área agradável e tranqüila, que atraiu o interesse dos compradores e dos incorporadores imobiliários. Em locais como a Praça Giordano Bruno e Ruas Montesquieu e Pamponazzi são encontrados edifícios de dois, três e quatro



o preço do metro quadrado do terreno custava entre US$ 100 e US$ 150 e hoje chega a US$ 700", informa o diretor superintendente da Paulo Roberto Leardi Imóveis, Waldemar Vianna. Atualmente a Chácara Klabin é considerada área nobre da Vila Mariana.

Novidades – De acordo com pesquisa da Embraep, desde maio de 1997 foram lançados 11 novos condomínios residenciais

A Cyrela Empreendimentos Imobiliários, que já lançou cinco condomínios na Chácara Klabin, iniciou há poucos dias as vendas de três novos empreendimentos. São dois edifícios com apartamentos de quatro suítes e um com quatro dormitórios e duas suítes. As plantas têm tamanhos diferentes e os preços também variam. "Nossas pesquisas mostraram que há procura por esses três tipos tipos de unidades",

adjunto da Cyrela, Eduardo Machado.

O primeiro deles, o Classique Klabin, está localizado na Rua Ernesto de Oliveira, n.º 400. Terá 88 apartamentos, cada um com quatro dormitórios (duas ou três suítes) e 127,8 m² úteis. A área de lazer inclui sala de recreação infantil, sala de ginástica, piscina, sauna e playground. O preço à vista é R$ 219,7 mil. O pagamento pode ser feito em até 66 meses, direto com os incorporadores: a Cyrela e a Brazil Realty

com incorporação apenas da Cyrela. Está localizado na Rua Voltaire, n.º 66, e terá 50 apartamentos, cada um com 163,32 m² úteis e quatro suítes. Em relação ao lazer terá salão de festas, quadra esportiva gramada, sala de ginástica (integrada à sauna e sala de repouso), piscina e sala de lazer infantil. As unidades têm preço de R$ 289,5 mil à vista. O pagamento também pode ser parcelado em até 66 meses. As vendas dos três empreendimentos estão com a Abyara Planejamento Imobiliário e com a Seller Consultoria Imobiliária.

Chácara Klabin

Chácara Klabin 1990
Fonte: São Paulo Antiga



Chácara Klabin 2023
Fonte: Google Earth



Alto do Ipiranga

Alto do Ipiranga 2023
Fonte: Drone na Trilha



Alto do Ipiranga

Alto do Ipiranga 2023
Fonte: Drone na Trilha

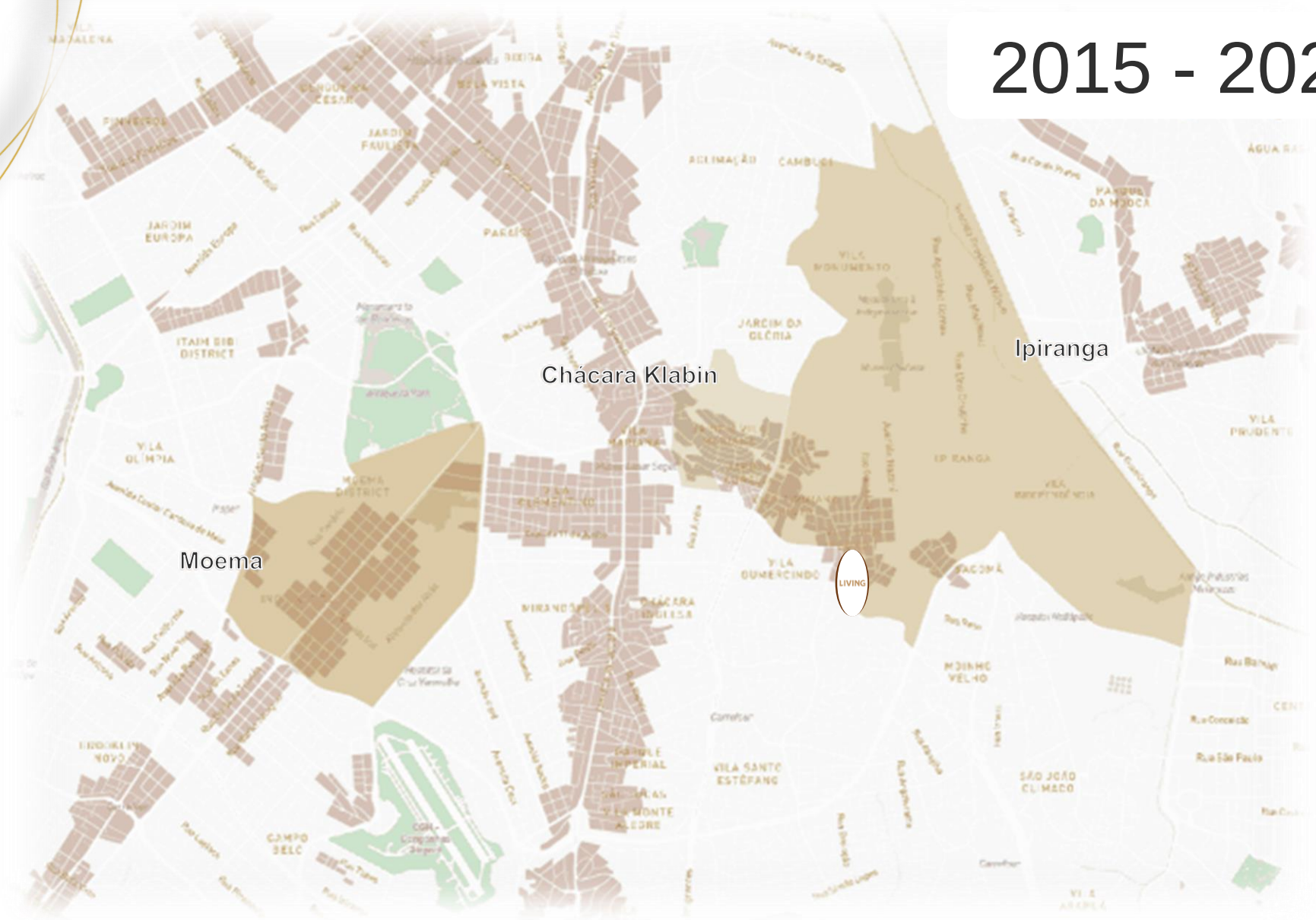


Alto do Ipiranga

Museu do Ipiranga 2023
Fonte: Drone na Trilha

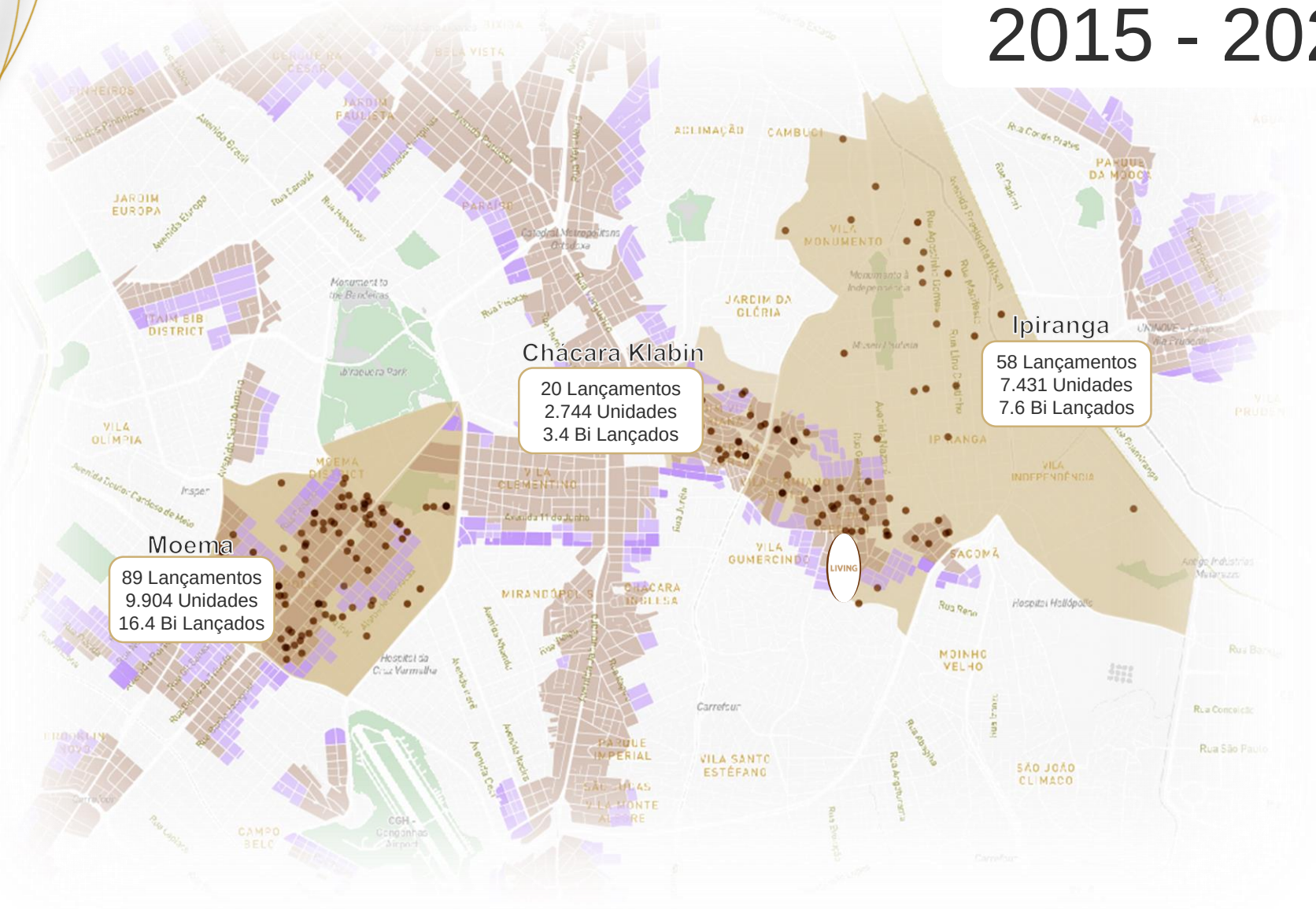
LIVING ONLY
IPIRANGA

2015 - 2023



Lançamentos

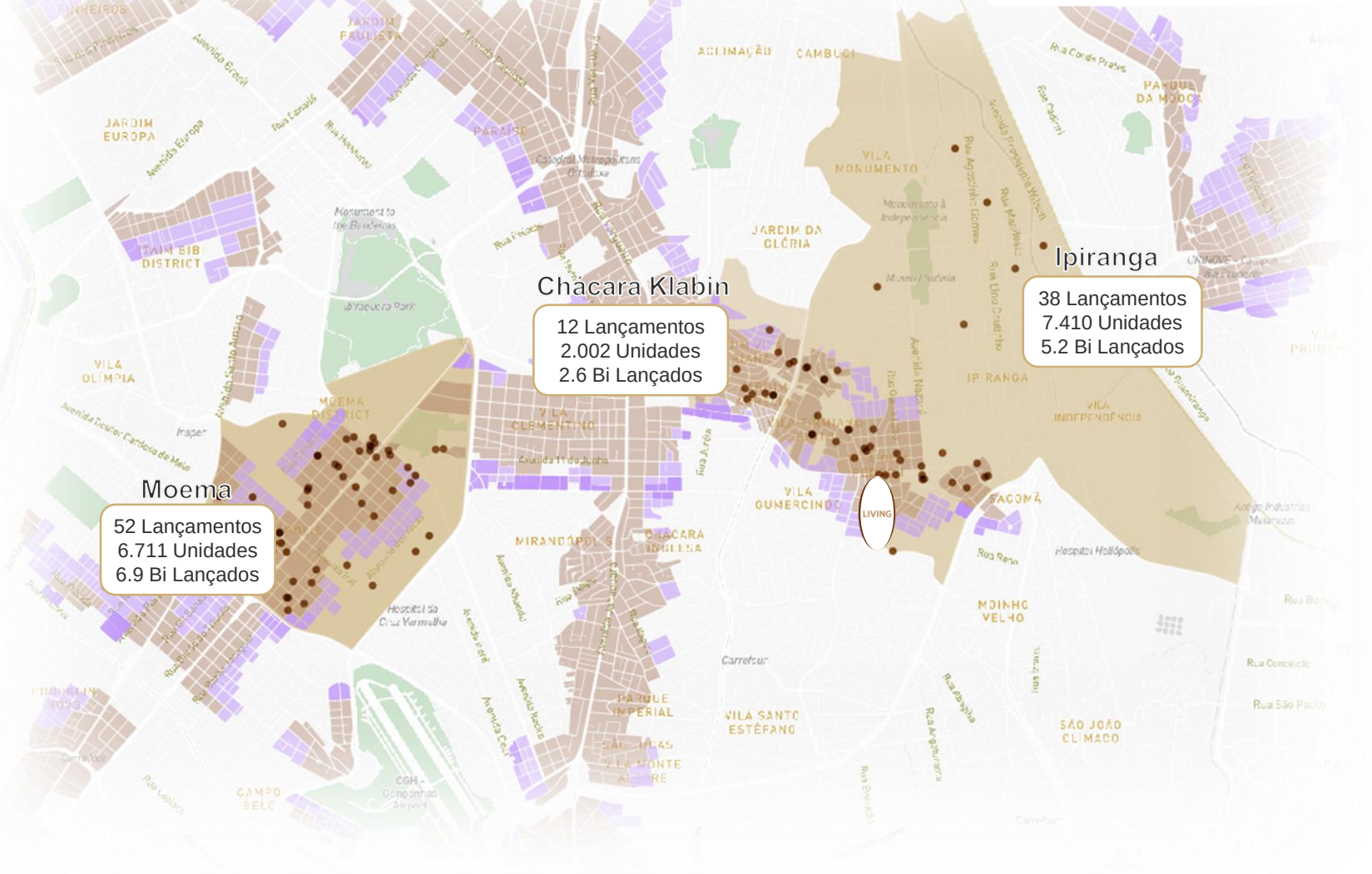
2015 - 2023



Lançamentos

LIVING ONLY IPIRANGA

2020 - 2023



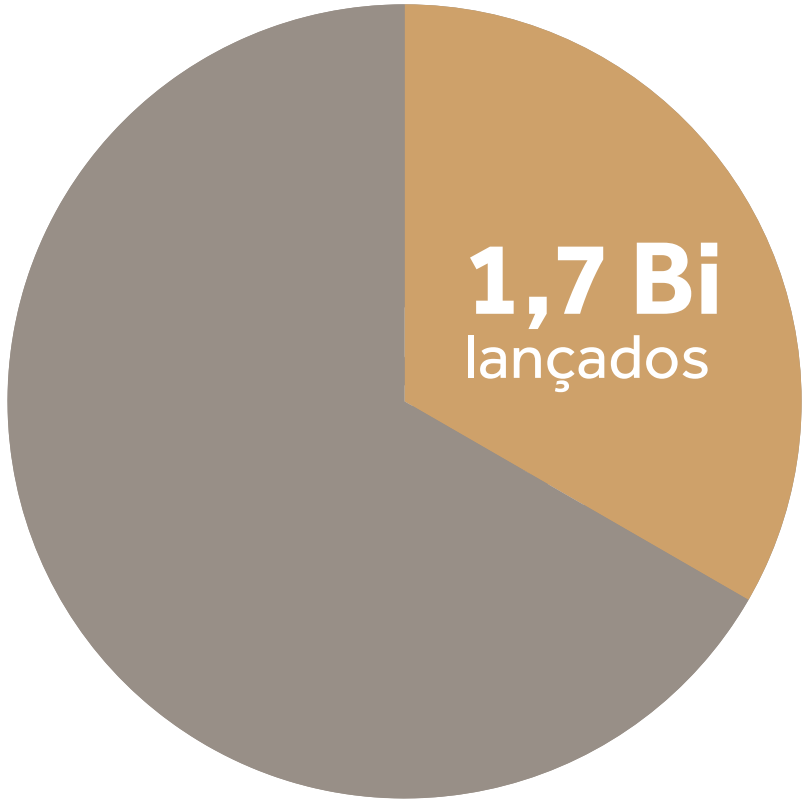
Lançamentos

LIVING ONLY IPIRANGA

Mercado

IPIRANGA

LANÇAMENTOS MAP **2020-2023**



LIVING ONLY IPIRANGA

Mercado

IPIRANGA

LANÇAMENTOS MAP **2020-2023**

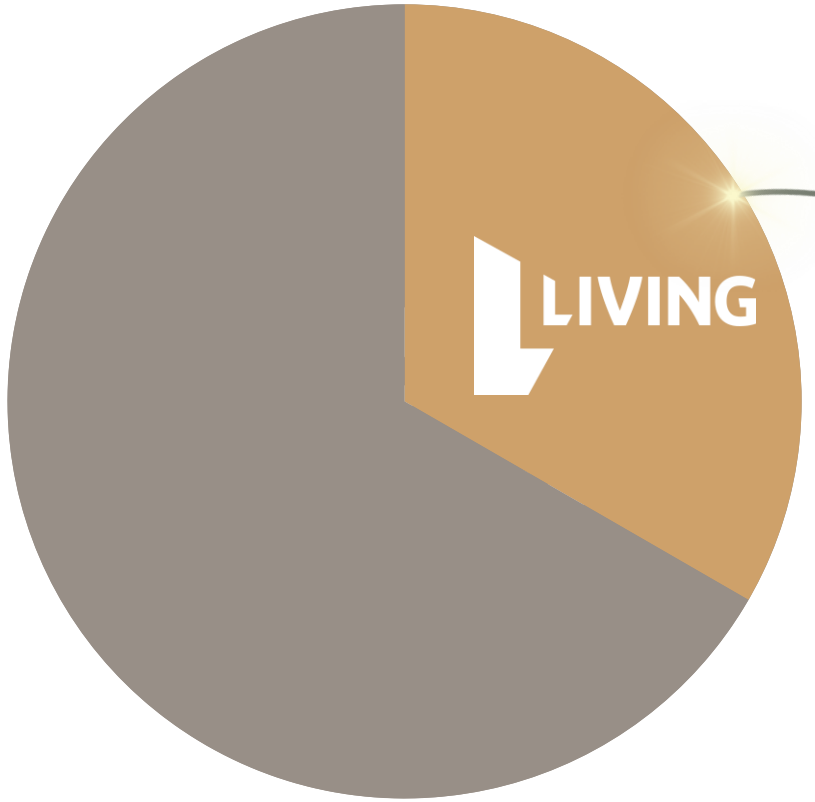


LIVING ONLY IPIRANGA

Mercado

IPIRANGA

LANÇAMENTOS MAP **2020-2023**



LIVING
REPRESENTA

1/3

DO MERCADO
NO IPIRANGA

LIVING NO

Ipiranga

EM 2023 FORAM COMERCIALIZADOS

VGV
300MM

8
UNIDADES VENDIDAS

POR SEMANA
+ DE 1 VENDA POR DIA

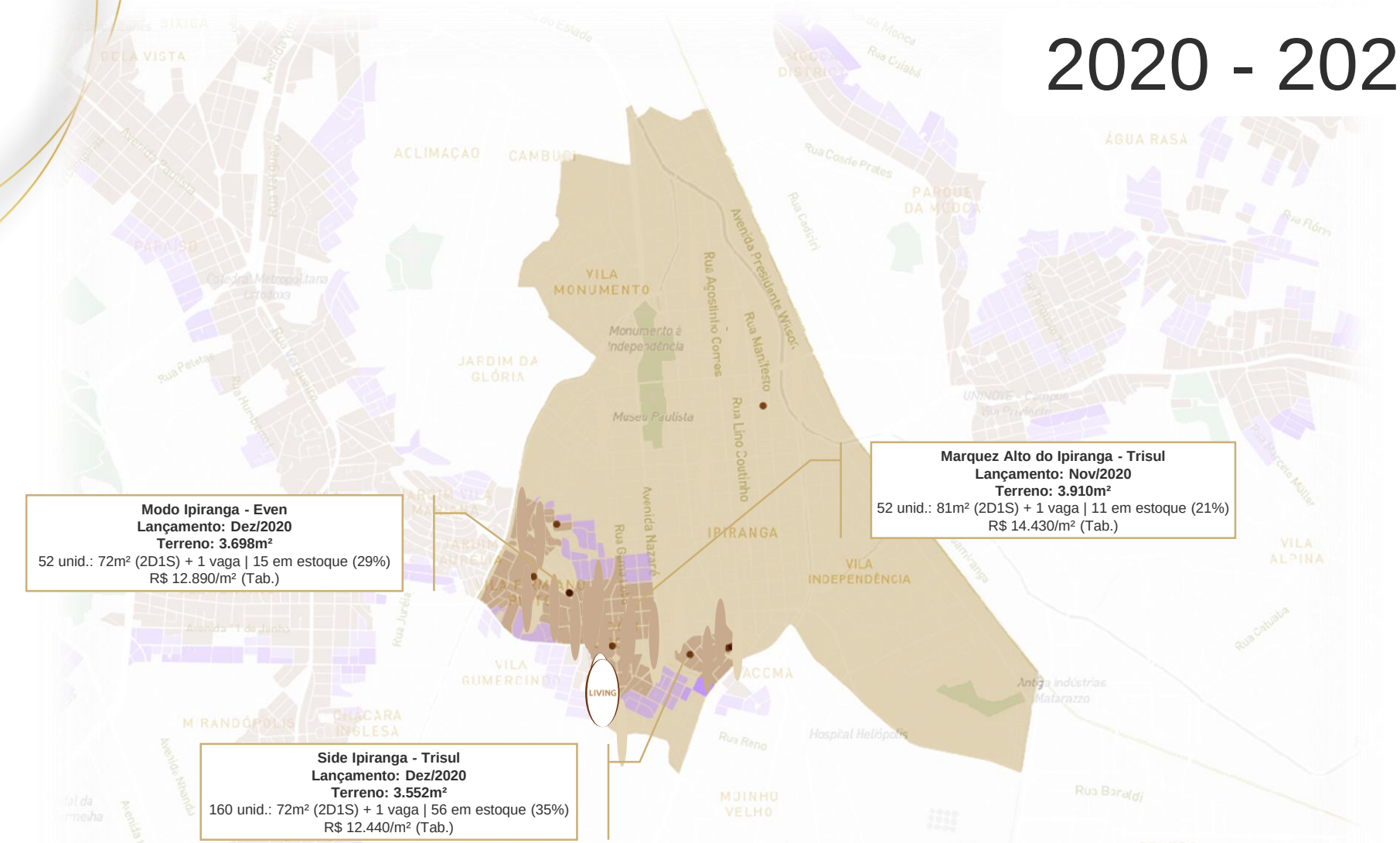
NOS ÚLTIMOS 3 MESES

55%
DO MERCADO
*VGV

LIVING ONLY
IPIRANGA

Concorrência

2020 - 2023



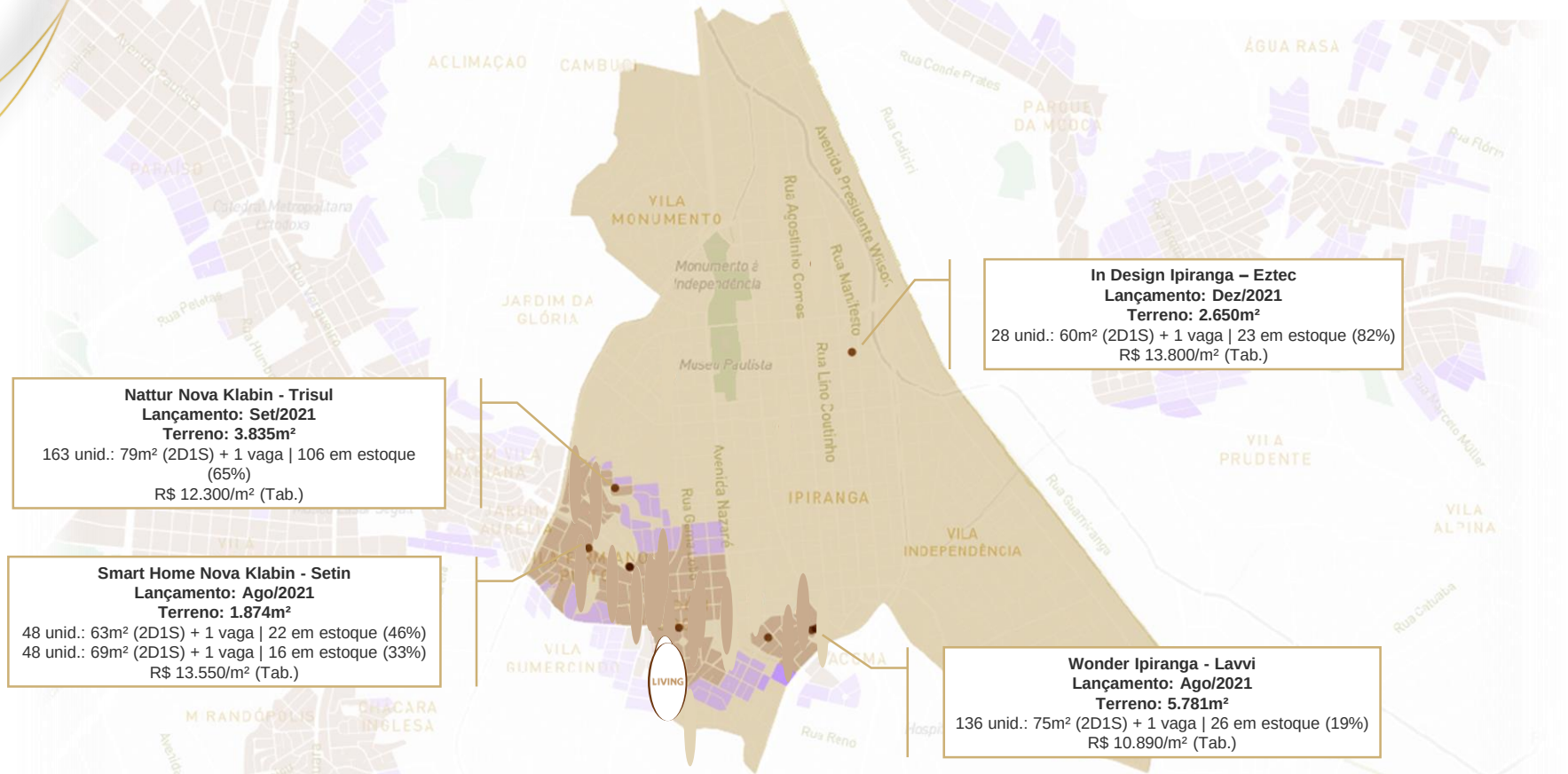
Modo Ipiranga - Even
Lançamento: Dez/2020
Terreno: 3.698m²
52 unid.: 72m² (2D1S) + 1 vaga | 15 em estoque (29%)
R$ 12.890/m² (Tab.)

Marquez Alto do Ipiranga - Trisul
Lançamento: Nov/2020
Terreno: 3.910m²
52 unid.: 81m² (2D1S) + 1 vaga | 11 em estoque (21%)
R$ 14.430/m² (Tab.)

Side Ipiranga - Trisul
Lançamento: Dez/2020
Terreno: 3.552m²
160 unid.: 72m² (2D1S) + 1 vaga | 56 em estoque (35%)
R$ 12.440/m² (Tab.)

Ipiranga Concorrência com Estoque

2020 - 2023



In Design Ipiranga – Eztec
Lançamento: Dez/2021
Terreno: 2.650m²
28 unid.: 60m² (2D1S) + 1 vaga | 23 em estoque (82%)
R$ 13.800/m² (Tab.)

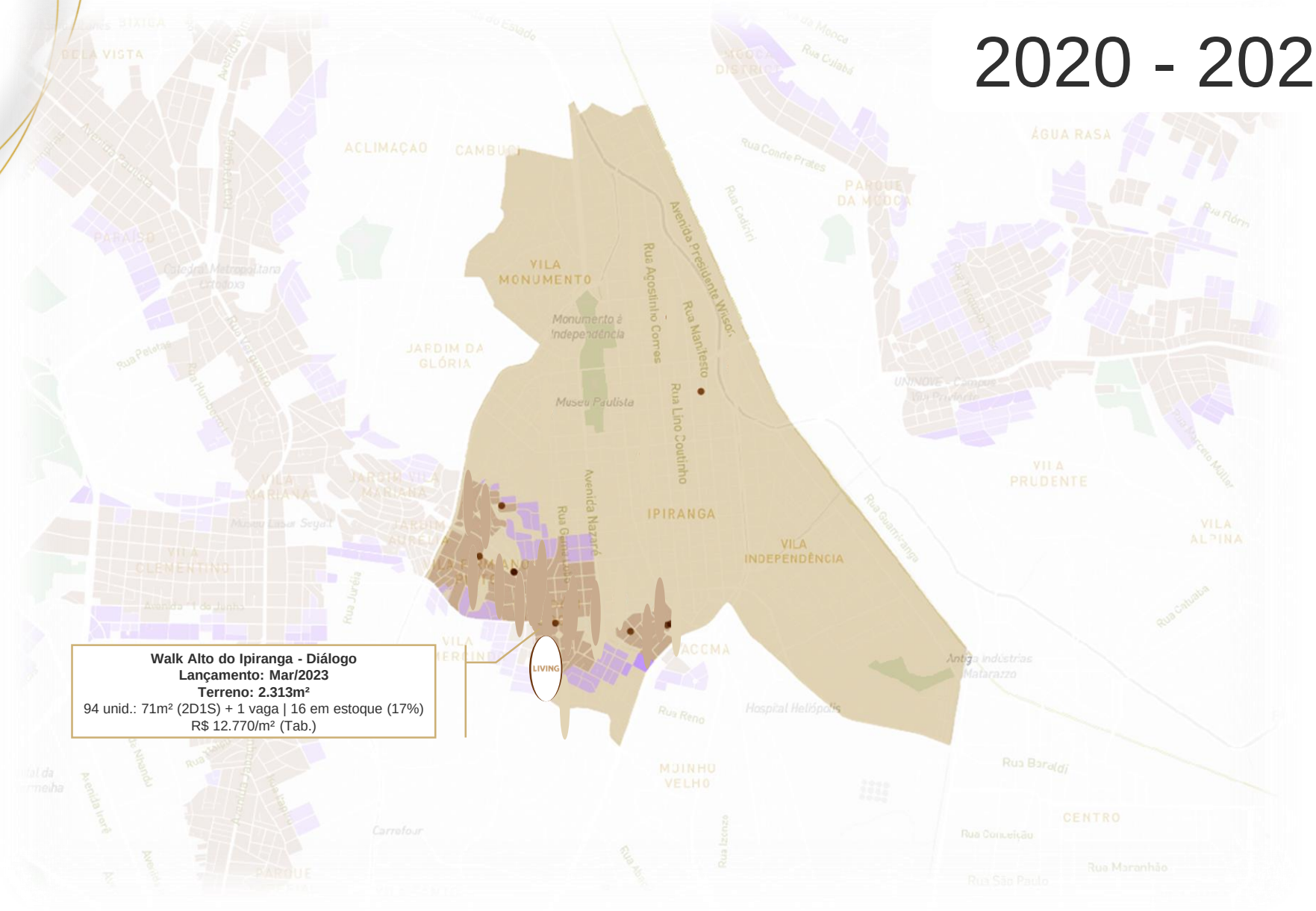
Nattur Nova Klabin - Trisul
Lançamento: Set/2021
Terreno: 3.835m²
163 unid.: 79m² (2D1S) + 1 vaga | 106 em estoque (65%)
R$ 12.300/m² (Tab.)

Smart Home Nova Klabin - Setin
Lançamento: Ago/2021
Terreno: 1.874m²
48 unid.: 63m² (2D1S) + 1 vaga | 22 em estoque (46%)
48 unid.: 69m² (2D1S) + 1 vaga | 16 em estoque (33%)
R$ 13.550/m² (Tab.)

Wonder Ipiranga - Lavvi
Lançamento: Ago/2021
Terreno: 5.781m²
136 unid.: 75m² (2D1S) + 1 vaga | 26 em estoque (19%)
R$ 10.890/m² (Tab.)

Ipiranga Concorrência com Estoque

2020 - 2023



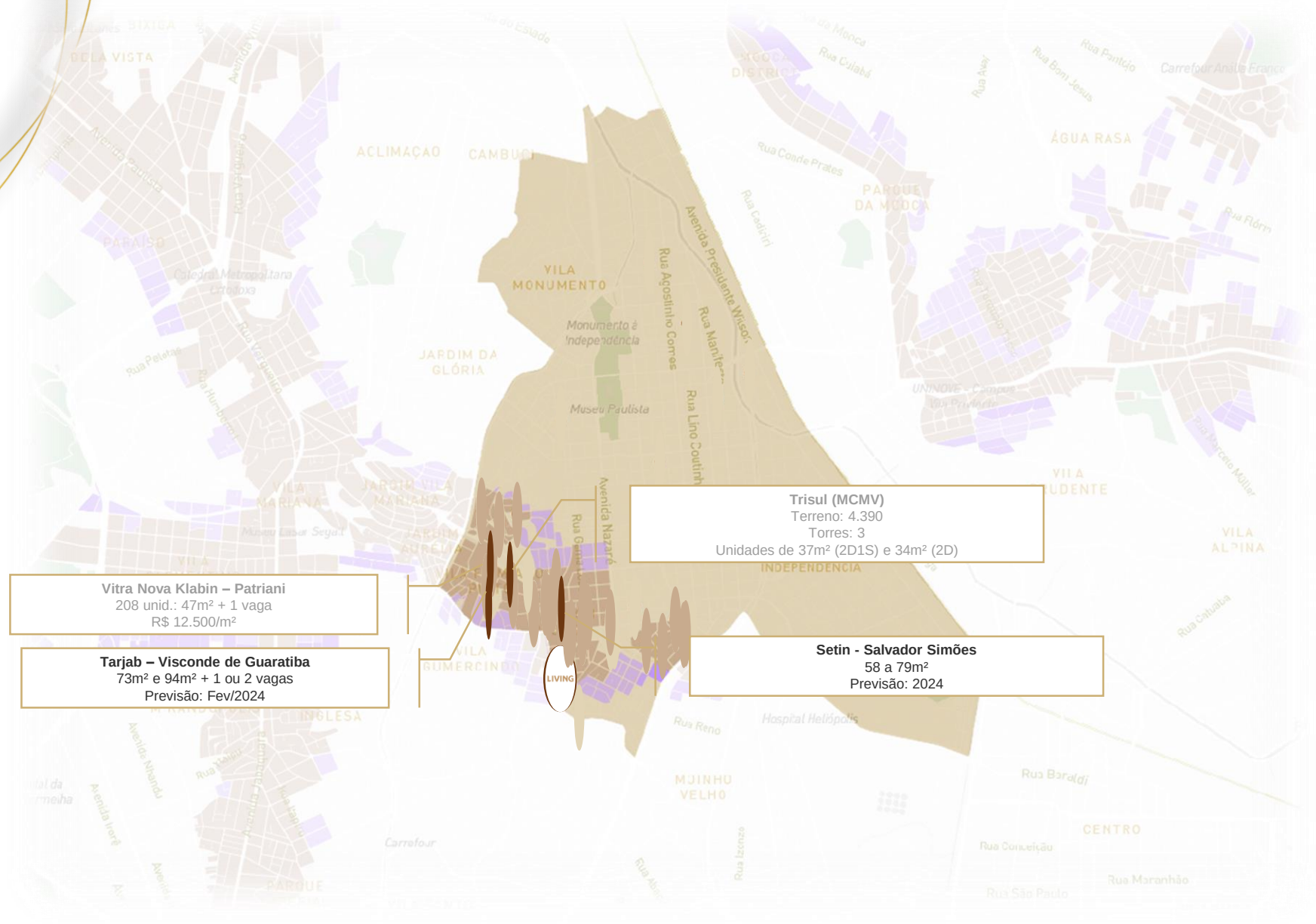
Walk Alto do Ipiranga - Diálogo
Lançamento: Mar/2023
Terreno: 2.313m²
94 unid.: 71m² (2D1S) + 1 vaga | 16 em estoque (17%)
R$ 12.770/m² (Tab.)

Ipiranga
Concorrência com Estoque

LIVING ONLY
IPIRANGA

	Only Ipiranga Living	Modo Ipiranga Even	Side Ipiranga Trisul	Marquez Alto do Ipiranga Trisul	Nattur Nova Klabin Trisul	Smart Home Nova Klabin Setin	In Design Eztec	Wonder Ipiranga Lavvi	Walk Alto do Ipiranga Diálogo
Lançamento	Breve Lançamento	dez/20	dez/20	nov/20	set/21	ago/21	dez/21	ago/21	mar/23
Terreno	2.846m²	3.698m²	3.552m²	set/10	3.835m²	1.874m²	2.650m²	5.781m²	2.313m²
Unidades	164	546	240	203	246	146	150	574	144
Pool House	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Beach Tennis	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗
Brinquedoteca	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Churrasqueira	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Coworking	✗	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✗
Delivery	✓	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✗	✓
Fitness	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Lavanderia	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✓	✗	✗
Lounge	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓
Mini Market	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Pet Place	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓
Piscina Adulta Externa	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Piscina Infantil	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓
Piscina Coberta	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗
Playground	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Quadra Recreativa	✗	✓	✓	✗	✗	✓	✓	✗	✓
Salão de Festas	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Salão de Jogos	✓	✓	✗	✗	✓	✗	✗	✓	✓
Solarium	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓

Áreas Comuns



Trisul (MCMV)
Terreno: 4.390
Torres: 3
Unidades de 37m² (2D1S) e 34m² (2D)

Vitra Nova Klabin – Patriani
208 unid.: 47m² + 1 vaga
R$ 12.500/m²

Tarjab – Visconde de Guaratiba
73m² e 94m² + 1 ou 2 vagas
Previsão: Fev/2024

Setin - Salvador Simões
58 a 79m²
Previsão: 2024

Ipiranga Breves Lançamentos

FILME DO

Ipiranga

preço

R$ 11.300

R$ 10.735

5% DESCONTO

FINAL DE SEMANA
DE LANÇAMENTO

LIVING ONLY
IPIRANGA

META

65 UNIDADES

PREMIAÇÃO

LIVING ONLY
IPIRANGA

LIVING ONLY
IPIRANGA

MAIS DE

R$ 150 MIL

EM PRÊMIOS

PARA O CORRETOR







