



MARQUÊS

ipiranga



MARQUÊS

A vida moderna pede mais praticidade, mais flexibilidade e mais tempo para você. E, para viver de forma diferente, é preciso algo mais: mais arquitetura, mais conforto, mais serviços, mais elegância, mais estilo e sofisticação. O Marquês Ipiranga traz todo este novo universo, único e exclusivo para você. Viva o encontro perfeito da elegância e da personalidade!

Prime Home studios e apartamentos

O equilíbrio entre praticidade e elegância. Seu estilo, sua escolha.

O bairro do Ipiranga é conhecido por sua rica história, belas paisagens e excelentes opções de comércio, lazer e entretenimento.



FOTO DO MUSEU DO IPIRANGA



IMAGEM ILUSTRATIVA

Ipiranga

SEU ESTILO URBANO

Localizado no centro da cidade, o bairro do Ipiranga é considerado um dos melhores lugares para se viver em São Paulo. Oferece acesso fácil ao transporte público, aos serviços essenciais como saúde e educação, além de opções de lazer e entretenimento. Por conta de sua localização privilegiada, é ideal para quem trabalha e estuda na região, facilitando o deslocamento. Além disso, a proximidade

com grandes avenidas permite o acesso a uma ampla variedade de estabelecimentos comerciais, restaurantes, bares e lanchonetes, oferecendo a conveniência de ter tudo o que você precisa ao alcance das mãos. Com todos esses fatores, a localização do bairro do Ipiranga é perfeita para quem deseja uma vida tranquila e confortável.

LOCALIZAÇÃO



LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA ENTRE DUAS ESTAÇÕES DE METRÔ.

METRÔ ALTO DO IPIRANGA

MARQUÊS IPIRANGA

METRÔ IMIGRANTES



- MOBILIDADE**
- Estação Alto do Ipiranga – 1 min
 - Estação Sacomã – 5 min
 - Estação Imigrantes – 5 min
 - Estação Santa Cruz – 9 min
 - Estação Tamanduateí – 9 min
 - Terminal Salvador Simões – 1 min
 - Expresso Tiradentes BRT – 20 min
 - Trólebus Estação Ipiranga – 1 min
 - Estação CPTM Ipiranga – 12 min

- LAZER**
- Museu do Ipiranga – 7 min
 - Aquário de São Paulo – 5 min
 - Shopping Metrô Santa Cruz – 12 min
 - Central Plaza Shopping – 13 min

- Plaza Sul Shopping – 13 min
- Mooca Plaza Shopping – 14 min
- Shopping Pátio Paulista – 16 min
- Parque Independência – 10 min
- Parque Aclimação – 13 min

- SUPERMERCADOS**
- Supermercado Sonda – 12 min
 - Extra Ricardo Jafet – 5 min

- SAÚDE**
- Hospital Sepaco – 6 min
 - Hospital e Maternidade Bosque da Saúde – 7 min
 - Hospital Dom Alvarenga – 3 min
 - Hospital Monumento – 7 min
 - Hospital São Paulo – 12 min

- GASTRONOMIA**
- Mercado Municipal
 - Bar do Nico
 - Bar do Magrão
 - Paellas Pepe
 - Hamburger do Seu Oswaldo
 - Damp Sorvetes

- EDUCAÇÃO**
- Faculdade Museu Zoologia São Paulo – 7 min
 - Senai Ipiranga – 4 min
 - Puc Ipiranga – 8 min
 - Faculdade São Camilo – 5 min



PERSPECTIVA ILUSTRADA DA FACHADA

Todas as imagens e perspectivas contidas neste material são meramente ilustrativas e poderão sofrer alterações, inclusive quanto à forma, cor, textura, posição e tamanho. As unidades autônomas e áreas comuns do empreendimento serão entregues conforme Projeto Legal, Memorial de Incorporação e Memorial Descritivo do empreendimento, que prevalecerão em caso de conflito com qualquer outro material ou informação relativa ao empreendimento.

MARQUÊS

ipiranga

PRIME STUDIOS

LIVE AND SHARE

FICHA TÉCNICA

ENDEREÇO

Rua Marquês de Olinda, 88, Vila Dom Pedro I - São Paulo - SP

ÁREA DO TERRENO

697,20 m²

TOTAL DE CONSTRUÇÃO

6.714,94 m²

REALIZAÇÃO

Fratta Construtora e Incorporadora LTDA

TORRE: 1

TOTAL DE PAVIMENTOS: 23

TIPOLOGIA: studio e 1 ou 2 dormitórios com varanda

119 unidades - 7 unidades por andar:

Final 1 - 42,49 m ²	Final 4 - 30,91 m ²	Final 7 - 42,49 m ²
Final 2 - 29,25 m ²	Final 5 - 29,75 m ²	
Final 3 - 29,75 m ²	Final 6 - 29,25 m ²	

VAGAS POR UNIDADE

34 carros (atreladas às unidades 1 e 7) | 15 motos (todas autônomas)

TÉRREO

Fachada Ativa (sugestão de loja) | Guarita | Lounge | Jardim

1º PAVIMENTO (LAZER)

Academia | Snack Bar com Sala para Jogos | Varanda Externa de Convivência (e áreas técnicas)

19º PAVIMENTO - ROOFTOP (LAZER)

Espaço Gourmet | Lareira Externa | Sauna com Descanso | Piscina Climatizada | Solarium

ARQUITETURA
STUDIO BP

DECORAÇÃO
GRAZI NACIMBEM

Todas as imagens e fotos apresentadas são meramente ilustrativas. Os critérios de decoração, mobiliário, plantas, revestimentos, acabamentos internos e externos decorativos em geral são sugestivos e meramente ilustrativos. Os equipamentos e acabamentos serão entregues conforme Memorial Descritivo, que faz parte integrante do contrato de promessa de compra e venda. Registro sob nº 07/2017 do IP registro de imóveis de São Paulo em 02/ novembro de 2024. Incorporação e construção: Fratta Construtora e Incorporadora Ltda. CNPJ: 05.340.710/0001-46. Av. Paulista, 1.107 - Conj. 5 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01311-300. Tel: (11) 4822-6266 - www.frattaconstrutora.com.br. Intermedição de vendas: Pexsa Imóveis e Negócios Imobiliários, Av. Paulista, 1.107 - Conj. 5 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01311-300 - CNPJ: 20.924.111-11.

Sofisticação em todos os detalhes.

O projeto do Marquês Ipiranga é exclusivo e se destaca pela sofisticação em todos os detalhes. Com sua fachada clássica e decoração elegante, oferece uma experiência de moradia única. Além disso, conta com uma

portaria blindada, oferecendo segurança e tranquilidade aos moradores. Se você busca um novo estilo de vida, o Marquês Ipiranga é o endereço ideal para você.



PERSPECTIVA ILUSTRADA DA PORTARIA

segurança

Uma loja a poucos passos da sua casa.

A loja localizada no térreo é uma excelente oportunidade para o investidor. Além de atender às necessidades dos moradores, com praticidade e comodidade, ela também reflete os interesses do bairro.



PERSPECTIVA ILUSTRADA DA LOJA COM SUGESTÃO DE UTILIZAÇÃO

*Hall Social: a primeira
impressão não poderia
ser melhor.*

Com materiais nobres e iluminação planejada, o ambiente transmite elegância e requinte, além de oferecer conforto e comodidade aos seus moradores e visitantes.



PERSPECTIVA ILUSTRADA DO HALL

SEU ESTILO, SUA ESCOLHA.

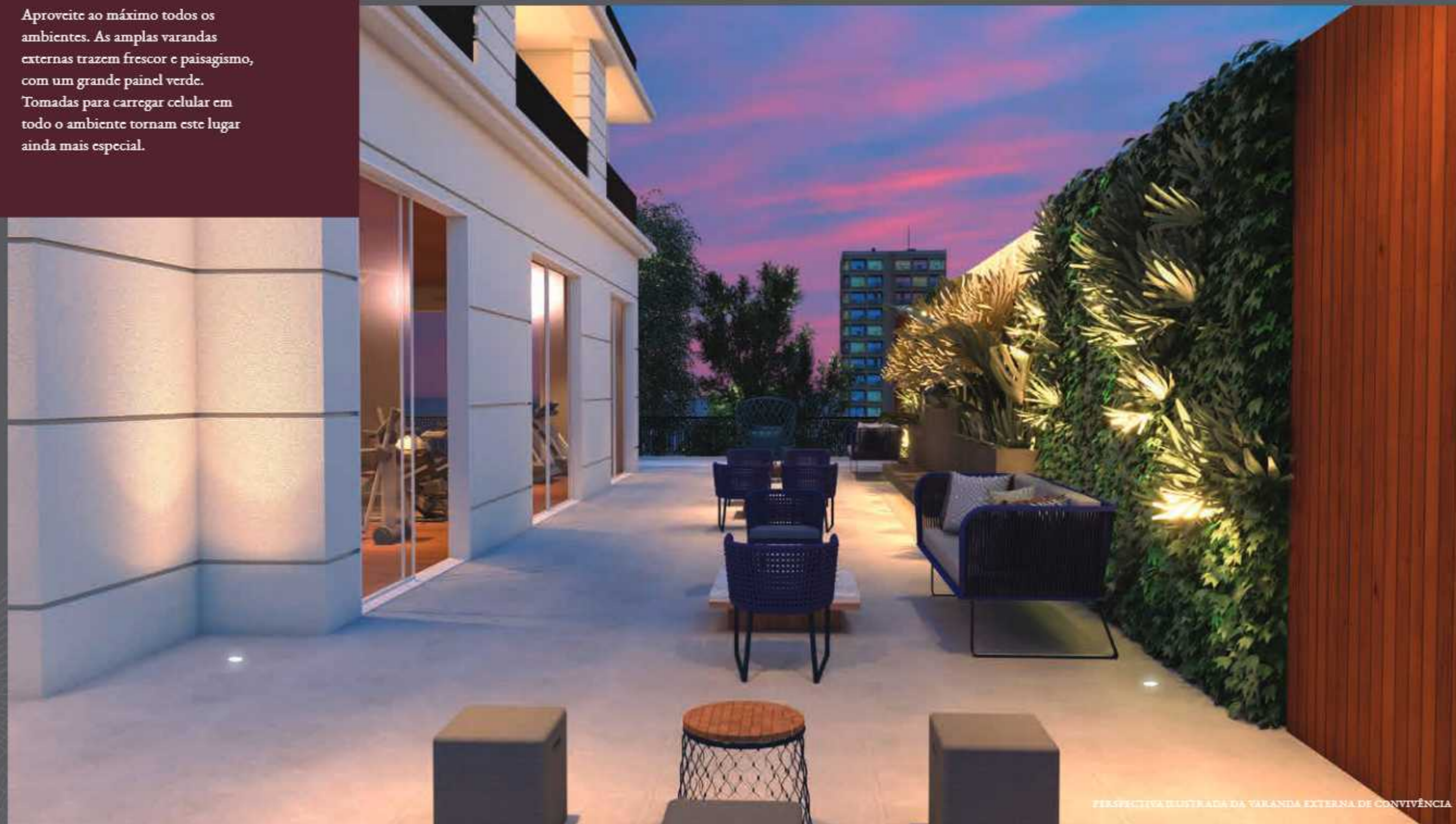
O Marquês Ipiranga apresenta o conceito **Live and Share Spaces** que busca integrar praticidade e bem-estar dos moradores com áreas comuns, cuidadosamente planejadas. Com a Piscina Climatizada, Espaço Gourmet, Lareira Externa, Salão de Jogos e Academia, os moradores podem desfrutar de momentos de lazer e relaxamento sem precisar sair do prédio. Além disso, com o Bicicletário, Delivery Lockers e Minimarket, a praticidade é completa. Essas áreas comuns oferecem um ambiente agradável para a socialização e convivência entre os moradores, fortalecendo a sensação de comunidade e harmonia no edifício. O **Live and Share Spaces** é um diferencial do Marquês Ipiranga que proporciona um estilo de vida completo e sofisticado aos seus moradores.



Share

Varanda Externa de Convivência

Aproveite ao máximo todos os ambientes. As amplas varandas externas trazem frescor e paisagismo, com um grande painel verde. Tomadas para carregar celular em todo o ambiente tornam este lugar ainda mais especial.



PERSPECTIVA ILUSTRADA DA VARANDA EXTERNA DE CONVIVÊNCIA

Academia

Entre no ritmo com uma academia moderna e exclusiva. Aproveite para se exercitar e buscar cada vez mais a boa forma.



PERSPECTIVA ILUSTRADA DA ACADEMIA

Salão de Jogos com Snack Bar

Reunir os amigos e divertir-se no Salão de Jogos. Viva uma experiência inesquecível, com apoio de copa e Minimarket. Para todas as idades.



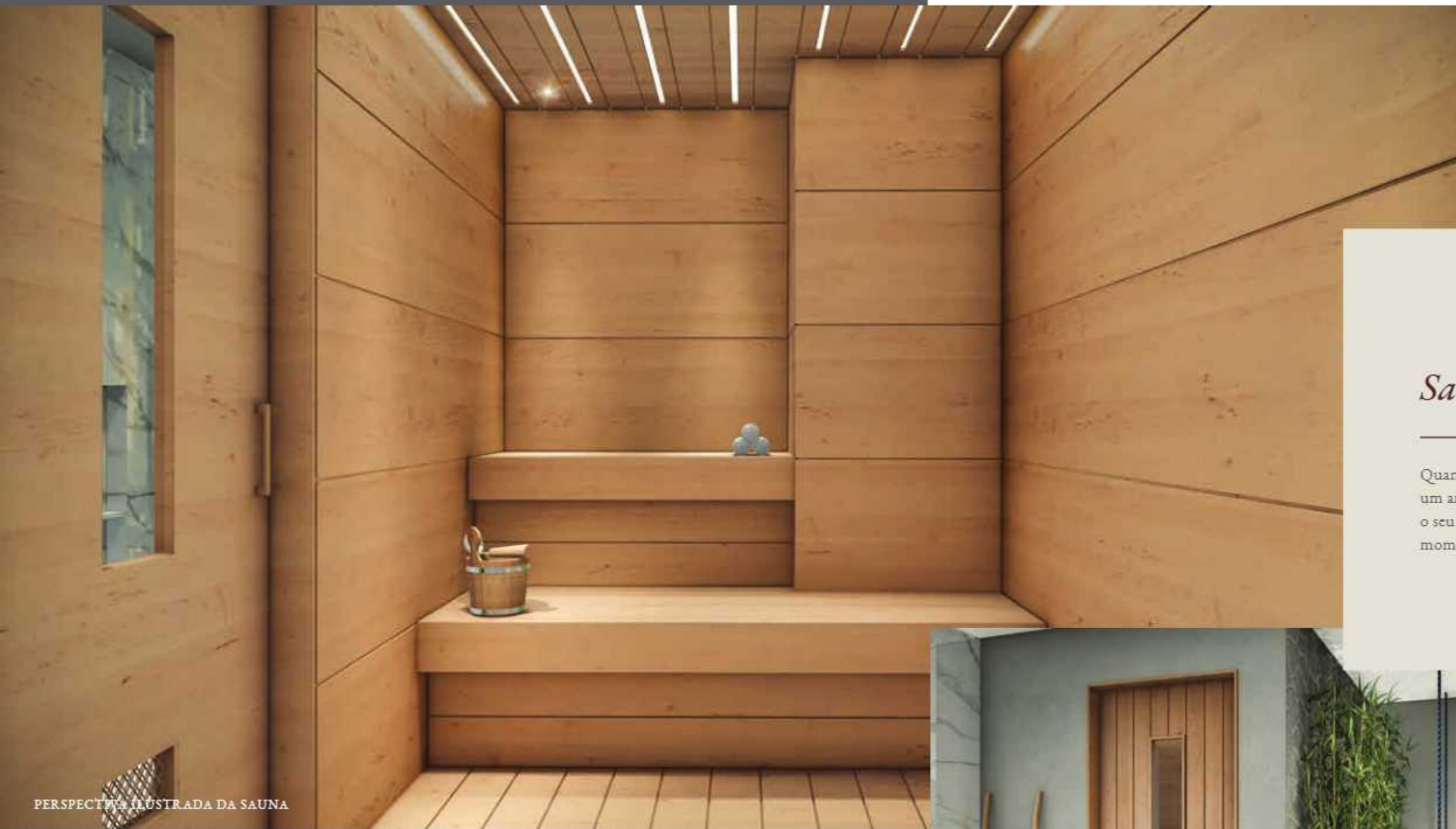
Minimarket:
conveniência 24 horas.

PERSPECTIVA ILUSTRADA DO SALÃO DE JOGOS COM SNACK BAR

Piscina

A piscina no rooftop oferece uma refrescante imersão enquanto se desfruta de uma vista deslumbrante da cidade.

PERSPETIVA ILUSTRADA DA PISCINA



PERSPECTIVA ILUSTRADA DA SAUNA

Sauna e Descanso

Quando precisar relaxar, desacelere em um ambiente diferenciado, pensado para o seu mundo se equilibrar e tornar cada momento único, especial.



PERSPECTIVA ILUSTRADA DO DESCANSO



PERSPECTIVA ILUSTRADA DO ESPAÇO GOURMET

Espaço Gourmet

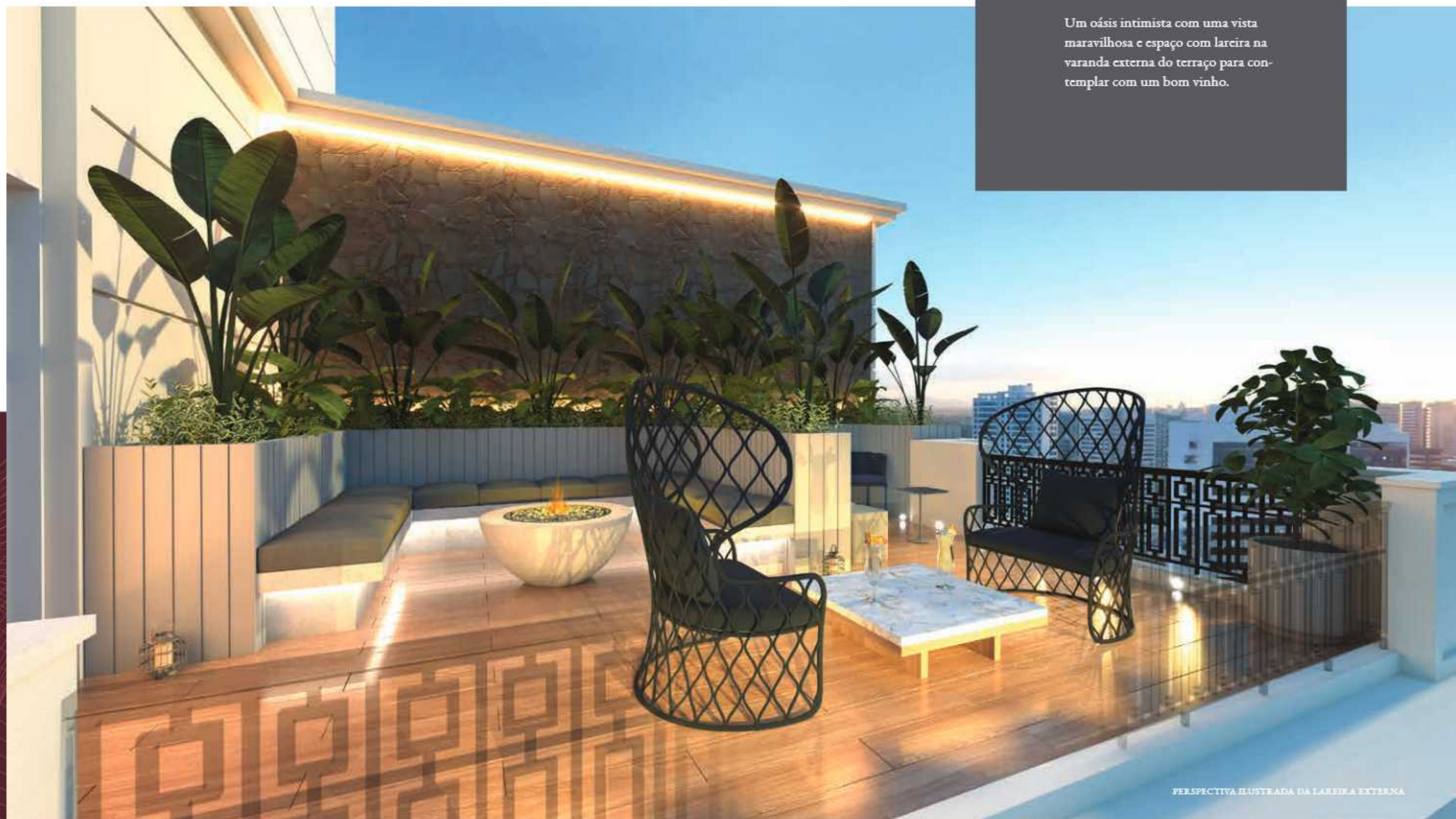
Receber amigos e preparar receitas de chef, no Gourmet & Party Space, fica ainda mais saboroso. O espaço, com decoração moderna, cria uma atmosfera envolvente para encontros sociais.



PERSPECTIVA ILUSTRADA DO ESPAÇO GOURMET

Lareira Externa

Um oásis intimista com uma vista maravilhosa e espaço com lareira na varanda externa do terraço para contemplar com um bom vinho.



PERSPECTIVA ILUSTRADA DA LAREIRA EXTERNA

Implantação do Térreo



- 1** PORTARIA
- 2** LOUNGE
- 3** FACHADA ATIVA (SUGESTÃO DE LOJA)
- 4** JARDIM

Implantação do 1º andar



- 1** SNACK BAR COM SALA PARA JOGOS
- 2** ACADEMIA
- 3** VARANDA EXTERNA DE CONVIVÊNCIA

Implantação do Rooftop



- 1 PISCINA CLIMATIZADA
- 2 LAREIRA EXTERNA
- 3 ESPAÇO GOURMET
- 4 DESCANSO
- 5 SAUNA
- 6 SOLARIUM



Nossos empreendimentos são pensados com a máxima atenção aos detalhes e ao alto padrão de qualidade. A qualidade de entrega Fratta reflete todos os pilares dos nossos diferenciais e do que acreditamos ser nosso compromisso de sempre: superar as expectativas de nossos clientes.



Você, no seu novo lugar.

On.



PERSPECTIVA ILUSTRADA DA COZINHA INTEGRADA

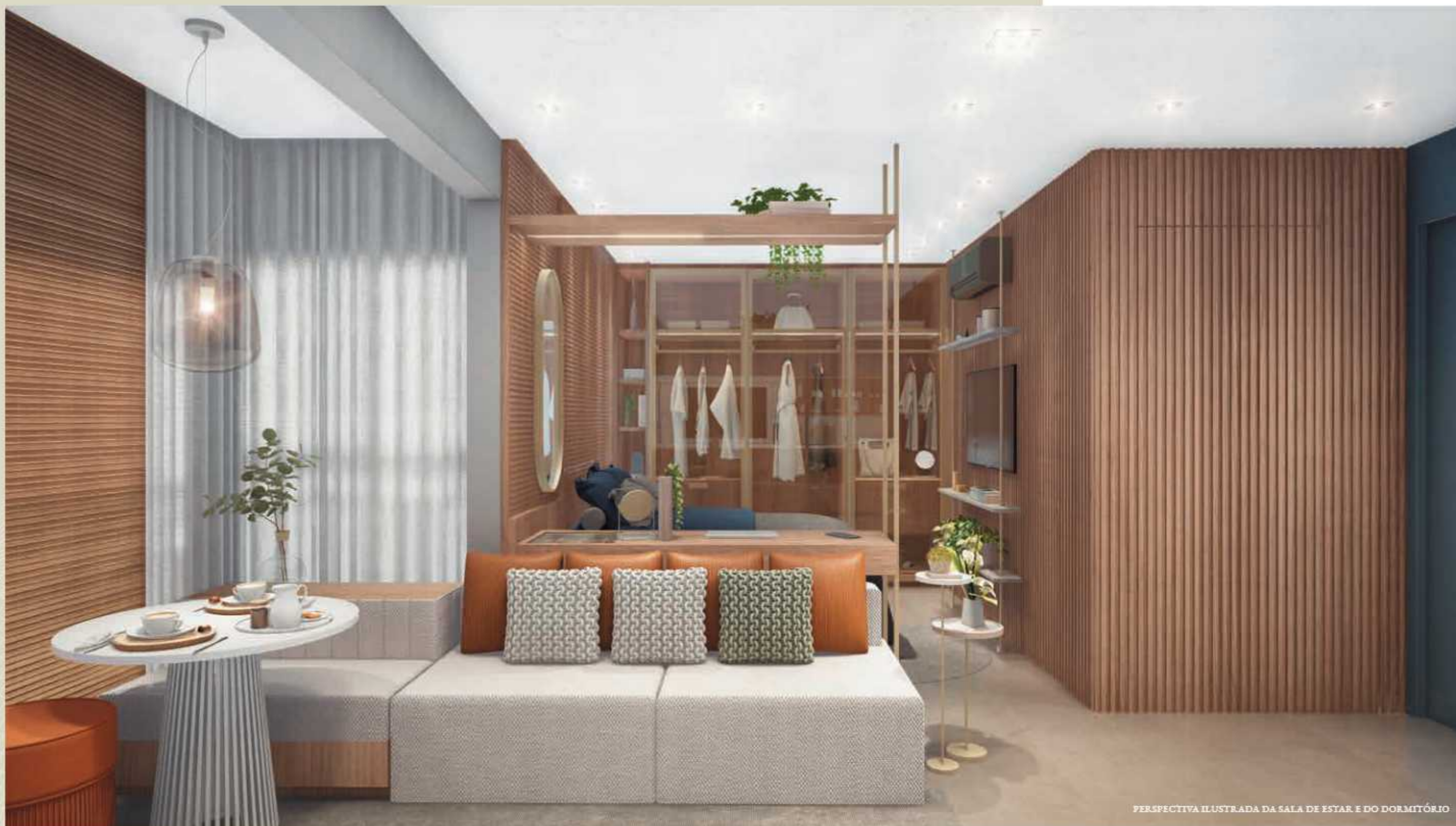
PRIME STUDIO

29,25 m²

com varanda



PERSPECTIVA ILUSTRADA DA SALA DE ESTAR E DO DORMITÓRIO



PERSPECTIVA ILUSTRADA DA SALA DE ESTAR E DO DORMITÓRIO

TIPO FINAL 2

29,25 m²

DIFERENCIAIS FRATTA

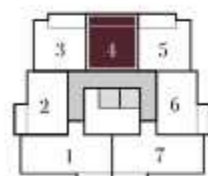
- 01 Varanda espaçosa
- 02 Cozinha com iluminação e ventilação natural
- 03 Ponto de água para filtro
- 04 Misturadores de água quente nas torneiras das pias
- 05 Living em conceito aberto
- 06 Fechadura eletrônica na porta de entrada
- 07 Piso em porcelanato nas áreas frias
- 08 Conforto acústico nos caixilhos, alvenarias e portas (veda fresta)
- 09 Com preparação para instalação de ar-condicionado

GARANTIA DE QUALIDADE DO MELHOR PADRÃO FRATTA



TIPO FINAL 4

30,91 m²



Rua Marquês de Olinda



Rua Marquês de Olinda

TIPO FINAL 5

29,75 m²



Planta ilustrativa, com sugestão de decoração. Os móveis e acessórios são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de compra e venda do imóvel. As medidas são de face a face das paredes. Todas as imagens e perspectivas constam neste material são meramente ilustrativas e poderão sofrer alterações, inclusive quanto à forma, cor, textura, posição e tamanho. As unidades autônomas e áreas comuns do empreendimento serão entregues conforme Projeto Legal, Memorial de Incorporação e Memorial Descritivo do empreendimento, que prevalecerão em caso de conflito com qualquer outro material ou informação relativa ao empreendimento.

Planta ilustrativa, com sugestão de decoração. Os móveis e acessórios são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de compra e venda do imóvel. As medidas são de face a face das paredes. Todas as imagens e perspectivas constam neste material são meramente ilustrativas e poderão sofrer alterações, inclusive quanto à forma, cor, textura, posição e tamanho. As unidades autônomas e áreas comuns do empreendimento serão entregues conforme Projeto Legal, Memorial de Incorporação e Memorial Descritivo do empreendimento, que prevalecerão em caso de conflito com qualquer outro material ou informação relativa ao empreendimento.

1 OU 2 DORM.

42,49 m²

com varanda e 1 vaga



PERSPECTIVA ILUSTRADA DA SALA COM GOZINHA E VARANDA INTEGRADA



PERSPECTIVA ILUSTRADA DA SALA COM COZINHA INTEGRADA



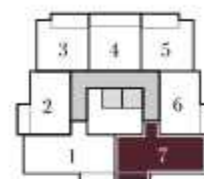
TIPO FINAL 1

42,49 m²

OPÇÃO 2 DORM.



Rua Marquês de Olinda



Rua Marquês de Olinda

TIPO FINAL 7

42,49 m²

OPÇÃO 1 SUÍTE
E LÁVABO



Planta ilustrativa, com sugestão de decoração. Os móveis e utensílios são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de compra e venda do imóvel. As medidas são de face a face das paredes.



Planta ilustrativa, com sugestão de decoração. Os móveis e utensílios são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de compra e venda do imóvel. As medidas são de face a face das paredes.

DIFERENCIAIS FRATTA

- 01 Varanda espaçosa
- 02 Cozinha com iluminação e ventilação natural
- 03 Ponto de água para filtro
- 04 Misturadores de água quente nas torneiras das pias
- 05 Living em conceito aberto
- 06 Fechadura eletrônica na porta de entrada
- 07 Piso em porcelanato nas áreas frias
- 08 Conforto acústico nos catilhos, alvenarias e portas (veda fresta)
- 09 Com preparação para instalação de ar-condicionado

GARANTIA DE QUALIDADE DO MELHOR PADRÃO FRATTA

Planta ilustrativa, com sugestão de decoração. Os móveis e utensílios são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de compra e venda do imóvel. As medidas são de face a face das paredes. Todas as imagens e perspectivas contidas neste material são meramente ilustrativas e poderão sofrer alterações, inclusive quanto à forma, cor, textura, posição e tamanho. As unidades autônomas e áreas comuns do empreendimento serão entregues conforme Projeto Legal, Memorial de Incorporação e Memorial Descritivo do empreendimento, que prevalecerão em caso de conflito com qualquer outro material ou informação relativa ao empreendimento.

Planta ilustrativa, com sugestão de decoração. Os móveis e utensílios são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de compra e venda do imóvel. As medidas são de face a face das paredes. Todas as imagens e perspectivas contidas neste material são meramente ilustrativas e poderão sofrer alterações, inclusive quanto à forma, cor, textura, posição e tamanho. As unidades autônomas e áreas comuns do empreendimento serão entregues conforme Projeto Legal, Memorial de Incorporação e Memorial Descritivo do empreendimento, que prevalecerão em caso de conflito com qualquer outro material ou informação relativa ao empreendimento.

Construímos para realizar sonhos

Sabemos o quão importante é a moradia para as pessoas. Construir uma família, ter um lar, um lugar para chamar de seu, conquistar a sua independência e viver com o sentimento de vitória de mais um sonho realizado. É para isso que trabalhamos diariamente, para atender e superar as expectativas de cada cliente ao oferecer os melhores projetos, com execução primorosa e acabamentos diferenciados.

Tudo o que você procura em um imóvel a Fratta tem: boa localização, espaços bem planejados, além de lazer e conforto para toda a família.

Nossa história

Fundada em março de 2003, a Fratta formou-se pela união de profissionais com vasta experiência no mercado imobiliário, com portfólios de alta performance direcionados à plena satisfação dos seus clientes. São milhares de unidades entregues, construídas com altíssima qualidade e acabamento de primeira linha. A modernidade e a inovação estão presentes em todos os empreendimentos da Fratta.

A Fratta iniciou as suas atividades em Santo André, na execução de projetos inovadores e de alta qualidade. Ao longo do tempo, ampliou a sua estrutura e desenvolveu novos projetos de arquitetura diferenciada e execução primorosa, expandindo os horizontes e realizando grandes obras em outras cidades, como São Bernardo do Campo, Mauá e São Paulo. Em 2019, deu um novo salto, mudou a sua sede para a avenida Paulista em busca de novos mercados e grandes oportunidades.

A Fratta é assim: evolução e inovação constantes para oferecer os melhores empreendimentos e contribuir para a realização dos sonhos das pessoas.



41

TORRES ENTREGUES

275.000 M²
CONSTRUÍDOS

2.295

UNIDADES ENTREGUES

2.150

UNIDADES EM PROJETOS

1.002

UNIDADES EM CONSTRUÇÃO

5.447

UNIDADES NO TOTAL



SAIBA MAIS



RUA MARQUÊS DE OLINDA, 88 - VILA DOM PEDRO I, SÃO PAULO-SP.

FRATTA.COM.BR/MARQUES-IPIRANGA