



# CARTILHA DO CORRETOR

AYNA  
IPIRANGA

2 DORMS.  
COM SUÍTE  
1 OU 2 VAGAS



2 DORMS.  
COM SUÍTE  
1 ou 2 VAGAS



RUA: COSTA AGUIAR, 1.650



## FICHA TÉCNICA

- Área do Terreno: 2.929,62m<sup>2</sup>
- N<sup>o</sup>. de Torres: 02
- N<sup>o</sup>. de Elevadores por Torre: 02
- Total de Unidades: 174



## Apartamentos

- 49,98 m<sup>2</sup> : 53 unids. com 1 vaga
- 49,98 m<sup>2</sup> : 19 unids. com 2 vagas
- 47,71 m<sup>2</sup> : 90 unids. com 1 vaga
- 54,67 m<sup>2</sup> a 114,89 m<sup>2</sup>: sendo 12 unids. Garden com 1 ou 2 vagas



ARQUITETURA E PROJETO: Marcelo Bartolo



ARQUITETA PAISAGISTA: Roberta Ventura



DECORAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS: Vanessa Ohl

# MACRO LOCALIZAÇÃO



Parque da Independência

Museu Ipiranga

AYNA IPIRANGA

Aquário de SP

Senai Ipiranga

Centro universitário  
São Camilo

Mercado  
Municipal Ipiranga

Cafeteria - Fillmore

Alto do Ipiranga

Sacomã



Metrô Alto do Ipiranga

Ao lado do Museu do Ipiranga

Próximo dos melhores pontos de lazer



Metrô Sacomã

Qualidade

## No coração do Ipiranga, perto de tudo que importa.

1. Ayna Ipiranga
2. Nico Pasta & Basta
3. Pizzaria Sala VIP
4. Panificadora Grão do Ipiranga
5. Padaria Big Bread
6. Hamburguer Seu Oswaldo
7. Classic Burguer
8. Konkai Sushi
9. Santa Pasta
10. O Beirute
11. Kzen Sushi
12. Escola Futura
13. Bar do Nico
14. Flavorati Chocolates e Café
15. Paellas Pepe
16. Clube Atlético Ypiranga
17. Sesc Ipiranga
18. Museu do Ipiranga
19. Parque da Independência
20. Museu de Zoologia da  
Universidade de São Paulo
21. PUC - SP (Campus Ipiranga)
22. Damp Sorvetes
23. Mercado Municipal do Ipiranga

24. Shopping Mooça Plaza
25. Estação Sacomã
26. Estação Alto do Ipiranga
27. Colégio Objetivo
28. Magic Chicken
29. Hospital São Camilo
30. Museu Vicente de Azevedo
31. Aquário de São Paulo
32. Supermercado Pão de Açúcar
33. Supermercado St. Marche
34. Hospital Sepaco





# AYNA IPIRANGA

Desfrute de uma vida repleta de experiências únicas a cada momento. Localizados em uma região nobre, Ayna Ipiranga oferecem fácil acesso aos melhores restaurantes, garantindo-lhe lazer, gastronomia e cultura na porta de casa!

Museu do Ipiranga  
↔ 11min a pé

Parque da independência  
↔ 9min a pé



Pizzaria Sala VIP  
↔ 3 min a pé



Padaria Grão do Ipiranga  
↔ 3 min a pé



Restaurante Magic Chicken  
↔ 11 min de carro



Flavorati Chocolates e café  
↔ 8 min de carro



Paellas PEPE  
↔ 6 min de carro



Konkai Sushi  
↔ 3 min de carro



Arena Riplay Beach Tennis  
↔ 4 min a pé



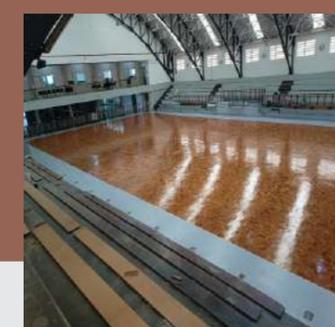
Nico Pasta & Basta  
↔ 1 min a pé



Museu de Zoologia da USP  
↔ 8 min de carro



SESC Ipiranga  
↔ 9 min de carro



Clube Atlético Ypiranga  
↔ 22 min de carro



Colégio São Francisco Xavier  
↔ 7 min a pé

# Torre A

## Distribuição das Unidades Por Tipologia de Uso e Vagas

| FINAL<br>PAVIMENTO | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|--------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|
| 9                  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |
| 8                  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |
| 7                  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |
| 6                  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |
| 5                  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |
| 4                  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |
| 3                  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |
| 2                  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |
| 1                  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |
| T                  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |

1 VAGA



2 VAGAS



AYNA  
IPIRANGA

# Torre B

# Distribuição das Unidades Por Tipologia de Uso e Vagas

| FINAL PAVIMENTO | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|-----------------|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 9               |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 8               |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 7               |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 6               |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 5               |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 4               |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 3               |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 2               |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 1               |   |   |   |   |   |   |   |   |
| T               |   |   |   |   |   |   |   |   |

1 VAGA

2 VAGAS



# Implantação



## 2° Subsolo

### Pavimento de acesso

1. Acesso de Pedestres com clausura
2. Acesso de Veículos
3. Quadra Recreativa
4. Pet place

## Pav. Térreo

### Térreo elevado

5. Hall Elevadores - Torre A
6. Acesso Lazer - Torre A
7. Fitness
8. Salão de Festas
9. Acesso Lazer - Torre B
10. Hall Elevadores - Torre B
11. Brinquedoteca
12. Salão de Jogos
13. Praça do Encontro
14. Playground
15. Espaço Grill
16. Piscina Adulto
17. Deck molhado
18. Piscina Infantil
19. Solarium
20. Praça de Apoio ao Fitness
21. Unidades Garden - Torre A
22. Unidades Garden - Torre B

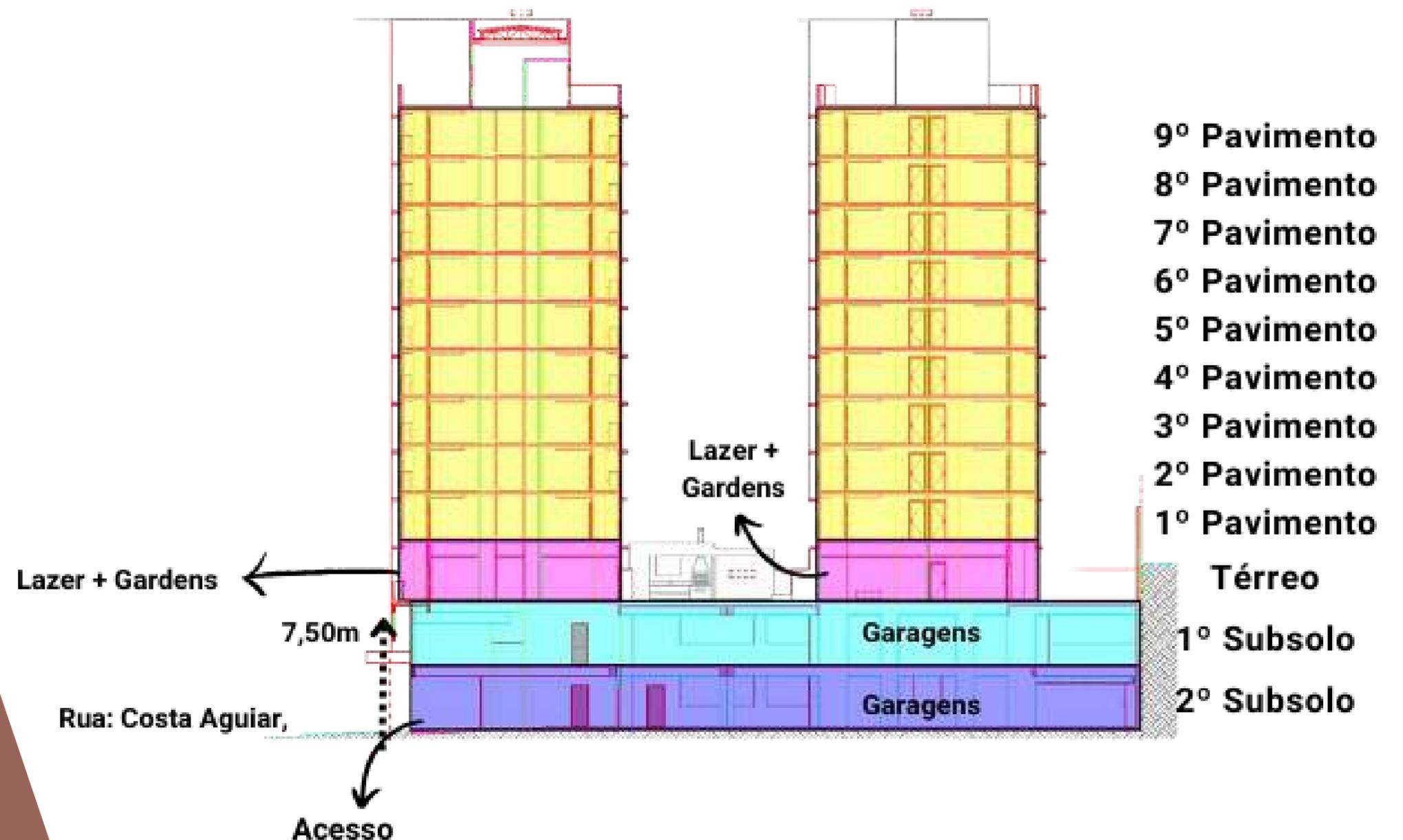


# Finais das unidades



# Corte Esquemático

Descubra seu novo mundo em cada andar. Conheça nossos pavimentos e unidades privativas!



# Diferenciais

Planta das unidades de ponta



## Descubra o seu novo lar, onde cada detalhe foi pensado para proporcionar o máximo de conforto e praticidade!



Caixilho com 3 folhas permitindo maior Integração entre o living e terraço



Tomadas de 20A na cozinha, área de serviço e banheiros



Infraestrutura para futura instalação de ar condicionado nos dormitórios de todas as unidades;



Caixilhos grandes, proporcionando maior iluminação e ventilação nos ambientes



Medidores individuais de água entregues instalados



Infraestrutura para futura instalação de aquecedor de passagem a gás para água quente dos chuveiros das unidades



Previsão para individualização da medição de gás

 Alvenaria estrutural

AYNA  
IPIRANGA

# Planta Tipo

(Unidades de Ponta - **Decorado**)

Paredes em drywall



## Paredes em drywall:

Com acabamento impecável, instalação rápida, isolamento acústico e térmico garantidos, tudo com durabilidade e resistência

# Diferenciais

Planta das unidades do meio

Viva o conforto e a modernidade em cada detalhe.  
Venha nos visitar e conheça mais sobre nosso empreendimento



Caixilho com 3 folhas permitindo maior Integração entre o living e terraço



Tomadas de 20A na cozinha, área de serviço e banheiros



Infraestrutura para futura instalação de ar Condicionado nos dormitórios de todas as unidades;



Caixilhos grandes, proporcionando maior iluminação e ventilação nos ambientes



Medidores individuais de água entregues instalados



Infraestrutura para futura instalação de aquecedor de passagem a gás para água quente dos chuveiros das unidades



Previsão para individualização da medição de gás



Alvenaria estrutural

AYNA  
IPIRANGA

# Planta Tipo

(Unidades de meio)

Paredes em drywall



## Paredes em drywall:

Criando dimensões elegantes ou incorporando funcionalidades únicas, o drywall oferece infinitas possibilidades para transformar seus espaços.

# PERGUNTAS E RESPOSTAS

## **1. Qual a previsão do valor da taxa condominial?**

A estimativa do valor da taxa condominial é de

R\$ 425,00 para os apartamentos de 49,98m<sup>2</sup> com 1 vaga,

R\$ 475,00 para os apartamentos de 49,98m<sup>2</sup> com 2 vagas,

R\$ 405,00 para os apartamentos de 47,71m<sup>2</sup> com 1 vaga,

Lembrando que esses valores são estimativas, que podem sofrer variação e correção em função do prazo para a entrega do empreendimento.

## **2. Existe medição individualizada de água e de gás nas unidades?**

A Engelux irá entregar medição individualizada de água e previsão para futura individualização da medição de gás.

## **3. Terá gerador no edifício?**

O empreendimento será entregue com grupo moto-gerador instalado que, no caso de falta de energia da concessionária, manterá em funcionamento 01 (um) elevador por torre, portões de acesso ao empreendimento, pontos de tomada e iluminação das áreas comuns, bombas e motores emergenciais, conforme definido em projeto.

## **4. Qual será o sistema de aquecimento de água das unidades?**

O empreendimento será entregue com infra estrutura para aquecedor de passagem a gás no chuveiro dos banheiros das unidades, o qual deverá ser adquirido pelo proprietário da unidade, além disso, visando proporcionar maior economia aos moradores, o empreendimento também será entregue com a infraestrutura para futura instalação de sistema de aquecimento solar para a água dos chuveiros das unidades, cabendo a aquisição e instalação do sistema ao condomínio.

# PERGUNTAS E RESPOSTAS

## **5. Além do aquecimento a gás, existe previsão para chuveiro elétrico nas unidades?**

Não, não será possível utilizar chuveiro elétrico nas unidades. A única forma de aquecimento de água dos chuveiros das unidades será o aquecimento a gás.

## **6. Qual é a altura da unidade Garden do Pavimento Térreo da Torre A em relação a rua?**

A altura é de aproximadamente 7,50m, que é o equivalente a uma unidade do 2º pavimento de um prédio convencional;

## **7. Qual a distância entre as torres do AYNA IPIRANGA?**

Entre as torres A e B temos uma distância aproximada de 11,00m de distância.

## **8. Existe local para recebimento de encomendas no AYNA IPIRANGA?**

Sim, próximo a portaria, no 2º Subsolo, fica o Espaço Delivery, que é destinado a armazenar as encomendas feitas pelos moradores e entregues no condomínio.

## **9. Qual o pé direito dos apartamentos?**

O pé-direito nas unidades é de 2.55m, exceto nos banheiros que é de 2,30m.

## **10. Qual é a espessura das lajes dos apartamentos?**

As lajes dos apartamentos possuem 12cm de espessura. Sobre a laje, é feito o contrapiso que possui de 4 a 5cm de espessura.

## **11. O empreendimento será entregue com infraestrutura para internet wi-fi nas áreas comuns?**

Sim, a Engelux irá entregar infraestrutura (tubulação seca) para instalação de internet wi-fi nos ambientes Brinquedoteca, Salão de Jogos, Fitness e Salão de Festas, sendo que a instalação e contratação do provedor ficará sob a responsabilidade do condomínio.

# PERGUNTAS E RESPOSTAS

## **12. Qual o sistema construtivo do empreendimento?**

O empreendimento será construído com estrutura de concreto armado até o pavimento térreo e em alvenaria estrutural, do 1º pavimento até a cobertura, onde as paredes que pertencem a esse sistema, assim com as paredes hidráulicas, não poderão ser removidas ou substituídas em tempo algum. Algumas paredes internas das unidades serão em dry-wall.

## **13. Quais as dimensões das piscinas?**

A piscina adulto tem 3,65m de largura por 18,60m de comprimento e 1,30m de profundidade, sendo 1,20 de lâmina d'água e a piscina infantil tem 3,00m de largura por 4,30m de comprimento e 0,40m de profundidade, sendo 0,30cm de lâmina d'água.

## **14. Quais as dimensões da quadra?**

A quadra recreativa tem 7,80m x 11,30m incluindo os recuos.

## **15. Qual a lotação máxima do salão de festas?**

De acordo com a decoração que está prevista para o salão de festas, ele terá capacidade para aproximadamente 30 pessoas sentadas.

## **16. Qual a lotação máxima do Espaço Grill?**

De acordo com a decoração que está prevista para o espaço grill, ele terá capacidade para aproximadamente 30 a 35 pessoas sentadas.

## **17. Nas áreas descobertas das unidades garden, é possível instalar um spa/ofurô?**

Foi previsto no projeto estrutural das lajes descobertas dos gardens, sobrecarga que permite colocar um jardim com 35cm de terra, ou um spa/ofurô com 60cm de lâmina d'água.

AYNA  
IPIRANGA

ÓTIMAS VENDAS!!!

[engelux.com.br/ayna](https://engelux.com.br/ayna)

COMERCIALIZAÇÃO



REALIZAÇÃO E CONSTRUÇÃO

