

EDIFÍCIO  
**MIO25**





## LOCALIZAÇÃO

📍 RUA DAS GARDÊNIAS, 25,  
MIRANDÓPOLIS, SÃO PAULO/SP

O bairro **Mirandópolis** se destaca por sua excelente combinação de **conveniência e tranquilidade**.

Morar em uma **localização privilegiada e estratégica** como esta tem um impacto direto na **qualidade de vida**, uma vez que facilita o acesso a uma variedade de serviços, opções de comércio, áreas de lazer e transporte público.

Além disso, a **valorização do imóvel** é um benefício adicional, pois a demanda por residências nesta região tende a permanecer estável ou mesmo aumentar ao longo do tempo, tornando o **investimento imobiliário uma escolha inteligente**.

🚇 750M - METRO PRAÇA DA ÁRVORE

🛒 120M - MERCADO

🏥 140M - FARMACIA

🏋️ 140M - ACADEMIA

🛒 1,9KM - SHOPPING SANTA CRUZ

🌳 3KM - PARQUE IBIRAPUERA





O bairro possui **praças e espaços de lazer** - excelentes para um convívio tranquilo. A região é um verdadeiro lar para seus moradores, proporcionando uma experiência única de bem-estar!

## SOBRE O BAIRRO **MIRANDÓPOLIS**

**Mirandópolis**, localizado na zona sul de São Paulo, é um bairro acolhedor que **combina tradição e modernidade.**

Com ruas arborizadas e boa infraestrutura, o bairro proporciona **qualidade de vida aos moradores** e se destaca pela **diversidade cultural e gastronômica**, com uma variedade de estabelecimentos comerciais e diversas opções de restaurantes, que oferecem tanto culinária brasileira, como internacional.

Outro ponto forte da região é a **acessibilidade**. Além de possuir diversas opções de transporte público, o bairro é próximo a importantes vias de acesso, como a Avenida Jabaquara e a Avenida Indianópolis, facilitando o deslocamento dos moradores pela cidade.

Uma curiosidade sobre Mirandópolis é que a região já abrigou a aldeia indígena Caingangues. Por este motivo, diversas ruas possuem nomes em tupi ou ligados à natureza, como Gardêneas, Rosas, Miosótis, Caramuru, entre outros.



## EMPREENDIMENTO

# MIO25

O **MIO25**, desenvolvido pelo **Grupo João de Barro**, em parceria com a **BBI Incorporadora**, é a **melhor escolha para uma vida urbana e conveniente**.

Com opções de plantas que variam de **22 a 37m<sup>2</sup>**, incluindo **unidades com jardim ou varanda**, o edifício proporciona uma **experiência de vida única** com diferenciais e comodidades importantes, como:

- Preço acessível
- Localização privilegiada que valoriza a mobilidade
- Áreas comuns práticas e funcionais
- Lazer entregue equipado e decorado\*
- Arquitetura contemporânea
- Infraestrutura para ar-condicionado\*

E muito mais!





## ENTORNO



### METRÔ PRAÇA DA ÁRVORE 750 M

Praticidade de morar próximo ao metrô e circular por São Paulo com liberdade.



### MERCADO LEMON 120M

Como o próprio nome diz: um SUPER mercado pertinho de você!



### PARQUE IBIRAPUERA 3 KM

Um oásis de tranquilidade e natureza para você se desconectar do agito da cidade sempre que desejar.



### AEROPORTO DE CONGONHAS 4,7 KM

Morar próximo a um aeroporto é uma experiência única, que proporciona a sensação de estar conectado com o mundo.



### SHOPPING SANTA CRUZ 1,9 KM

Perfeito para suas compras e lazer!



### SMART FIT - 150M

Cuide da sua saúde! O MIO 25 fica pertinho de uma filial de uma das maiores academias do país.

## ÁREAS COMUNS



“ESPAÇOS DE CONVIVÊNCIA E SERVIÇO QUE MELHORAM A EXPERIÊNCIA DOS MORADORES”







Foto sem escala. Todas as imagens e perspectivas contidas nesse material são meramente ilustrativas, podendo sofrer alterações, inclusive quanto à forma, cor, textura e tamanho, sendo entregues conforme memorial descritivo. Os móveis e utensílios são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato. O paisagismo será entregue em fase de crescimento.

# JARDIM





# COWORKING

Foto sem escala. Todas as imagens e perspectivas contidas nesse material são meramente ilustrativas, podendo sofrer alterações, inclusive quanto à forma, cor, textura e tamanho, sendo entregues conforme memorial descritivo. Os móveis e utensílios são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato. O paisagismo será entregue em fase de crescimento.





Foto sem escala. Todas as imagens e perspectivas contidas nesse material são meramente ilustrativas, podendo sofrer alterações, inclusive quanto à forma, cor, textura e tamanho, sendo entregues conforme memorial descritivo. Os móveis e utensílios são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato. O paisagismo será entregue em fase de crescimento.

# LAVANDERIA





Foto sem escala. Todas as imagens e perspectivas contidas nesse material são meramente ilustrativas, podendo sofrer alterações, inclusive quanto à forma, cor, textura e tamanho, sendo entregues conforme memorial descritivo. Os móveis e utensílios são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato. O paisagismo será entregue em fase de crescimento.

# BICICLETÁRIO





Foto sem escala. Todas as imagens e perspectivas contidas nesse material são meramente ilustrativas, podendo sofrer alterações, inclusive quanto à forma, cor, textura e tamanho, sendo entregues conforme memorial descritivo. Os móveis e utensílios são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato. O paisagismo será entregue em fase de crescimento.

# ROOFTOP





# SAUNA

Foto sem escala. Todas as imagens e perspectivas contidas nesse material são meramente ilustrativas, podendo sofrer alterações, inclusive quanto à forma, cor, textura e tamanho, sendo entregues conforme memorial descritivo. Os móveis e utensílios são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato. O paisagismo será entregue em fase de crescimento.





Foto sem escala. Todas as imagens e perspectivas contidas nesse material são meramente ilustrativas, podendo sofrer alterações, inclusive quanto à forma, cor, textura e tamanho, sendo entregues conforme memorial descritivo. Os móveis e utensílios são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato. O paisagismo será entregue em fase de crescimento.

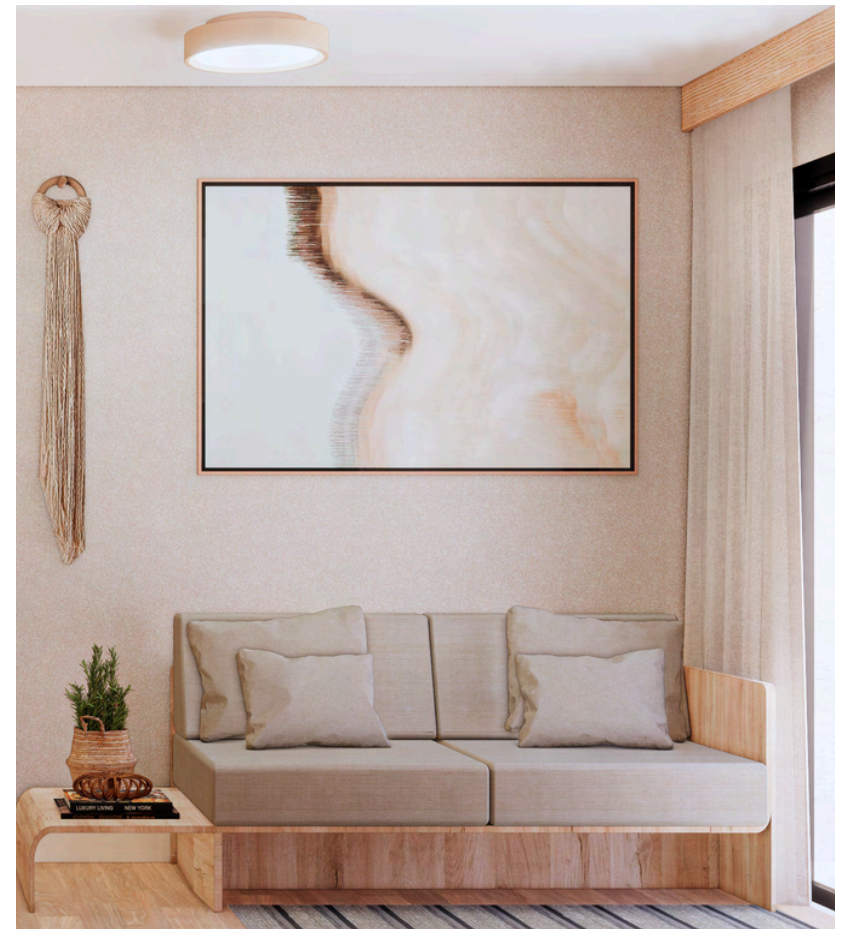
GOURMET





# DECORADO 1

Fotos sem escala. Todas as imagens e perspectivas contidas nesse material são meramente ilustrativas, podendo sofrer alterações, inclusive quanto à forma, cor, textura e tamanho, sendo entregues conforme memorial descritivo. Os móveis e utensílios são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato. O paisagismo será entregue em fase de crescimento.





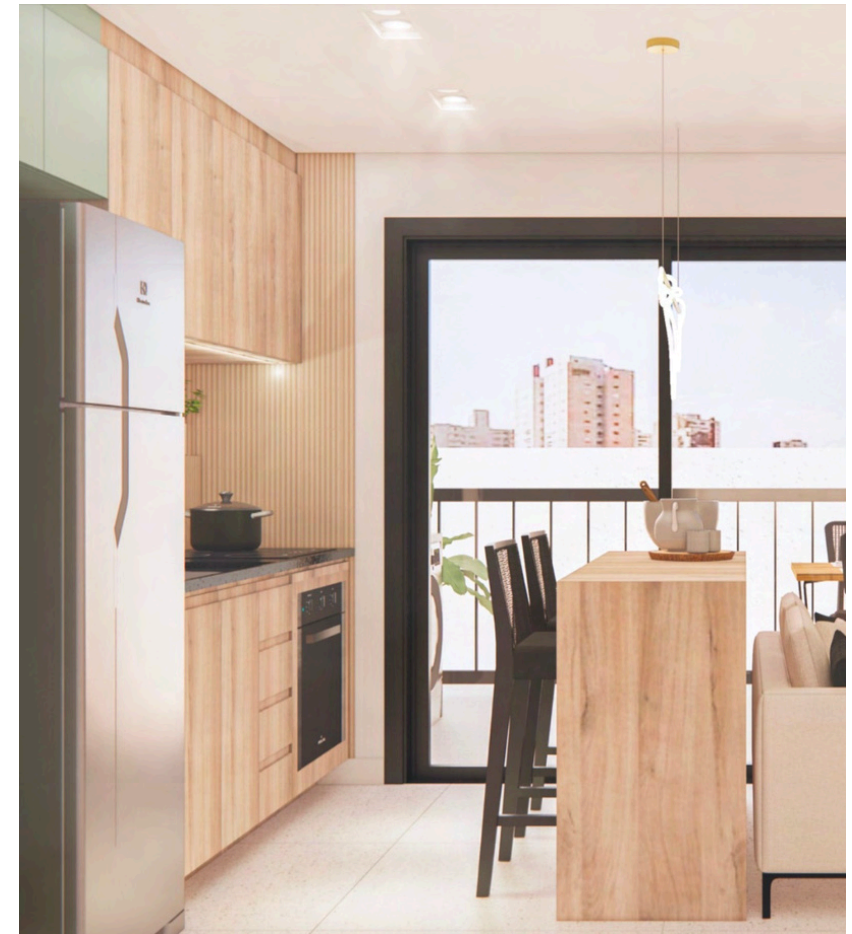






## DECORADO 2

Fotos sem escala. Todas as imagens e perspectivas contidas nesse material são meramente ilustrativas, podendo sofrer alterações, inclusive quanto à forma, cor, textura e tamanho, sendo entregues conforme memorial descritivo. Os móveis e utensílios são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato. O paisagismo será entregue em fase de crescimento.









PROJETO

# PLANTA SUBSOLO

LOJA  
ESTACIONAMENTO LOJA  
ÁREA TÉCNICA

Foto sem escala. Todas as imagens e perspectivas contidas nesse material são meramente ilustrativas, podendo sofrer alterações, inclusive quanto à forma, cor, textura e tamanho, sendo entregues conforme memorial descritivo. Os móveis e utensílios são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato. O paisagismo será entregue em fase de crescimento.





PROJETO

# PLANTA TÉRREO

JARDIM  
ÁREA COMUM/COWORKING  
BICICLETÁRIO  
ESTÚDIO 34M<sup>2</sup>  
ESTÚDIO (C/ VARANDA) 30M<sup>2</sup>  
APTO (C/ DORM.) 37M<sup>2</sup>  
APTO (C/ DORM. E GARDEN) 30M<sup>2</sup>

Foto sem escala. Todas as imagens e perspectivas contidas nesse material são meramente ilustrativas, podendo sofrer alterações, inclusive quanto à forma, cor, textura e tamanho, sendo entregues conforme memorial descritivo. Os móveis e utensílios são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato. O paisagismo será entregue em fase de crescimento.





PROJETO

# PLANTA 1° E 2° PAVIMENTO

ESTÚDIO (C/ VARANDA) 22M<sup>2</sup>/26M<sup>2</sup>/27M<sup>2</sup>/30M<sup>2</sup>/34M<sup>2</sup>  
APTO (C/ DORM.) 30M<sup>2</sup>/37M<sup>2</sup>

Foto sem escala. Todas as imagens e perspectivas contidas nesse material são meramente ilustrativas, podendo sofrer alterações, inclusive quanto à forma, cor, textura e tamanho, sendo entregues conforme memorial descritivo. Os móveis e utensílios são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato. O paisagismo será entregue em fase de crescimento.





PROJETO

# PLANTA 3º PAVIMENTO

ESTÚDIO (C/ GARDEN) 25M<sup>2</sup>  
APTO (C/ DORM. E GARDEN) 26M<sup>2</sup>/28M<sup>2</sup>

Foto sem escala. Todas as imagens e perspectivas contidas nesse material são meramente ilustrativas, podendo sofrer alterações, inclusive quanto à forma, cor, textura e tamanho, sendo entregues conforme memorial descritivo. Os móveis e utensílios são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato. O paisagismo será entregue em fase de crescimento.





PROJETO

# PLANTA 4° AO 8° PAVIMENTO

ESTÚDIO (C/ VARANDA) 25M<sup>2</sup>  
APTO (C/ DORM. E VARANDA) 26M<sup>2</sup>/28M<sup>2</sup>

Foto sem escala. Todas as imagens e perspectivas contidas nesse material são meramente ilustrativas, podendo sofrer alterações, inclusive quanto à forma, cor, textura e tamanho, sendo entregues conforme memorial descritivo. Os móveis e utensílios são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato. O paisagismo será entregue em fase de crescimento.









# VISTA LATERAL





## FICHA TÉCNICA

### ENDEREÇO:

Rua das Gardênias, 25 - Mirandópolis, São Paulo, SP.

**ÁREA DO TERRENO:** 330m<sup>2</sup>

**INCORPORAÇÃO:** BBI Incorporadora.

**CONSTRUÇÃO/ARQUITETURA:** Grupo João de Barro

### 1 TORRE DE USO MISTO, CONTENDO:

- Studios e apartamentos NR com serviço de moradia;
- Studios e apartamentos residências;
- Loja.

### PAVIMENTOS

#### 11 pavimentos, sendo:

Subsolo (área técnica e loja) + Térreo (acesso + área comum + RN) + 8 pavimentos (studios e apartamentos) + cobertura (lazer compartilhado).

### VAGAS

Unidades residenciais: sem vaga

Loja: 2 vagas

### ESTÚDIOS E APARTAMENTOS NR COM SERVIÇO DE MORADIA - TOTAL 4

1 Unidade estúdio NR - 30m<sup>2</sup>

1 Unidade estúdio NR - 34m<sup>2</sup>

1 Unidade 1 dorm. NR - 30m<sup>2</sup>

1 Unidade 1 dorm. NR - 37m<sup>2</sup>

### STUDIOS E APARTAMENTOS RESIDENCIAIS TOTAL 38

2 Unidades estúdio - 22m<sup>2</sup>

6 Unidades estúdio - 25m<sup>2</sup>

2 Unidades estúdio - 26m<sup>2</sup>

2 Unidades estúdio - 27m<sup>2</sup>

2 Unidades estúdio - 30m<sup>2</sup>

2 Unidades estúdio - 34m<sup>2</sup>

6 Unidades 1 dorm. - 26m<sup>2</sup>

12 Unidades 1 dorm. - 28m<sup>2</sup>

2 Unidades 1 dorm. - 30m<sup>2</sup>

2 Unidades 1 dorm. - 37m<sup>2</sup>





“TRANSFORMANDO ESPAÇOS,  
CONSTRUINDO HISTÓRIAS”

# GRUPO JOÃO DE BARRO

O Grupo João de Barro acredita que cada espaço tem uma história para contar. Do rascunho inicial à entrega da obra completa, nos comprometemos a criar ambientes que inspirem, inovem e encantem, garantindo qualidade e excelência em cada etapa.

Paixão pela arquitetura, expertise técnica em construção e reforma, e abordagem personalizada

Em nove anos de existência, entre projetos residenciais, comerciais e de incorporação, o GJB já construiu mais de 6.200 m<sup>2</sup> e reformou 21.500 m<sup>2</sup>.

## BBI

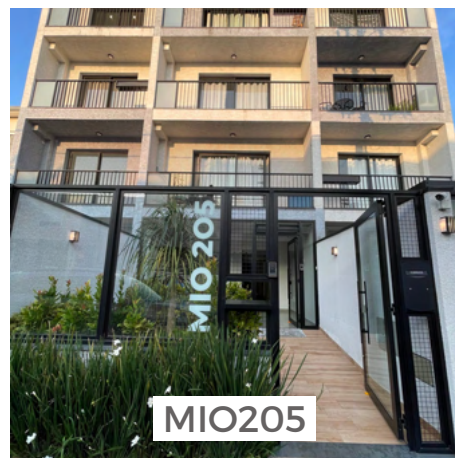
Com a missão de articular negócios imobiliários residenciais na Zona Sul de São Paulo, a Barão de Barros Incorporadora nasce em 2018. Os sócios e gestores da empresa atuam no ramo imobiliário desde 2014, enxergando uma demanda para empreendimentos de excelente qualidade para um público que busca praticidade e preços acessíveis.



PARCEIRO

# CONHEÇA TAMBÉM:

Projetos e obras de empreendimentos realizados pelo Grupo João de Barro.





**BBI**  
INCORPORADORA



GRUPO  
**JOÃO  
DE BARRO**  
ARQUITETURA E CONSTRUÇÃO CIVIL



(11) 98871-6472



R. DAS GARDÊNIAS, 25 - MIRANDÓPOLIS  
SÃO PAULO - SP, 04047-010



[WWW.BBINCORPORADORA.COM](http://WWW.BBINCORPORADORA.COM)



@BBINCORPORADORA



[CONTATO@BBINCORPORADORA.COM](mailto:CONTATO@BBINCORPORADORA.COM)

