

MORÁ_{SIMPATIA}



Para aproveitar melhor o conteúdo,
vire o smartphone na horizontal.



UM PRÉDIO QUE FLORESCE



OS
IDEALIZADORES



bioma[•] INC.

A Bioma nasce da convicção de que morar bem começa antes da planta: começa na leitura do lugar, das pessoas que já estão ali e do que faz um bairro ser o que é. Cada projeto parte de uma escuta atenta do terreno, da vizinhança, do jeito de viver de quem vai habitá-lo, e se recusa a impor uma forma que não pertença àquele contexto.

Morá é a linha em que essa escuta ganha densidade. Materialidade escolhida para durar e para envelhecer bem. Projetos autorais que não chegam para transformar o bairro, mas para se somar a ele. Na Vila Madalena, isso significou um edifício que floresce: uma obra pensada para parecer que sempre esteve aqui e para continuar fazendo sentido daqui a trinta anos.



Perkins&Will

Liderados a mais de 10 anos pelo Head criativo e de design, Douglas Tolaine, o estúdio multidisciplinar de design e arquitetura, Perkins&Will, foi fundado em 1935 sob a crença no poder do design em transformar positivamente a vida das pessoas. Com uma equipe global a Perkins&Will tem 27 estúdios pelo mundo.



Douglas Tolaine
Perkins&Will São Paulo



Com mais de 20 anos de atuação, a Masarq é um escritório com foco em arquitetura contemporânea, construindo projetos que aliam estética, funcionalidade e respeito ao contexto.



Gustavo Masotti



[S I T U A R]

A Situar é especializada em interiores e design sensorial, criando ambientes que acolhem, inspiram e traduzem o estilo de vida de cada projeto.



Eduardo Henrique Brandão,
Júnia Bernanos e Rosângela
Brandão Mesquita

HanaEtoGall

Enraizados na floresta amazônica e pioneiros em Manaus, projetamos paisagens vivas. Espaços que não são apenas para contemplar, mas para habitar, usar e florescer junto. O escritório coleta a essência de cada cliente e de cada lugar para materializar experiências que promovem qualidade de vida, regeneram o meio ambiente e valorizam o que é autenticamente nosso.



Hana Eto Gall





02

O BAIRRO

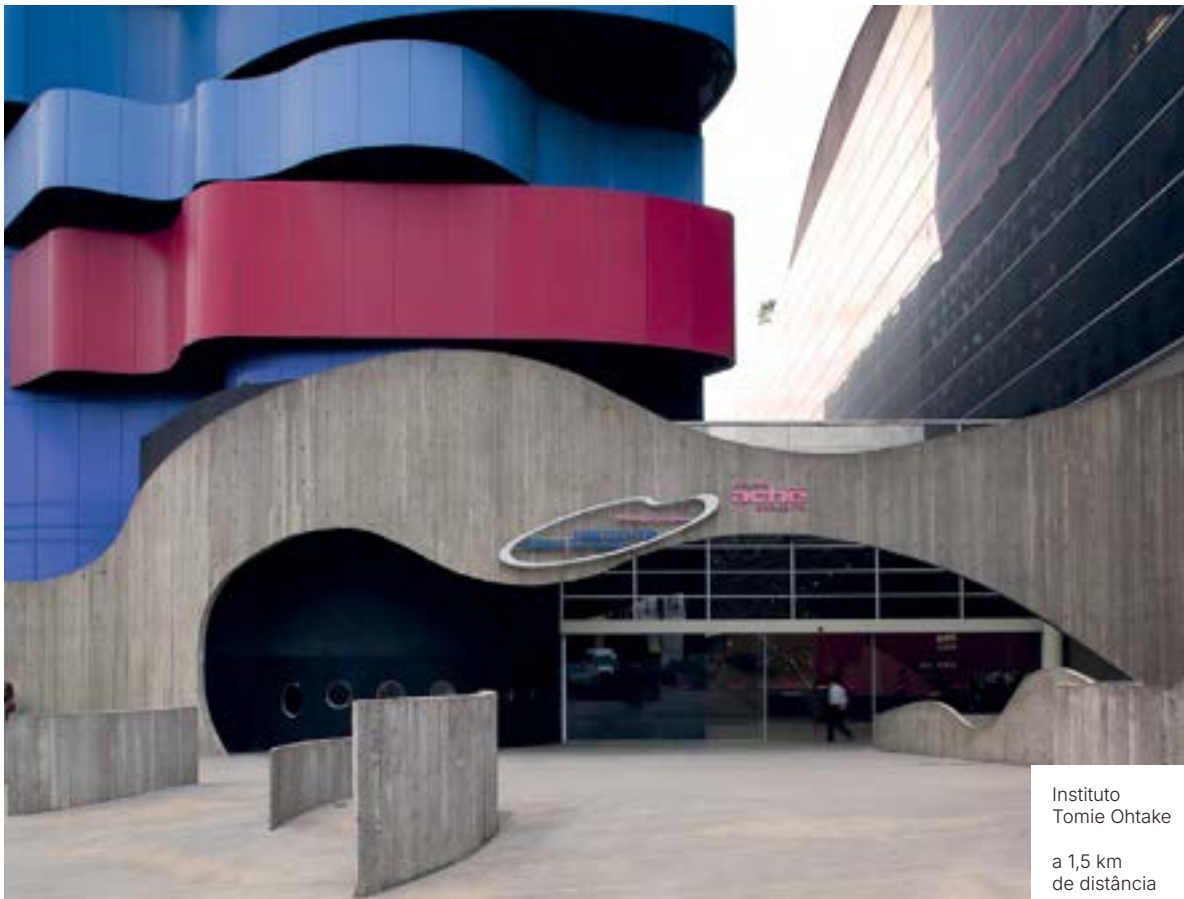
VILA MADALENA

A Vila Madalena é um bairro que se recusa a virar cenário. Continua sendo feita de ateliês, muros preenchidos de expressão, livrarias, feiras de rua e conversas de esquina, uma cultura viva que resistiu à pressa das décadas e segue escrevendo a própria história. Morar aqui é participar desse enredo, não apenas assistir a ele.

Ficar na esquina da rua Simpatia com a Cipriano Jucá é estar a poucos passos de tudo o que faz a Vila ser a Vila: a arte, o café, o cinema, a feira, a troca. O projeto não veio disputar espaço com esse repertório. Veio se somar a ele — devagar, e para ficar.



Shihoma
Pasta Fresca
a 750 m
de distância



Instituto
Tomie Ohtake
a 1,5 km
de distância



Restaurante
Banana Verde
a 450 m
de distância



Beco do
Batman
a 750 m
de distância



Livraria
da Vila
a 900 m
de distância



Instituto
Chão
a 400 m
de distância

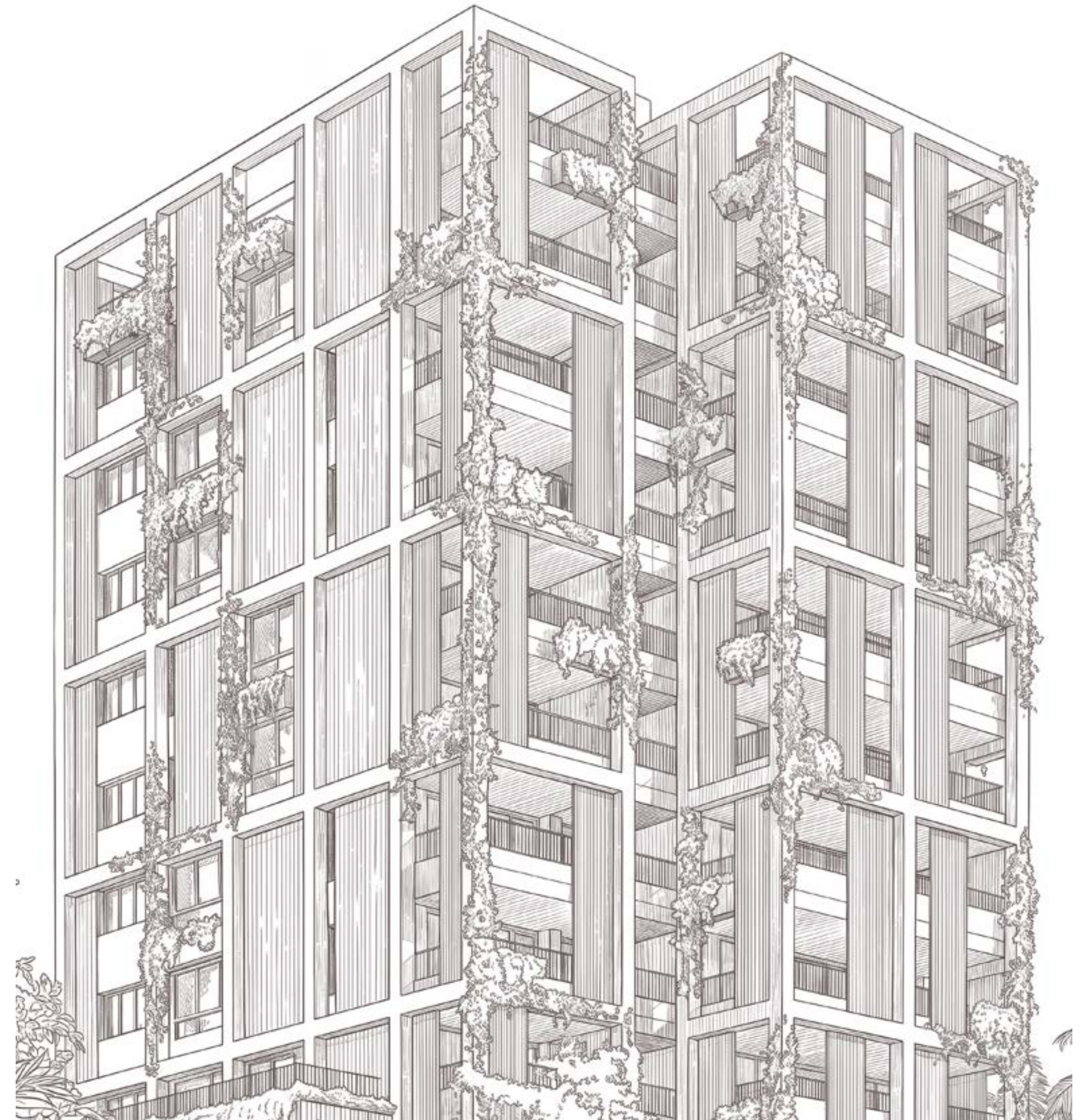




O PROJETO

MORÁ SIMPATIA

UM PRÉDIO
QUE FLORESCE.



Cada linha responde a uma intenção. A fachada floresce, a luz atravessa os ambientes em camadas e o verde, antes de tudo, pertence e deixa a construção crescer junto dele.

É um projeto para quem já é da Vila e não trocaria isso por nada, e para quem vai ser recebido de braços abertos por ela. Aqui, morar bem não é ocupar um endereço. É se reconhecer no lugar que se tornará seu refúgio.

Onde a Vila floresce em outra escala.





Ilustração artística da fachada.



Ilustração artística da fachada.



O concreto dá a estrutura, com uma sobriedade que dispensa destaque. A madeira e a vegetação envolvem o edifício, avançando por ele e deixando que a natureza se revele como parte da arquitetura.

É a bouganville que conduz esse encontro entre a matéria e a natureza. Suas flores acompanham as estações, ora intensas, ora em repouso, e mudam a cara do prédio ao longo do ano. Ao passar por entre a madeira e a folhagem, a luz chega mais suave aos ambientes. Com o tempo, fica difícil dizer onde termina a construção e onde começa o jardim que a cobre.



ARQUITETURA AUTORAL E SENSÍVEL AO CONTEXTO



Ilustração artística da fachada.

Este projeto é mais um capítulo de uma parceria antiga entre a Bioma e a Perkins&Will, unidas por uma forma parecida de trabalhar que começa pela escuta do lugar e foge do excesso, tratando cada decisão como parte de um mesmo todo.

Foi assim aqui. Antes de desenhar, os dois times olharam para a esquina e para o modo de viver da Vila. A obra que nasceu daí é autoral e discreta ao mesmo tempo: não compete com o bairro e continua fazendo sentido muito depois de entregue, quando já se tornou parte da paisagem.

O PRÉDIO QUE FLORESCE

A bouganville floresce e recomeça a cada estação, cobrindo o edifício de flores que voltam mais intensas ano após ano. É daí que vem a ideia por trás de tudo: uma construção que não termina no dia da entrega e segue crescendo.

BAIXA DENSIDADE

São dezenove apartamentos, e esse número pequeno é intencional. Ele permite cuidar de cada residência e devolve ao morador a privacidade e o sossego mesmo estando próximo de tudo.

O ENTORNO DEU O TOM

O que estava em volta ajudou a desenhar o que viria. O modo como o prédio se mostra na esquina respondeu às casas vizinhas e à rua arborizada. Em vez de introduzir uma forma estranha ao conjunto, o projeto preferiu completar o que já havia.

FEITO PARA O TEMPO

Um lugar pensado para melhorar com os anos. A madeira e a vegetação se adensam como formas naturais, como se sempre estivessem ali.

19 APARTAMENTOS

4 TIPOLOGIAS

8 ANDARES

1 A 4 SUÍTES

PLANTAS DE 76 A 408 m²



ÁREAS
SOCIAIS



ÁREAS SOCIAIS

As áreas sociais do Morá Simpatia foram pensadas como extensão natural do apartamento. Academia, espaço gourmet e o lounge com piscina se integram à rotina sem cerimônia: o treino da manhã, o mergulho no fim da tarde, o jantar com pessoas queridas.

Cada detalhe sustenta essa sensação de respiro. Alinham o dia a dia a uma forma de morar mais essencial, em que os momentos de pausa e presença viram parte da própria arquitetura.

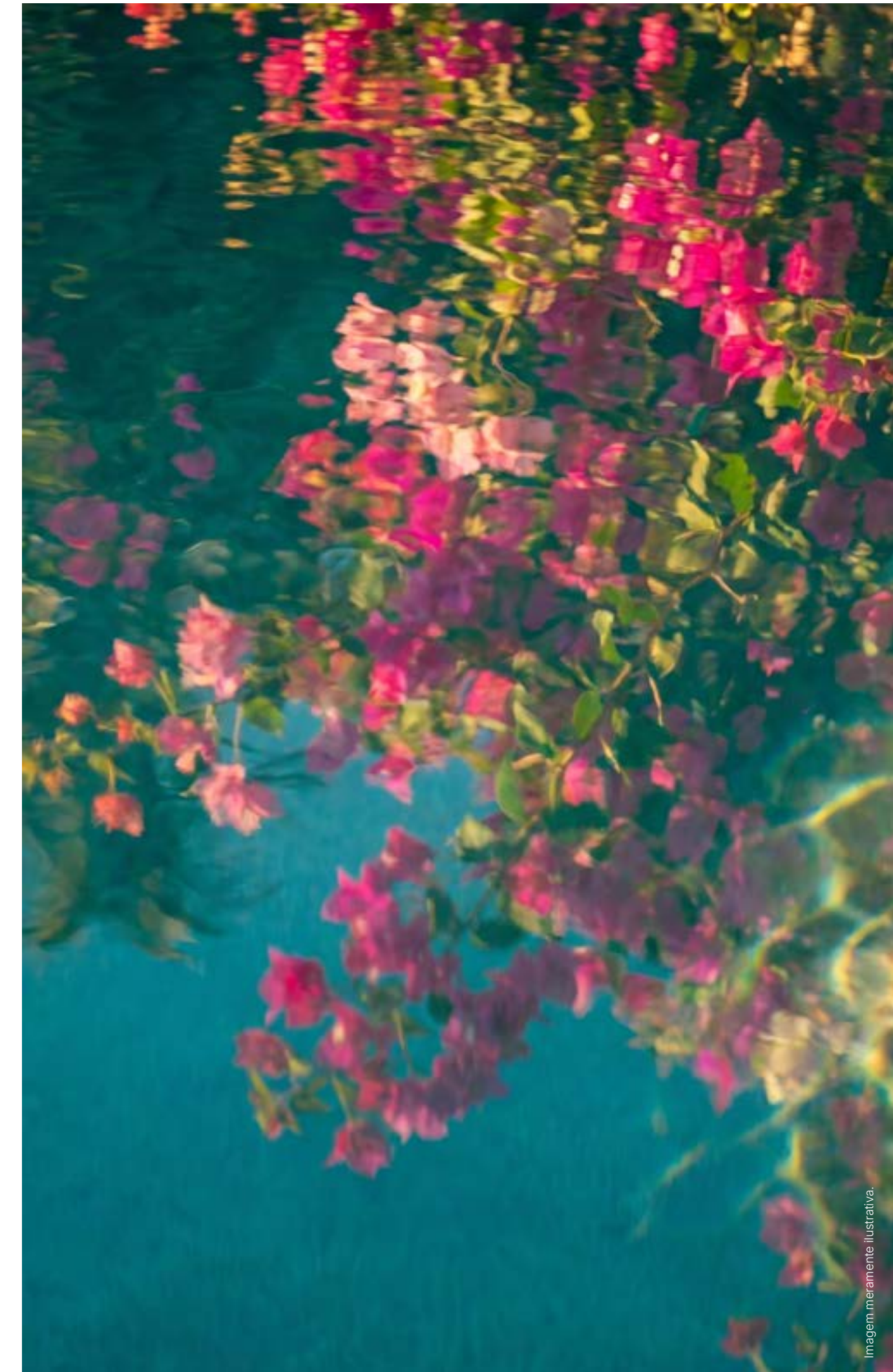


Imagem meramente ilustrativa.





LOUNGE
COM
PISCINA

* As imagens apresentadas neste material são meramente ilustrativas e poderão sofrer alterações sem prévio aviso.





Ilustração artística do Piscina.

PISCINA

* As imagens apresentadas neste material são meramente ilustrativas e poderão sofrer alterações sem prévio aviso.





ESPAÇO
GOURMET

* As imagens apresentadas neste material são meramente ilustrativas e poderão sofrer alterações sem prévio aviso.





ACADEMIA

* As imagens apresentadas neste material são meramente ilustrativas e poderão sofrer alterações sem prévio aviso.





RESIDÊNCIAS

PLANTAS SINGULARES

Os apartamentos do Morá Simpatia foram pensados para diferentes formas de viver. São 19 unidades, com tipologias de 76 a 408 m², cada uma com possibilidade de personalização para que o projeto se adapte às escolhas de quem o habita.

A luz natural cria uma atmosfera leve, em que conforto e bem-estar se manifestam de forma contínua. As proporções, generosas e resolvidas, valorizam tanto o convívio quanto os momentos de recolhimento.

Mais do que plantas, são configurações completas. Cada unidade traduz um jeito próprio de ocupar o espaço, em que liberdade, clareza e permanência se encontram com naturalidade.



COBERTURA
151 A 408 m²

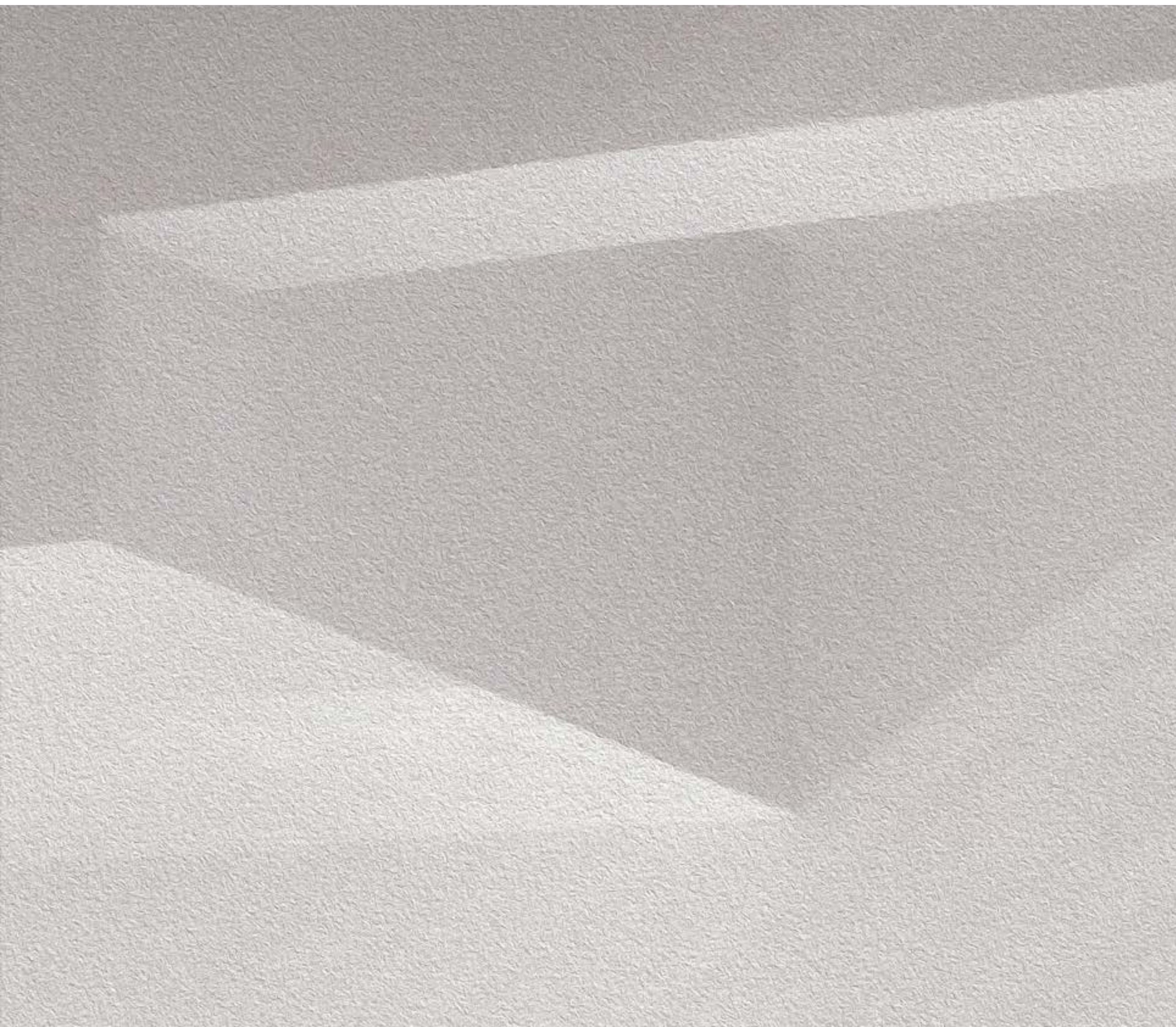
TIPO
76 A 246 m²

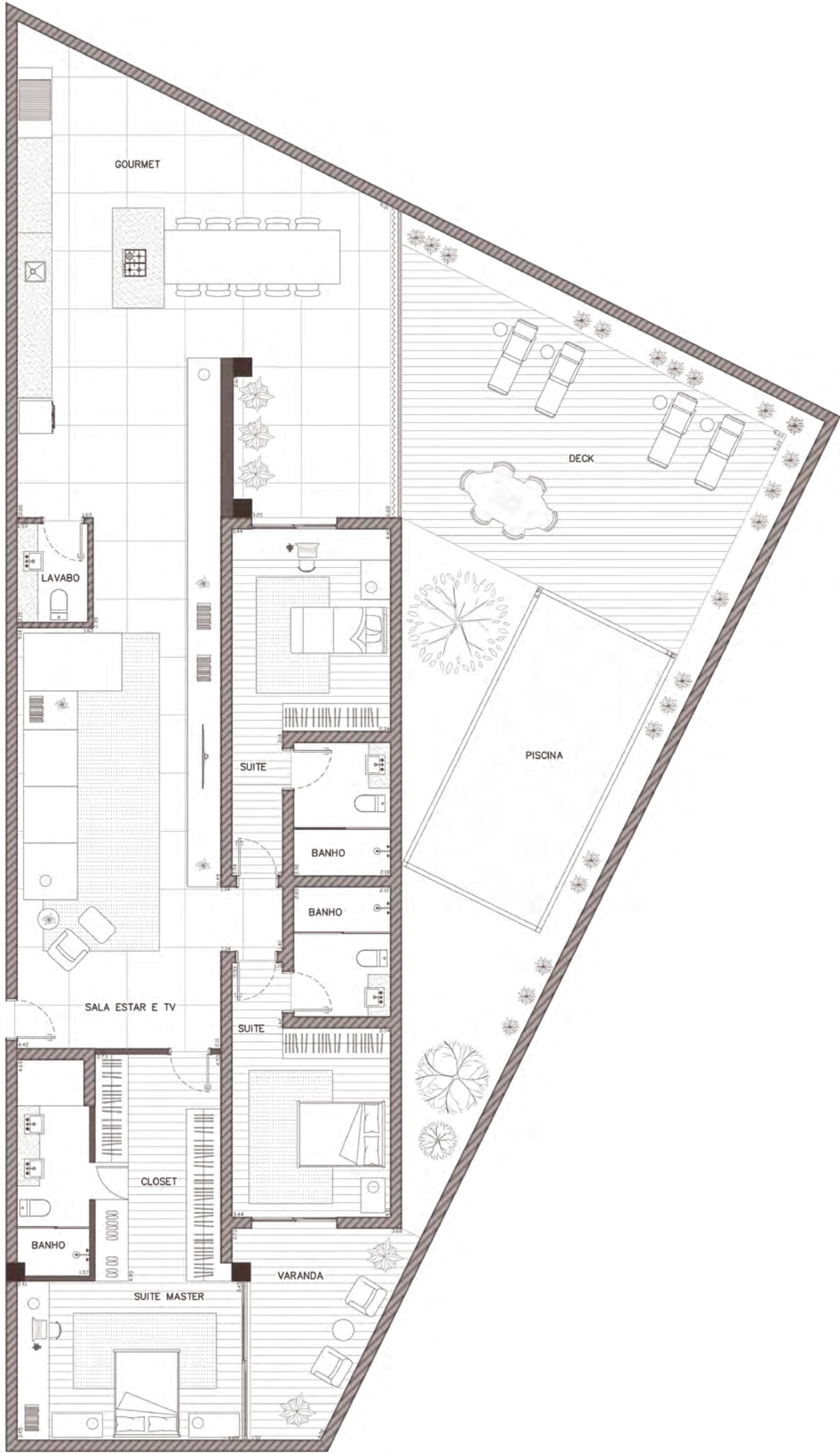
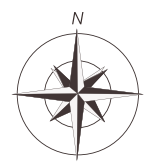
RESIDÊNCIA
114 A 257 m²

CASA JARDIM
170 m²



TIPOLOGIAS



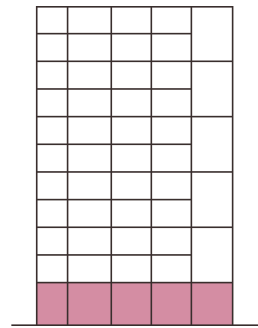


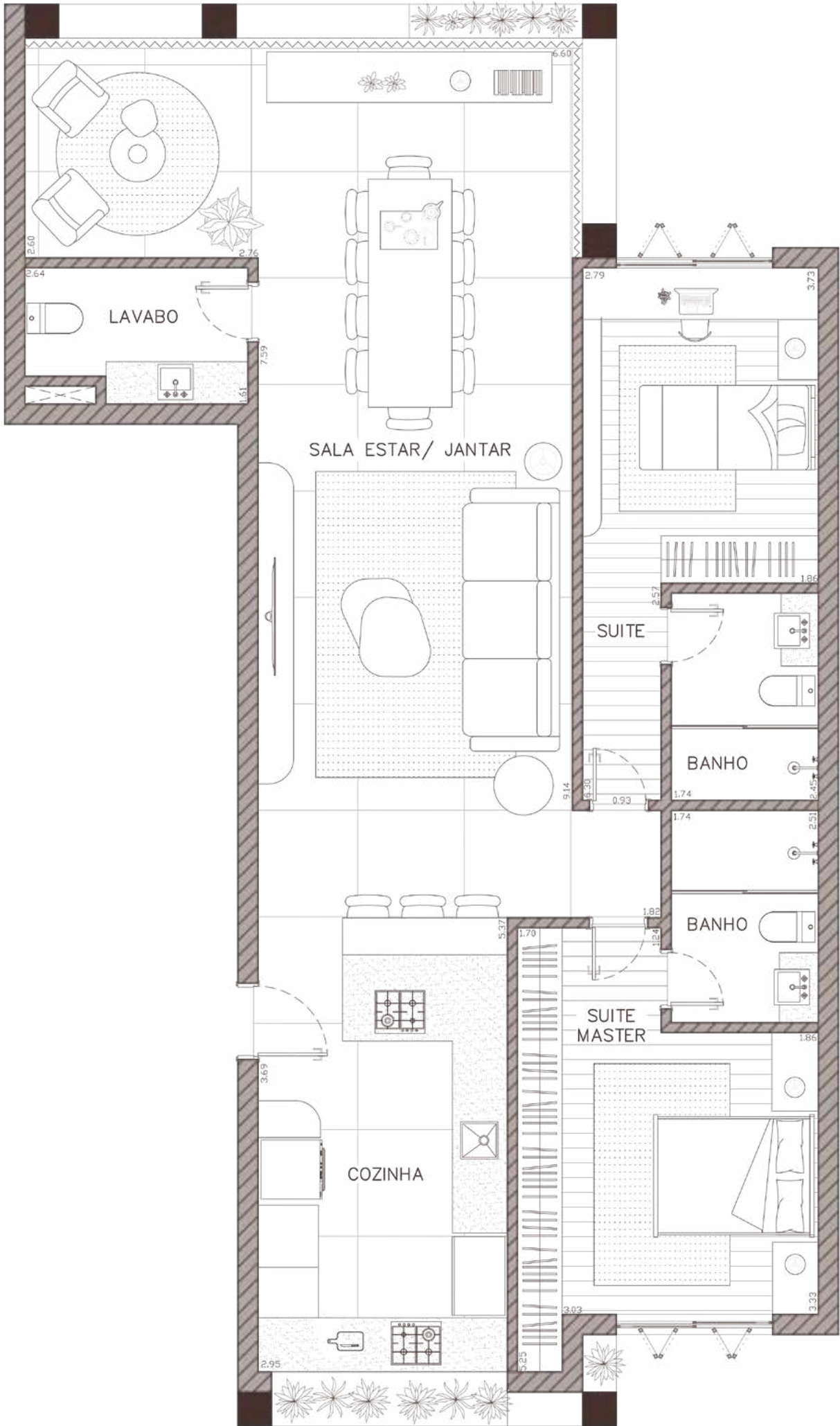
Jardim privativo e verde rente ao chão, num
térreo que floresce como continuidade da rua
e transforma o morar em raiz.

CASA
JARDIM
170 m²

* Sugestão de layout sujeita à personalização.
O apartamento será entregue conforme o memorial de acabamentos.

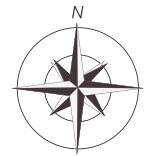
TÉRREO





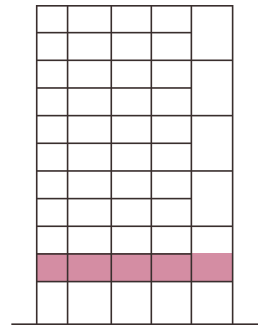
Um pouco acima do jardim, a luz chega em camadas e a varanda se abre para a primavera da fachada.

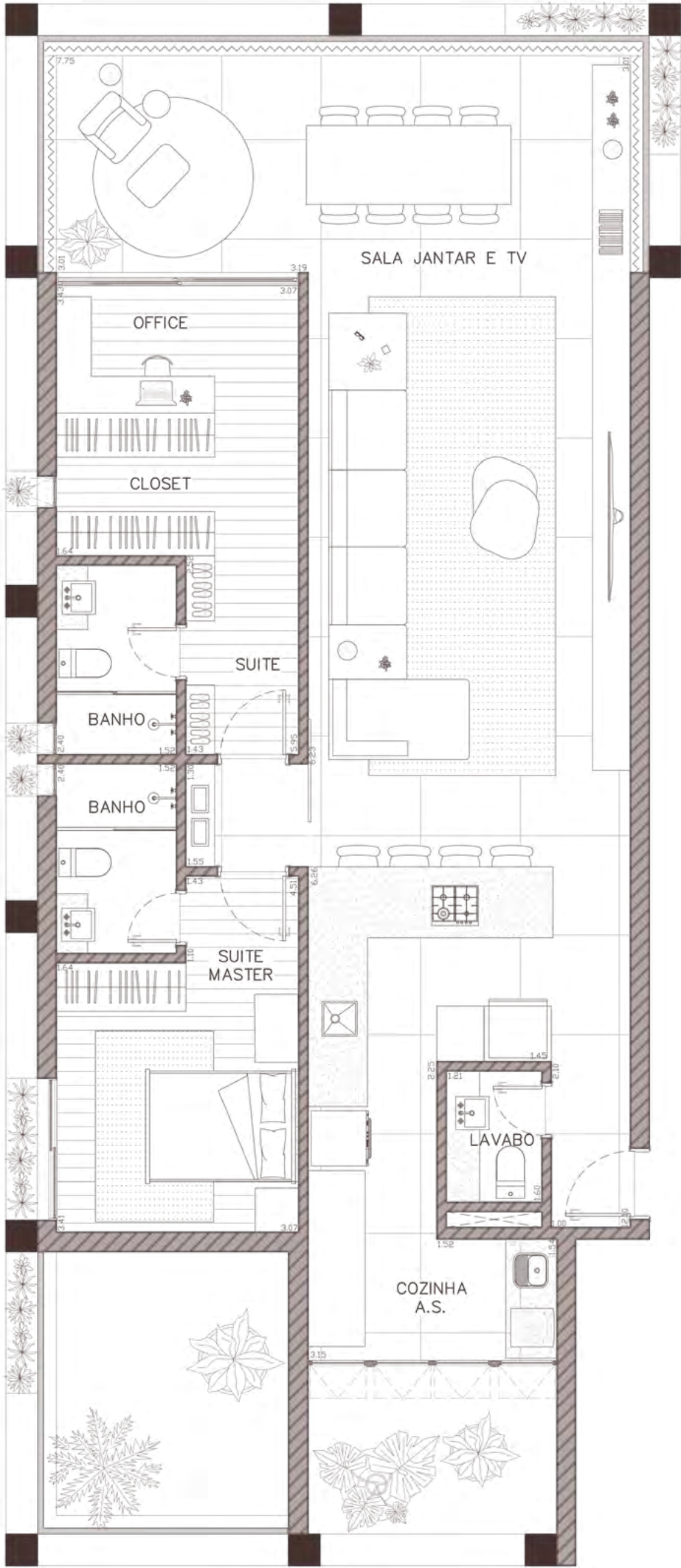
RESIDÊNCIA
143 m²



* Sugestão de layout sujeita à personalização.
O apartamento será entregue conforme o memorial de acabamentos.

1º PAVIMENTO



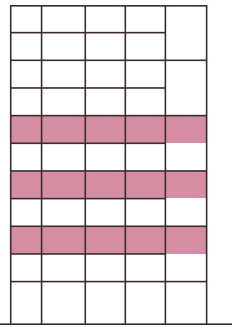


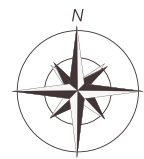
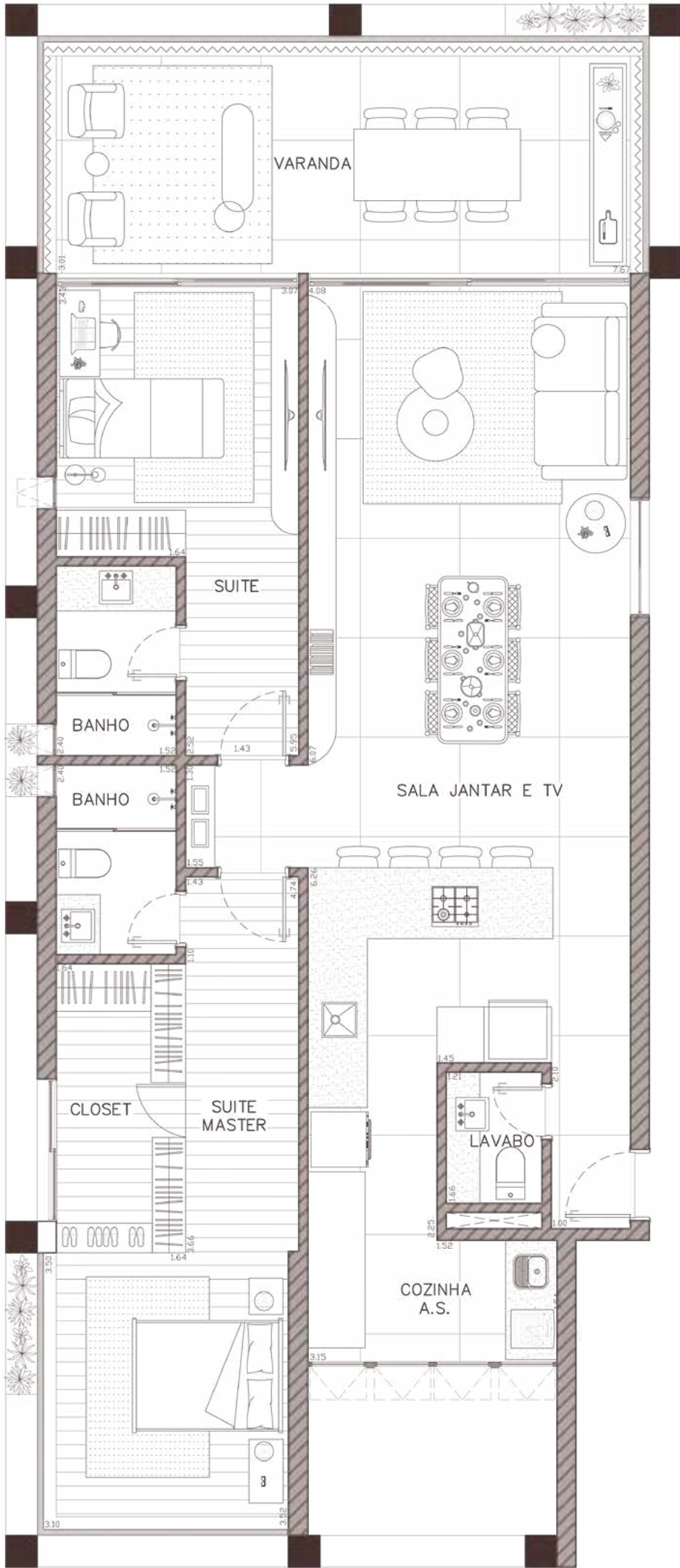
TIPO
132 m²

Ambientes generosos e bem proporcionados, com luz natural chegando em camadas e circulação fluida por toda a extensão de sua metragem.

* Sugestão de layout sujeita à personalização.
O apartamento será entregue conforme o memorial de acabamentos.

2º, 4º E 6º PAVIMENTOS



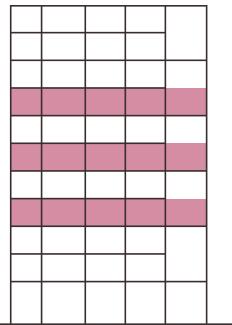


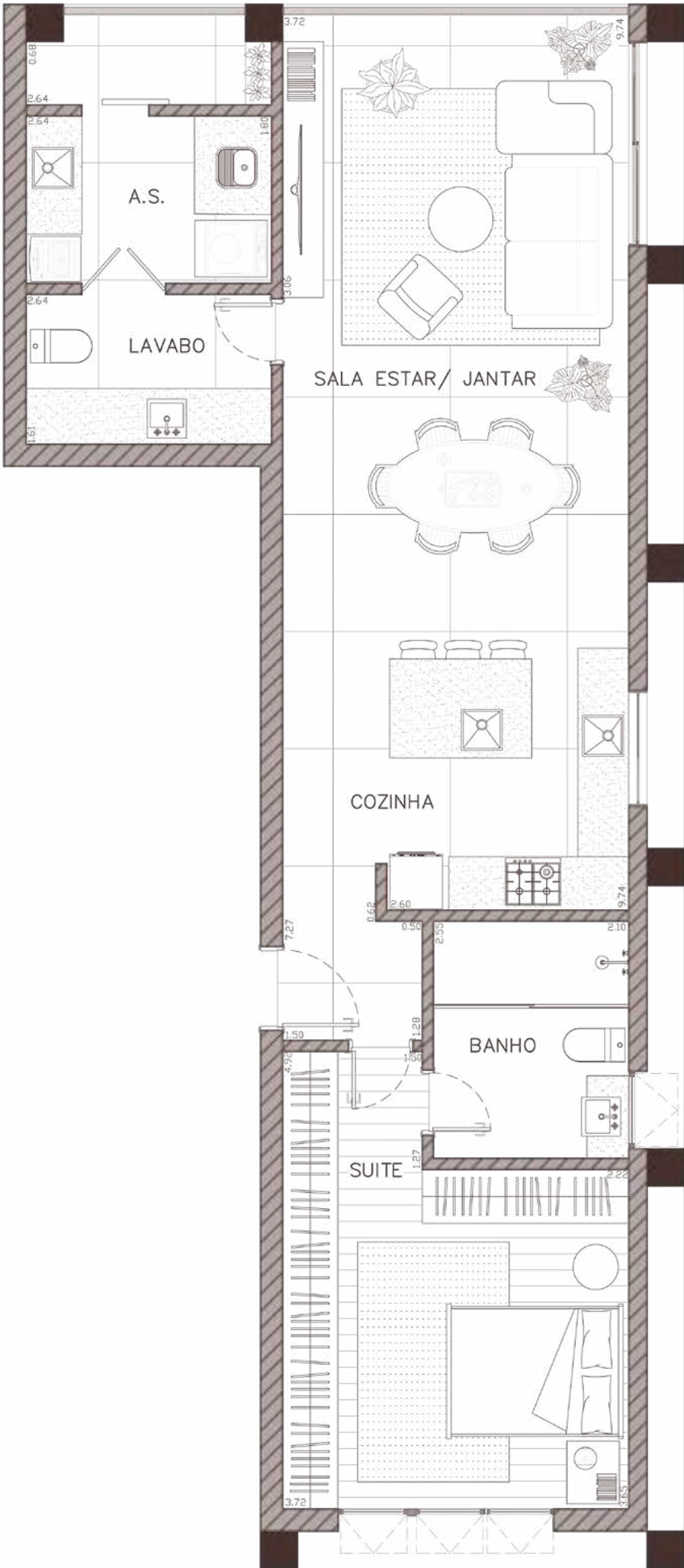
TIPO
138 m²

A versão mais ampla da planta Tipo, com um pouco mais de área para respirar e receber. Os espaços ganham amplitude sem perder o aconchego, a luz percorre os ambientes em camadas e o verde da fachada acompanha o cotidiano.

* Sugestão de layout sujeita à personalização.
O apartamento será entregue conforme o memorial de acabamentos.

3º, 5º E 7º PAVIMENTOS



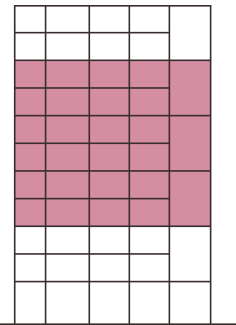


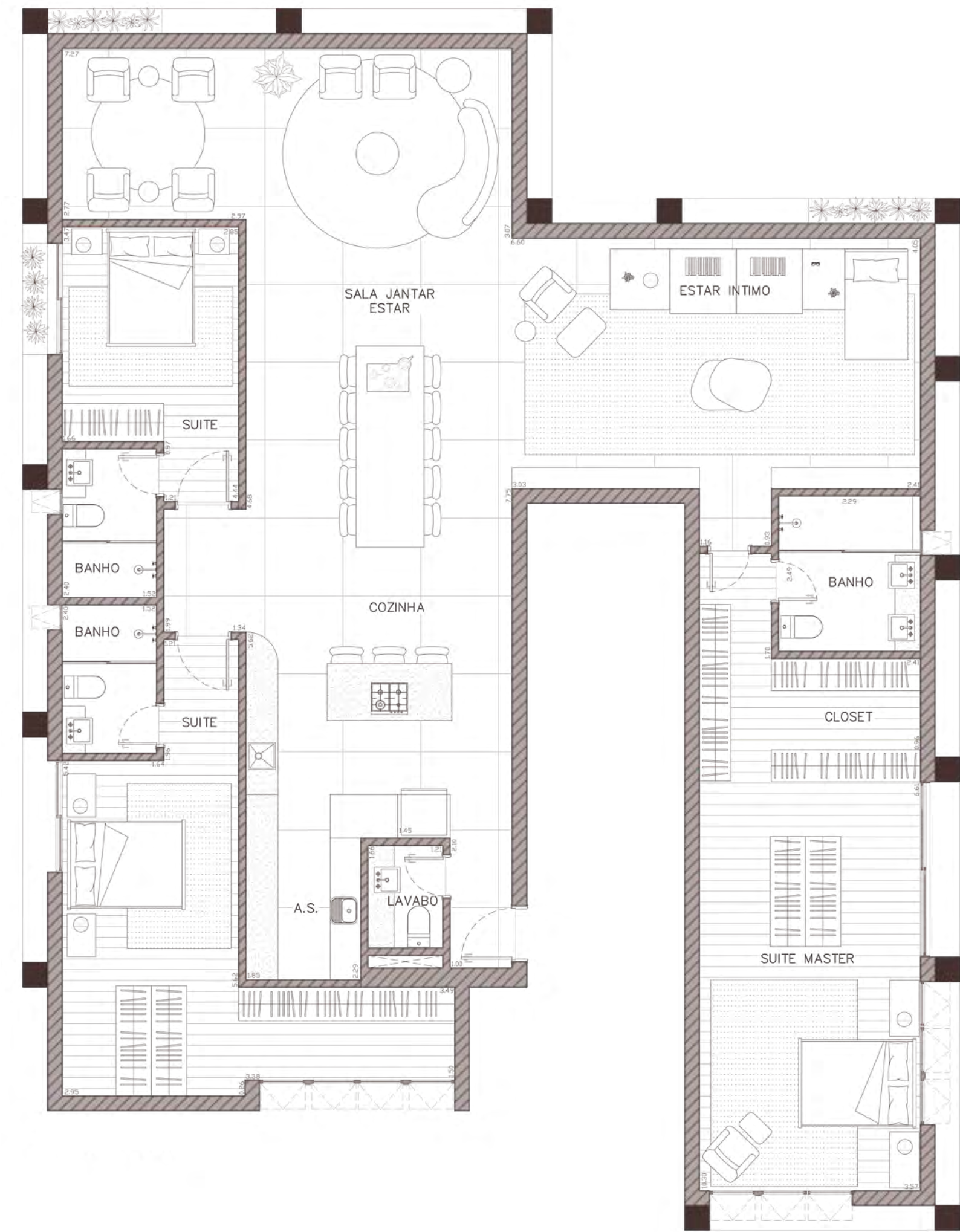
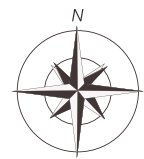
A planta Tipo em sua versão mais compacta, cuidadosamente projetada para entregar o melhor do empreendimento em cada detalhe. O apartamento privilegia a luz natural, a circulação fluida e a presença do verde, criando uma experiência de morar leve e funcional.

TIPO
76 m²

* Sugestão de layout sujeita à personalização.
O apartamento será entregue conforme o memorial de acabamentos.

3º AO 9º PAVIMENTO



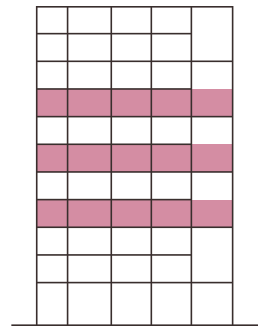


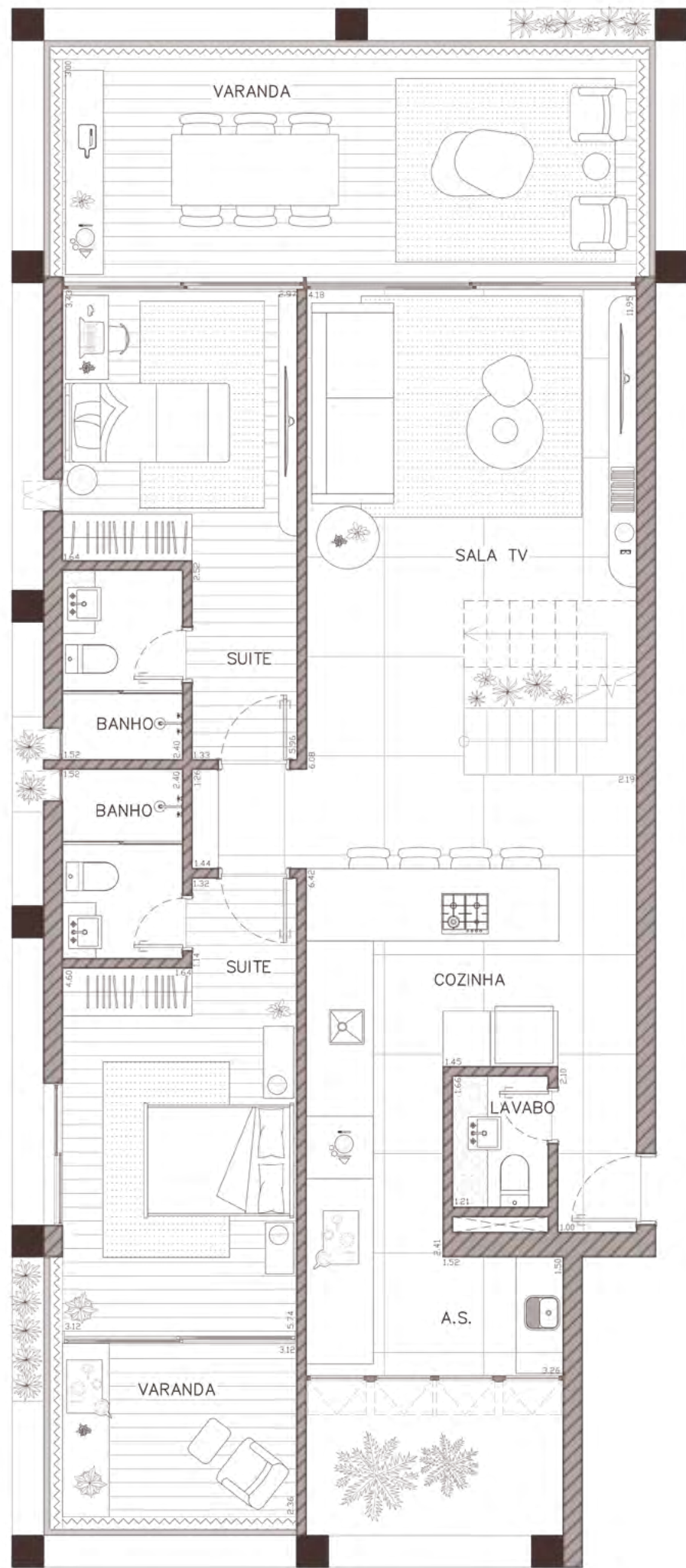
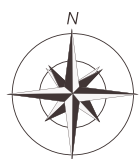
Junção entre duas unidades Tipo. Mais espaço e liberdade para morar do seu jeito, sem abrir mão do acolhimento que faz da Vila um lugar para chamar de seu.

TIPO
JUNÇÃO
214 m²

* Sugestão de layout sujeita à personalização.
O apartamento será entregue conforme o memorial de acabamentos.

3º, 5º E 7º PAVIMENTOS





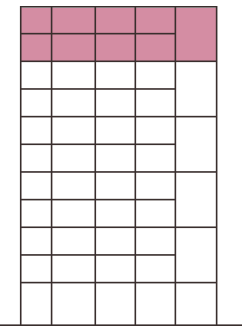
O pavimento inferior organiza-se como um espaço fluido e receptivo, projetado para favorecer o convívio e a praticidade do dia a dia, com circulação natural e luz que atravessa os ambientes

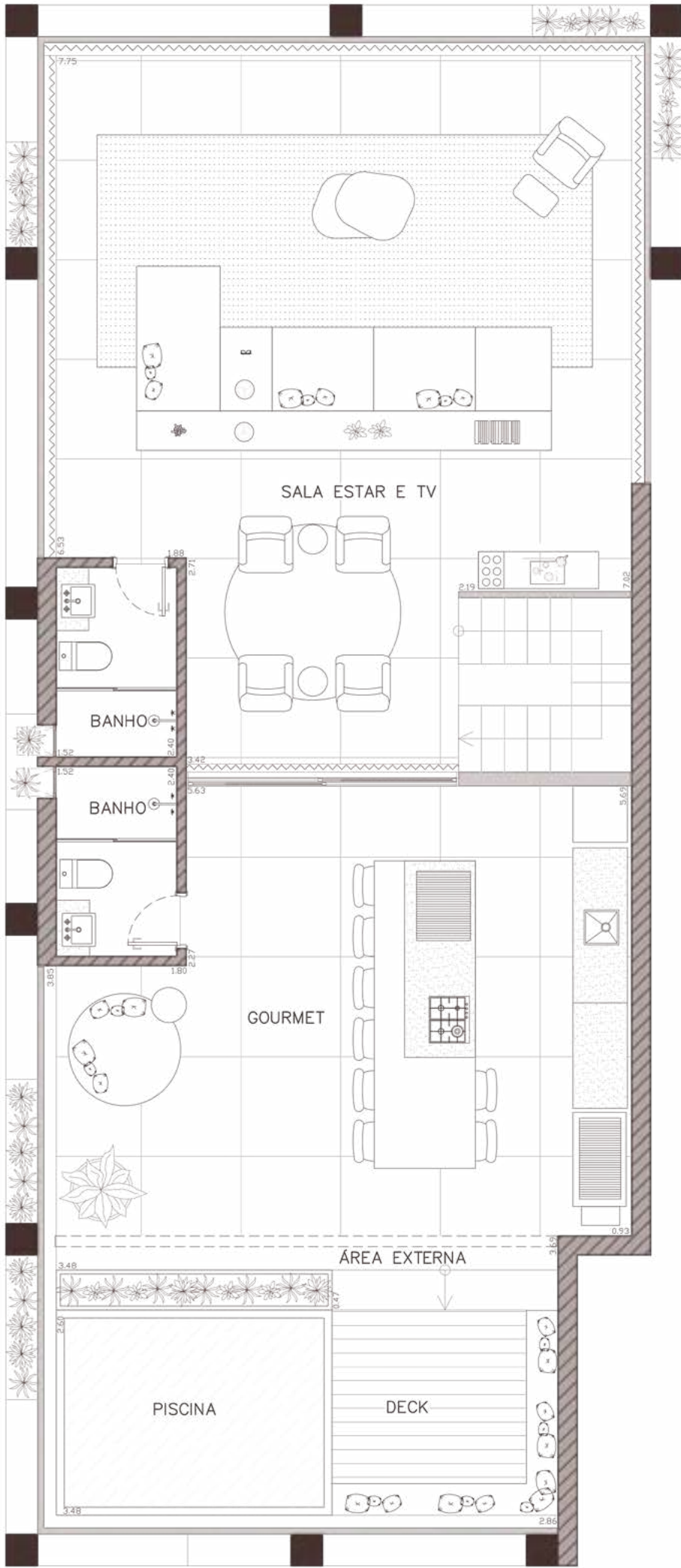
COBERTURA
257 m²

PAVIMENTO
INFERIOR

* Sugestão de layout sujeita à personalização.
O apartamento será entregue conforme o memorial de acabamentos.

10º AO 11º PAVIMENTO

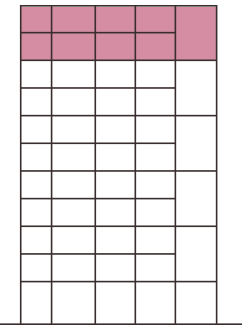




No pavimento superior, a planta se abre para o céu. Uma alternativa voltada às áreas mais amplas, onde receber de braços abertos ganha escala e a Vila floresce em outro ponto de vista.

COBERTURA
257 m²

PAVIMENTO
SUPERIOR



* Sugestão de layout sujeita à personalização.
O apartamento será entregue conforme o memorial de acabamentos.

10º AO 11º PAVIMENTO



DIFERENCIAIS

DIFERENCIAIS DO EMPREENDIMENTO

Aqui, a forma de viver se traduz na liberdade de configurar cada espaço conforme o que faz sentido para quem o ocupa.

- Arquitetura assinada por escritório internacional e premiado.
- Rua tranquila e arborizada.
- Pé-direito generoso.
- Projeto estrutural concebido para flexibilizar diversas opções de planta e layout.
- Banheiros com iluminação e ventilação natural.
- Medição individualizada de água quente e fria.
- Portaria blindada.
- Proximidade a uma ampla variedade de opções de lazer.
- Possibilidade de personalização¹ direto com a incorporadora e flexibilidade no pagamento.
- Paisagismo com espécies nativas integradas ao projeto.
- Bacias Dual Flush nos banheiros de serviço das unidades e nas áreas sociais.
- Sensores de presença nas escadarias, halls de serviço, vestiários e banheiros das áreas sociais.
- Espaço dedicado para delivery.

- Infraestrutura para carregamento de veículos elétricos.
- Bicicletário com pontos de energia para bicicletas elétricas.
- Elevadores de última geração.
- Ar-condicionado instalado nas áreas sociais e guaritas.
- Áreas sociais com infraestrutura Wi-Fi.
- Sistema de som ambiente em áreas sociais selecionadas.
- Controle de acesso nas áreas sociais.
- Sistema de segurança perimetral.
- Sistema de CFTV com monitoramento interno e externo.
- Sistema de armazenamento de energia atendendo 100% das áreas sociais (YOU.ON²).
- Estação de coleta com separação para resíduos orgânicos e recicláveis.

¹ Serviço adicional sujeito a cobrança conforme projeto.
² YOU.ON Home é uma solução inteligente e sustentável, que armazena energia e garante autonomia para sua residência ou automóvel.



FICHA
TÉCNICA

VILA MADALENA

SÃO PAULO/SP

RESIDENCIAL

ALTO PADRÃO

INCORPORAÇÃO
BIOMA

DESIGN E CRIAÇÃO
PERKINS&WILL

ARQUITETURA
MASARQ

INTERIORES
SITUAR PROJETOS

PAISAGISMO
HANA ETO GALL

19 APARTAMENTOS

76 A 408 m²

1 A 4 SUÍTES

1 A 3 VAGAS

8 PAVIMENTOS

TIPOLOGIAS

CASA JARDIM: 170 m²

RESIDÊNCIA: 114 A 257 m²

TIPO: 76 A 246 m²

COBERTURA: 151 A 408 m²

ÁREAS SOCIAIS

HALL DE ENTRADA

LOUNGE COM PISCINA

ESPAÇO GOURMET

ACADEMIA

ÁREA PRIVATIVA

2.428,28 m²

ÁREA DO TERRENO

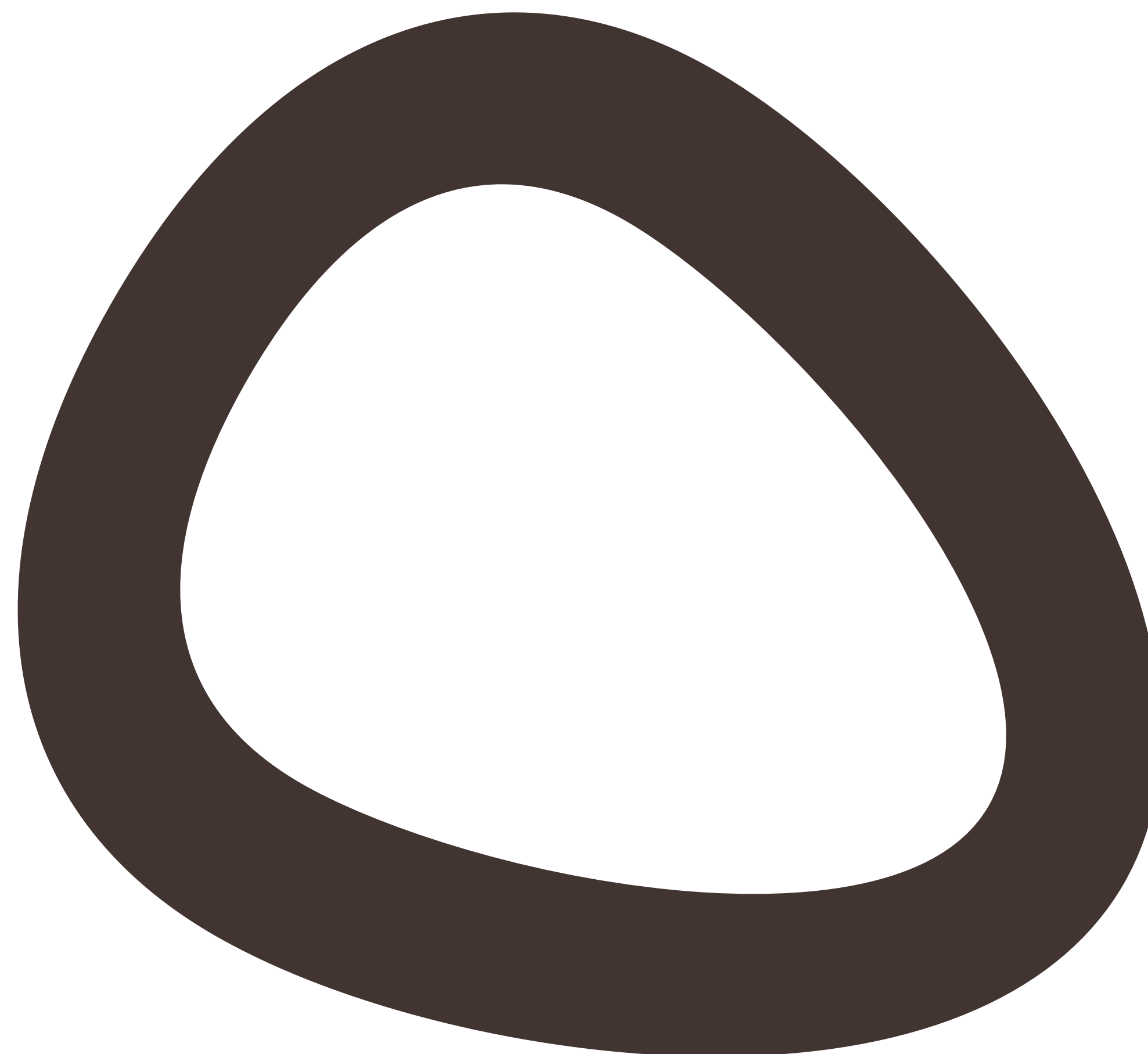
712,7 m²

O projeto só será comercializado após o Registro de Incorporação. As unidades e as áreas privativas serão entregues conforme memorial descritivo. Os equipamentos, mobiliários, revestimentos e apresentações constantes do presente material são meramente ilustrativos, podendo sofrer revisão de modelos, especificações e quantidades. As vegetações são de porte adulto, a ser atingido após a entrega do empreendimento. Primando pelo direito à informação, durante a execução do contrato, o incorporador irá cientificar o cliente de eventual prazo de prorrogação para a entrega da unidade imobiliária, que não será superior a 180 (cento e oitenta) dias, salvo em caso de fortuito externo ou motivo de força maior.

AS IMAGENS E PERSPECTIVAS SÃO MERAMENTE ILUSTRATIVAS E POSSUEM SUGESTÃO DE DECORAÇÃO, PODENDO SER ALTERADAS SEM PRÉVIO AVISO. IMAGENS: BLACKHAUS. REVESTIMENTOS SERÃO ENTREGUES CONFORME O MEMORIAL DESCRITIVO DO EMPREENDIMENTO. OS MÓVEIS, OBJETOS DE DECORAÇÃO, REVESTIMENTO DE PISO E PAREDES SÃO SUGESTÕES DE DECORAÇÃO, NÃO SENDO PARTE INTEGRANTE DO MEMORIAL DESCRITIVO. AS UNIDADES SERÃO ENTREGUES COM REVESTIMENTOS ARGAMASSADOS, DEIXANDO PAREDES E PISOS PRONTOS PARA APLICAÇÃO DE REVESTIMENTO A CARGO DO FUTURO MORADOR. OS FORROS DE GESSO NÃO SERÃO ENTREGUES, DE MODO A PERMITIR A EXECUÇÃO DE PROJETOS LUMINOTÉCNICOS E DE FORRO DE GESSO À CONVENIÊNCIA E ESCOLHA DO FUTURO MORADOR. SERÃO ENTREGUES DEIXANDO A FLEXIBILIDADE AO MORADOR DE INTEGRAR COM MARCENARIAS ESPECÍFICAS À SUA ESCOLHA.

Impresso em: JULHO/2026.





MORÁ SIMPATIA

Rua Simpatia, 348
Vila Madalena,
São Paulo - SP

+55 11 91292-1212
mora.biomainc.com.br
[@mora.bioma](https://www.instagram.com/mora.bioma)