



GRUPO

**GAMARO**

INOVAR PARA TRANSFORMAR

---

# O PARQUE

NATURALMENTE INCOMPARÁVEL

## Fernando Carvalhal



# NOSSO DNA

**Gabriel Mario Rodrigues** criou a faculdade de turismo do Morumbi em 1971 e dirigiu a universidade Anhembi Morumbi até meados de 2013.

Neste mesmo ano, assumiu a presidência do conselho de administração da Anhanguera Educacional, onde contribuiu para a bem sucedida fusão com a Kroton Education, culminando na criação da maior instituição de educação do mundo, com cerca de 1.5 milhão de estudantes.

Formado em arquitetura e empreendedor nato, três condomínios residenciais na década de 60. No ano de 2014 retornou à atividade da construção civil, para colaborar com o desenvolvimento da cidade onde nasceu: São Paulo.



O Grupo Gamaro foi fundado em 2005 como uma empresa patrimonial com foco na administração dos ativos imobiliários da Universidade Anhembi Morumbi. Em 2014, depois de construir mais de 100.000 m<sup>2</sup> em edifícios comerciais o grupo criou a Gamaro Desenvolvimento Imobiliário com o objetivo de diversificar seu portfólio com foco no segmento residencial de **médio a alto padrão**.

O Grupo Gamaro conta com uma equipe de profissionais com experiência em diferentes áreas do setor imobiliário. Seus diretores têm mais de 20 anos de experiência bem sucedida no mercado imobiliário trazendo talento e expertise na identificação e desenvolvimento de ativos imobiliários.

A empresa está equipada com uma plataforma de negócios completa, permitindo operar em todas as áreas do negócio. A empresa pretende lançar nos próximos anos **R\$ 2,0 bilhões** em VGV diversificado entre imóveis residenciais, comerciais e educacionais.

Além da incorporadora, o Grupo Gamaro conta com o Teatro Gamaro fundado em 2009 localizado no bairro da Mooca e com a Fundação Brasil 2000 uma instituição sem fins lucrativos.

GAMARO PROPRIEDADES

116.000 m<sup>2</sup>

DE ABL

**O PARQUE**  
NATURALMENTE INCOMPARÁVEL



VILA OLÍMPIA 05  
ABL: 14.802 m<sup>2</sup>



VILA OLÍMPIA 06  
ABL: 4.994 m<sup>2</sup>



VILA OLÍMPIA 07  
ABL: 7.732 m<sup>2</sup>



CAMPUS CENTRO MASTER 01  
ABL: 44.647 m<sup>2</sup>



SANTO ALBERTO  
ABL: 6.000 m<sup>2</sup>



CAMPUS BANK OF BOSTON  
ABL: 7.508 m<sup>2</sup>

# GAMARO PROPRIEDADES



TEATRO GAMARO  
756 LUGARES



KASA 99  
CO-LIVING



RAMADA ENCORE TIRADENTES  
HOTEL



DOWNTOWN

# GAMARO INCORPORADORA



PISCINE HOME RESORT  
OSASCO

| 2014



PISCINE STATION RESORT  
BRÁS

| 2017



SEED  
VILA OLÍMPIA

| 2016



GALERIA 90  
VILA OLÍMPIA

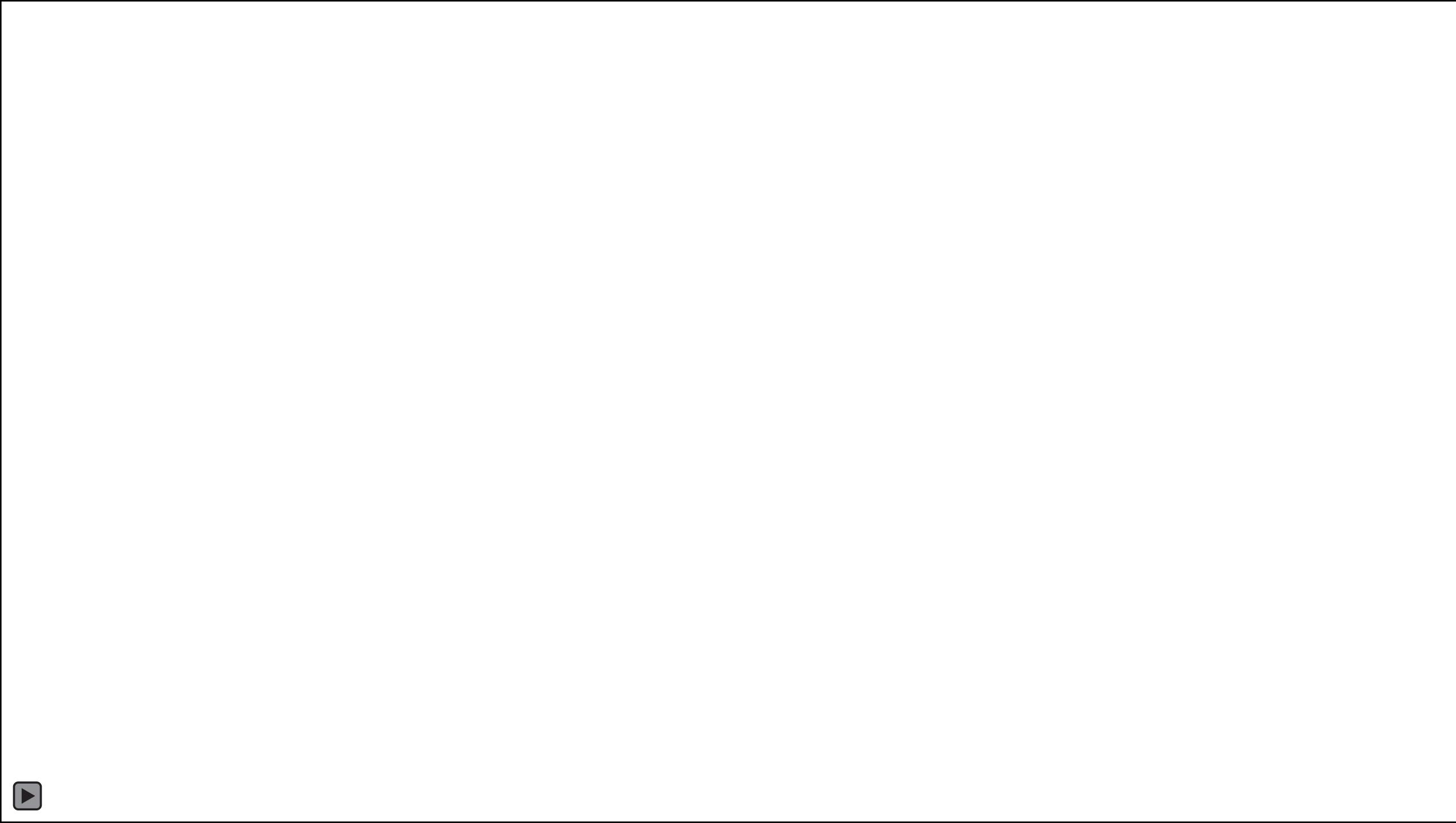
| 2017



GAMARO  
APRESENTA

# O PARQUE

**O PARQUE**  
NATURALMENTE INCOMPARÁVEL





# LOCALIZAÇÃO

Área do terreno: 38.900m<sup>2</sup>

# IMPLEMENTAÇÃO



Pontos de atenção na aprovação que interferem no todo

- Concessionárias
- Tributação
- Habite-se (Parcial)
- CET
- DEPAVE

Pontos de atenção na convenção de condomínio

- Concessionárias
- Doações
- Operação

# O PARQUE

Setor I

Residencial  
(T04 e T05)

Long Stay  
(T06)

Corporativo  
(T07)

Lojas

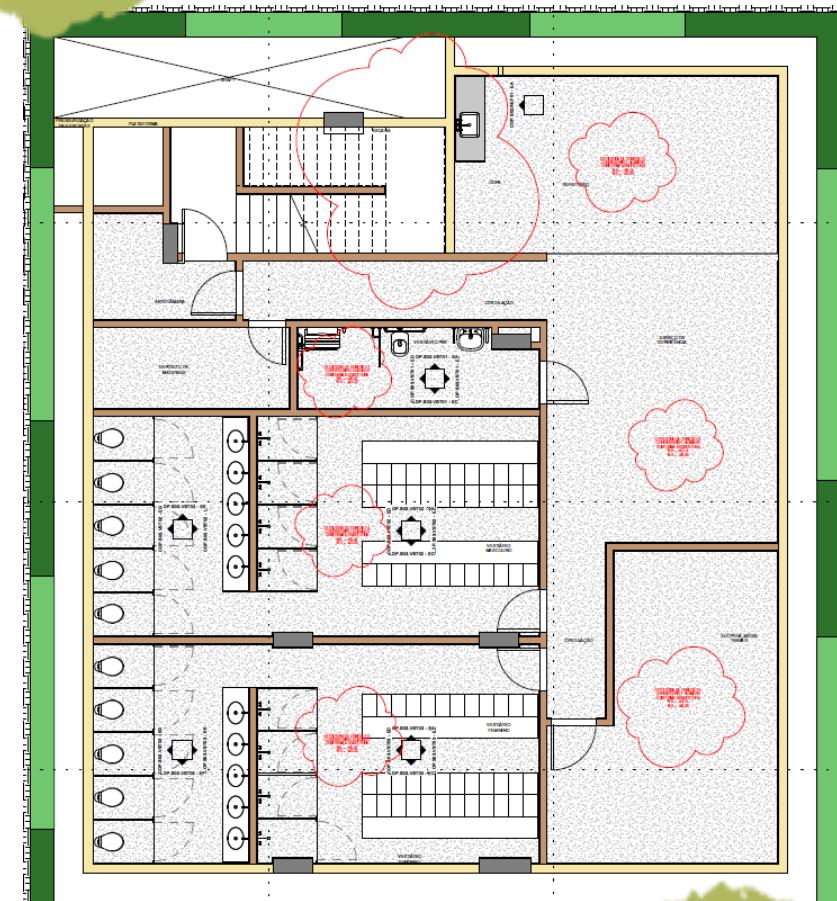
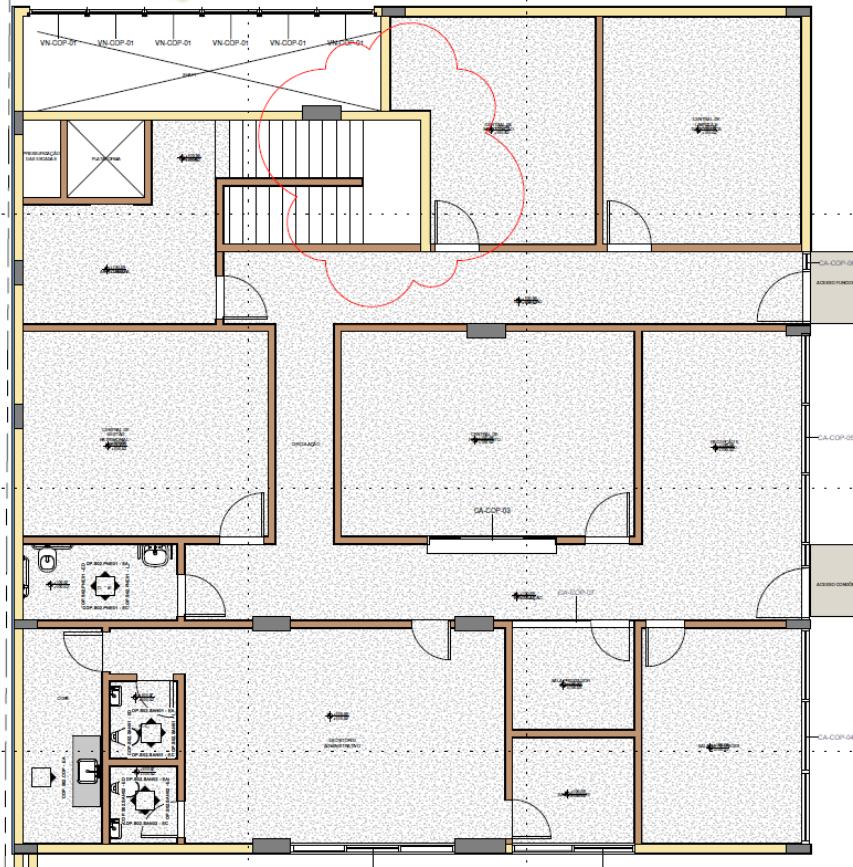
Restaurante

Setor 2

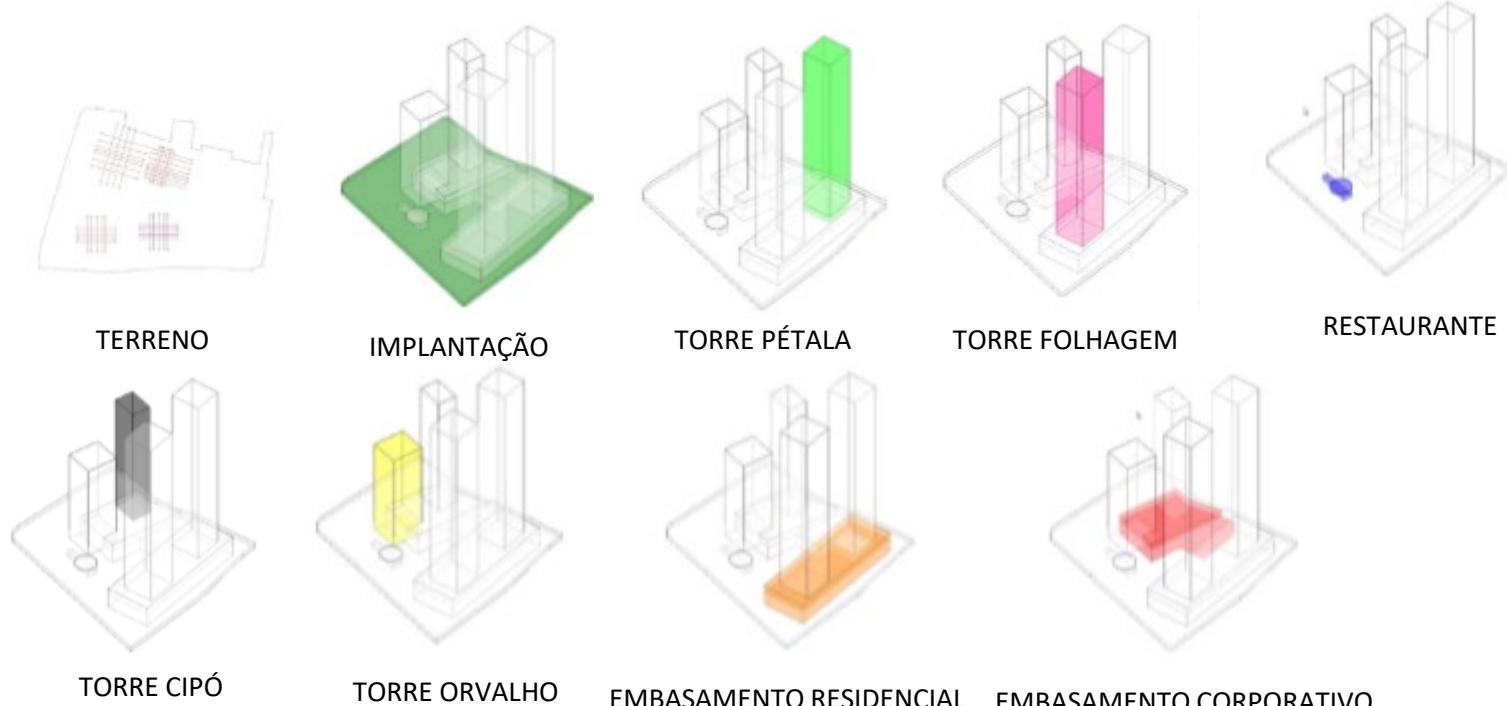
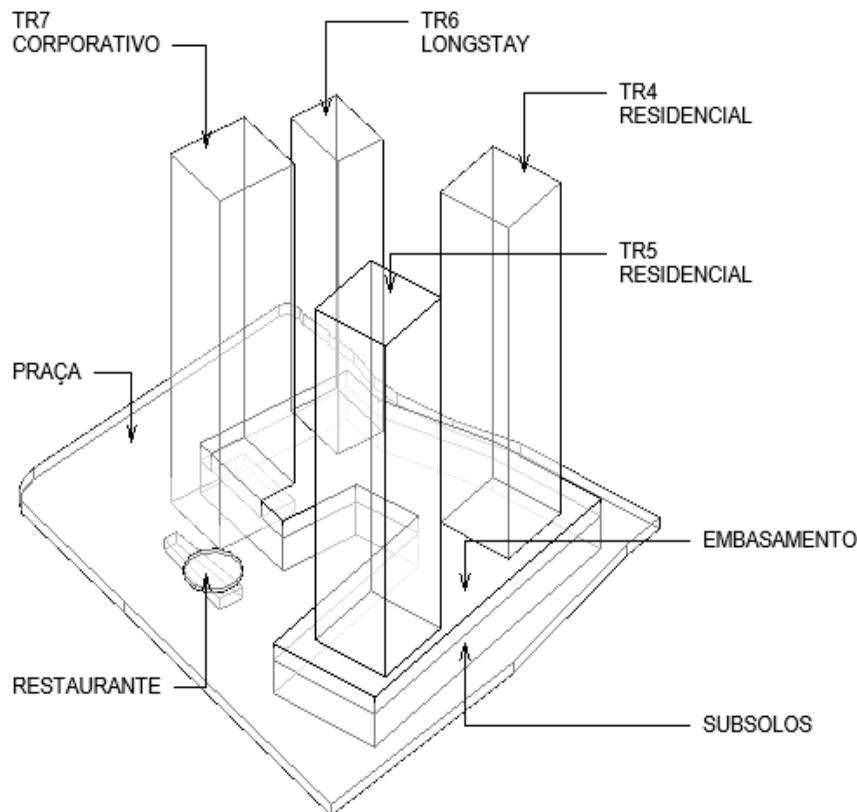
Eduacional  
(T01)

Eduacional  
(T02)

# CENTRAL DE OPERAÇÕES



# MODELAGEM BIM (Building Information Model)



## MODELAGEM BIM (Building Information Model)

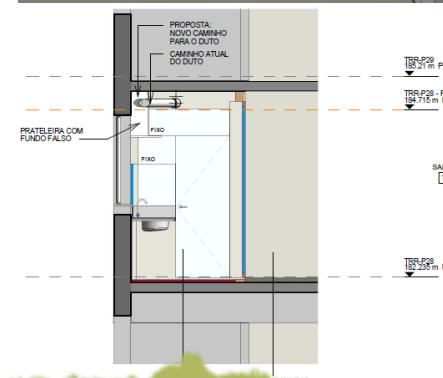
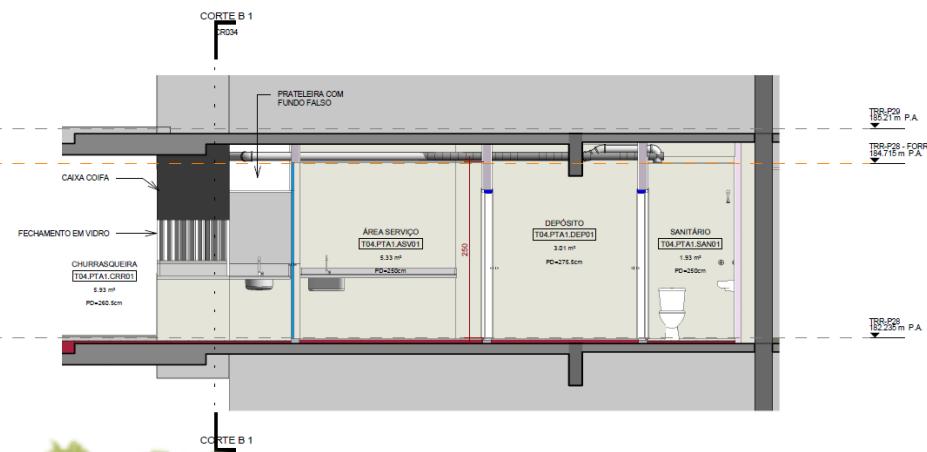
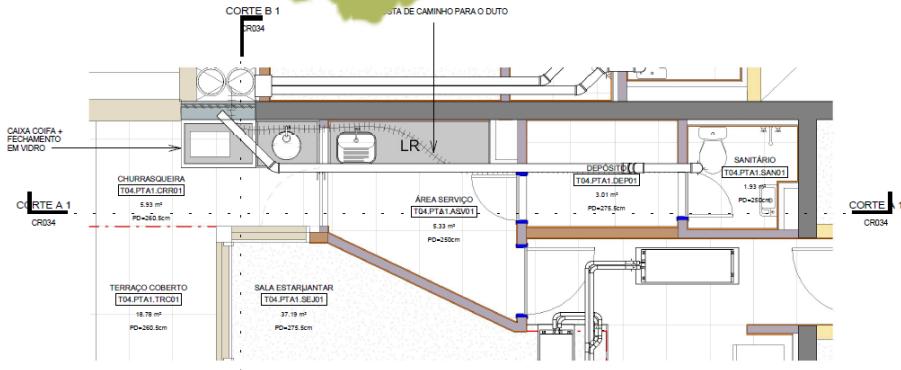
3D

07 Disciplinas

2D

33 Disciplinas

# MODELAGEM BIM (Building Information Model)

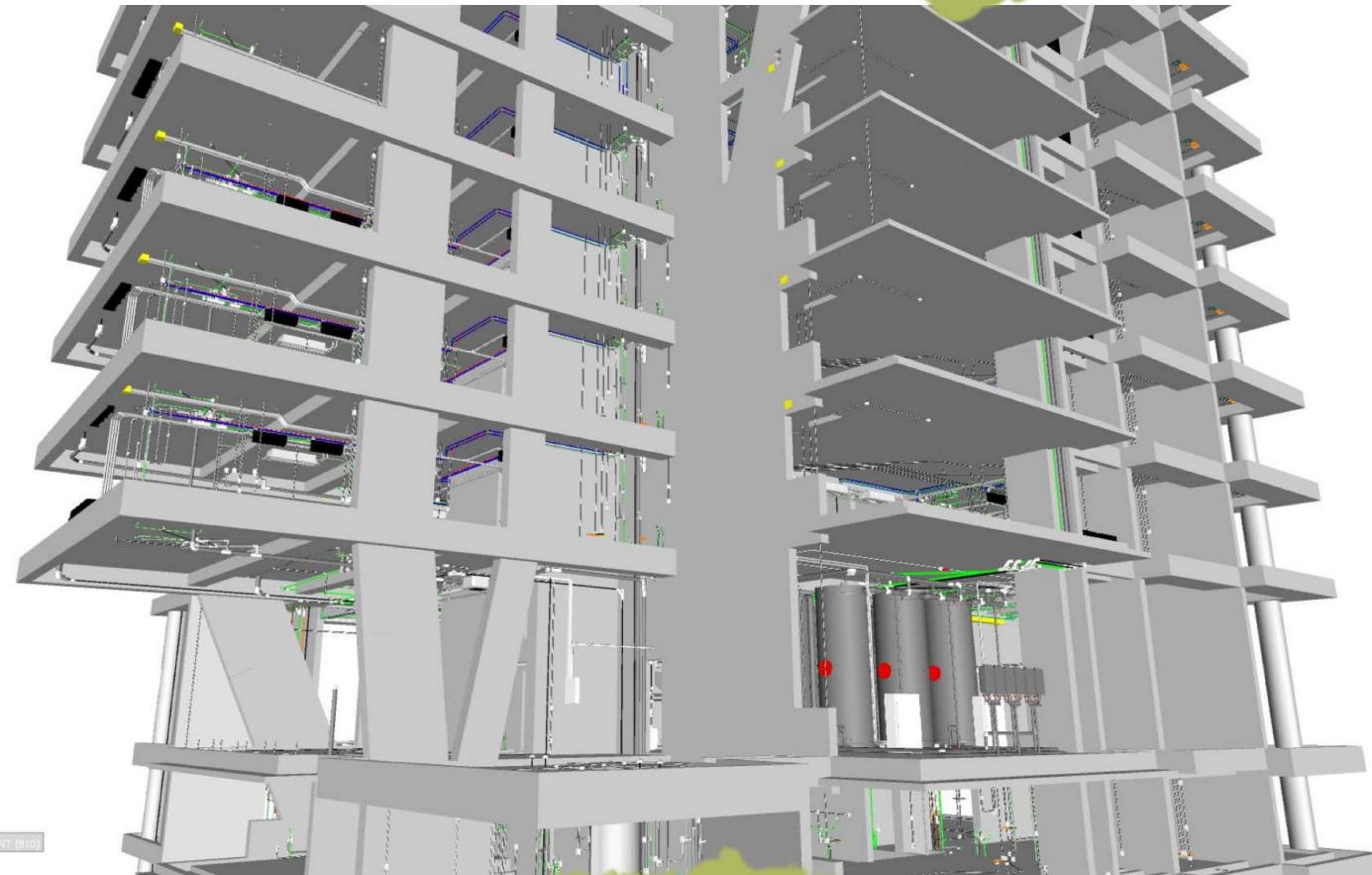


# MODELAGEM BIM (Building Information Model)

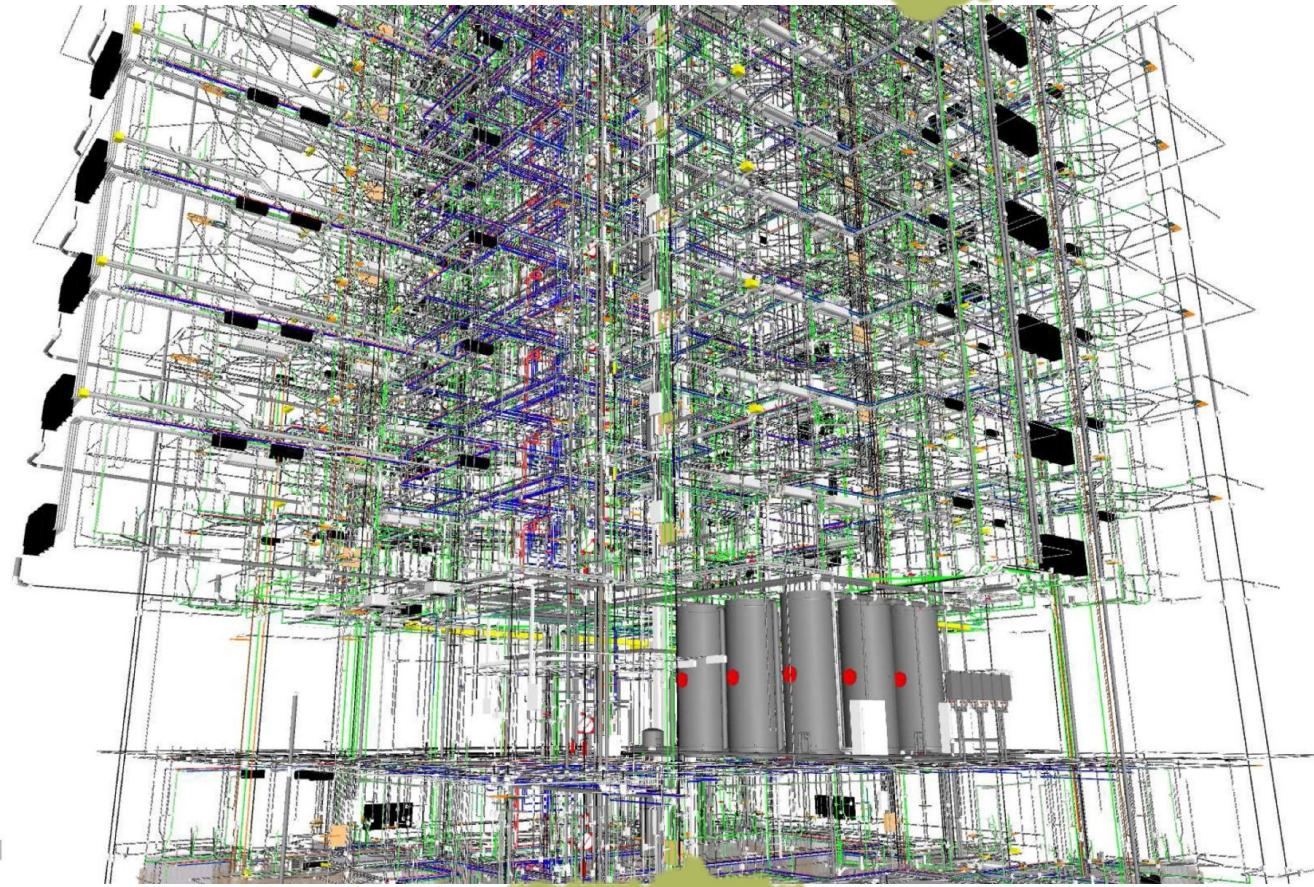


4-1(12)-T4-E(-20) - T04-P01-IN1 (810)

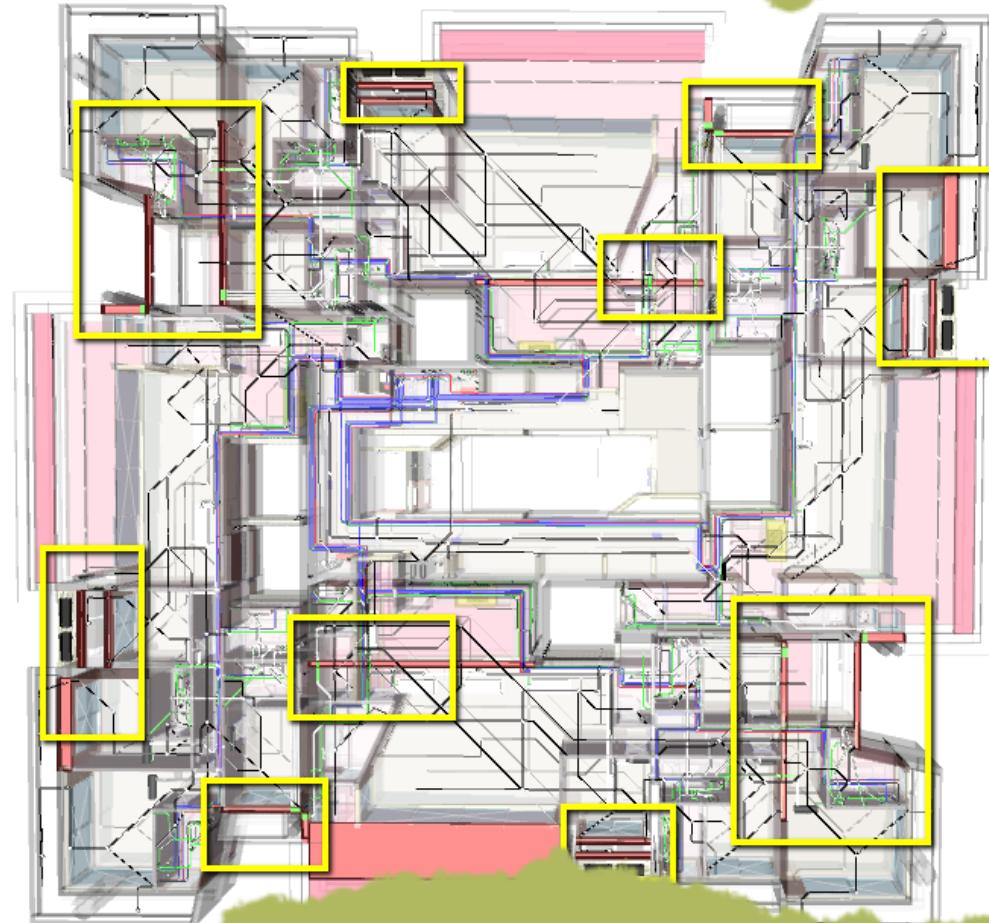
# MODELAGEM BIM (Building Information Model)



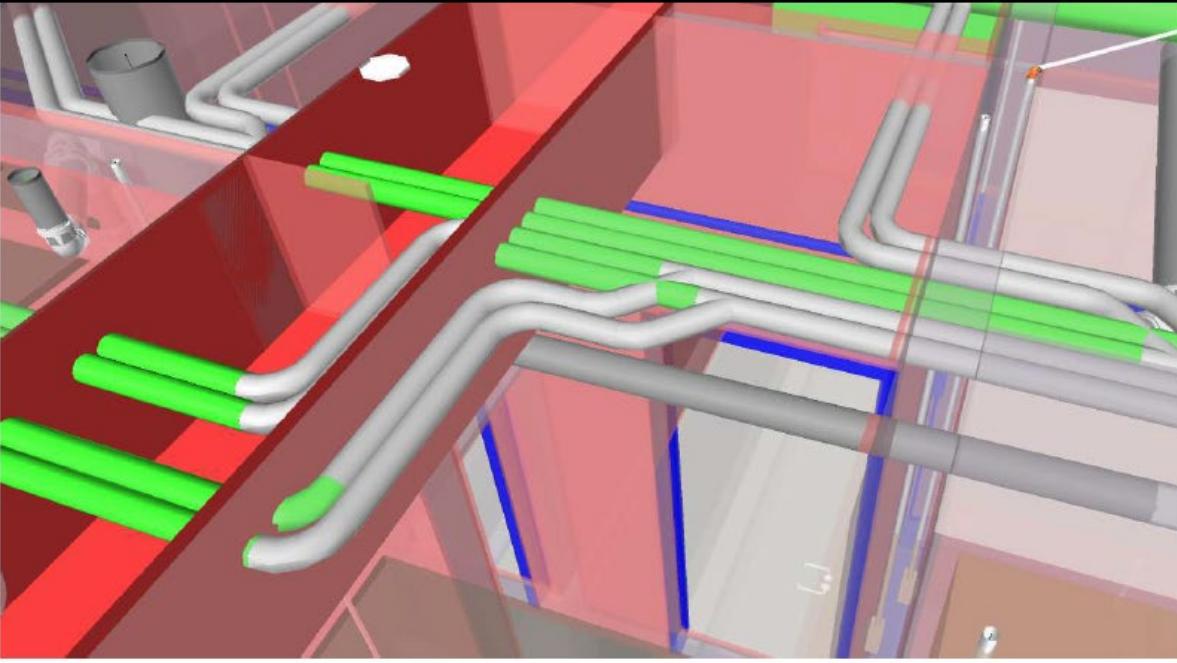
# MODELAGEM BIM (Building Information Model)



# CLASH DETECTION



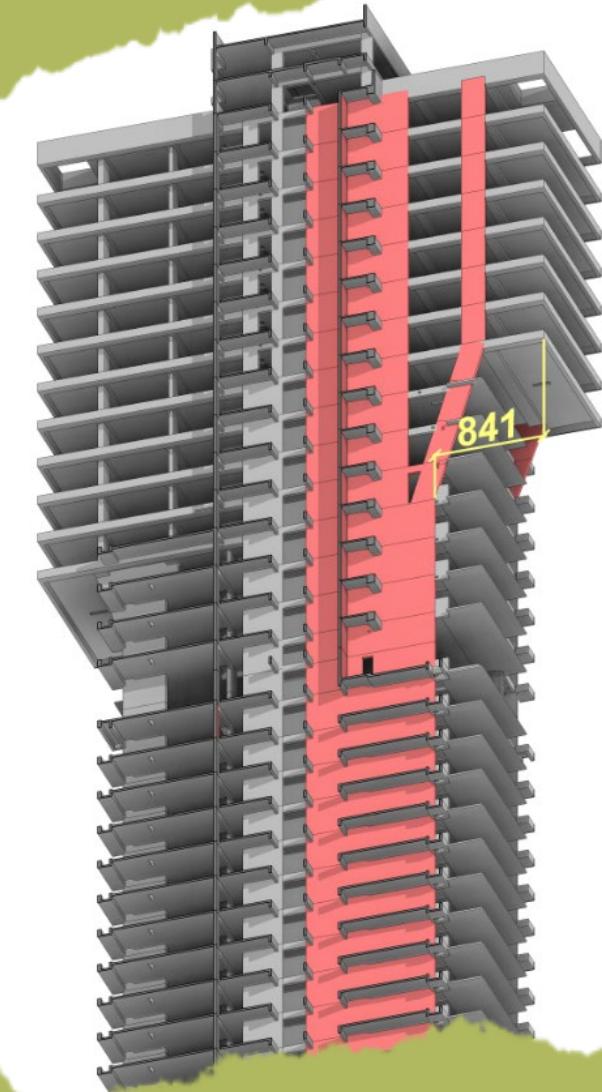
## CLASH DETECTION

5.8	
STR x CLI	
CRUZ P39	
Data	23/01/2019

**BALANÇO ESTRUTURAL  
DE 8.41 METROS VIABILIZADO  
COM PILARES INCLINADOS.**

**DESAFIOS:**

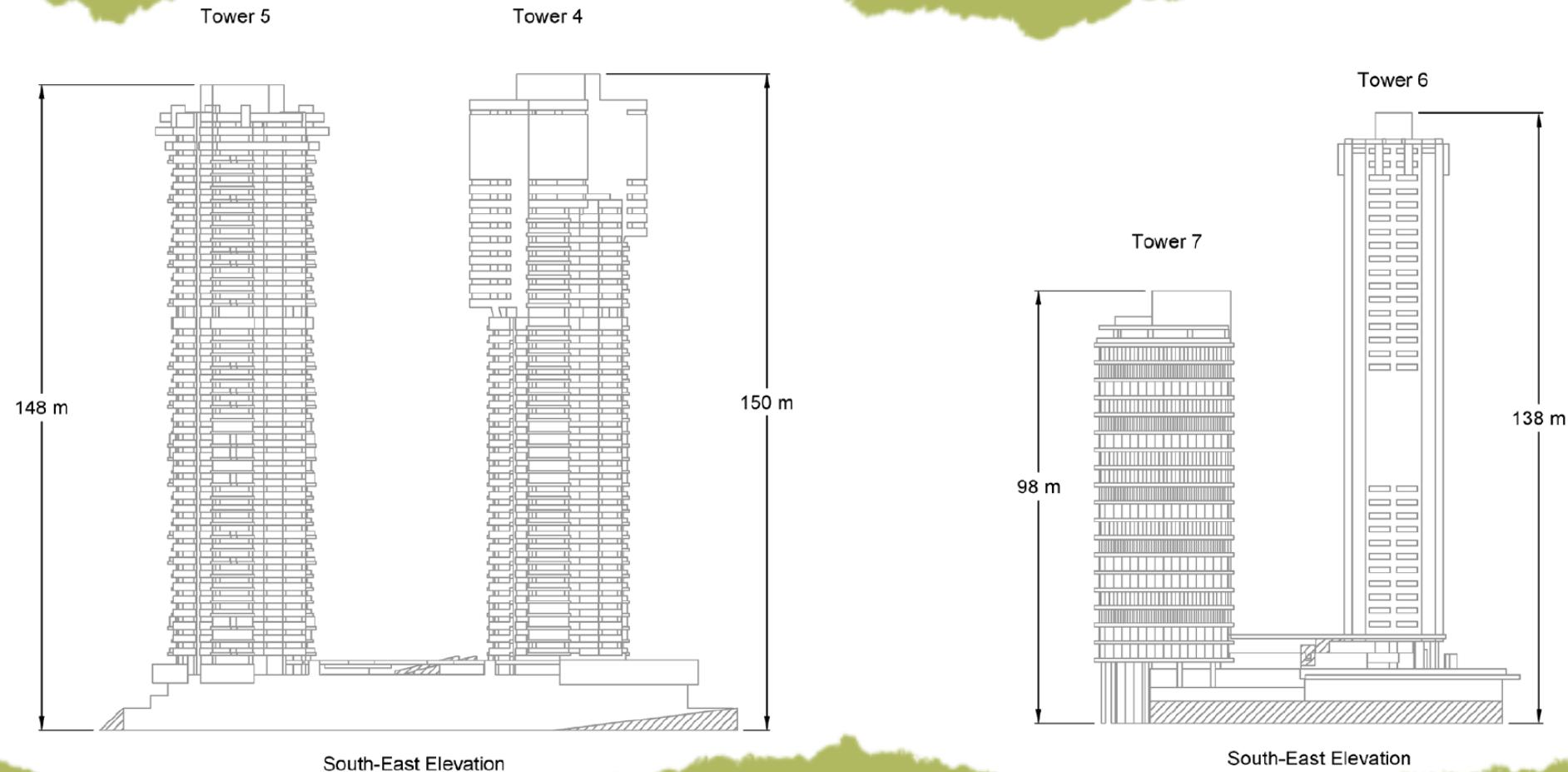
- **ESCORAMENTO**
- **CREMALHEIRA**



# TÚNEL DE VENTO



# TÚNEL DE VENTO



TÚNEL DE VENTO

**REDUÇÃO DOS ESFORÇOS  
DE 20 A 25%**



EXPOSURI

**O PARQUE**  
NATURALMENTE INCOMPARÁVEL

## ENTRADA DE ENERGIA

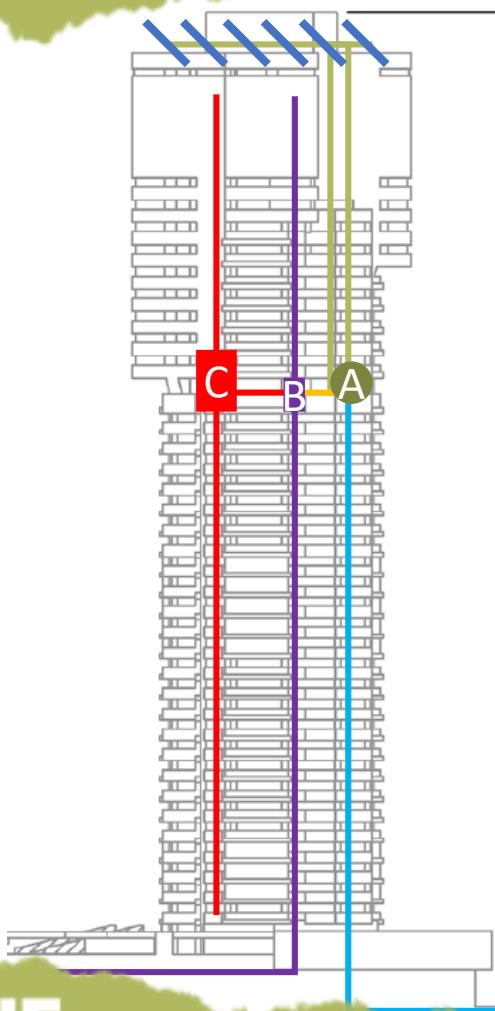


- Entrada de energia
- Transformador
- Rede de média tensão
- Rede de baixa tensão

## ÁGUA E ESGOTO



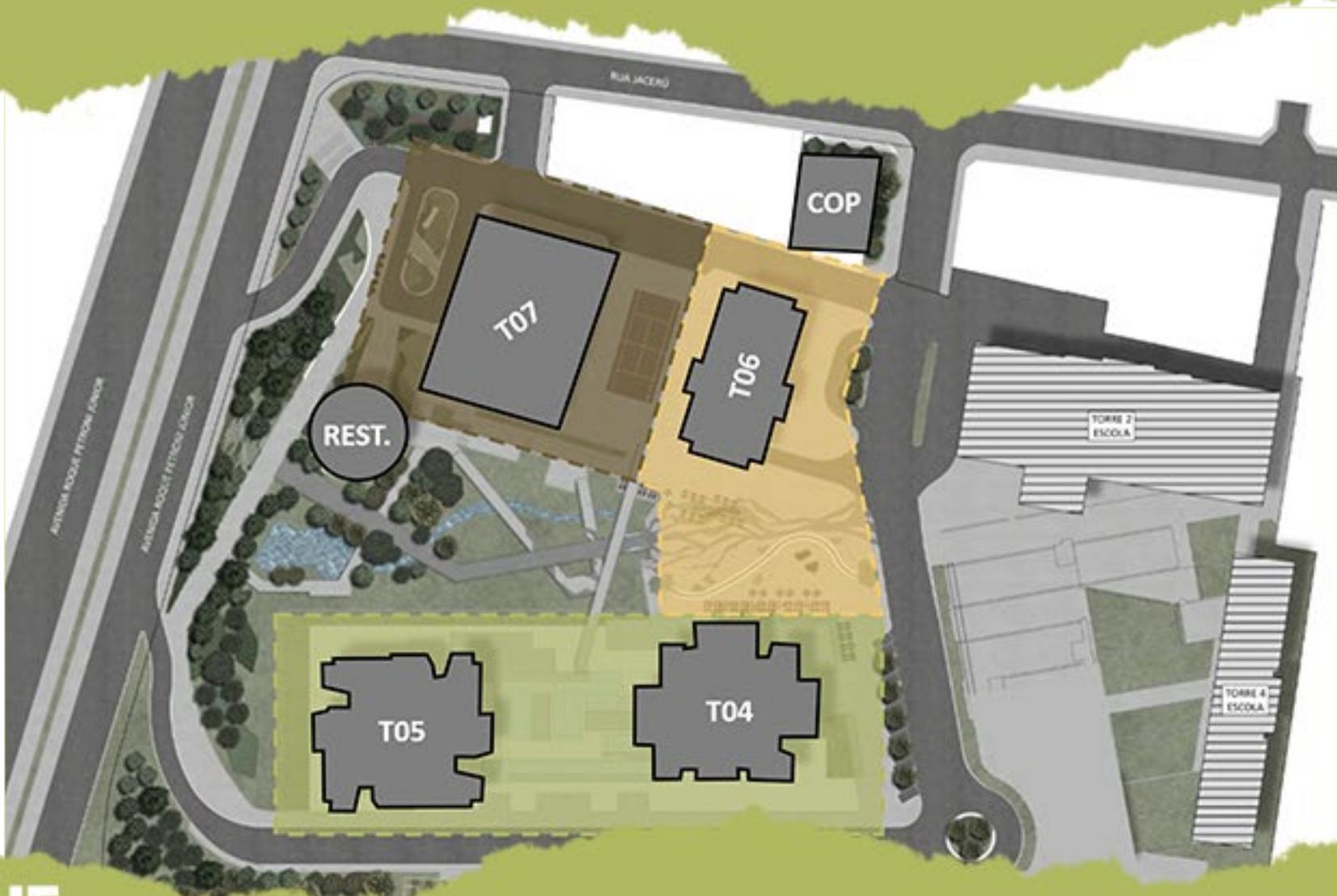
## ÁGUA QUENTE



Os apartamentos residenciais serão abastecidos por gás natural. O aquecimento dos apartamentos residenciais e long stay será central, alimentado por placas solares e apoio com gás natural.

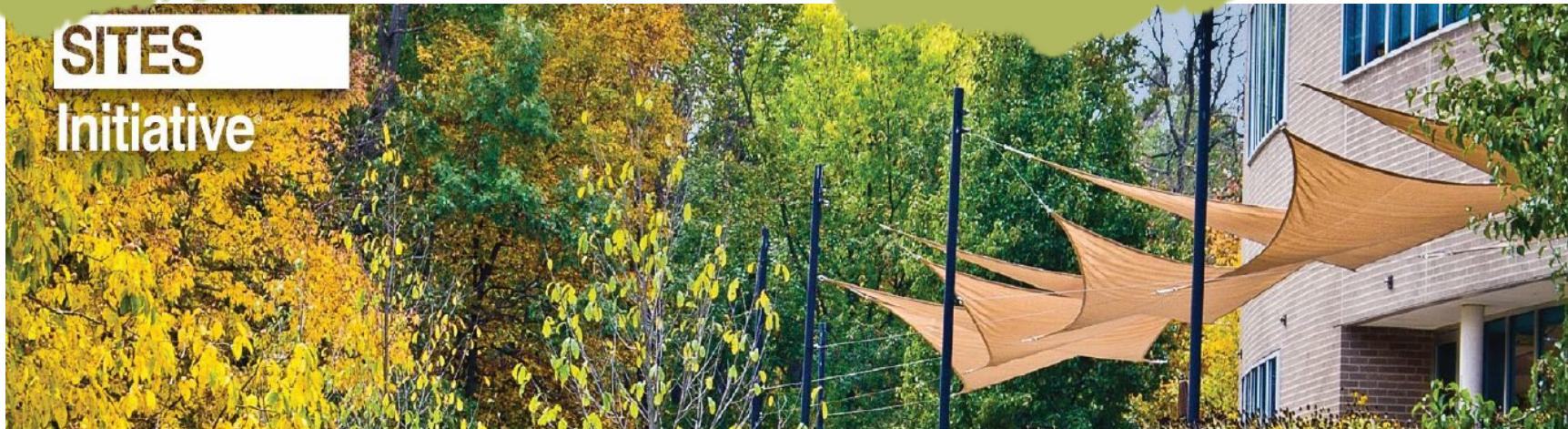
- A Trocador de Calor
  - B Aquecedor a gás
  - C Reservatório AQ
- Água fria    — Água quente    — Gás    — AQS

# COMBATE A INCÊNDIO

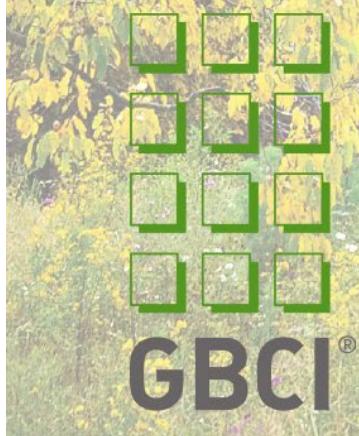


**O PARQUE**  
NATURALMENTE INCOMPARÁVEL

# CERTIFICAÇÃO SITES



**SITES Initiative**



A certificação **SITES** foi criada em 2009 pela American Society of Landscape Architects (ASLA), o centro Lady Bird Johnson Wildflower da Universidade de Texas (Austin) e o Jardim Botânico dos Estados Unidos e é administrada pelo **Green Business Certification Inc.** (GBCI).

Oferece um sistema de avaliação de terrenos sustentáveis, de forma a medir sua performance e elevar seu valor.

# CERTIFICAÇÃO SITES



REDUZIR GASTOS



REDUZIR CONSUMO  
DE ENERGIA



REDUZIR CONSUMO  
DE ÁGUA

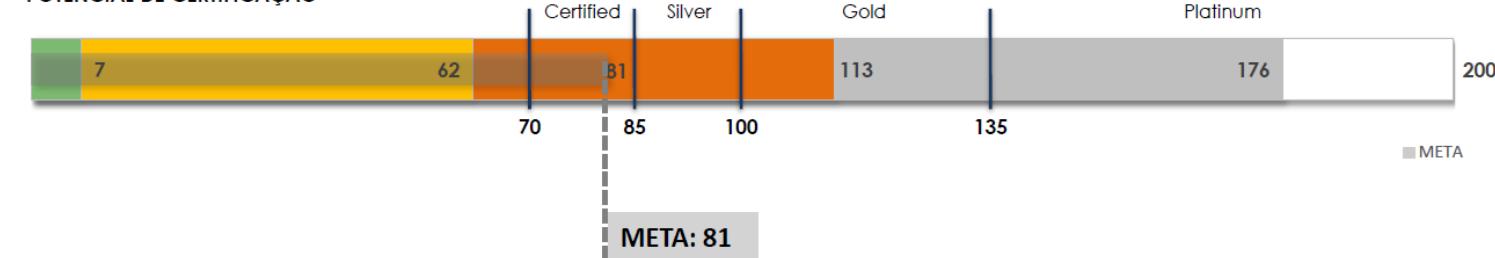


OTIMIZAR DE  
RECURSOS

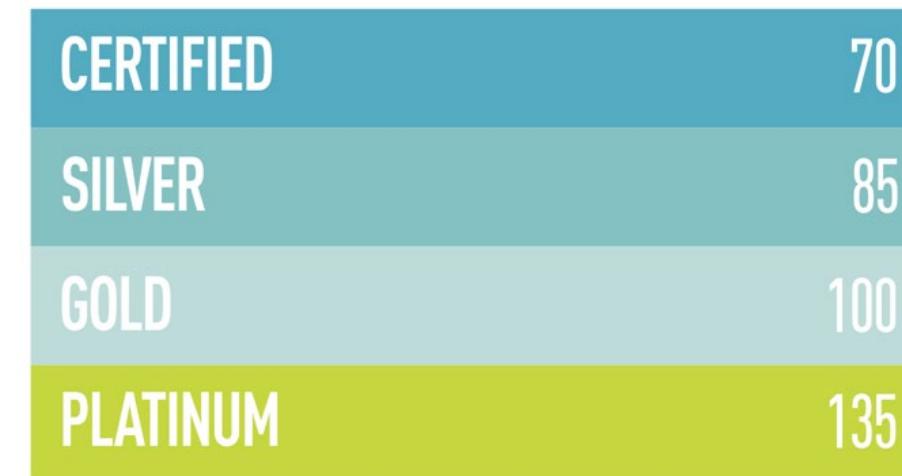


MELHORAR A SAÚDE  
E PRODUTIVIDADE

## POTENCIAL DE CERTIFICAÇÃO

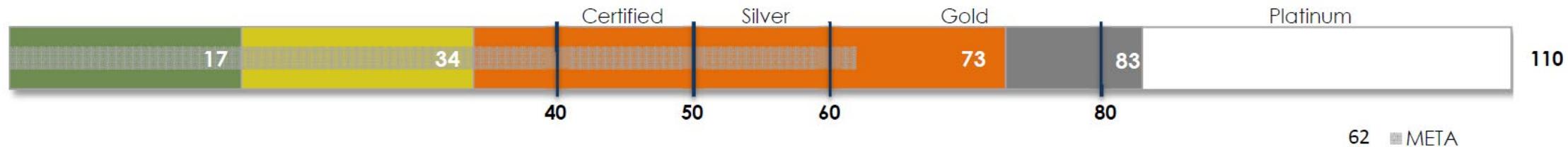


[legenda]



# CERTIFICAÇÃO LEED - TORRE CORPORATIVA

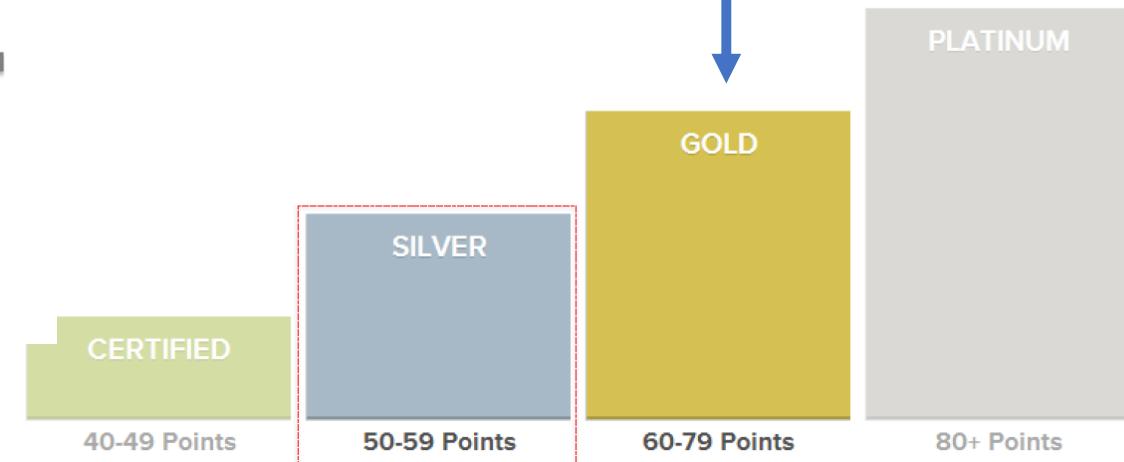
## POTENCIAL DE CERTIFICAÇÃO

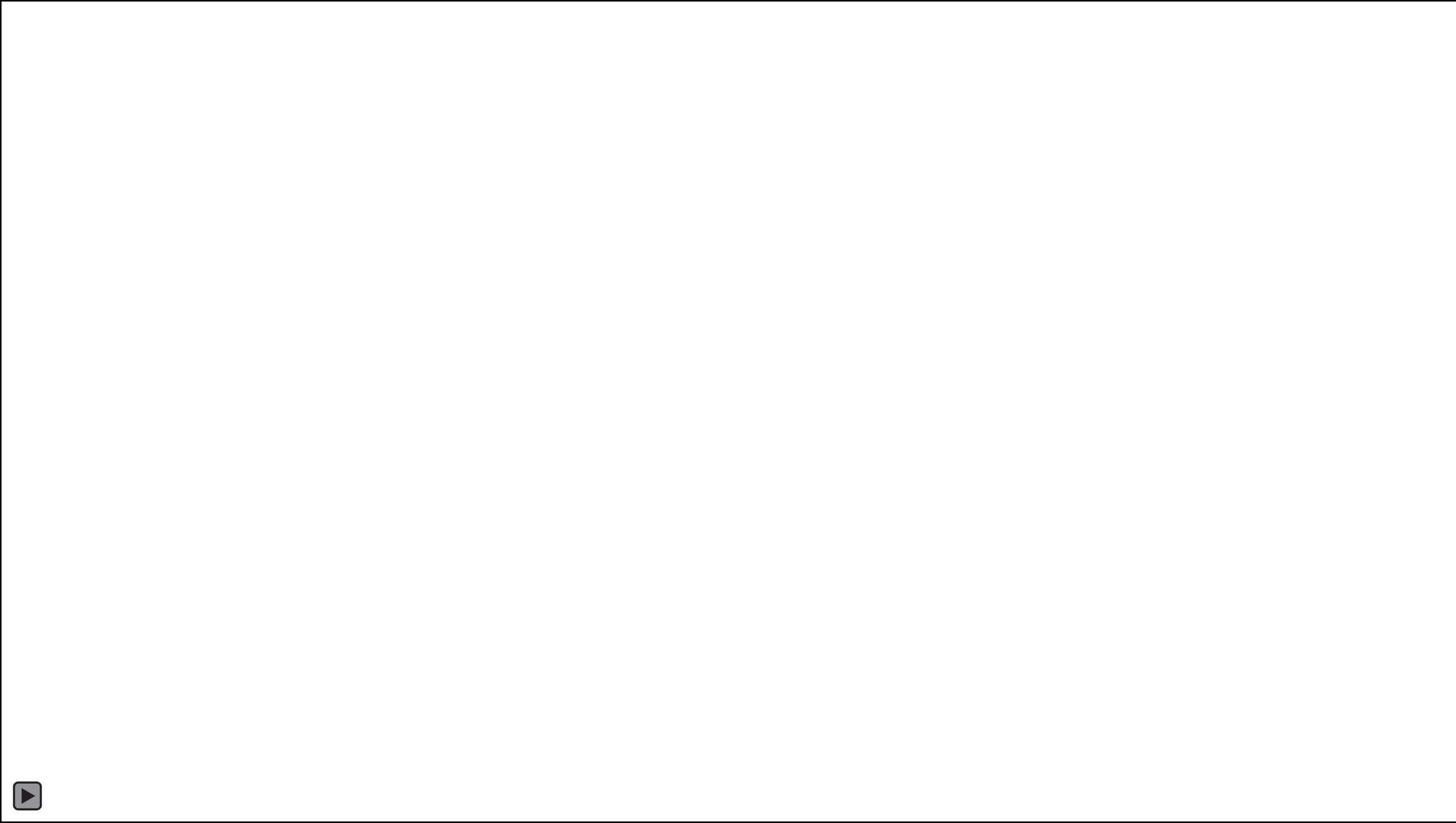


## RESUMO POR CAPÍTULO

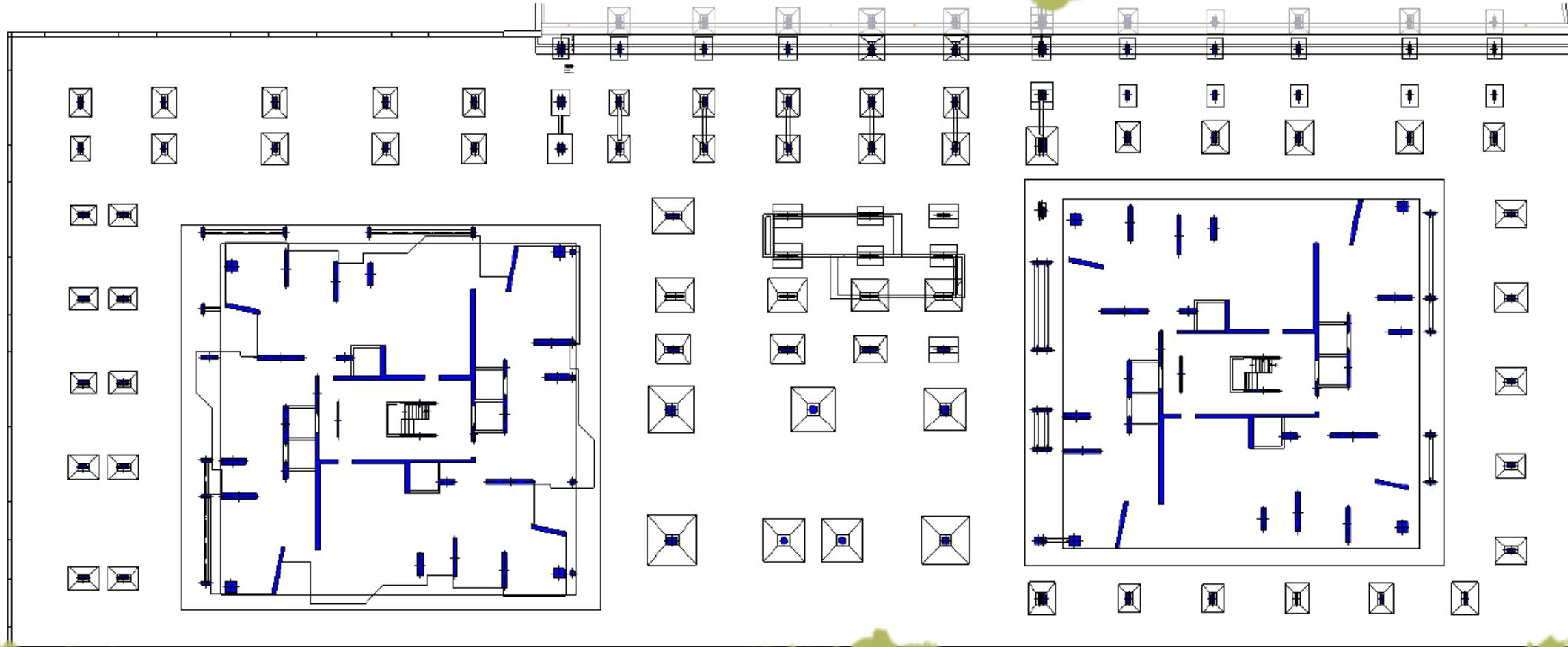


■ ATENDIDO   ■ INTERVENÇÃO 1  
■ INTERVENÇÃO 2   ■ NÃO ATENDIDO  
■ NÃO APLICÁVEL   ■ NÃO PLEITEADO





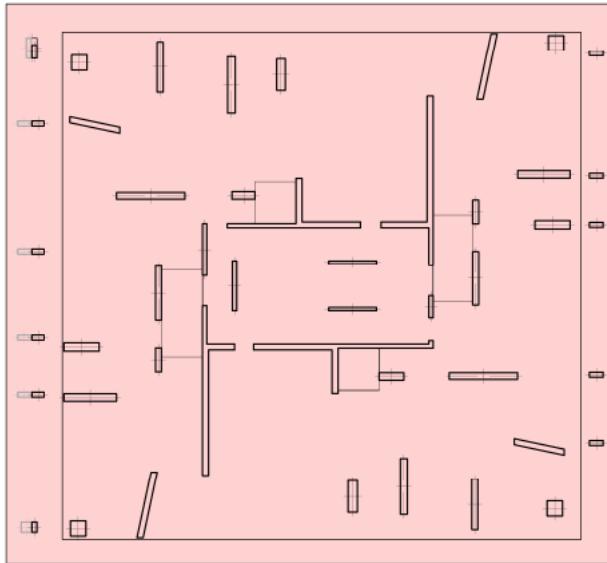
# FUNDAÇÃO DIRETA



**O PARQUE**  
NATURALMENTE INCOMPARÁVEL

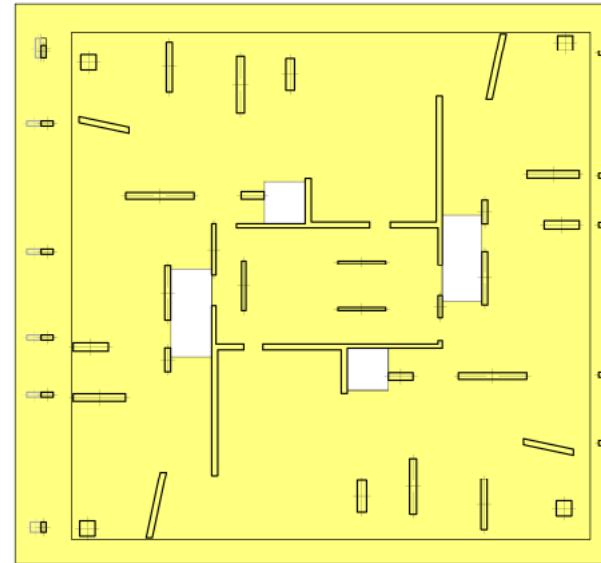
# FUNDAÇÃO DIRETA

Volume Total=2.988 m<sup>3</sup>



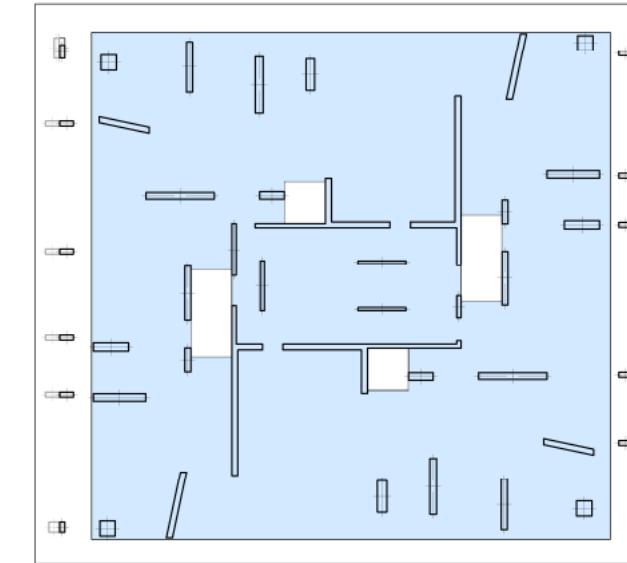
$h=1,00m$

$V=1.188\text{ m}^3$



$h=0,80m$

$V=922\text{ m}^3$



$h=1,00m$

$V=878\text{ m}^3$



# APURAÇÃO DE ISS

## USO CORPORATIVO E RESTAURANTE

METRAGEM (A)	VALOR DO CUB (B)	VALOR MO =ARRED(A*B;2)	ISS DEVIDO = VALOR MO*5%
46.444,39	1.086,66	50.469.260,84	2.523.463,04

R\$ 12.240.590,54

## USO APART (HOSPEDAGEM) E LOJAS 9 A 13

METRAGEM (A)	VALOR DO CUB (B)	VALOR MO =ARRED(A*B;2)	ISS DEVIDO = VALOR MO*5%
39.019,14	1.358,33	53.000.868,44	2.650.043,42

TABELA I - VALOR POR METRO QUADRADO PARA IMÓVEIS DE USO RESIDENCIAL			
TIPO DE CONSTRUÇÃO	GRAU DE ABSORÇÃO DE MÃO-DE-OBRA		
	INTENSIVO	MÉDIO	PEQUENO
Apartamentos	1.086,66	905,55	633,89
Casa (Térea ou Sobrado)	1.358,33	1.086,66	815,00
Conjuntos Horizontais 02 a 12 Unidades	1.267,77	996,11	724,44
Conjuntos Horizontais 13 a 300 Unidades	1.177,22	905,55	633,89
Conjuntos Horizontais + de 300 Unidades	996,11	815,00	543,33
Casas Pré-Fabricadas	996,11	815,00	543,33
Abriço para Veículos			543,33

TABELA II - VALOR POR METRO QUADRADO PARA IMÓVEIS DE OUTROS USOS			
Valores em Reais			
1. USO COMERCIAL (C)			
C 1 - Comércio Varejista de Âmbito Local .....	905,55		
C 2 - Comércio Varejista Diversificado .....	905,55		
C 3 - Comércio Atacadista .....	724,44		
2. USO SERVIÇOS (S)			
S 1 - Serviço de Âmbito Local .....	905,55		
S 2 - Serviço Diversificado .....	1.086,66		
S 2.2 - Pessoais e de Saúde .....	1.267,77		
S 2.5 - Hospedagem .....	1.086,66		
S 2.5 - Hospedagem (área superior a 2.500 m <sup>2</sup> com elevador) .....	1.358,33		
S 2.8 - De Oficinas .....	724,44		
S 2.9 - De Arrendamento, Distribuição e Guarda de Bens Móveis .....	724,44		
S 3 - Serviço Especial .....	724,44		
3. USO INSTITUCIONAL (E)			
E 1 - Instituições de Âmbito Local .....	905,55		
E 1.3 - Saúde .....	1.267,77		
E 2 - Instituições Diversificadas .....	905,55		
E 2.3 - Saúde .....	1.539,44		
E 3 - Instituições Especiais .....	905,55		
E 3.3 - Saúde .....	1.539,44		
4. USO INDUSTRIAL (I)			
I 1 - Indústrias não Incômodas .....	905,55		
I 2 - Indústrias Diversificadas .....	905,55		
I 3 - Indústrias Especiais .....	905,55		
I - Galpão (sem fim especificado) .....	724,44		



## USO RESIDENCIAL/ LOJAS 1 A 8

METRAGEM (A)	VALOR DO CUB (B)	VALOR MO =ARRED(A*B;2)	ISS DEVIDO = VALOR MO*5%
96.895,63	1.086,66	105.292.605,30	5.264.630,27

## USO EDUCACIONAL

METRAGEM (A)	VALOR DO CUB (B)	VALOR MO =ARRED(A*B;2)	ISS DEVIDO = VALOR MO*5%
39.809,04	905,55	36.049.076,17	1.802.453,81

## Zona de uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: Z6-037.

### Categoria de uso

NR3-03 R2V-01

### Descrição

O SMUL/SERVIN/DIVISÃO DE SERVIÇOS E USO INSTITUCIONAL DE GRANDE PORTA SMUL/SERVIN/DSIGP EXPDE A PRESENTE PROJETO MODIFICATIVO DO ALVARA DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO DE EDIFICAÇÃO NOVA NUM. 2007/04893-04 PUBLICADO EM 15/03/2014.

### USO DO IMÓVEL:

- USOS NAO RESIDENCIAIS ESPECIAIS OU INCOMODOS. - EMPREENDIMENTOS GERADORES DE IMPACTO DE VIZINHANCA.
- CONJUNTO COM MAIS DE DUAS UNIDADES HABITACIONAIS VERTICAL. - EDIFÍCIO RESIDENCIAL.

ÁREA TERRENO REAL: 38900,54 M<sup>2</sup>,

ÁREA TERRENO ESCRITURA: 38900,54 M<sup>2</sup>,

ÁREA TOTAL DA CONSTRUÇÃO: 222168,21 M<sup>2</sup>,

AREA MODIFICADA: 222168,21 M<sup>2</sup>,

DESTINADO(S) A USO MISTO.

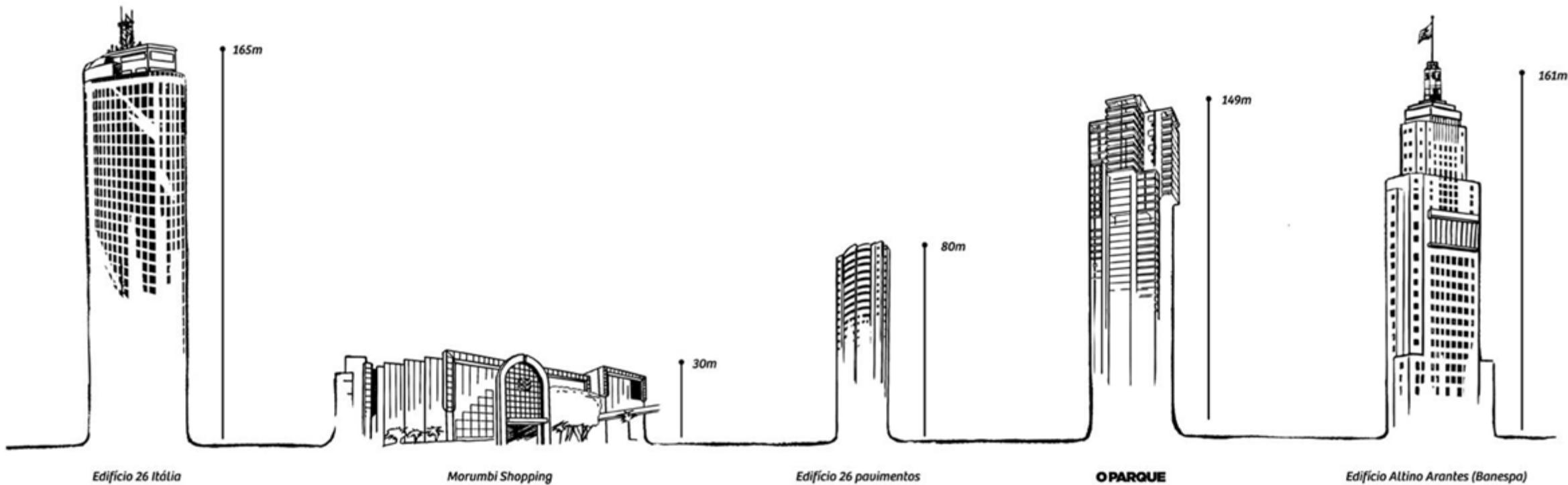


LAVA RODAS

02/10 - 225  
VIAGENS  
 $3.600\text{ M}^3$



## CURIOSIDADES



## **ESCAVAÇÃO**

210.000 m<sup>3</sup> de terra  
15.000 caminhões

## **CONCRETO**

80.000 m<sup>3</sup> de concreto  
10.000 caminhões betoneira

## **AÇO**

8.000 toneladas  
(Torre Eiffel = 10.000 toneladas)

## **INSUMOS**

71.000 caminhões

## **FUNCIONÁRIOS**

900 funcionários  
no “pico” da obra



# Obrigado!

[fernando.carvalhal@gamaro.com.br](mailto:fernando.carvalhal@gamaro.com.br)