



Prêmio Master Imobiliário 2026

River South nova referência da Marginal Pinheiros

Categoria Empreendimento

Rua Agostinho Cantu, 156/190 - Butantã, São Paulo - SP, 05501-010





Desde 1974 transformando sonhos em realidade, a SDI reúne uma equipe diretiva da Serplan, tradicional incorporadora e uma das grandes responsáveis pelo desenvolvimento imobiliário de muitas áreas, incluindo projetos icônicos de São Paulo e outras cidades. A SDI, com mais de dois milhões e meio de metros quadrados de empreendimentos de alto padrão realizados, sempre focou em projetos especiais, com soluções arquitetônicas marcantes, práticas e eficientes, que agregam valor aos seus usuários finais e proprietários. A alta qualidade dos empreendimentos SDI garante elevado padrão construtivo e acabamentos de primeira linha. Oferecemos aos usuários de nossos empreendimentos espaços de qualidade, bem estudados, bem localizados e eficientes, sejam comerciais, corporativos, residenciais ou industriais. Atuando em parceria com fundos de investimento, a SDI garante a viabilidade financeira de seus projetos, sempre com orientação para investimentos de qualidade, refletindo em baixo risco e elevados retornos.



A Tellus é uma gestora de investimentos imobiliários com sede em São Paulo, criada em 2007. Trata-se de uma partnership independente, com o propósito de melhorar a vida dos envolvidos nos nossos investimentos, oferecendo



soluções inteligentes. Uma empresa comprometida com princípios ESG, assertiva e ágil na tomada de decisões para alocação de capital de forma eficiente, considerando as oportunidades e os riscos inerentes ao mercado imobiliário em seus diferentes ciclos. Na gestão de seus projetos, a Tellus conta com uma equipe multidisciplinar com décadas de experiência na requalificação e criação de ativos imobiliários, focada na geração de valor e resultado para seus investidores, clientes e parceiros, com quem mantém um relacionamento de longo prazo, baseado em alicerces de confiança e princípios éticos.

LARISSA SOUZA

Gerente Comercial & Marketing

+55 11 99357 9021

+55 11 3095 4324



Resumo

O River South é um empreendimento de uso misto que redefine o eixo Marginal Pinheiros–Butantã como uma nova frente qualificada para o mercado corporativo e residencial de São Paulo.

Com arquitetura icônica do escritório Perkins&Will e pré-certificação LEED Gold, o projeto integra 10 pavimentos corporativos, com lajes de 1.482 m² a 2.368 m², e 16 pavimentos residenciais, com unidades de 35 m² a 139 m², além de um pavimento de lazer completo com vista panorâmica 360° da cidade. No térreo, quatro lojas ativam a relação com o entorno, promovendo densidade qualificada, vitalidade urbana e eficiência no uso do território.

Mais do que um edifício, o River South materializa uma estratégia bem-sucedida de antecipação de tendência urbana: ao apostar em uma localização ainda em consolidação, contribuiu para estruturar um novo polo de desenvolvimento. Essa visão se traduz em resultados consistentes, com 87% das unidades residenciais vendidas e 70% das lajes corporativas locadas.



Ficha técnica

Case:

River South nova referência da Marginal Pinheiros

Endereço:

R: Rua Agostinho Cantu, 156/190 - Butantã, São Paulo - SP, 05501-

Empreendedores:

Realização: Incorporação: SDI

Arquitetura: Perkins&Will.

Paisagismo: Gisele Gaigher

Decoração: Perkins&Will.

Estrutura: SVS Engenharia de Projetos

Agente Financeiro: Bradesco e CRI - Virgo

Agência de Publicidade: Execution e D1UP

Empresa de vendas: LOPES, SEQUOIA e 514 URB

Área total do terreno: 4.062,63 m²

Área total construída: 42.001,14 m²

Área total privativa: 25.926,89 m²



Total de unidades: 112 unidades

Total de andares: 32 pavimentos

Nº de vagas: 317 no total

Tipo de vagas:

Residencial – 115 vagas sendo 3 PNE

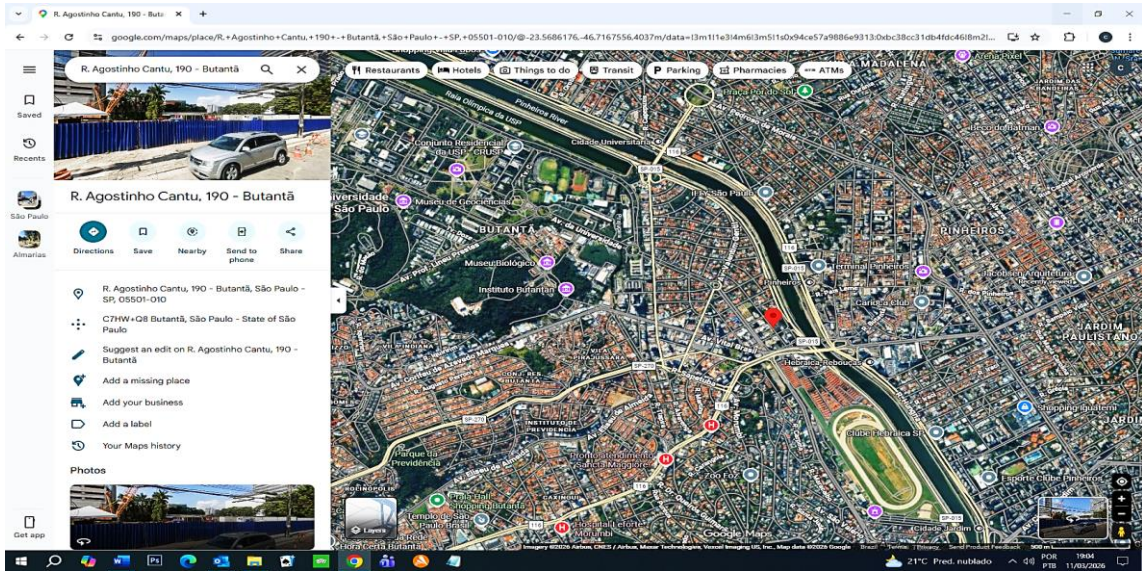
Corporativo – 169 vagas sendo 5 PNE e 4 utilitários

Lojas – 33 vagas sendo 1 PNE e 2 utilitários

Link para perímetro do terreno no Google Earth:

23°34'14.05"S 46°42'15.28"W

<https://earth.google.com/web/@-23.5705699,-46.704246,722.11590239a,1000d,30y,0h,0t,0r/data=CgRCaggBOgMKATBCAggASgglvqiV4wIQAA>



Destaques de Sustentabilidade:

O River South possui Pré-certificação Leed Gold.

O empreendimento demonstra que sustentabilidade começa na escolha do lugar de sua implantação. Ao privilegiar densidade, transporte coletivo e mobilidade ativa, o projeto reduz emissões operacionais indiretas, promove cidade compacta e fortalece o desenvolvimento urbano sustentável.

Apresenta eficiência hídrica com redução significativa do consumo de água interna e externa, medição em nível de edifício e otimização por não utilizar sistemas que exigem consumo de água no sistema de ar-condicionado.

O projeto também incorporou simulação energética completa, monitoramento de energia, estratégias de qualidade do ar interno.



O projeto implementou um plano de gestão dos resíduos além de estar prevendo o desvio de mais de 75% dos resíduos de aterros sanitários. Também visa estimular o mercado da construção utilizando alguns produtos que possuem EDP incentivando a transparência no ciclo de vida dos produtos.

Além disso, o River South incorporou estratégias fundamentais para garantir ambientes internos mais saudáveis e confortáveis aos ocupantes. O atendimento ao Minimum Indoor Air Quality Performance, através da norma ASHRAE 62.1-2010 assegura que as taxas de ventilação estejam em conformidade com referenciais mais exigentes que as normas locais, promovendo adequada renovação do ar e controle de contaminantes. Complementarmente, a adoção de Enhanced Indoor Air Quality Strategies, com ventilação aumentada, eleva o padrão mínimo exigido, contribuindo para melhor qualidade do ar, maior conforto respiratório e potencial aumento de produtividade.

O controle de fumaça de tabaco reforça a proteção da saúde dos usuários ao eliminar a exposição ao fumo ambiental dentro e nas proximidades do edifício. Já a estratégia de Vistas de Qualidade garante acesso visual ao exterior, favorecendo bem-estar psicológico, conexão com o ambiente urbano e melhoria da experiência dos ocupantes. Em conjunto, essas medidas fortalecem o compromisso do empreendimento com saúde, conforto e qualidade ambiental interna.



O River South demonstra que sustentabilidade vai além do cumprimento normativo: ela se materializa em decisões estratégicas de implantação, eficiência no uso de recursos, qualidade ambiental para os usuários e governança orientada por métricas, integrando desempenho ambiental, responsabilidade ESG e bem-estar humano em um modelo consistente para as cidades do futuro.

Destaques de Acessibilidade:

O empreendimento foi concebido para oferecer uma experiência inclusiva e confortável a todos os usuários. Atende integralmente às normas de acessibilidade vigentes, garantindo circulação segura e funcional em todos os ambientes.

Os acessos, áreas comuns e percursos internos foram planejados para proporcionar mobilidade, autonomia e bem-estar, reforçando o compromisso do projeto com qualidade, cuidado com as pessoas e valorização do empreendimento.

Benefícios gerados ao entorno e à comunidade:

O empreendimento promoveu melhorias urbanísticas relevantes em sua área de influência direta, destacando-se a doação ao município de mais de 250 m² de área destinada à calçada, contemplando as frentes voltadas para a Rua Agostinho Cantu e a Rua Armando Fairbanks. Essa ampliação do passeio



público proporciona melhores condições de acessibilidade, segurança e conforto aos pedestres.

O projeto arquitetônico foi concebido sem a implantação de muros de fechamento, favorecendo a permeabilidade visual e física, além de estimular a integração com o espaço urbano. Tal solução permite a fruição pública e o acesso facilitado às quatro lojas localizadas no térreo do empreendimento.

Adicionalmente, o tratamento paisagístico implantado contribui para a qualificação ambiental e estética do entorno, reforçando a valorização do espaço urbano e promovendo maior integração entre o empreendimento e a vizinhança.

O empreendimento apresenta ainda um bosque de 561 m² para fruição dos ocupantes.

Percentual de unidades vendidas:

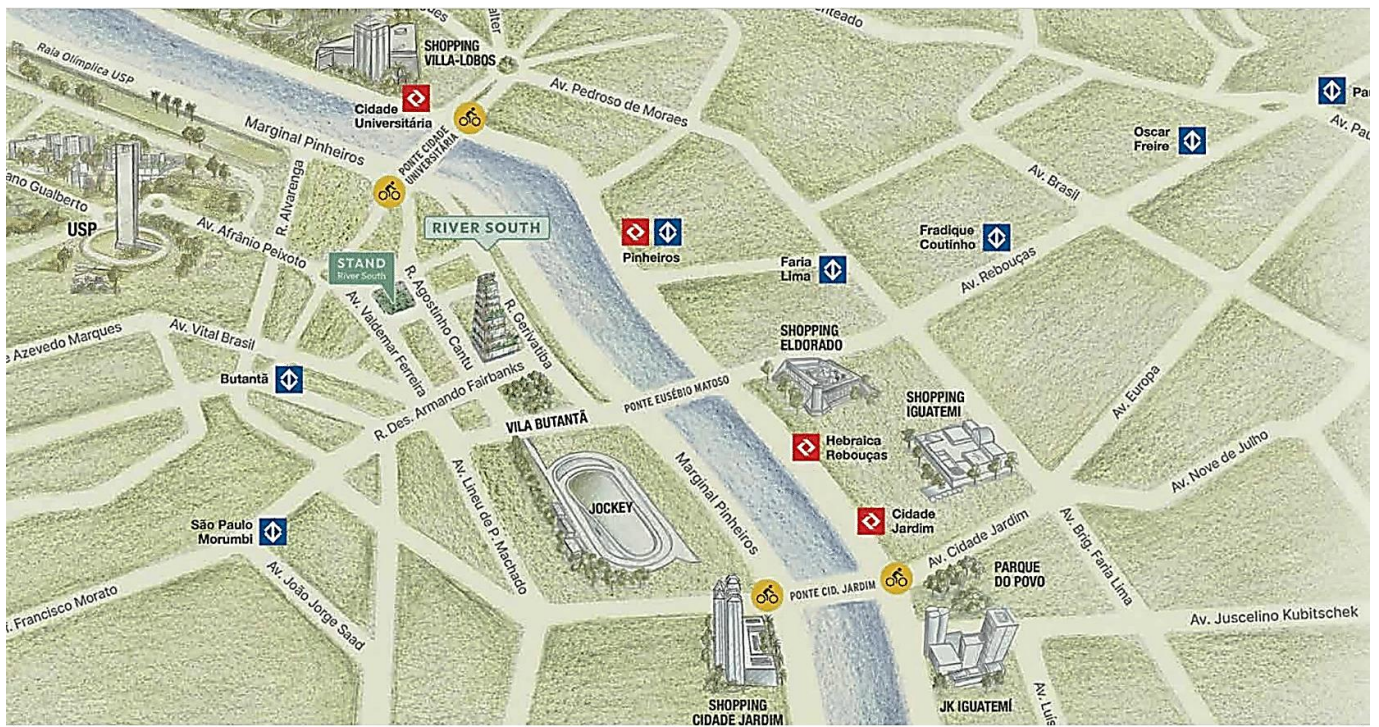
Residencial 87% vendido

Percentual de unidades locadas:

Corporativo 70% locado



Croqui de localização





Implantação com orientação solar



- 1 Área permeável
- 2 Bicicletário residencial aberto
- 3 Bicicletário residencial fechado
- 4 Lobby residencial
- 5 Loja
- 6 Lobby corporativo
- 7 Portaria
- 8 Delivery residencial
- 9 Delivery corporativo
- 10 Mensageria
- 11 Hall elevadores comercial
- 12 Circulação pedestres
- 13 Calçada



Planta tipo Residencial

PLANTA TIPO

APTO. 78M²

1 SUÍTE - 1 DORM.

DESTAQUES DO RIVER SOUTH

APTOS COM
1 VAGA

INFRAESTRUTURA PARA
AR-CONDICIONADO

CLIQUE PARA CONHECER AS
PERSPECTIVAS DA PLANTA

SAIBA MAIS SOBRE A PLANTA

Planta tipo Corporativo

PLANTA TIPO 8º PAVIMENTO INFERIOR

2776,16M²

ÁREA TOTAL: FINAL 1 + FINAL 2

DESTAQUES DA PLANTA

FINAL 1
940,90M²

FINAL 2
940,90M²

VAGAS DE GARAGEM
22 VAGAS TOTAL - 11 VAGAS POR CONJUNTO

RUA DESEMBARGADOR ARMANDO FARIBANKS

RUA AGOSTINHO CANTU



Foto da fachada do empreendimento River South



Contexto e natureza do Empreendimento

A SDI e a Tellus vêm consolidar uma nova área estratégica para empreendimentos corporativos e comerciais: a região do Butantã com frente para a Marginal Pinheiros.



Foto dos 3 empreendimentos SDI e Tellus com vista panorâmica para a City Butantã e a Marginal Pinheiros



Após a comprovação do êxito da escolha do bairro, com a comercialização total de seus primeiros empreendimentos, o Pinheiros One e o River One, as empresas introduzem o River South, objeto deste case.

São Paulo se caracteriza por ser uma megalópole, a maior da América do Sul, com crescimento ininterrupto. Esta característica, para o mercado imobiliário, apresenta inúmeras oportunidades em todas as suas esferas de atuação. Mas também oferece dificuldades, uma delas é a escassez de terrenos viáveis para a construção civil nas áreas de maior desenvolvimento da capital, que inclui a zona sul e parte da zona oeste da cidade.

É nessa região de São Paulo que se concentra a maior parte do setor corporativo, financeiro, comercial e residencial altamente qualificado.

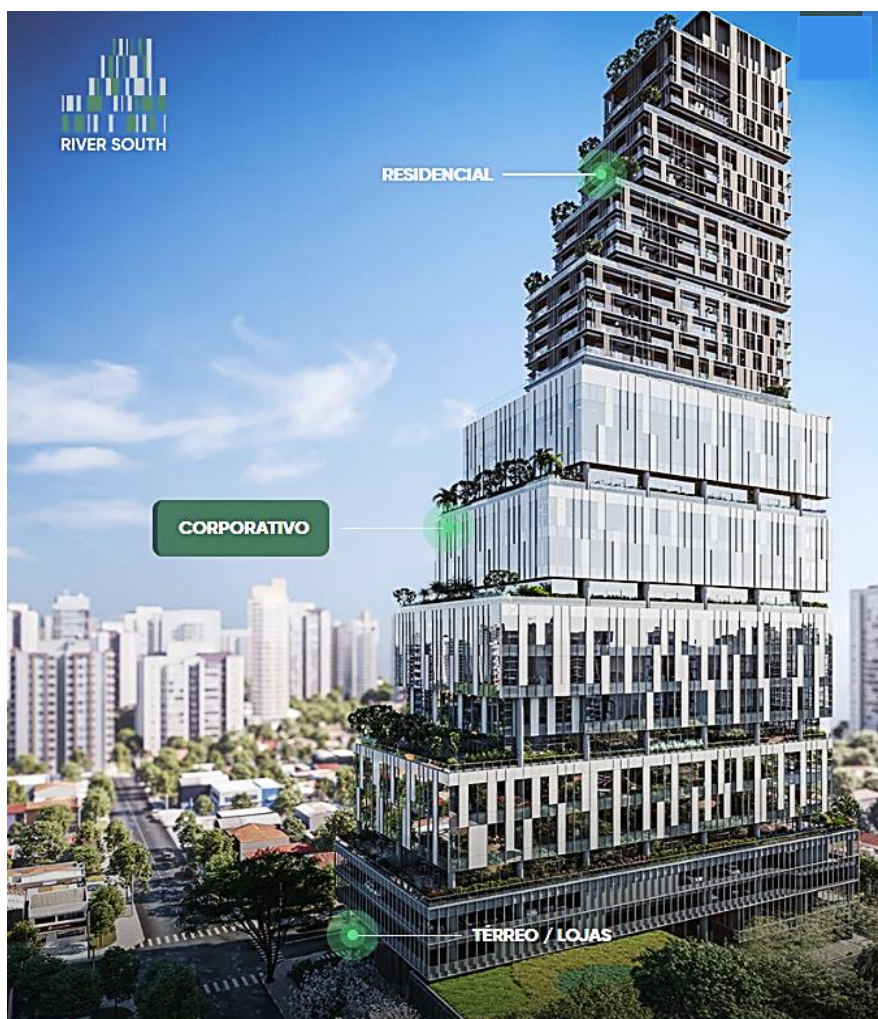
A expansão desse desenvolvimento abre oportunidades para empresas com visão inovadora e estratégica.



Localização do River South



A SDI e a Tellus, com o empreendimento River South, vêm consolidar esta perspectiva com uma escolha de localização premium, para um empreendimento completo de uso misto, de categoria internacional, com a certificação LEED Gold, e o desenvolvimento arquitetônico da mundialmente famosa Perkins&Will.



Divisões do empreendimento de uso misto



Problema e oportunidade que originou o projeto



Foto aérea do 32º andar do River South, vista Marginal do Rio Pinheiros



Foto aérea do 32º andar do River South, vista City Butantã e Cidade Universitária ao fundo



A City Butantã é um dos bairros horizontais mais valorizados da capital paulista, limitando-se com a Cidade Universitária Armando Salles de Oliveira/ Instituto Butantã, além dos bairros Jardim Guedala/Morumbi, Pinheiros, Jardim Paulistano e Cidade Jardim, com os quais se conecta através das pontes Cidade Jardim, Eusébio Matoso, e Ponte Cidade Universitária.

Estas pontes ligam o River South a todas as avenidas de relevância para o setor corporativo como Av. Paulista, Av. Faria Lima, Av. Nove de Julho, Av. Rebouças, Av. Cidade Jardim, sem contar a Ponte Estaiada mais ao sul com conexão à Av. Chucri Zaidan.

Além da excelência do Instituto Butanã o bairro abriga também o maior número de museus da cidade de São Paulo. São 13 ao total, sendo que a maior parte deles encontra-se nas dependências da Cidade Universitária e do Instituto Butantan. Entre eles, estão o Museu Oceanográfico, Museu de Arqueologia, o Museu de Anatomia Veterinária, o Museu de Microbiologia e o Museu Biológico do Instituto Butantan.

No bairro está localizada a “Casa do Bandeirante”, cuja construção data da primeira metade do século XVIII, restaurada e doada pela Cia. City ao patrimônio histórico municipal.



Casa do Bandeirante

A Cia. City (City of São Paulo Improvements and Freehold Land Company Limited), no ano de 1915, comprou terrenos, até então rurais, e a partir de 1930 iniciou a urbanização e o loteamento deste futuro bairro-jardim. A empresa de urbanismo adotou as mesmas práticas feitas em outros projetos da mesma época, como os bairros de Pacaembu, Jardim América e Jardim Europa, com ruas de traçado sinuoso, grandes áreas arborizadas, além de avançados modelos urbanísticos.

Diagnóstico e linha de raciocínio do projeto

A partir da oportunidade identificada pela localização privilegiada, abastecida com grande mobilidade, com estações de metrô, trem e ônibus, e de pesquisas que indicaram a conveniência de um empreendimento corporativo de alto gabarito, o empreendimento foi coroado com a arquitetura atemporal e escultórica do escritório internacional da Perkins&Will.

A opção por um empreendimento multiuso amplificou ainda mais a oferta para o bairro e a cidade, promovendo significativa transformação urbana, ao



requalificar a área com um empreendimento pautado por inovação, alta qualidade arquitetônica, técnica e de sustentabilidade certificada, integrando diferentes usos em um único projeto, e gerando impacto positivo e duradouro.

DIFERENCIAIS: PRÉ-CERTIFICAÇÃO LEED GOLD

O RIVER SOUTH CORPORATE
APLICA AS MELHORES CONDUTAS
DE SUSTENTABILIDADE.

	MOBILIDADE Projeto construído em área densamente desenvolvida da cidade de São Paulo, com fácil acesso a inúmeros serviços básicos, pontos de ônibus que atendem mais de 30 linhas e apenas a 650 metros da estação de metrô Butantã.
	BICICLETÁRIO Bicicletários de curto prazo no térreo e de longo prazo no 2º subsolo, além de vestiários com chuveiros acessíveis pelos ciclistas.
	VEGETAÇÃO NATIVA Áreas com diversas espécies nativas ou adaptadas ao microclima local, que demandam pouca água para irrigação.
	BOSQUE ACESSÍVEL Criação de bosque acessível aos pedestres de modo a conectá-los com a natureza.
	VAGAS COBERTAS 100% das vagas cobertas e uso de materiais em áreas externas em cores claras para minimizar o efeito de ilhas de calor.
	MEDIDA INDIVIDUAL DO USO DE ÁGUA Medição individual do consumo de água, incluindo irrigação e água de reúso.
	REDUÇÃO NO USO DE ÁGUA Uso de dispositivos sanitários com baixa demanda de água e uso de água não potável nas bacias e nos mictórios, resultando numa redução superior a 45% no uso de água para este fim.
	SISTEMA DE IRRIGAÇÃO EFICIENTE Adoção do sistema de irrigação eficiente atrelado ao uso de espécies vegetais com baixa demanda de água, para reduzir o consumo de água para este fim.
	REÚSO DE ÁGUA PARA IRRIGAÇÃO 100% da demanda de irrigação suprida pelo uso de água da chuva e água condensada do dreno de ar-condicionado.
	VEÍCULOS ELÉTRICOS 6 vagas com estação de recarga para veículos elétricos.
	REDUÇÃO NO CONSUMO ENERGÉTICO Projeto concebido com foco no desempenho energético, de acordo com a norma norte-americana ASHRAE 90.1-2010, atingindo uma redução de 11% no consumo energético anual.
	PERFORMANCE ENERGÉTICA Os sistemas do empreendimento, como ar-condicionado e luminotécnica, foram projetados para alcançar a melhor performance energética.
	MEDIDORES INDIVIDUAIS DE ENERGIA Medidores individualizados de energia por locatário.
	CENTRAL DE RESÍDUOS Central de resíduos para armazenamento de papelão, isopor, papel, plástico, metal, vidros, lâmpadas, eletrônicos, pilhas e baterias.
	SUSTENTABILIDADE Uso de produtos e de materiais que tem comprovadamente um menor impacto social e econômico, como uso de materiais com conteúdo reciclado e madeira com certificado FSC.
	QUALIDADE DO AMBIENTE INTERNO Projetado visando atendimento da norma norte-americana ASHRAE 62.1-2010, voltada à qualidade do ambiente interno.
	ILUMINAÇÃO NATURAL Envolória do edifício projetada de modo a garantir aos futuros locatários acesso à iluminação natural e a vista de qualidade.



Solução Proposta e Diferenciais

O escritório Perkins&Will trouxe sua expertise criando a marcante arquitetura do River South um marco arquitetônico, que redefine o horizonte corporativo de São Paulo.

A Perkins& Will foi fundada, em 1935, sob a crença no poder do design de transformar vidas, e guiados pelos valores de excelência em design, diversidade e inclusão, propósito social, sustentabilidade e bem-estar.

Estúdio multidisciplinar de arquitetura e design baseado em pesquisas, atuando com uma equipe global de mais de 2.700 colaboradores, a Perkins&Will tem 32 estúdios pelo mundo, e está estabelecido no Brasil desde 2012, com o estúdio da Perkins&Will São Paulo, contando aqui com 90 colaboradores multidisciplinares.

A fachada do empreendimento é composta por um Sistema Unitizado, com módulos fabricados sob medida, contendo brises e chapas perfuradas. Essa solução arquitetônica não apenas confere uma estética moderna e sofisticada ao edifício, mas também contribui para o conforto térmico e a economia de energia, atendendo às demandas de um mercado cada vez mais dinâmico e exigente.

O empreendimento conta ainda com um incrível bosque privativo com aproximadamente 561 m² de área permeável.



Tapume Inclusivo



A SDI e a Tellus, em parceria com Afonso França Engenharia e o Instituto Olga Kos criaram um Tapume Inclusivo na obra River South, como um compromisso com a inclusão social e o fomento da expressão artística como ferramenta de transformação.

Esta ação não é apenas uma intervenção artística, mas um testemunho vivo da capacidade transformadora da colaboração entre setores público e privado em prol da inclusão e do desenvolvimento comunitário. Essa parceria exemplar ressalta o potencial das empresas em ir além de seus objetivos



comerciais, assumindo um papel ativo na construção de sociedades mais justas e inclusivas.

O Instituto Olga Kos, como uma associação sem fins lucrativos, desempenhou um papel central na coordenação e execução do projeto, alinhando-se à sua missão de desenvolver iniciativas artísticas e esportivas aprovadas em leis de incentivo fiscal, com foco prioritário em crianças, jovens e adultos com deficiência.

O Projeto Tapume Inclusivo foi concebido para unir jovens e adultos que enfrentam desafios relacionados à deficiência e/ou vulnerabilidade social. A proposta permitiu que essas pessoas participassem ativamente de uma intervenção artística, empregando a técnica do grafite para transformar os tapumes da obra em verdadeiras obras de arte.

A essência do Tapume Inclusivo carrega consigo uma mensagem de sustentabilidade e respeito ao meio ambiente. Os participantes do projeto dedicaram-se a retratar o Rio Pinheiros com vida, repleto de animais, cores vibrantes e águas límpidas, correndo livremente. Essa visão otimista não apenas embelezou o entorno da obra, mas também promoveu uma conscientização ambiental, ressaltando a importância de preservar e revitalizar os recursos naturais.



Implementação / Execução

River South Corporate



O River South Corporate conta com 10 andares corporativos de alto padrão e um térreo comercial vibrante com 4 lojas. Com o pré-certificado LEED® Gold, o empreendimento valoriza a sustentabilidade e oferece um ambiente profissional flexível para as empresas.



Implementação Térreo



- 1 Loja
Store
- 2 Lobby Corporativo
Corporate Lobby
- 3 Lobby Residencial
Residential Lobby
- 4 Delivery Corporativo
Corporate Delivery
- 5 Mensageria
Messaging
- 6 Hall elevadores comercial
Commercial Elevators Hall



Implementação Lojas



FINAIS FINAL	ÁREA BOMA (m²) BOMA AREA (sqm)	VAGAS PARKING SPACES
LOJA 1 STORE 1	283,57	4
LOJA 2 STORE 2	119,79	3
LOJA 3 STORE 3	661,53	10
LOJA 4 STORE 4	1.068,52	16
TOTAL	2.133,41	33



Corte Longitudinal

A ESSÊNCIA DA INOVAÇÃO CORPORATIVA EM CADA ANDAR

THE ESSENCE OF CORPORATE INNOVATION ON EACH FLOOR

PAVIMENTO FLOOR	m ² POR CONJUNTO sqm PER UNIT	VAGAS POR CONJUNTO PARKING SPACES PER UNIT	m ² POR ANDAR sqm PER FLOOR	VAGAS PARKING SPACES
14º PAVIMENTO 14 th FLOOR	741,22	6	1.482,44	12
13º PAVIMENTO 13 th FLOOR	797,17	7	1.594,34	14
12º PAVIMENTO 12 th FLOOR	837,34	7	1.674,68	14
11º PAVIMENTO 11 th FLOOR	837,34	7	1.674,68	14
10º PAVIMENTO 10 th FLOOR	916,76	7	1.833,48	14
8º + 9º PAVIMENTO 8 th + 9 th FLOOR	960,90 PAV 447,18 MEZ	11	2.776,16	22
6º + 7º PAVIMENTO 6 th + 7 th FLOOR	1.015,43 PAV 463,79 MEZ	12	2.918,44	24
5º PAVIMENTO 5 th FLOOR	1.071,62	8	2.143,24	16
4º PAVIMENTO 4 th FLOOR	1.071,62	8	2.143,24	16
3º PAVIMENTO 3 rd FLOOR	1.184,26	9	2.368,52	18
TOTAL	10.304,61	82	20.609,22	164





CORTE ESQUEMÁTICO GERAL

CONHEÇA OS DETALHES DAS LAJES DO RIVER SOUTH CORPORATE

PAVIMENTOS COMERCIAIS

LOJAS

Pavimento	m² por Conjunto	m² por Andar	Vagas por Conjunto	Vagas
14º pavimento	741,22m²	1.482,44m²	6 vagas	12 vagas
13º pavimento	797,17m²	1.594,34m²	7 vagas	14 vagas
12º pavimento	837,34m²	1.674,68m²	7 vagas	14 vagas
11º pavimento	837,34m²	1.674,78m²	7 vagas	14 vagas
10º pavimento	916,74m²	1.833,48m²	7 vagas	14 vagas
8º pavimento + Mezanino	940,90m² PAV 447,18m² MEZ	2.776,16m²	11 vagas	22 vagas
6º pavimento + Mezanino	1.015,43m² PAV 443,79m² MEZ	2.918,44m²	12 vagas	24 vagas
5º pavimento	1.071,62m²	2.143,24m²	8 vagas	16 vagas
4º pavimento	1.071,62m²	2.143,24m²	8 vagas	16 vagas
3º pavimento	1.184,26m²	2.368,52m²	9 vagas	18 vagas
Total	10.304,61m²	20.609,22m²	82 vagas	164 vagas



PAVIMENTO TIPO | 8º AO 12º

STANDARD FLOOR | 8TH TO 12TH

LAJES DE 1.482,44 A 2.918,44m²

FLOOR OF 1,482.44 TO 2,918.44sqm



JANELA PISO/TETO, MAXIMIZAÇÃO DA ILUMINAÇÃO NATURAL E INTEGRAÇÃO COM O ENTORNO

CORE CENTRAL PERMITINDO VISTA 360º DO ENTORNO, LAJE DO 4º PAVIMENTO COM 62,00m (AGOSTINHO CANTU) E 32,00m DE FRENTE (FAIRBANKS) DE VISTA INTEGRADA.

FLEXIBILIDADE DE UNIÃO DE DOIS PAVIMENTOS OU MAIS. ANDAR INTEIRO OU DIVISÍVEL EM 2 CONJUNTOS.

PÉ-DIREITO LIVRE DE 3,50m (PISO ELEVADO A FORRO)

SHAFTS DE USO EXCLUSIVO, MAIOR PROTEÇÃO DE DADOS E INSTALAÇÕES EM GERAL.

Ficha Técnica

ÁREA BOMA TOTAL:

3º ao 14º Pavimento Corporativo: 20.609,22 m²

ÁREA BOMA LOCÁVEL:



Lajes de 1.482 m² a 2.918 m²

4 LOJAS: 2.541 m²

Loja 1: 281,84 m²

Loja 2: 119,06 m²

Loja 3: 657,48 m²

Loja 4: 1.482,84 m²

NÚMERO DE ANDARES CORPORATIVOS:

10 Andares Corporativos

VAGAS POR ANDAR:

12 a 24 vagas por andar.

TIPO DE VAGAS:

164 vagas corporativas totais e 33 vagas para as 4 lojas | 12 a 24 vagas por pavimento.

04 vagas para veículos elétricos subsolo corporativo.

GERADOR:

Previsão para atender 100% das áreas privativas, comuns e cargas de emergência.

FORRO:

Área de escritório preparada para receber forro modular termoacústico com iluminação embutida.

SISTEMA DE SEGURANÇA COMPLETO:

Sprinkler, detecção de incêndio, escada pressurizada, entre outros.



SERVIÇOS ADICIONAIS:

Serviço de vallet.

BENEFÍCIO URBANO:

Doação de 1,70 m de calçada totalizando 5,00 m de largura total, trazendo conforto ao usuário e benefício urbano, qualificando a região e a edificação.

TÉRREO:

Térreo com área externa aberta ao público com 4 lojas.

PRÉ-CERTIFICAÇÃO:

LEED Gold.

ILUMINAÇÃO:

Janelas piso ao teto maximizando entrada de iluminação natural.

Vidros de alta performance energética.

LOBBY DE ENTRADA:

Pé-direito do lobby corporativo de 9,74 m.

BOSQUE:

Bosque com aproximadamente 561 m² de área permeável

PISO ELEVADO (PREVISÃO):

Área de escritório preparada para receber piso elevado com 15 cm de altura, em placas modulares.

ELEVADORES

Elevadores de alta velocidade e duas zonas de atendimento.



NÚMERO DE ELEVADORES:

7 elevadores sociais

(2 atendem maca).

1 elevadores de serviço.

2 elevadores de baldeação (Subsolo – Lobby Corporativo).

ZONAS DE ATENDIMENTO:

Zona baixa: 3o ao 7o pavimento

(1o ao 5o andar).

Zona alta: 8o ao 14o pavimento

(6o ao 10o andar).

Flexível do 3o ao 14o pavimento

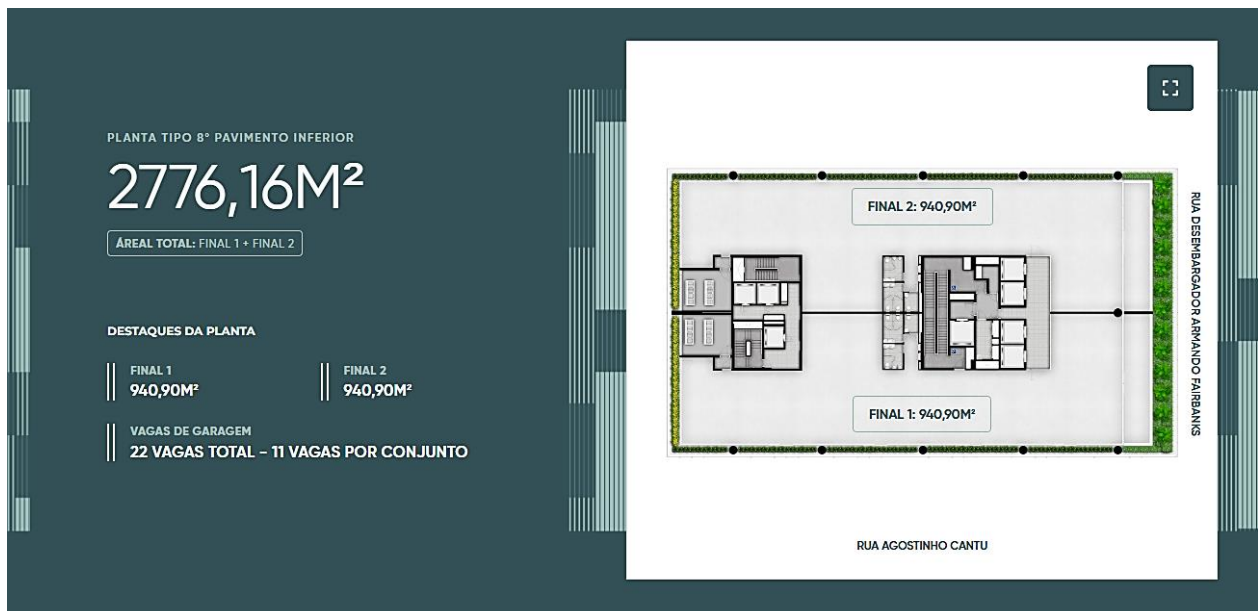
(1o ao 10o andar).

Elevadores da marca Thyssenkrupp.

Elevadores: Equipados para transporte de leitos e macas, com dimensões especiais para atender necessidades hospitalares e corporativas (Porta de 1,10 m x 2,20 m para elevadores sociais e 1,20 m x 2,20 m para elevadores de maca). Altura das cabines: 2,70 metros, proporcionando maior conforto e eficiência.



Planta





Fotos do Corporativo



Foto da fachada do River South



Foto da área externa do empreendimento

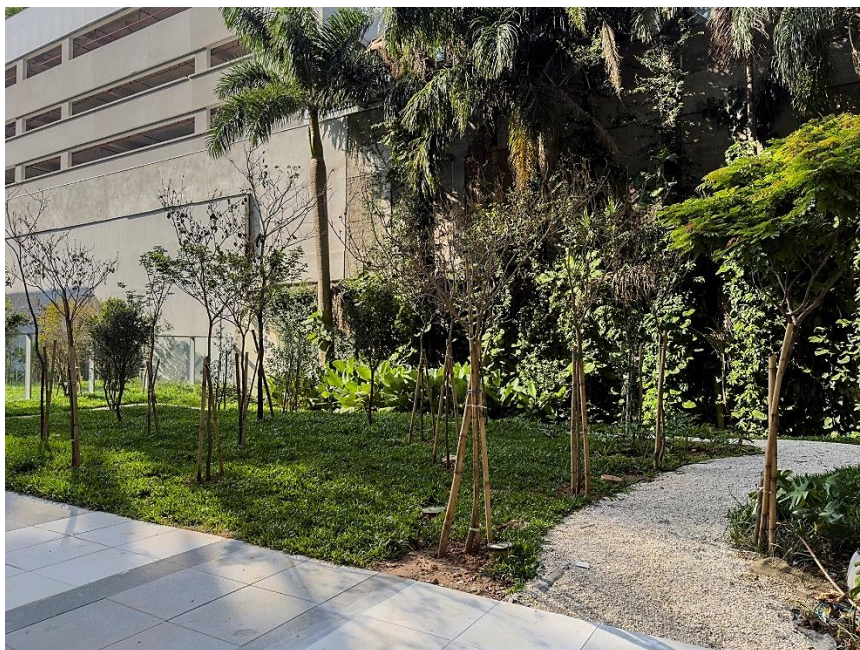


Foto do jardim da área externa do empreendimento

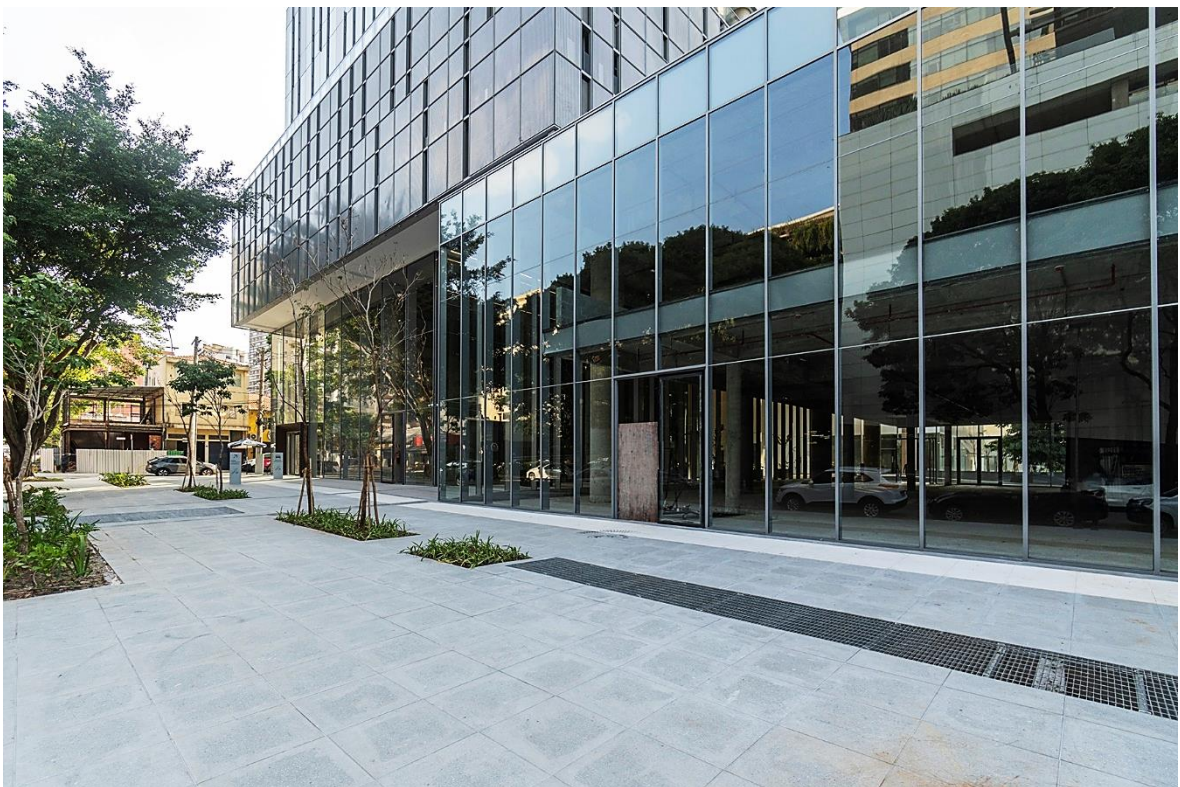


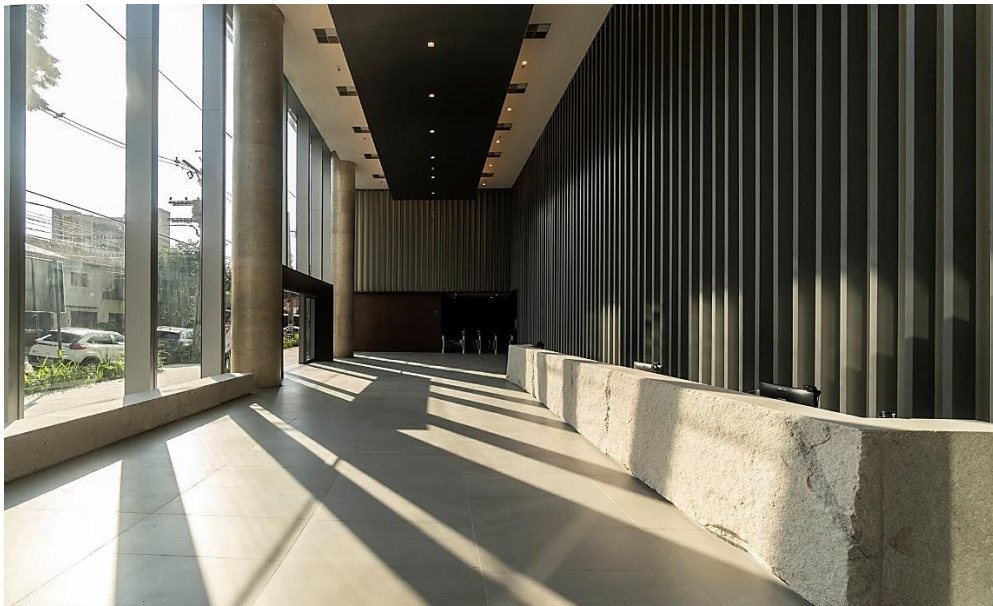
Foto da calçada ampliada



Fachada vista da calçada ampliada



Pórtico de entrada



Lobby Corporativo com pé direito de 9,74m de altura



Foto do acesso ao corporativo

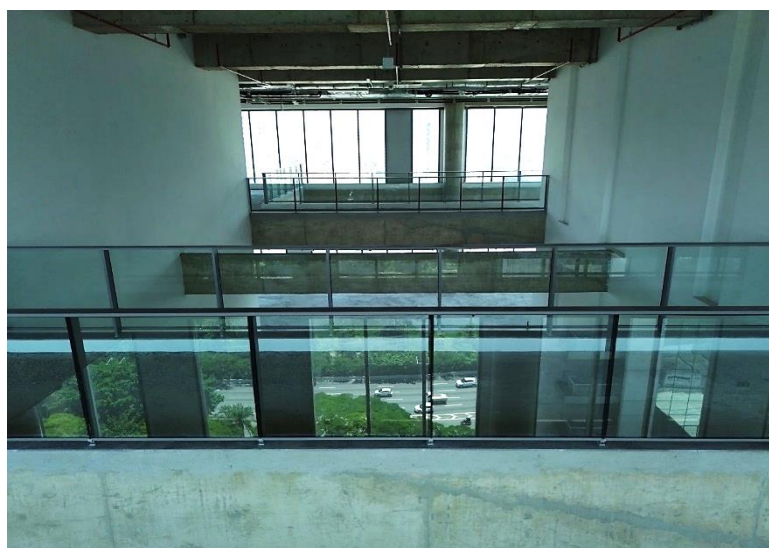


Foto do mezzanino do 9º pavimento

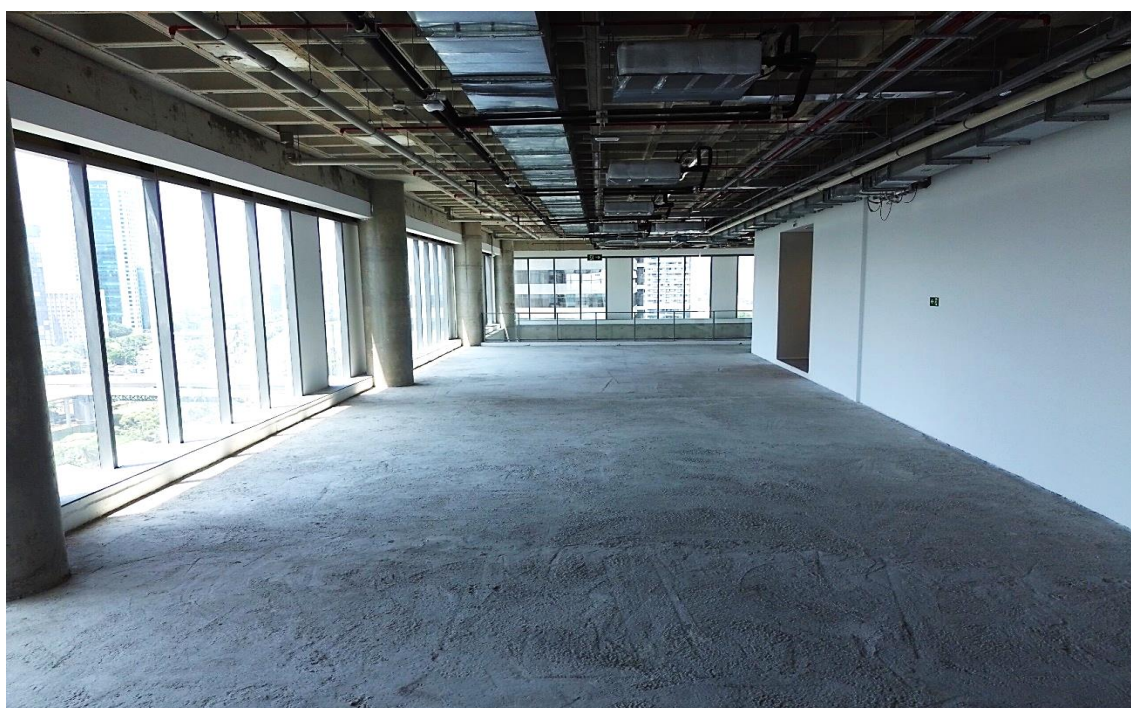
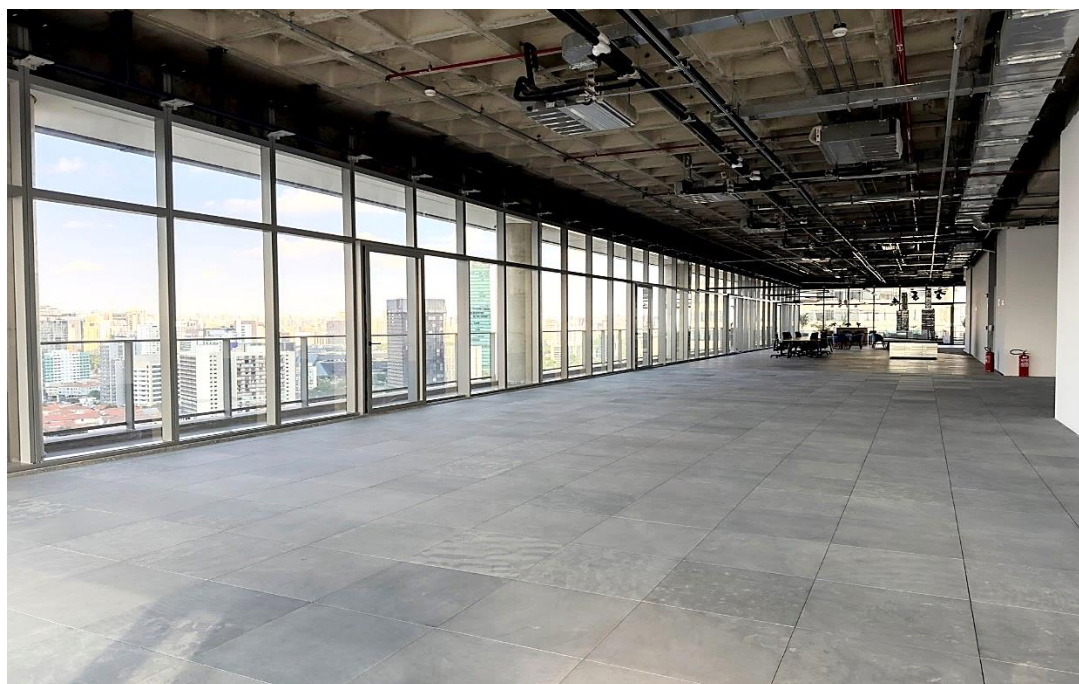


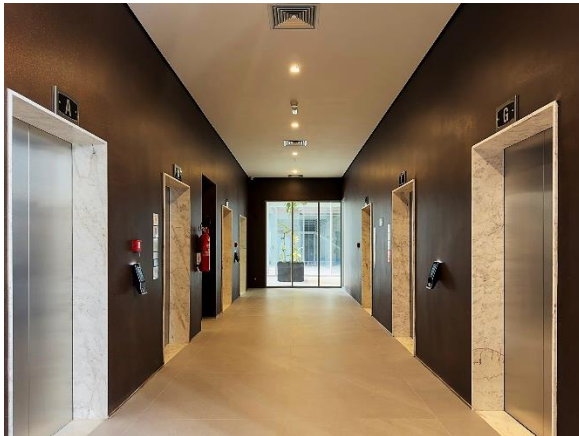
Foto da laje corporativa de 940,90 m²



Lajes com iluminação natural



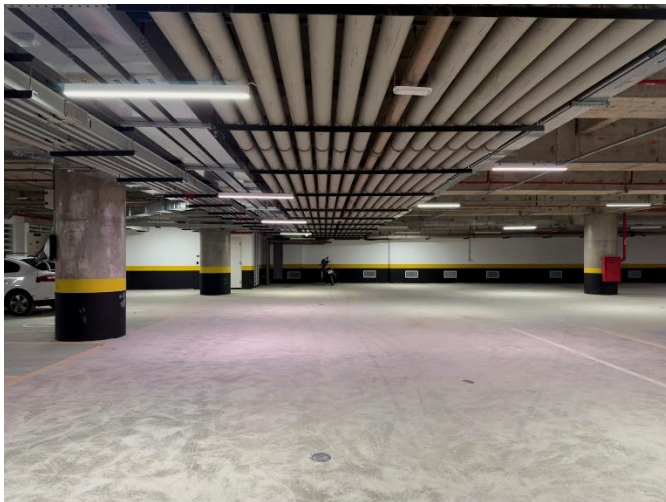
Laje corporativa 940,90 m²



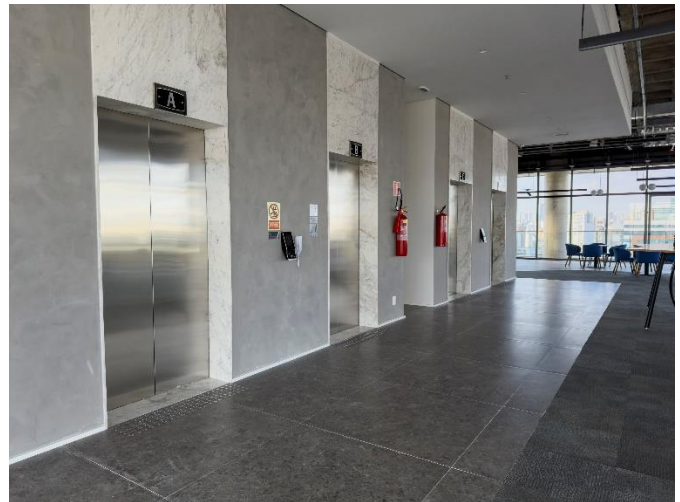
Hall dos elevadores no térreo



Bicicletário



Garagem



Hall dos elevadores nas lajes





Fotos reais do “andar modelo” para visitação dos potenciais inquilinos



 rea decorada da laje corporativa



 rea decorada da laje corporativa



Área decorada da laje corporativa



Terraço decorado do corporativo



River South Residencial





Implantação área de lazer



- | | | |
|---------------------------|----------------------|--------------------------------|
| 1 LAVANDERIA | 7 SAUNA | 13 PISCINA |
| 2 COWORKING | 8 DUCHA | 14 DECK MOLHADO |
| 3 SALÃO DE JOGOS | 9 HALL DE ELEVADORES | 15 LOUNGE FESTAS/CHURRASQUEIRA |
| 4 FITNESS | 10 FIRE PLACE | 16 DECK SECO |
| 5 SALÃO DE FESTAS GOURMET | 11 FITNESS EXTERNO | 17 CHURRASQUEIRA |
| 6 COPA | 12 SOLÁRIO | |

A piscina com vista infinita da área de lazer que fica a 90m de altura.



Foto do empreendimento River South com o bosque à esquerda e piscina a 90 metros



Foto da fachada do empreendimento River South



Ficha Técnica Residencial

Áreas de Convívio e Lazer

Bicicletário
Espaço delivery
Lavanderia
Coworking.
Salão de jogos
Fitness
Salão de festas gourmet
Copa
Sauna
Ducha
Hall dos elevadores
Fireplace
Solário
Piscina
Deck molhado
Lounge festas/churrasqueira
Deck
Churrasqueira



- 1 Área permeável
- 2 Bicicletário residencial aberto
- 3 Bicicletário residencial fechado
- 4 Lobby residencial
- 5 Loja
- 6 Lobby corporativo
- 7 Portaria
- 8 Delivery residencial
- 9 Delivery corporativo
- 10 Mensageria
- 11 Hall elevadores comercial
- 12 Circulação pedestres
- 13 Calçada



Plantas

PLANTA TIPO

APTO. 35M²

DESTAQUES DO RIVER SOUTH

APTOS COM
1 VAGA

INFRAESTRUTURA PARA
AR-CONDICIONADO

CLIQUE PARA CONHECER AS
PERSPECTIVAS DA PLANTA

SAIBA MAIS SOBRE A PLANTA

PLANTA TIPO

APTO. 35M²

COM INTEGRAÇÃO

DESTAQUES DO RIVER SOUTH

APTOS COM
1 VAGA

PLANTA COM
VARANDA INTEGRADA

INFRAESTRUTURA PARA
AR-CONDICIONADO

CLIQUE PARA CONHECER AS
PERSPECTIVAS DA PLANTA

SAIBA MAIS SOBRE A PLANTA



PLANTA TIPO

APTO. 45M²

DESTAQUES DO RIVER SOUTH

|| APTOS COM
1 VAGA

|| INFRAESTRUTURA PARA
AR-CONDICIONADO

CLIQUE PARA CONHECER AS
PERSPECTIVAS DA PLANTA

SAIBA MAIS SOBRE A PLANTA

PLANTA TIPO

APTO. 45M²

COM INTEGRAÇÃO

DESTAQUES DO RIVER SOUTH

|| APTOS COM
1 VAGA

|| PLANTA COM
SALA AMPLIADA

|| INFRAESTRUTURA PARA
AR-CONDICIONADO

CLIQUE PARA CONHECER AS
PERSPECTIVAS DA PLANTA

SAIBA MAIS SOBRE A PLANTA





PLANTA TIPO

APTO. 78M²

1 SUÍTE - 1 DORM.

DESTAQUES DO RIVER SOUTH

|| APTOS COM
1 VAGA

|| INFRAESTRUTURA PARA
AR-CONDICIONADO

CLIQUE PARA CONHECER AS
PERSPECTIVAS DA PLANTA

SAIBA MAIS SOBRE A PLANTA

PLANTA TIPO

APTO. 78M²

1 SUÍTE - 1 DORM. - COM INTEGRAÇÃO

DESTAQUES DO RIVER SOUTH

|| APTOS COM
1 VAGA

|| PLANTA COM
SALA AMPLIADA

|| INFRAESTRUTURA PARA
AR-CONDICIONADO

CLIQUE PARA CONHECER AS
PERSPECTIVAS DA PLANTA

SAIBA MAIS SOBRE A PLANTA





PLANTA TIPO

APTO. 114M²
2 SUÍTES - 1 DORM.

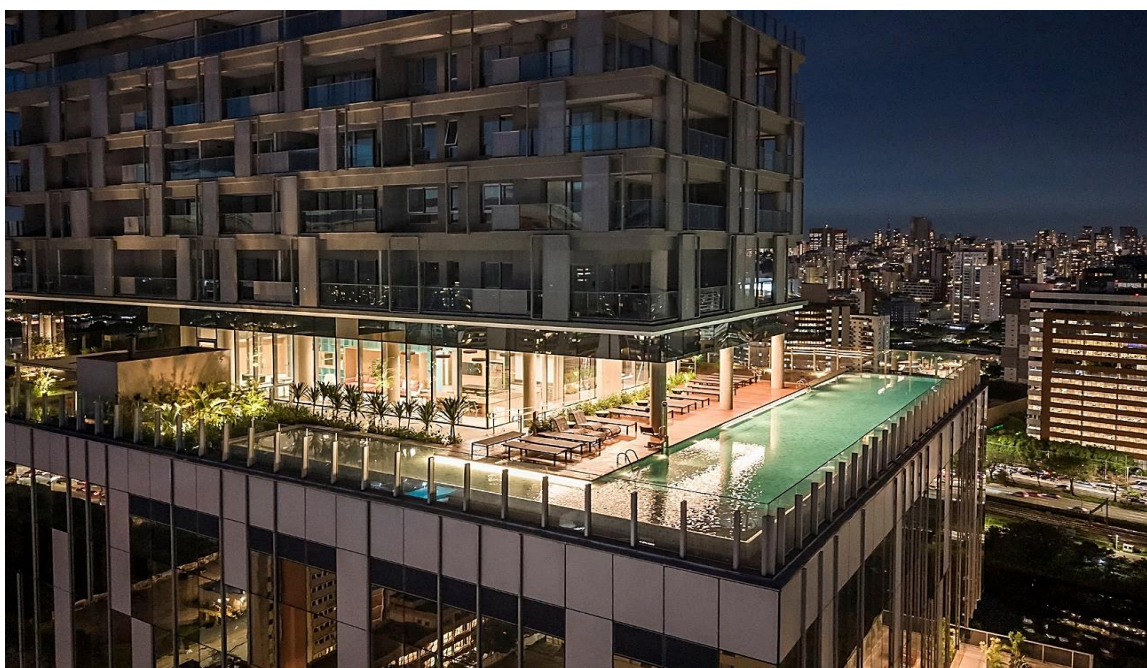
DESTAQUES DO RIVER SOUTH

- APTOS COM 2 VAGAS
- INFRAESTRUTURA PARA AR-CONDICIONADO
- PLANTA COM SALA AMPLIADA

PLANTA OPÇÃO JUNCÃO 114M² - APARTAMENTOS DE 36M² E 78M²

SAIBA MAIS SOBRE A PLANTA

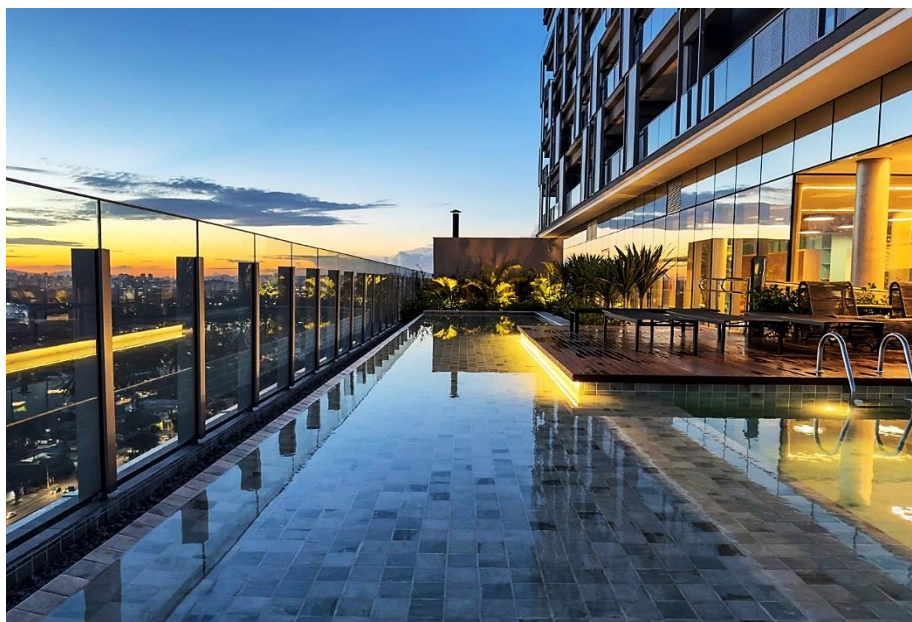
Fotos das áreas comuns do Residencial



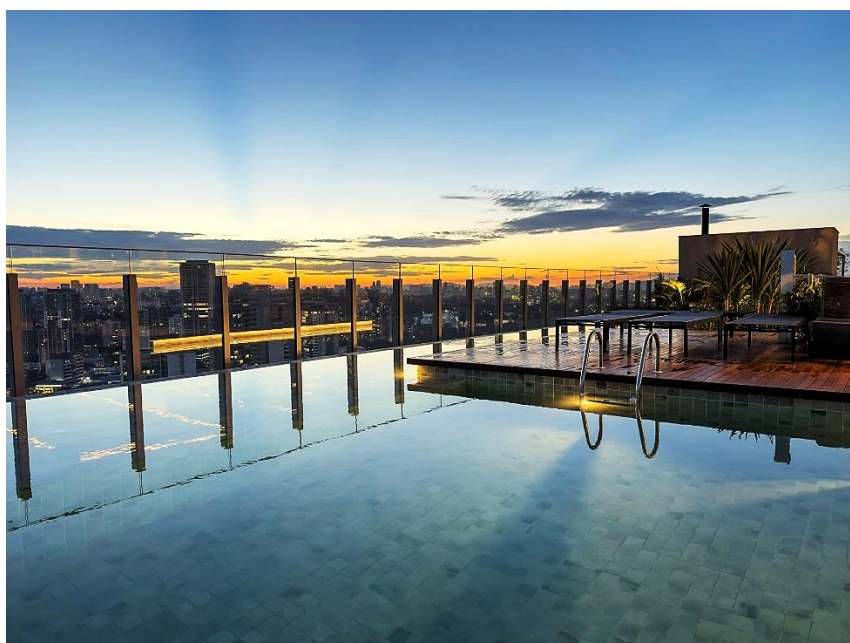
Piscina do Residencial com borda infinita no 15º andar, a 90 metros de altura



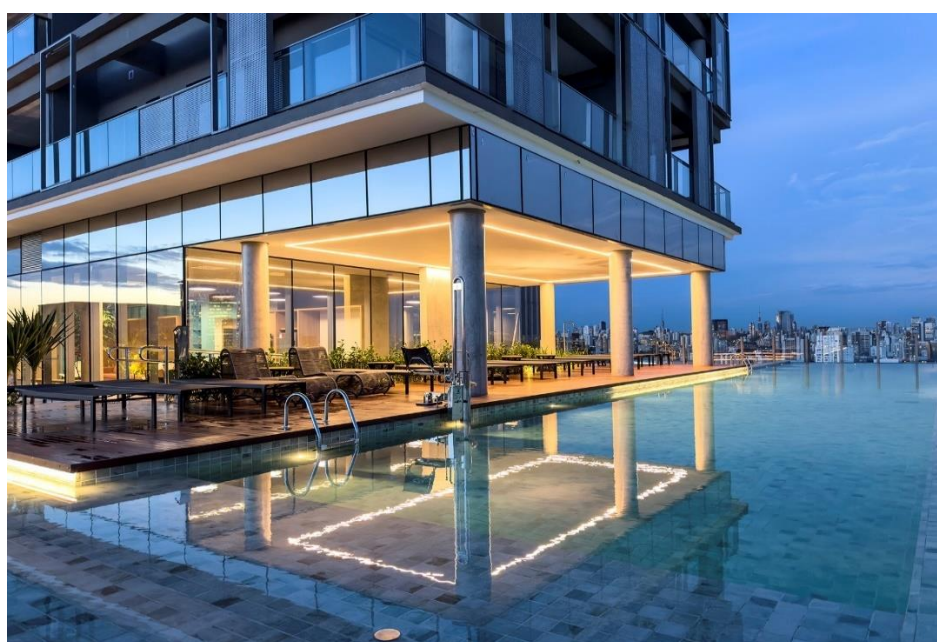
Piscina ao entardecer



Piscina ao entardecer



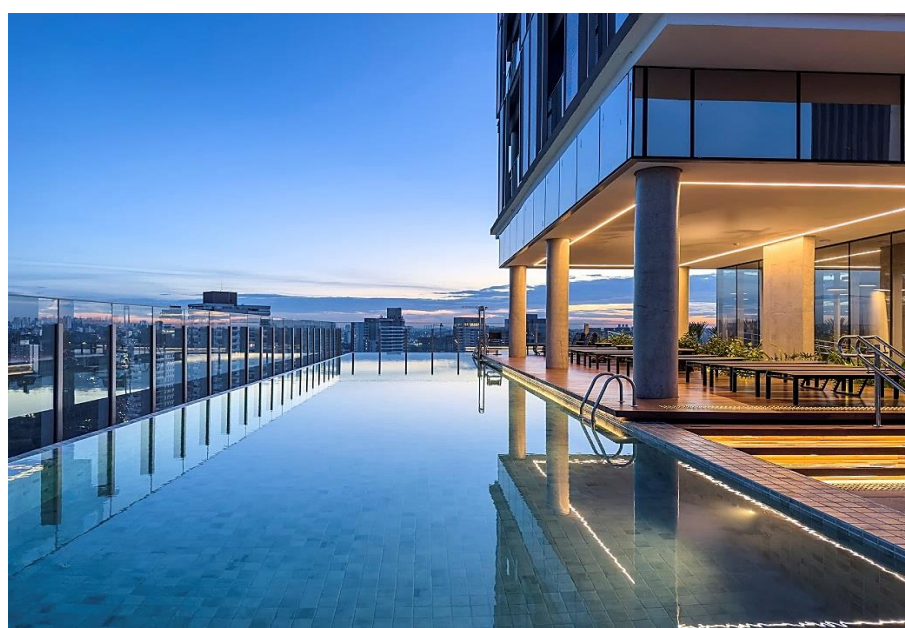
Destaque para o estar descoberto da piscina ao pôr do sol



Destaque para o estar coberto da piscina



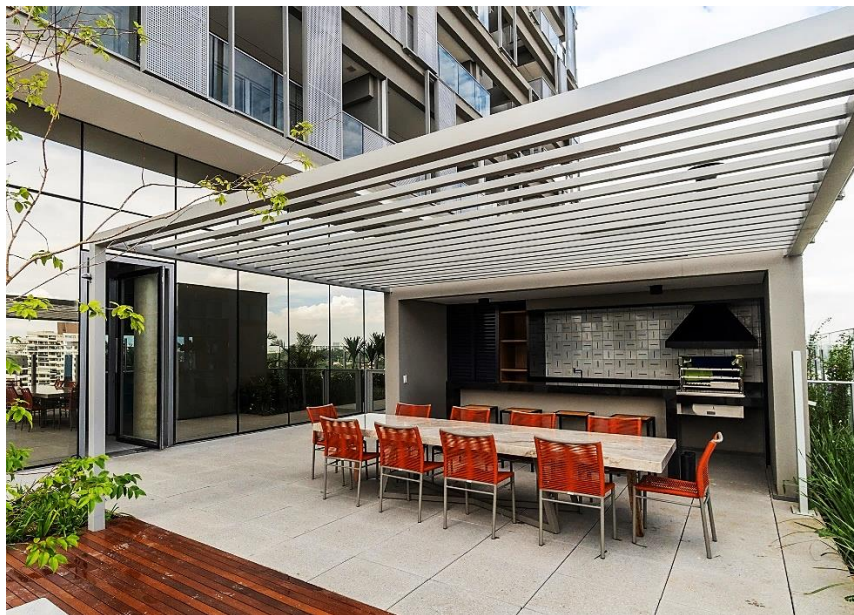
Lado da piscina voltado para o leste



Lado da piscina voltado para o oeste



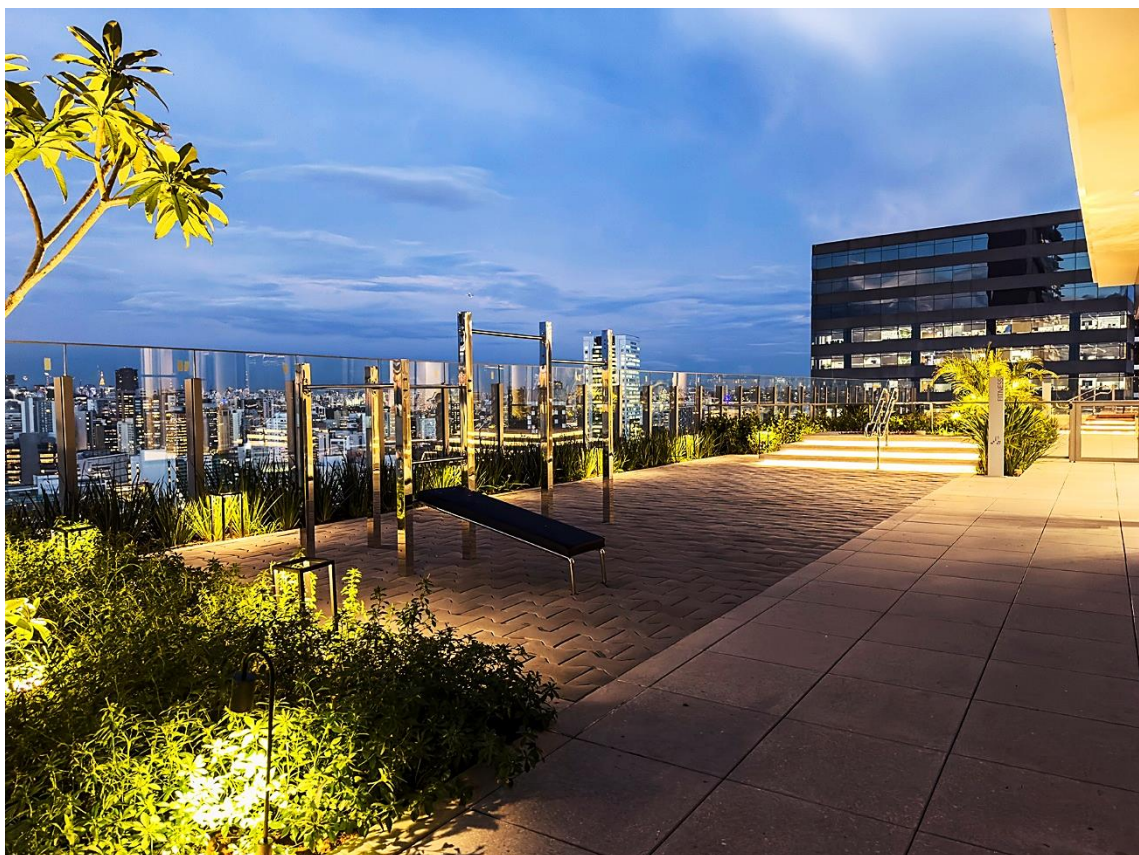
Área do estar da churrasqueira



Detalhe da área da churrasqueira



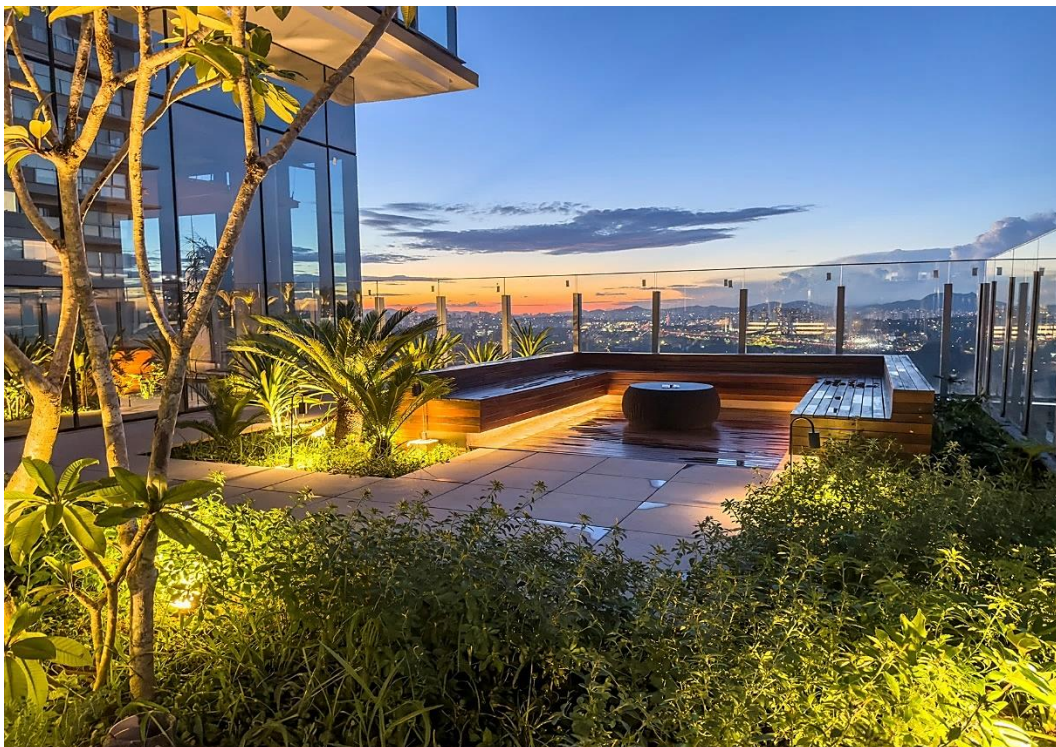
Estar da churrasqueira



Fitness externo



Detalhe do Solarium



Sollarium ajardinado



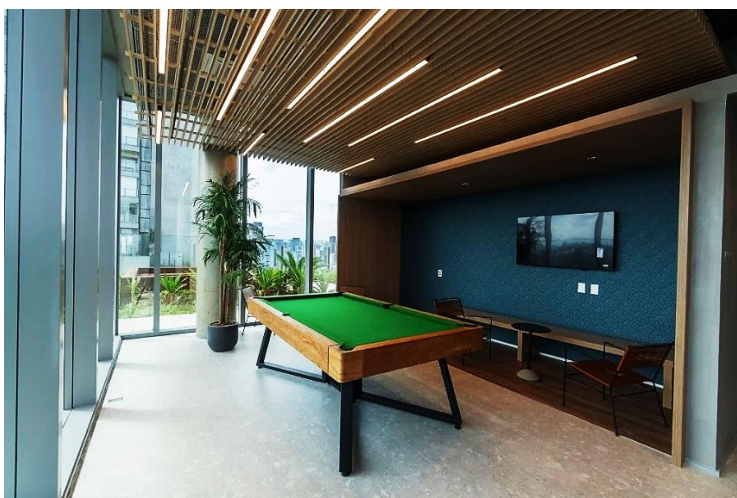
Fitness



Fitness



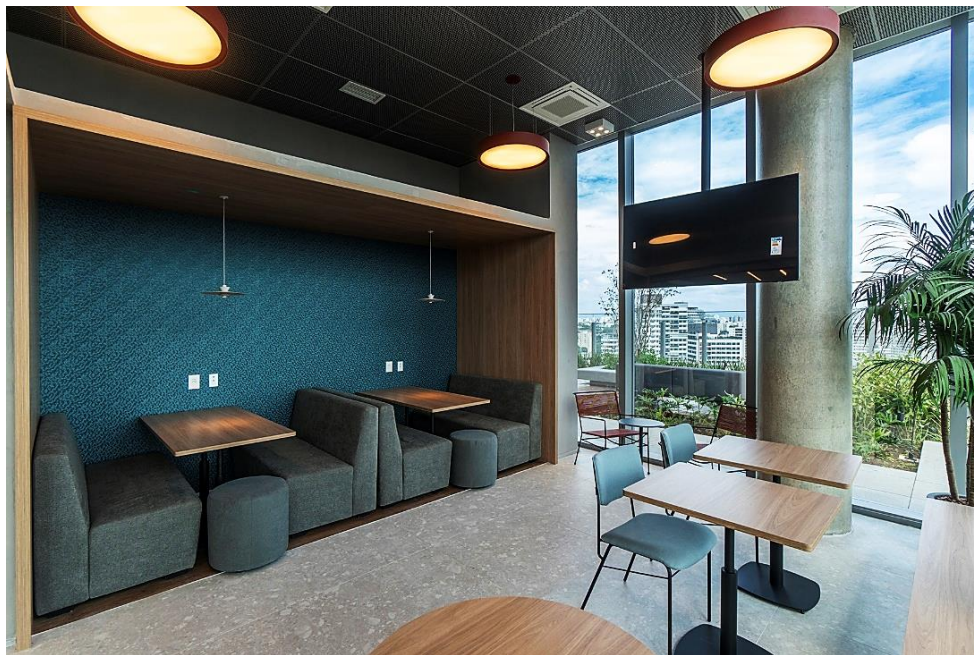
Salão de Festas



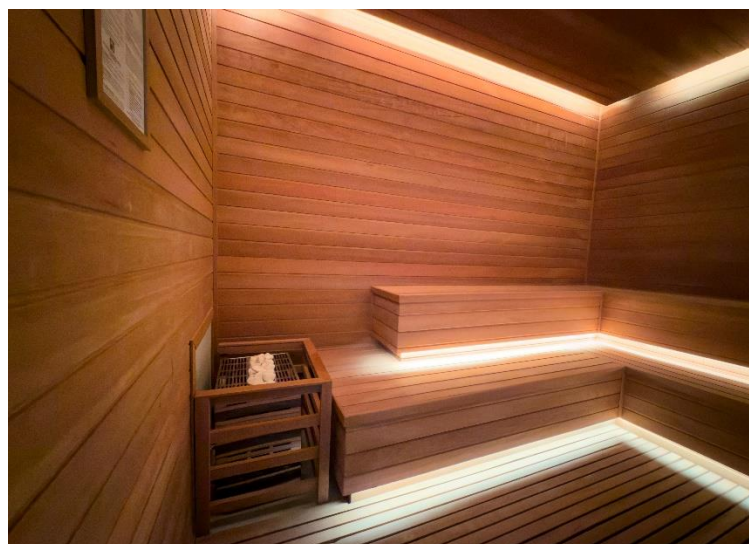
Sala de jogos



Bicicletário

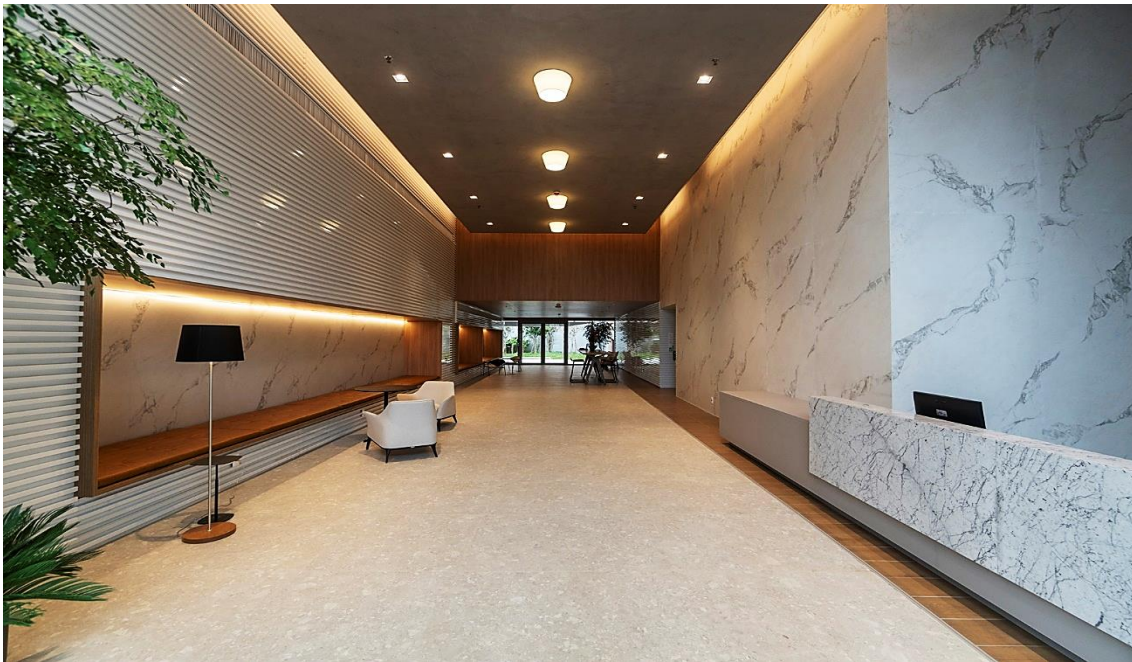


Coworking



Sauna seca





Lobby de entrada



Lobby de entrada



Foto do decorado de 45 m² no estande de vendas



Living do apartamento decorado



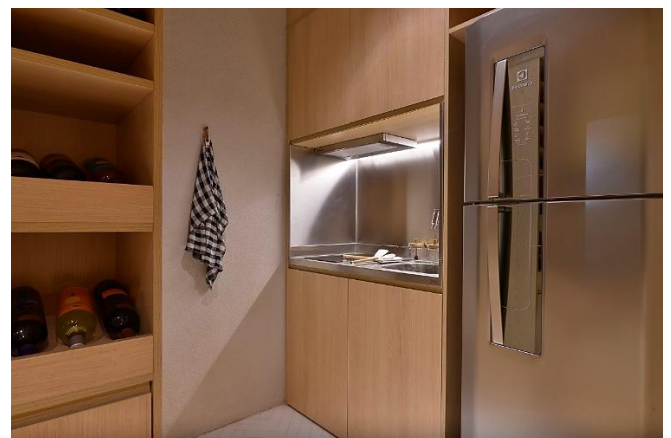
Detalhe do decorado



Banheiro



Lavanderia



Cozinha



Marketing

Alguns exemplos das peças de marketing do River South



Equipe de vendas no estande de vendas



CONVITE ESPECIAL

RIVER SOUTH É UM LANÇAMENTO COM SABOR DE EXCLUSIVIDADE PARA A SUA VIDA.



RIVER SOUTH

Você é o convidado mais importante para este lançamento. É a abertura da decoração e início das vendas do River South, o novo marco arquitetônico de São Paulo, com todo charme e privilégio de uma vista única e que começa a 90m de altura. **Ao lado da Marginal Pinheiros, a 600m da Metrô Butantã e a 5 minutos da Faria Lima.**

05 E 06 DE NOVEMBRO DAS 08H ÀS 20H.

ALÉM DE CONHECER O RIVER SOUTH, VOCE VAI SE DELICIAR COM OS INCRÍVEIS HAMBÚRGUERES DO CÃO VÉIO, ASSINADOS PELO CHEF HENRIQUE FOGAÇA!

SHOWROOM - RUA VALDEMAR FERREIRA, 280, BUTANTÃ
(A 200M DO EMPREENDIMENTO)
RIVERSOUTH.COM.BR



APARTAMENTOS DE 35m², 45m² E 78m² / 1 VAGA*

INTERMEDIÇÃO: Lopes SEGUROIA
REALIZAÇÃO E INCORPORAÇÃO: SDI
PARTICIPAÇÃO: TELLUS

RIVER SOUTH

MAIS QUE UM ENDEREÇO, UM PONTO DE VISTA PRIVILEGIADO QUE COMEÇA A 90m DE ALTURA

RESIDENCIAL
LAZER
CORPORATIVO



APARTAMENTOS DE 35m², 45m² E 78m² / 1 VAGA

Venha visitar o apartamento decorado e se deliciar com os incríveis hambúrgueres do cão véio, assinado pelo chef Henrique Fogaça!

Neste final de semana, dias 05 e 06 de novembro das 09h às 20h

VISITE SHOWROOM - RUA VALDEMAR FERREIRA, 280, BUTANTÃ

11 4580-3219

QR CODE

INTERMEDIÇÃO: Lopes SEGUROIA
REALIZAÇÃO E INCORPORAÇÃO: SDI
PARTICIPAÇÃO: TELLUS

Anúncio valor econômico





**SUA VIDA MERECE
O RIVER SOUTH.**

VIZINHO DO JOCKEY, AO LADO DA MARGINAL PINHEIROS,
PERTINHO DO METRÔ.

BREVE LANÇAMENTO



RIVER SOUTH

MAIS QUE UM ENDEREÇO, UM PONTO DE VISTA ÚNICO.

**APTOS. DE 36 M² A 122 M²,
VISTA INCRÍVEL, COM
A PISCINA A MAIS DE
90 METROS DE ALTURA.**

BAIRRO VERDE E RESIDENCIAL,
CERCADO DE LOJAS, RESTAURANTES
E SERVIÇOS.

EMPREENDIMENTO COM UMA OPERTA
DE LAZER ÚNICA EM SÃO PAULO.



IMAGENS ILUSTRATIVAS

QUEM PERDEU O RIVER ONE NÃO PODE DEIXAR PASSAR ESTE LANÇAMENTO.
VENHA VISITAR NOSSO ESTANDE: Av. Valdemar Ferreira, 280 / Butantã
ENDEREÇO DO EMPREENDIMENTO: Rua Agostinho Cantu, 190 / Butantã
 11 3095-4300 / riversouth.com.br

Material promocional sujeito à aprovação. O empreendimento somente será em aprovação nos órgãos competentes e o prazo comercializado após a aprovação das licenças necessárias e do registro de incorporação no cartório competente. Projeto Arquitetônico.

CONSTRUTORA E REALIZAÇÃO



PARTICIPAÇÃO



VEDAS



Anúncio valor econômico





TODO CHARME
E PRIVILÉGIO
DE UMA VISTA
ÚNICA QUE
COMEÇA A
90 METROS
DE ALTURA.

RIVER SOUTH

RESIDENCIAL

CORPORATIVO

- AO LADO DA MARGINAL PINHEIROS.
- A 600 M DA LINHA 4 AMARELA DO METRÔ – BUTANTÁ.
- FÁCIL ACESSO ÀS AVENIDAS BRIGADEIRO FARIA LIMA E REBOUÇAS, SHOPPINGS ELDORADO, IGUA TEMI E VILLA LOBOS.
- PRÓXIMO À CICLOVIA MARGINAL PINHEIROS, PARQUE BRUNO COVAS, VILA LOBOS E PARQUE DO POVO.

Apartamentos de 35 m², 45 m² e 78 m² / 1 vaga



Placa ciclovia



Resultados e evidencia de Sucesso

Percentual de unidades vendidas:

Residencial 87% vendido

Percentual de unidades locadas:

Corporativo 70% locado

VGV total: R\$ 501.826.111,26

VGV Residencial: R\$ 101.826.111,26

VGV Corporativo e Lojas: R\$ 400.000.000,00

Agente Financeiro: Bradesco e CRI - Virgo

Qualificação espacial do produto como um dos itens do sucesso:

Estação de Metrô Butantã: a apenas 650 metros, facilitando o transporte público.

Universidade de São Paulo (USP): 1,6 km de distância, sendo uma referência acadêmica e tecnológica.

Avenida Brigadeiro Faria Lima: 2,0 km, um dos principais polos financeiros e comerciais de São Paulo.



Aeroporto de Congonhas: a 9,6 km, facilitando o acesso aéreo para viagens corporativas.

Anexo I

Descrição geral do projeto

O River South é um empreendimento de uso misto que redefine o eixo Marginal Pinheiros–Butantã como uma nova frente qualificada para o mercado corporativo e residencial de São Paulo.

Com arquitetura icônica do escritório Perkins&Will e pré-certificação LEED Gold, o projeto integra 10 pavimentos corporativos, com lajes de 1.482 m² a 2.368 m², e 16 pavimentos residenciais, com unidades de 35 m² a 139 m², além de um pavimento de lazer completo com vista panorâmica 360° da cidade. No térreo, quatro lojas ativam a relação com o entorno, promovendo densidade qualificada, vitalidade urbana e eficiência no uso do território.

Mais do que um edifício, o River South materializa uma estratégia bem-sucedida de antecipação de tendência urbana: ao apostar em uma localização ainda em consolidação, contribuiu para estruturar um novo polo de desenvolvimento. Essa visão se traduz em resultados consistentes, com 87% das unidades residenciais vendidas e 70% das lajes corporativas locadas.



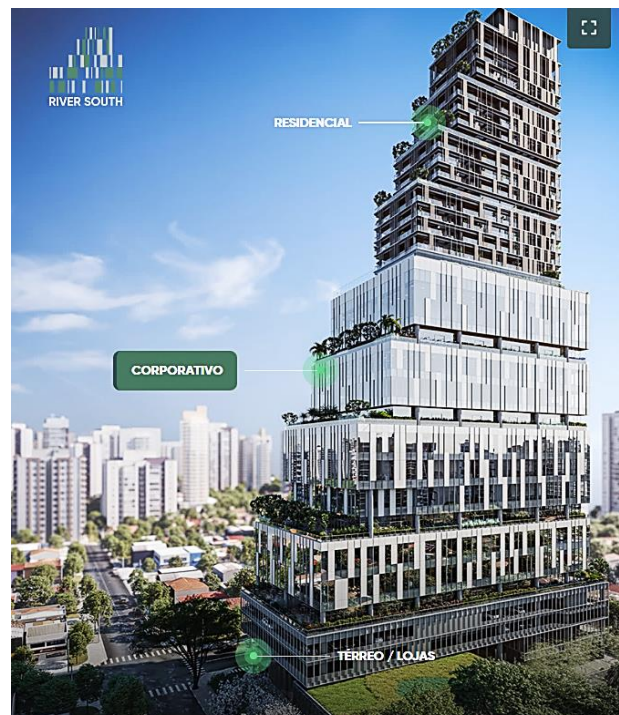
Arquitetura e design

A SDI e a Tellus, com o empreendimento River South, em localização premium, optou pelo desenvolvimento arquitetônico da mundialmente famosa Perkins&Will para criar um empreendimento completo de uso misto, de categoria internacional.

O escritório Perkins&Will trouxe sua expertise criando a marcante arquitetura do River South, um marco arquitetônico, que redefine o horizonte corporativo de São Paulo.

Desenvolvimento e construção

A fachada do empreendimento é composta por um Sistema Unitizado, com módulos fabricados sob medida, contendo brises e chapas perfuradas. Essa solução arquitetônica não apenas confere uma estética moderna e sofisticada ao edifício, mas também contribui para o conforto térmico e a economia de energia, atendendo às demandas de um mercado cada vez mais dinâmico e exigente.



Financeiro

Data de lançamento; 05/11/2022

Residencial 87% vendido

Corporativo 70% locado

VGv total: R\$ 501.826.111,26

VGv Residencial: R\$ 101.826.111,26

VGv Corporativo e Lojas: R\$ 400.000.000,00

Agente Financeiro: Bradesco e CRI - Virgo





Resultados de comercialização:

30% no lançamento

V.G. Lançado total R\$ 26.568.127,12

V.G.V. realizado até o momento R\$ 75.257.984,14

Percentual de vendas realizado por tipologia;

35m² e 36m²: 98% vendido

45m², 47m² e 51m²: 85% vendido

78m² e 79m²: 88% vendido

86m²: 50% vendido

125m²: 0% vendido

139m²: 100% vendido

Valor de venda atual por tipologia;



Tabela de venda - RIVER SOUTH

Impresso por Larissa em 23/04/2026 13:39



Tabela: Tabela de Vendas - Abril/26

Validade da tabela: 01/04/2026 a 03/05/2026

Unidade	Vagas	Área privativa	Área total	Status	Ato x 1 1º em 04/2026 (20,00%)	Financiamento x 1 1º em 05/2026 (-)	Total
U-1703	1	47,75	127,21	Disponível	210.130,64	840.522,58	1.050.653,22
U-1704	1	47,75	127,21	Disponível	208.050,14	832.200,58	1.040.250,72
U-1710	1	86,93	206,65	Disponível	378.760,19	1.515.040,75	1.893.800,94
U-1910	1	78,45	190,77	Disponível	348.682,65	1.394.730,60	1.743.413,25
U-2103	1	47,75	127,21	Disponível	217.569,53	870.278,13	1.087.847,66
U-2104	1	47,75	127,21	Disponível	215.415,45	861.661,78	1.077.077,23
U-2107	1	125,99	247,31	Disponível	574.064,62	2.296.258,46	2.870.323,08
U-2108	1	125,99	247,31	Disponível	568.380,99	2.273.523,95	2.841.904,94
U-2208	1	78,45	190,77	Disponível	359.221,62	1.436.886,49	1.796.108,11
U-2304	1	36,53	106,20	Disponível	169.779,45	679.117,78	848.897,23
U-2503	1	47,75	127,21	Disponível	230.920,44	923.681,75	1.154.602,19
U-2504	1	47,75	127,21	Disponível	228.634,08	914.536,31	1.143.170,39
U-2505	1	127,06	248,94	Disponível	614.465,99	2.457.863,95	3.072.329,94
U-2506	1	127,06	248,94	Disponível	608.382,11	2.433.528,45	3.041.910,56
U-2606	1	78,43	190,73	Disponível	381.167,53	1.524.670,13	1.905.837,66



Evolução das vendas por mês por tipologia desde o lançamento

Estoque atual por tipologia.

35m² e 36m²: 2%

45m², 47m² e 51m²: 15%

78m² e 79m²: 12%

86m²: 50%

125m²: 100%

139m²: 0/%

Agente Financeiro: Bradesco e CRI - Virgo

Marketing

1. Pesquisa e Inteligência de Mercado

A estratégia de marketing do River South foi estruturada a partir da leitura de três vetores principais:

Escassez de oferta corporativa moderna nos eixos consolidados (Faria Lima e Paulista), com consequente pressão por novas localizações qualificadas;

Mudança no comportamento de ocupação, com busca por ativos mais eficientes, flexíveis e alinhados a critérios ESG;



Crescente valorização de empreendimentos de uso misto, capazes de integrar moradia, trabalho e serviços em um único endereço.

2. Plano de Ação

A estratégia foi desenhada com base em dois objetivos principais:

1. Construção de posicionamento

Consolidar o River South como marco arquitetônico e novo polo de desenvolvimento;

Associar o projeto a atributos de qualidade, inovação e sustentabilidade.

2. Geração de demanda qualificada

Atrair empresas para ocupação corporativa;

Estimular vendas no residencial com foco em público investidor e usuário final.

Para isso, foi adotada uma abordagem multicanal baseada em constância de presença e alto volume de impactos, combinando:

Mídia institucional (branding);

Mídia de performance (geração de leads);

Ativação territorial (presença física e proximidade com o entorno).

3. Implementação



A execução da estratégia foi estruturada em três frentes integradas:

a) Branding e posicionamento:

Campanhas em veículos de alta credibilidade, como jornais e mídia especializada;

Presença em mídia out-of-home, reforçando visibilidade e escala;

Construção de narrativa associada à transformação urbana e ao novo eixo da cidade.

b) Performance e geração de leads:

Campanhas digitais com segmentação geográfica e comportamental;

Atuação em plataformas como Meta Ads e Google Ads;

Otimização contínua com base em métricas de conversão.

c) Experiência e ativação do produto

Estrutura de vendas com atendimento dedicado;

Visitas guiadas e relacionamento com corretores e imobiliárias;

Uso do produto.

4. Resultados

A estratégia implementada resultou em desempenho consistente, refletido em:

87% das unidades residenciais comercializadas;



70% das áreas corporativas locadas;

Fortalecimento da percepção da região como alternativa qualificada aos eixos tradicionais;

Atração de público corporativo e residencial alinhado ao posicionamento do projeto.

Custo marketing em R\$ e percentual sobre VGV

4.040.000,00 – 4%



CONVITE ESPECIAL

RIVER SOUTH É UM LANÇAMENTO COM SABOR DE EXCLUSIVIDADE PARA A SUA VIDA.



RIVER SOUTH

Você é o convidado mais importante para este lançamento.
É a abertura do decorado e início das vendas do River South, o novo marco arquitetônico de São Paulo, com todo charme e privilégio de uma vista única e que começa a 90m de altura: Ao lado de Marginal Pinheiros, a 600m de Metrô Butantã e a 5 minutos da Faria Lima.

OS 06 DE NOVEMBRO DAS 08H ÀS 20H.

ALÉM DE CONHECER O RIVER SOUTH, VOCÊ VAI SE DELICIAIR COM OS INOVANTES SANDUÍCHES DO CÃO VIVO, ASSINADOS PELO CHEF HENRIQUE POSSAÇA!

SHOWROOM - RUA VALDEMAR FERREIRA, 250, BUTANTÃ
(A 200M DO EMPREENDIMENTO)
RIVERSOUTH.COM.BR



APARTAMENTOS DE 35m², 45m² / 78m² / 1 VAGA*

INTERMEDIAÇÃO	REALIZAÇÃO E ORGANIZAÇÃO	PARTICIPANDO
 Lopes 	 SDI desenvolvimento imobiliário	 TELLUS imobiliária





TODO CHARME
E PRIVILÉGIO
DE UMA VISTA
ÚNICA QUE
**COMEÇA A
90 METROS
DE ALTURA.**

RIVER SOUTH

RESIDENCIAL

CORPORATIVO

- AO LADO DA MARGINAL PINHEIROS.
- A 600 M DA LINHA 4 AMARELA DO METRÔ - BUTANTÃ.
- FÁCIL ACESSO AS AVENIDAS BRIGADEIRO FARIA LIMA E REBOUÇAS, SHOPPINGS ELDORADO, IGUA TEMI E VILLA LOBOS.
- PRÓXIMO À CICLOVIA MARGINAL PINHEIROS, PARQUE BRUNO COVAS, VILA LOBOS E PARQUE DO POVO.

Apartamentos de 35 m², 45 m² e 78 m² / 1 vaga



Placa ciclovia



ESG

Aspectos ambientais, sociais e de governança

Visão Geral

O River South foi concebido a partir de uma abordagem integrada de ESG, incorporando critérios ambientais, sociais e de governança desde a concepção do projeto até sua operação.

Mais do que atender a requisitos normativos, o empreendimento reflete uma estratégia orientada por eficiência, impacto urbano positivo e qualidade de vida dos usuários.

1. Ambiental (Environmental)

Fase de Projeto

Desde sua concepção, o projeto priorizou decisões estruturais com impacto direto na sustentabilidade:

- implantação em eixo com alta oferta de transporte público, incentivando mobilidade sustentável;
- desenvolvimento de empreendimento de uso misto, reduzindo deslocamentos e emissões indiretas;
- especificação de soluções voltadas à eficiência energética e hídrica;



- projeto orientado para obtenção da pré-certificação LEED Gold.

Fase de Construção

Durante a execução da obra, foram adotadas práticas para redução de impactos ambientais:

- implementação de plano de gestão de resíduos, com desvio de mais de 75% dos resíduos de aterros;
- utilização de materiais com Declaração Ambiental de Produto (EPD), promovendo transparência no ciclo de vida;
- controle e monitoramento de consumo de recursos naturais.

Fase de Operação

O empreendimento foi projetado para garantir eficiência e desempenho ao longo de sua vida útil:

- redução do consumo de água, com sistemas eficientes e monitoramento;
- simulação energética e sistemas de controle para otimização de consumo;
- ambientes internos com qualidade de ar superior, conforme padrões internacionais;



- acesso à iluminação natural e vistas externas, promovendo bem-estar e produtividade.

2. Social (Social)

Impacto no entorno urbano

O River South contribui diretamente para a qualificação do espaço público:

- doação de área para ampliação da calçada, melhorando acessibilidade e segurança;
- ausência de muros, promovendo integração com a cidade;
- térreo ativo com lojas, estimulando uso e vitalidade urbana;
- implantação de bosque com aproximadamente 561 m², ampliando áreas de convivência.

Inclusão e impacto social

Destaque para o projeto **Tapume Inclusivo**, realizado em parceria com o Instituto Olga Kos:

- envolvimento de pessoas em situação de vulnerabilidade e com deficiência;
- uso da arte como ferramenta de inclusão e transformação social;



- intervenção urbana que promoveu conscientização ambiental e valorização cultural.

Acessibilidade e bem-estar

O empreendimento foi concebido para garantir experiência inclusiva:

- atendimento integral às normas de acessibilidade;
- circulação segura e funcional em todas as áreas;
- ambientes que promovem conforto, saúde e qualidade de vida.

3. Governança (Governance)

A governança do projeto foi estruturada com foco em eficiência, transparência e gestão de risco:

- parceria entre SDI e a Tellus, gestora com atuação consolidada e abordagem orientada a valor de longo prazo;
- decisões baseadas em análise de viabilidade econômica e sustentabilidade do ativo;
- integração de equipes multidisciplinares ao longo de todo o ciclo do projeto;
- adoção de padrões e certificações internacionais como diretriz de qualidade e controle.



Conclusão ESG

O River South demonstra que a agenda ESG pode ser aplicada de forma concreta no desenvolvimento imobiliário, integrando:

- eficiência ambiental,
- impacto social positivo,
- e governança estruturada.

Essa abordagem resulta não apenas em melhor desempenho do ativo, mas também na criação de valor sustentável para a cidade, os usuários e os investidores.



Certificação de Conclusão - HABITE-SE

Verifique a autenticidade deste documento através QR CODE (Posicionando o celular sobre ele) ou acessando o link abaixo em seu navegador:
<https://www.portaldotransparencia.sp.gov.br/portal/portaltransparencia/27768-28-5P-CC0327-0008>



**CIDADE DE
SÃO PAULO**

Prefeitura Municipal de São Paulo
 Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento
 Rua São Bento, nº 405
 Centro Histórico de São Paulo
 Telefone: +55 (11) 3243-1255
portaltransparencia.sp.gov.br



Certificado de Conclusão Total
NÚMERO DO DOCUMENTO: 62749-25-SP-CCE

NÚMERO DO PROCESSO SR 1020.2025/0001056-5		CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 037fbv88	
PROPRIETÁRIO(S)			
1 - VÍNCULO Proprietário			
NOMENCLATURA SOCIAL Merbespe II Empreendimentos Imobiliários Spe S.a		CPF/CNPJ 26219544000132	
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL DARIO DE ABREU PEREIRA NETO		CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 11477412808	
DADOS DO TERRENO			
1 - CONTRIBUINTE 200.050.0001-5		COD. LOG 21690-9	CEP 05501-040
ENDEREÇO Rua Desembargador Armando Fairbanks, 80, Butantã			
2 - CONTRIBUINTE 200.050.0002-3		COD. LOG 21690-9	CEP 05501-040
ENDEREÇO Rua Armando Fairbanks, 80, Butantã			
3 - CONTRIBUINTE 200.050.0003-1		COD. LOG 21690-9	CEP 05501-040
ENDEREÇO Rua Desembargador Armando Fairbanks, 70, Butantã			
4 - CONTRIBUINTE 200.050.0007-6		COD. LOG 00324-7	CEP 05501-040
ENDEREÇO Rua Agostinho Cantu, 196, Butantã			
5 - CONTRIBUINTE 200.050.0021-1		COD. LOG 00324-7	CEP 05501-010
ENDEREÇO Rua Agostinho Cantu, 198, Butantã			
CATEGORIA DE USO Residencial (R)	SUBCATEGORIA R2v: conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns	GRUPO DE ATIVIDADE R2v-2: conjunto residencial com mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m² (dez mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 112

Página 1 de 5
 Número do Documento: 62749-25-SP-CCE
 Certificado de Conclusão



CATEGORIA DE USO Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-6: serviços profissionais
CATEGORIA DE USO Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-3: comércio diversificado de âmbito local
RESPONSÁVEL(ES) TÉCNICO(S)		
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução da Obra		
NOME DO PROFISSIONAL/RAZÃO SOCIAL Antonio Carlos Marchini Junior	NÚMERO DE CONSELHO PROFISSIONAL 5061132136	CCM 12911119
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL PERKINS+WILL ARQUITETURA LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA P.22438	CCM 30037566
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL FERNANDO BENTO VIDAL		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A274755
RESPONSÁVEL(ES) TÉCNICO(S) POR ÁREA DE ATUAÇÃO INDICADOS PELO RESPONSÁVEL TÉCNICO		
VÍNCULO Responsável Técnico pela Fundação, Estrutura, Instalações Hidráulicas, Instalações Elétricas, Instalações de Gás		
NOME DO PROFISSIONAL/RAZÃO SOCIAL Antonio Carlos Marchini Junior	NÚMERO DE CONSELHO PROFISSIONAL 5061132136	CCM 12911119
ALVARÁ/CERTIFICADO(S) DE CONCLUSÃO VINCULADO(S)		
NÚMERO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO VINCULADO 18740-22-SP-ALV - Alvará de Execução de Edificação Nova (Exceto HIS/ HMP)		
DADOS DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO		
ÁREA DO TERRENO REAL (R) 4312.04 m²	ÁREA DO TERRENO ESCRITURA (E) 4312.04	ÁREA A CONSTRUIR 42001.74 m²
ÁREA A DEGRUAR 5081.00 m²	ÁREA DE PISCINA DESCOBERTA 187.00 m²	ÁREA DE QUADRA DESCOBERTA Não especificado m²
ÁREA DE HELIPONTO Não especificado m²	LICENCIADO EQUIPAMENTOS() MECÂNICOS() DE TRANSPORTE Sim	LICENCIADO TANQUE(S) E BOMBA(S) Não
LICENCIADO SISTEMA DE SEGURANÇA Não	LICENCIADO MOVIMENTO DE TERRA Sim	LICENCIADO MURO DE ARRIMO Não
OBJETOS DESTE CERTIFICADO		
ÁREA DEMOLIDA - LICENCIADA NO ALVARÁ 5081.00 m²	ÁREA DEMOLIDA - CERTIFICADA NESTE PEDIDO 5081.00 m²	ÁREA DEMOLIDA - REMANESCENTE Não especificado m²
ÁREA ADICIONADA - LICENCIADA NO ALVARÁ 42001.74 m²	ÁREA ADICIONADA - CERTIFICADA NESTE PEDIDO 42001.74 m²	ÁREA ADICIONADA - REMANESCENTE 0.00 m²
SITUAÇÃO DO MOVIMENTO DE TERRA Executado o Movimento de terra na obra	EXECUÇÃO REMANESCENTE DE MOVIMENTO DE TERRA Não	
SITUAÇÃO DO MURO DE ARRIMO Não licenciado	EXECUÇÃO REMANESCENTE DE MURO DE ARRIMO Não	

Página 2 de 5
Número do Documento: 62749-25-SP-CCCE
Certificado de Conclusão



DOCUMENTO(S) TÉCNICO(S) ESPECÍFICO(S)
1 - CADASTRO DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE 260740
2 - CADASTRO DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE 260820
3 - CADASTRO DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE 260826
4 - CADASTRO DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE 260828
5 - CADASTRO DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE 260829
6 - CADASTRO DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE 260830
7 - CADASTRO DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE 260831
8 - CADASTRO DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE 260832
9 - CADASTRO DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE 260833
10 - CADASTRO DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE 260845
11 - CADASTRO DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE 260846
12 - CADASTRO DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE 260847
13 - CADASTRO DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE 260848
14 - CADASTRO DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE 260849
15 - CADASTRO DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE 260850
NÚMERO DO AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS - AVCB 806056
NÚMERO DO TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL - TCA 156/2022
AMPARO LEGAL
1. Lei nº 18.842/17, regulamentada pelo Decreto nº 57.776/17 - FDXA. 2. PORTARIA Nº 221/SMUL-G/17.
NOTAS
NOTA(S) PADRÃO(ES) 1. Este Certificado de Conclusão não autoriza a instalação e o funcionamento de atividades não residenciais no imóvel, que ficam sujeitas à prévia emissão do Auto de Licença de Funcionamento ou do Alvará de Funcionamento, conforme o caso e nos termos da legislação aplicável.

Página 3 de 5
Número do Documento: 62749-25-SP-CCB
Certificado de Conclusão





2. Este Certificado de Conclusão é considerado documento hábil para fins de averbação da área construída no competente Cartório de Registro de Imóveis.
3. Este Certificado de Conclusão foi expedido mediante a apresentação de declarações e documentos que atestam a conclusão da obra e o atendimento de todas as exigências constantes do Alvará que licenciou a obra.
4. Este documento refere-se exclusivamente à Legislação Municipal devendo ainda serem observadas as Legislações Estadual e Federal pertinentes.
5. O titular do documento de atividade edilícia, na qualidade de proprietário ou de possuidor do imóvel, responde perante terceiros a respeito da propriedade, posse, direitos reais, garantias e outros eventuais ônus que incidem sobre o imóvel.

NOTA(S) ADICIONAL(ES)

1. O titular do documento de atividade edilícia, na qualidade de proprietário ou de possuidor do imóvel, fica responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, edificações e equipamentos, bem como pela observância do projeto aprovado, das disposições do Código de Obras e Edificações - COE, do respectivo decreto regulamentar, das Normas Técnicas - NTs aplicáveis e da legislação municipal correlata, bem como do Plano Diretor Estratégico - PDE e da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS.
2. Este certificado engloba o Certificado de Conclusão de demolição total da edificação anteriormente existente.
3. O uso a que se refere este documento é o indicado nas peças gráficas que acompanham o alvará vinculado.
4. As informações relativas ao atendimento das exigências relativas à Quota Ambiental a que se refere o Art. 3º do Decreto nº 57.565/16 estão indicadas na peça gráfica cancelada referente a este Alvará.
5. Este documento foi emitido mediante a apresentação do Termo de Recebimento Provisório do Termo de Compromisso Ambiental - TCA relativo ao manejo de vegetação de porte arbóreo, nos termos da Portaria Intersecretarial SEHAB/SVMA 04/03.
6. Este certificado engloba o Certificado de Conclusão do movimento de terra.
7. Este certificado engloba o Certificado de Conclusão do(s) muro(s) de arrimo.
8. Este documento foi emitido mediante manifestação favorável da Divisão de Compensação e Reparação Ambiental - DCRA, da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA, relativamente à potencial, suspeita, confirmação ou monitoramento de contaminação do solo, nos termos do art. 1º da Lei nº 13.564/03, da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS e do Código de Obras e Edificações - COE.
9. Este certificado foi emitido mediante apresentação do(s) cadastro(s) do(s) equipamento(s) mecânico(s) de transporte permanente, nos termos do parágrafo único do art. 35 da Lei nº 16.642/17.
10. Este certificado foi emitido mediante apresentação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros.
11. PROJETO APROVADO NOS TERMOS O PARÁGRAFO 3º DO ART. 24 DO DECRETO 57.776/17.

RESSALVAS

RESSALVA(S) PADRÃO(ES)

1. Este Certificado de Conclusão é eficaz acompanhado das peças gráficas vistas no pedido de aprovação do projeto.

RESSALVA(S) ADICIONAL(ES)

1. Deverão ser mantidas as condições relativas à Quota Ambiental, nos termos dos artigos 74 a 78, e 84 da Lei nº 16.402/16, e deverá ser apresentado relatório a cada 2 (dois) anos demonstrando atendimento a tais exigências, de acordo com o projeto aprovado, nos termos do Decreto nº 57.565/16.
2. As condições de estabilidade e segurança do terreno alterado são de responsabilidade dos profissionais responsáveis pelo seu projeto e pela sua execução.
3. As condições de estabilidade e segurança do(s) muro(s) de arrimo são de responsabilidade dos profissionais responsáveis pelo seu projeto e pela sua execução.
4. Deverão ser observadas as exigências do Termo de Compromisso Ambiental - TCA apresentado, firmado com a Secretaria do Verde e Meio Ambiente - SVMA, relativo à intervenção em Área de Preservação Permanente - APP.
5. Deverão ser observadas as exigências relativas à contaminação do solo feitas pelo órgão ambiental referentes, no que couber, ao uso e ocupação do terreno cuja obra ora se certifica.
6. O(s) Cadastro(s) do(s) Equipamento(s) Mecânico(s) de Transporte Permanente deverão ser renovados a cada período de 1 (um) ano, nos termos do inciso I do art. 40 da Lei nº 16.642/17.
7. Este Certificado de Conclusão é eficaz acompanhado das peças gráficas vistas no pedido de aprovação do projeto.
8. O(s) equipamento(s) mecânico(s) de transporte vertical previsto(s) não poderão se constituir no único meio de circulação e acesso do pedestre à edificação, nos termos do item 7.2 do Anexo I da Lei nº 16.642/17.
9. O eventual estabelecimento de unidades condominiais de comércio e serviços está condicionado à disponibilização de sistema de medição individualizada de consumo de água, energia e gás, nos termos do item 3.10 do Anexo I da Lei nº 16.642/17.
10. A eficácia deste certificado fica condicionada ao atendimento das disposições do item 3.8 do anexo 1 da Lei nº 16.642/17 e no item 3.1 do anexo 1 do Decreto nº 57.776/17, relativas ao aquecimento de água por energia solar.
11. A eficácia deste documento está condicionada à manutenção das condições estabelecidas pelo art. 62 da Lei nº 16.402/16.



12. Deverão ser observados os horários de funcionamento e de carga e descarga regulamentados pelos órgãos municipais competentes, conforme § 3º do art. 112 da Lei nº 18.402/18.

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DESEMPENHO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMULRESID/DGP	19/12/2025	22/12/2025

