

Efetivamente eficiente

Ritmo acelerado do processo construtivo marca o projeto de shopping em Goiás

Um projeto de altíssimo nível em acordo com as tendências do segmento da construção. Esse é o conceito primordial do projeto do Passeio das Águas Shopping, considerado o maior centro de compras e lazer do estado de Goiás, administrado pela Sonae Sierra Brasil – especialista na gestão de shopping centers. A arquitetura deste mall se evidencia sob elementos da natureza em um terreno com 280.000 m² e 180.000 m² de área construída. Além disso, a principal entrada de pedestres do empreendimento conta com duas marquises com 12 metros de altura cada. Um pórtico com 130 metros de comprimento por 12 metros de altura abriga o logotipo do shopping. A fachada, composta por painéis pré-moldados de concreto com grafia exclusiva inspirada na cana de açúcar, é uma homenagem a grande produção do insumo no estado.

Devido às soluções inovadoras desde a fase inicial de conceito e no desenvolvimento dos projetos, esta edificação torna a experiência de quem o visita em uma experiência bastante agradável, destacando-se as grandes áreas de luz natural, a decoração das áreas comuns e dos seus núcleos de sanitários, a grande oferta





de restauração e lazer. No que tange ao gerenciamento no processo de desenvolvimento do Passeio das Águas foi fundamental a constituição de uma equipe multidisciplinar com técnicos experientes e altamente dedicados a esta atividade. “Estiveram sob a nossa coordenação cerca de 60 empresas distintas entre projetistas e consultores, construtoras e instaladoras, e outros prestadores de serviços, o que por si só foi bastante desafiador”, relatam Rui Pinheiro e Tiago Barros, diretores da Engexpor, empresa que atuou como responsável pelo gerenciamento deste projeto. Ao longo das atividades de gerenciamento, um dos maiores desafios foi o cumprimento do prazo pré-definido para a inauguração do shopping, que era bastante apertado, e encontrar-se o equilíbrio entre o custo, cumprimento do budget e aplicação de algumas soluções pretendidas conjugadas com a sua adequabilidade ao tipo de uso ao registrar em conta custos futuros com a operação e manutenção. “Tratando-se de um shopping, as exigências a nível comercial demandaram também uma atenção especial da nossa equipe e tiveram também algum impacto no desenvolvimento de todas as fases do processo”, acrescentam Rui Pinheiro e Tiago Barros. Paralelo ao desenvolvimento do gerenciamento deste projeto, durante o processo de contratação de fornecedores foi analisado a complexidade do empreendimento, no qual foram identificadas previamente para consulta várias empresas que tecnicamente garantiam a realização de bons projetos atendendo às mais recentes tecnologias em variadas áreas. Para essas

contratações foram considerados como principais critérios o cumprimento integral do escopo definido detalhadamente no caderno de encargos que foi elaborado para cada especialidade, o historial e experiência em empreendimentos semelhantes, o atendimento dos prazos pretendidos e, como é natural, o valor. “A escolha da empresa vencedora para a elaboração de cada projeto teve como base a equalização técnica e comercial das propostas e a avaliação e atendimento dos critérios predefinidos. Esta metodologia foi seguida como base para todas as contratações de todos os envolvidos deste importante investimento”, detalham os diretores da Engexpor. Todas as soluções aplicadas na construção do shopping tiveram prévia análise e validação por parte da equipe da Sonae Sierra Brasil e da Engexpor. Este processo de verificação e estudo das mais avançadas tecnologias teve como principal objetivo a implementação de soluções que garantissem todas as exigências de qualidade e custo dentro dos parâmetros pretendidos. Esta atividade reveste-se de fundamental importância para o sucesso imediato e futuro de qualquer empreendimento, para a qual as nossas equipes estão totalmente sensibilizadas e motivadas. Todos os possíveis fatores e impactos devem ser equacionados e analisados, quer em termos de situação de mercado, prazo, custo, qualidade, durabilidade, ope-



“O Passeio das Águas foi construído em uma época bem diferente da que estamos vivendo neste momento no Brasil. Na altura da sua construção existia uma grande dificuldade em encontrar-se disponível no mercado mão de obra devidamente qualificada face à grande demanda que o setor da construção viveu nos anos de 2011 a 2013, infelizmente bem diferente do que estamos passando neste momento.”







racionalidade, manutenção, etc.

Um exemplo claro de uma mais valia que este projeto teve foi a solução estrutural adotada. Face à exigência do prazo a cumprir, à dificuldade na mobilização de mão de obra devidamente qualificada foi estudada e apresentada pela construtora uma solução de fabricação em obra de lajes com uma dimensão de 8x8 metros (64m²). Esta solução exigiu a realização de vários estudos e ensaios nos quais estivemos envolvidos em conjunto com a Sonae Sierra Brasil, projetistas e consultores contratados especificamente para este fim por forma a garantir-se por um lado a sua perfeita adequabilidade a um shopping respeitando as premissas do projeto inicial em termos estruturais e arquitetônicos e por outro a sua exequibilidade nas condições existentes em obra.

Tripla certificação

O Passeio das Águas Shopping adotou as mais modernas soluções e coeficientes que visam a redução do consumo de energia e de água, obedecendo rígidas a diretrizes estabelecidas pelo Sistema de Gestão Ambiental da empresa. Nesse contexto, o empreendimento recebeu a certificação Verde ISO 14001 que prevê vários requisitos altamente exigentes para a gestão mais eficaz de aspectos ambientais. Esta foi mais uma conquista da Sonae Sierra, empresa conhecida internacionalmente por desenvolver

shoppings altamente modernos com preocupações a vários níveis, nomeadamente com a preservação do meio ambiente.

Também é válido destacar que este shopping conseguiu obter outras certificações como a OHSAS 18001, (Occupational Health and Safety Assessment Series) que é o reconhecimento das boas práticas em termos de Segurança do Trabalho & Saúde Ocupacional e a ICVM (sobre acessibilidade). Para obter estes certificados, na obra foram seguidas várias regras e procedimentos construtivos, materiais e soluções arquitetônicas e de instalações voltados para gestão ambiental, além de equipamentos e práticas que garantiram a segurança dos trabalhadores durante a execução da obra. “O processo de qualquer certificação torna-se mais simples quando desde o início se definem metas e objetivos para a sua obtenção. Foram criadas metodologias de controle e acompanhamento de todas as fases que fazem parte da construção de um shopping que vai desde o desenvolvimento dos projetos, da execução da obra até à sua entrega final. Foram estudadas e implementadas várias soluções técnicas e práticas de obra por forma a serem asseguradas as que melhor se adequavam ao objetivo pretendido.”

Integração de resultados

O gerenciamento do projeto do Passeio das Águas Shopping não foi o primeiro trabalho que

a Engexpor desenvolveu em conjunto com a Sonae Sierra. A empresa já registrou várias outras experiências tanto no Brasil, quanto na Europa, o que facilita muito no conhecimento do produto final que se pretende atingir. Entre os destaques está a formação de uma equipe que desde o início teve como objetivo comum o sucesso do empreendimento, na qual a informação sempre circulou de forma rápida e clara proporcionando desta forma a tomada de decisões atempadas para fazer face aos diversos problemas que vão surgindo ao longo do processo. “Felizmente conseguiu-se atingir com o esforço de todos as principais metas previamente definidas o que nos deixa bastante felizes e certos de que conseguimos aplicar todo nosso esforço e experiência ao serviço deste importante empreendimento e em particular à Sonae Sierra.”

QUADRO EM DESTAQUE

A Sonae Sierra Brasil desenvolve shoppings que aliam centro de compras a um espaço de cultura, lazer e convivência, com equipamentos de alta tecnologia nas áreas de segurança, manutenção e administração, além da preocupação especial com a preservação do meio ambiente e o conforto dos seus consumidores, lojistas e das comunidades onde estão inseridos.



“

Mesmo com mais de 55 shoppings em vários países da Europa e Brasil com cerca de 1,8 milhões de m² de ABL (Área Bruta Locável), sem dúvida que o gerenciamento dos projetos e da obra do Passeio das Águas foi um desafio e uma responsabilidade enorme para a nossa empresa...”

*Rui Pinheiro,
Diretor da Engexpor*

