Edificação expansiva

No RS, shopping contará com ampla eficiência projetual aliada ao potencial comercial

É no centro do Rio Grande do Sul que se encontra um projeto que segue em construção agregando modernidade e sofisticação em sua estrutura: o Shopping Praça Nova Santa Maria. Este novo complexo de compras regional contará com mais de 200 lojas distribuídas em mais de 23mil m² de ABL.

O estudo preliminar deste projeto durou cerca de seis meses, pois, a equipe de arquitetura tinha um desafio pela frente ao encontrar um equilíbrio entre o mix comercial solicitado e a melhor maneira de implantação do shopping. Em conversa com redação da *Parágrafo*, o arquiteto responsável pela obra, Rafael Collaço, conta que a missão deste trabalho é conseguir uma ampla eficiência projetual aliada ao potencial comercial.

"Um dos grandes desafios deste projeto foi a implantação do edifício e a definição dos níveis. Tínhamos que equilibrar a maior eficiência em termos de movimentação de terra junto com a boa visibilidade do shopping", relembra o arquiteto.

Outro desafio encontrado no desenvolvimento deste projeto compete aos estudos de acessos de veículos. Por estar situ-

ado em uma rodovia, os acessos não poderiam atrapalhar o fluxo da estrada, mas também tinham que garantir o acesso fácil para o usuário do shopping.

"Os acessos desta edificação se compõem em duas ruas distintas, cada uma em um nível. Foram criados acessos tanto para veículos e pedestres em ambos os níveis solucionando as questões sobre acessibilidade e bom fluxo de pessoas/veículos", explica Collaço.

Nesse projeto, como o terreno possui grande extensão a expansibilidade foi planejada em acontecer no nível térreo onde, hoje, está o estacionamento que por sua vez, passará a ter em um grande deck parking para suprir a necessidade de mais vagas.

No que tange ao diferencial, o projeto ganha-se destaque no 1º pavimento, entrada principal do empreendimento, com grande visibilidade da rodovia, onde foi projetado um "lifestyle". "Uma área externa com cobertura onde haverão diversos restaurantes dando vista para um grande jardim, tornando-se um espaço muito agradável e especial para fazer refeições e local de convívio."

Ainda nesse contexto de proporcionar conforto e qualidade, o empreendimento traz em sua estrutura um moderno sistema de ar-condicionado altamente eficiente e um conjunto com sistemas de automação que, vai garantir mais eficiência energética ao local. Além disso, a edificação possui sistema de iluminação em LED e grandes skylights, o que garante um baixo consumo de energia.

THE
PARK

Marcado pela eficiência

Há mais de quatro anos desenvolvendo projetos no sistema bim, a Collaço Monteiro busca entender a necessidade do cliente para cada projeto. Além disso, o escritório sempre preza pela excelência e equilíbrio entre orçamento, eficiência e beleza do projeto. “Já tivemos cases reais de shoppings, onde esses sistemas foram adotados com retorno enorme e claramente sentido pelos clientes e construtores”, afirma Rafael Collaço. Nessa fase mais crítica da economia, o escritório tem buscado se organizar e aprofundar nas novas tecnologias.

ENGEXPOR BRASIL

GERENCIAMENTO DE PROJETOS E OBRAS

SOLUÇÕES PARA A GESTÃO DA SUA OBRA

Sede: Rua Funchal, 203 – Cj. 32 – Vila Olímpia / São Paulo CEP: 04551-060

Tel.: +55 (11) 3045-2364 | E-mail: brasil@engexpor.com | www.engexpor.com

CONTROLADORIA MAIS QUE NECESSÁRIA

Outro trabalho de destaque no Shopping Praça Nova Santa Maria é o de Gerenciamento de Projetos e Obras. Desde março de 2014, o VBI Real Estate havia contratado a Engexpor Brasil para analisar todos os assuntos de caráter técnico que envolvem a construção de um empreendimento da dimensão e importância deste centro de compras.

O diretor da empresa, Tiago Barros, conta que a Engexpor participou ativamente junto a VBI na identificação, negociação e contratação dos projetistas. Foram lançadas várias licitações para as diferentes especialidades de projetos que são necessários para este modelo de obras.

Após a contração seguiu-se a fase de coordenação de todos os projetos, tendo em conta as premissas de qualidade, operacionalidade, atendimento às normas locais e nacionais, custo e prazo entre outras, que a VBI definiu como princípios para o seu empreendimento.

Ainda nesta fase, foram realizadas inúmeras reuniões com os vários intervenientes nas quais foram analisadas e discutidas as soluções a implementar tendo em conta os objetivos a atingir.

Com base nesta situação, a Engexpor montou uma equipe multidisciplinar, complementada por alguns consultores externos para assuntos pontuais, para fazer face às várias especialidades e projetos em desenvolvimento. Os projetos evoluíram desde os conceitos e estudos preliminares até ao seu detalhamento final com a entrega dos projetos executivos.

"Desenvolvemos também nesta etapa, o que normalmente apelidamos de 'value-engineering', ou seja, a procura constante por soluções técnicas que ajudem a viabilizar o empreendimento, principalmente, em termos de custo, prazo e qualidade associada ao uso. Esta atividade e preocupação no nosso entendimento, ainda para mais nos dias atuais, é fundamental e um diferencial importante no nosso ramo de atividade", afirma Tiago Barros.

Paralelamente a esta fase de coordenação e desenvolvimento dos projetos, a Engexpor esteve diretamente envolvida a par da VBI em todo o processo

de licenciamento do shopping junto das autoridades locais e estaduais. Após a finalização dos projetos, iniciou-se a fase de licitação da obra. “Efetuamos todo o processo de consulta ao mercado: identificação de empresas, elaboração de todos os documentos da licitação, recebimento e análise das propostas e assessoria à VBI na negociação final.”

Desde as primeiras etapas do trabalho, a empresa esteve presente, em Santa Maria, com uma equipe residente que foi-se ajustando em número e valências de acordo com o desenvolvimento da obra. “Entre as nossas principais preocupações estão a qualidade, verificação do atendimento dos projetos, cumprimento dos prazos e controle de todos os custos da obra, entre outros.”

Além da complexidade

Os desafios neste tipo de processos são sempre grandes, por esse motivo a Engexpor constituiu internamente uma equipe multidisciplinar com técnicos experientes dedicados a esta atividade, acrescido da experiência acumulada da empresa ao longo do gerenciamento de cerca de 1,8

milhões de m² e ABL (Área Bruta Locável). Estiveram sob a coordenação da Engexpor cerca de 25 empresas distintas entre projetistas e consultores, o que por si só é um grande desafio. A forma implementada para o acompanhamento de perto de todo o processo foi a realização de reuniões periódicas com os intervenientes nas quais foram apresentadas, analisadas e discutidas todas as soluções a desenvolver nos vários projetos.

Outro importante desafio foi encontrar-se o equilíbrio entre o custo de algumas soluções pretendidas e a sua adequabilidade ao modelo de uso tendo em conta custos futuros com a operação e manutenção. Tratando-se de um shopping, as exigências a nível comercial tiveram também algum impacto no desenvolvimento e coordenação dos projetos. "Estes dois últimos itens talvez tenham sido os nossos maiores desafios tendo em conta o período em que vivemos em que os budgets cada vez são mais curtos, não existindo grande margem para desvios sob pena de poderem comprometer o investimento."

Ao longo do desenvolvimento dos projetos, a empresa acompanhou de perto o custo do empreendimento através de estimativas e de consultas pontuais a fornecedores por forma a encontrar-se a melhor relação qualidade-custo.

"A contratação de bons projetistas é um dos fatores de maior importância para o sucesso de qualquer empreendimento."

Tiago Barros,
Diretor da Engexpor

ASSERTIVIDADE NA OBRA

Ao longo das obras do Shopping Praça Nova, em Santa Maria um dos trabalhos que foram fundamentais para o alcance de resultados satisfatórios no projeto foi o serviço de incorporação da construção do empreendimento.

Entre os desafios do trabalho incorporador da obra foi o de detectar os interesses dos consumidores locais visando desenhar uma edificação conforme as demandas do mercado. Houve uma análise quanto a possível aceitação do público com os serviços proporcionados pelo mall.

Em um caminho que foi além das incertezas, a VBI Real Estate, responsável pela incorporação do centro de compras, ao longo do processo construtivo pode aos pouco perceber o retorno positivo em prol da edificação por parte da região de Santa Maria. "Grandes lojas âncoras, empresários e a população como um todo recebeu com muita expectativa a ideia de implantar um novo shopping no município. Isso tem sido fundamental para a condução deste projeto desafiador", destaca Rodrigo Abbud, presidente da empresa.

Nesse contexto de conquistar espaço no mercado diante de um mercado em plena turbulência, o Praça Shopping Santa Maria angariou em seu leque de lojas marcas referências no segmento de malls. E não foi por acaso, a rede investiu entorno de R$ 150 milhões neste ousado e moderno projeto.

Todo o trabalho da VBI foi concedido sob uma integração com engenheiros, arquitetos, gerenciadores da obra e a equipe de prestadores de serviço da construção. "Realizamos todo o acompanhamento de custos, da evolução de etapas da obra e do alcance das metas planejadas", recorda Abbud.

Portfólio extenso: Em torno de mil metros quadrados de ABL, espalhadas pelo Brasil, compõem o portfólio da VBI Real Estate. Com a expetise necessária para o desenvolvimento de projetos coorporativos, a empresa adota em seus trabalhos o que há de mais moderno em nível mundial, adequando as inovações ecológicas e ambientais.

> ***"A população recebeu com muita expectativa a ideia de implantar um novo shopping***
>
> *Rodrigo Abbud, VBI Real Estate*