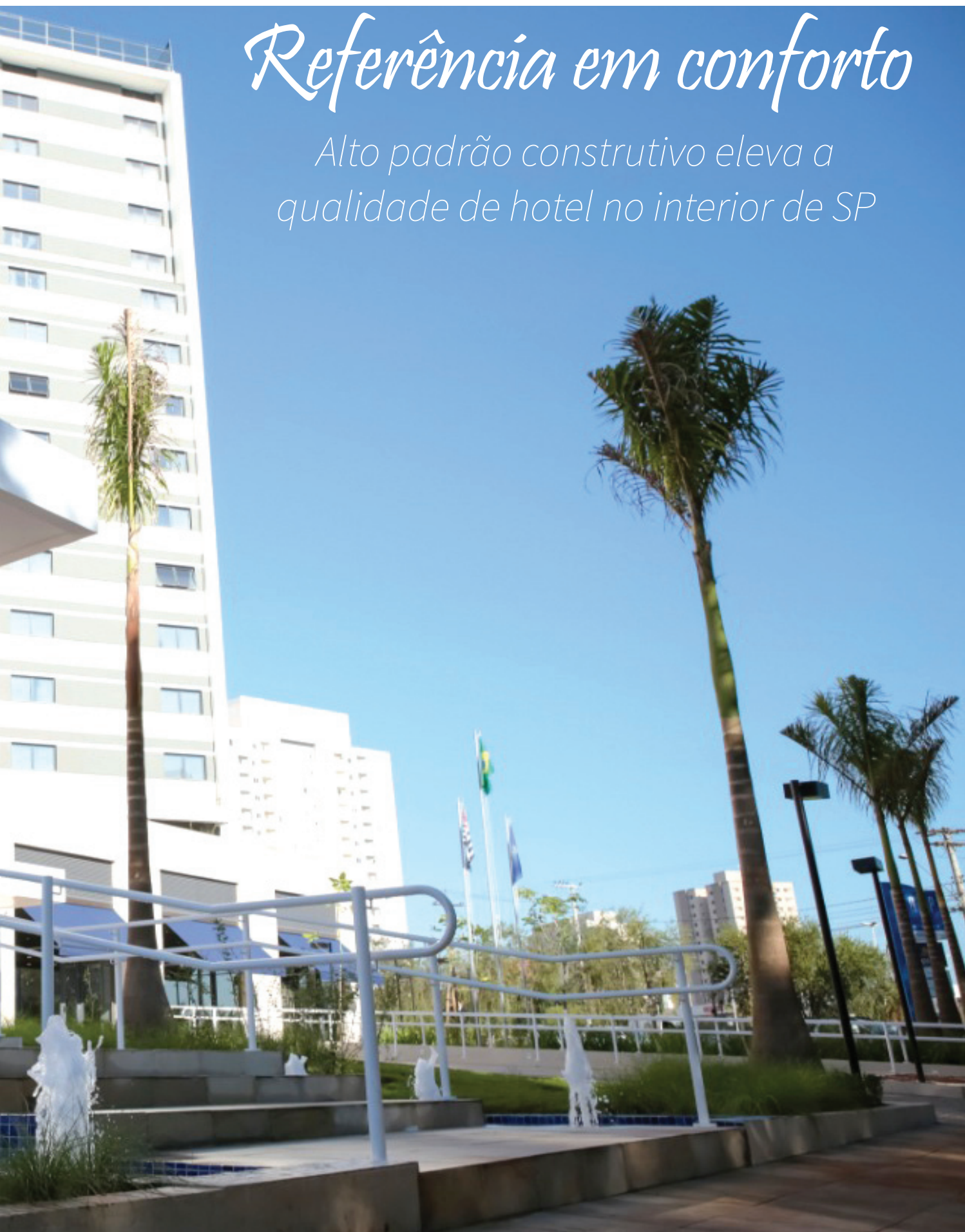




# *Referência em conforto*

*Alto padrão construtivo eleva a  
qualidade de hotel no interior de SP*







Desde a sua etapa de concepção até o seu processo construtivo, concluído há dois anos, o hotel quatro estrelas Santo Emiliano, de bandeira TRYP By Wyndham, localizado em Ribeirão Preto (SP), tem como chance-la a caracterização de uma ampla qualidade em sua composição. O empreendimento contou com investimentos de cerca de R\$ 115 milhões e tem 256 apartamentos e foi projetado para atender ao público que viaja a negócios, eventos e turismo de lazer. Em uma área de mais de 22.727 m<sup>2</sup> (em terreno de 5,2 mil m<sup>2</sup>), o hotel foi idealizado pelo escritório Ricardo Julião & Arquitetos e Associados, em uma edificação de 13 andares, cobertura equipada com piscina, bar, academia, SPA completo, além de uma ampla área de eventos. Sob a construção liderada pela Somague MPH, o ciclo de concretagem de cada lâmina da obra (com 900 m<sup>2</sup>) levou de seis a sete dias para ser finalizada, um trabalho considerado rápido e acima da média. Neste contexto, vale destacar que o prédio possui blocos de vedação, mas as divisórias são de drywall. Outro detalhamento fundamental são as fachadas do empreendimento, sendo toda de alvenaria rebocada, com pele de vidro e duas molduras verticais de ACM de 1.500 m<sup>2</sup>. A pele de vidro no tamanho de 2.220 m<sup>2</sup>, com módulos encaixados no modelo stick (estrutura de aço horizontal e vertical ancorada na estrutura do prédio). Quanto ao gerenciamento de todo o processo de implementação do hotel houve um exigente controle da evolução da obra em termos de qualidade, prazo e custo. Neste quesito foi necessária uma verificação geral de todos os projetos que já tinham sido contra-

tados, por forma a verificar eventuais pontos de melhoria. Paralelamente ao andamento da obra foi necessária uma compatibilização entre os projetos e as premissas e necessidades pedidas pelo operador do hotel que estava em fase de contratação “Este último ponto

exigiu uma atenção especial por parte da equipe de gerenciamento da obra por forma a que eventuais demandas de alterações de projetos por parte da “bandeira” do hotel não interferissem com o andamento da obra nem no custo previamente definido para o inves-

timento por parte do nosso cliente.” A compatibilização entre os projetos iniciais que deram origem à contratação da construção do hotel e as “exigências/pedidos” por parte do operador do hotel foi um dos principais desafios durante a fase de coordenação dos proje-



“

*Especificamente neste projeto destacamos como principais prioridades e foco da nossa equipe, o cumprimento do custo e prazo, sem perder a qualidade desejada.”*

*Tiago Barros,  
Diretor da Engexpor*



tos. Como a obra iniciou sem estar definida a “bandeira” do hotel foi necessário durante a coordenação dos projetos, e em paralelo com a construção, realizar-se um trabalho exaustivo por forma a que os ajustes decorrentes da negociação com o novo operador do hotel tivessem o menor impacto possível na obra. “Felizmente contamos com um espírito de parceria entre todos os envolvidos no processo o que facilitou nesta atividade, tendo na maioria dos casos sido possível atingir-se um consenso equilibrado na procura da melhor solução. Outra particularidade deste tipo de projeto, que nos exigiu uma atenção especial na fase de desenvolvimento e coordenação dos projetos, foi sua a compatibilização com o FF&E, otimizando-se assim as soluções e os custos de insta-

lação e operação”, salientam Rui Pinheiro e Tiago Barros, diretores da Engexpor, empresa responsável pelo gerenciamento dos projetos e da construção do hotel. Em referência à redução de custos proporcionados na obra por meio do trabalho desenvolvido pela gerenciadora, houve um controle apertado e contínuo de todos as fases do desenvolvimento do investimento desde os projetos, contratações e desenvolvimento da obra. “A experiência acumulada pela Engexpor no gerenciamento de projetos de grande dimensão e complexidade aos longo dos 30 anos da sua história tem no nosso entendimento contribuído de forma decisiva para a capacitação das nossas equipes tanto em experiência como no conhecimento de valores de mercado o que diminui

substancialmente a probabilidade de existirem grandes desvios em termos de custos nos projetos em que estamos envolvidos”, acrescenta Rui Pinheiro e Tiago Barros. Desta forma, como metodologia ao longo do desenvolvimento dos projetos a Engexpor 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, sempre tendo como objetivo principal a obtenção das melhores soluções pelo melhor custo. “Oferecemos também muita importância a um controle e verificação permanente do cumprimento de todas as premissas previstas nos vários contratos de maneira a que exista a certeza que todo o processo está a ser devidamente cum-



prido por todos os intervenientes, ajudando desta forma a que os valores inicialmente previstos sejam cumpridos.”

#### Integração necessária

A relação entre uma gerenciadora e o seu cliente tem que ser baseada num sentimento de confiança e de transparência na informação transmitida. Desde o início, a integração e a relação en-

tre as equipas foram excelentes, tendo sido cimentada ao longo do tempo com o aumento do conhecimento mútuo e com o concretizar com sucesso de objetivos intermediários. “É fundamental que esta relação e interação tenha como principal objetivo o sucesso do empreendimento”, reforçam os diretores da Engexpor. Por outro lado, completam ao dizer que é fundamental a contra-

tação de bons parceiros dentro de premissas definidas de forma clara e objetiva desde o início. Assim, somente com um acompanhamento efetivo de todas as etapas, desenvolvimento dos projetos, contratação da obra, no controle da qualidade, cumprimento dos prazos e dos custos da obra é que se torna possível minorar a ocorrência de problemas e desvios ao inicialmente previsto.

