

# **CONIC-SEMESP**

## 13º Congresso Nacional de Iniciação Científica

Anais do Conic-Semesp. Volume 1, 2013 - Faculdade Anhanguera de Campinas - Unidade 3. ISSN 2357-8904

**TÍTULO:** GERENCIAMENTO DE OBRAS DE SHOPPING CENTERS: PRODUTIVIDADE X QUALIDADE

**CATEGORIA:** EM ANDAMENTO

**ÁREA:** ENGENHARIAS E TECNOLOGIAS

**SUBÁREA:** ENGENHARIAS

**INSTITUIÇÃO:** CENTRO UNIVERSITÁRIO DO INSTITUTO MAUÁ DE TECNOLOGIA

**AUTOR(ES):** CLEBER SILVA DE OLIVEIRA, RAPHAEL ESPER KALLAS, RODRIGO BERNARDELLI MAGANHA

**ORIENTADOR(ES):** NILTON NAZAR

**COLABORADOR(ES):** KALLAS ENGENHARIA E INCORPORAÇÃO

Realização:



Apoio:



## **GERENCIAMENTO DE OBRAS DE SHOPPING CENTERS:**

### **PRODUTIVIDADE X QUALIDADE.**

#### **1. RESUMO**

O Trabalho baseia-se na realização de um estudo de gerenciamento em relação à produtividade e qualidade da construção do primeiro Shopping Center da cidade de Pindamonhangaba.

#### **2. INTRODUÇÃO**

O Gerenciamento é parte fundamental de qualquer empreendimento, devendo ser compreendido como um investimento indispensável. Mesmo com os custos envolvidos na contratação do gerenciador, os ganhos são significativos: rapidez na conclusão dos prazos, segurança nas informações, confiança no suporte técnico e maior facilidade na compatibilização de projetos.

Em Obras de Shopping Centers, o cronograma deve ser seguido à risca, tendo em vista que qualquer atraso, além do prejuízo direto a empresa construtora (com perdas de credibilidade, gastos com quadro de funcionários, tributos e despesas indiretas) pode gerar também a necessidade de indenizações às lojas, que podem alegar prejuízo nas vendas que não foram realizadas devido a esse infortúnio.

#### **3. OBJETIVOS**

O Trabalho tem como objetivo comparar os diferentes métodos construtivos e as consequências de suas escolhas para o andamento da obra, do ponto de vista da produtividade e da qualidade, utilizando-se ferramentas de gerenciamento a fim de atingir os melhores resultados.

#### **4. METODOLOGIA**

Será feito um estudo de caso do primeiro Shopping Center da cidade de Pindamonhangaba. Os materiais utilizados para análise do andamento da obra serão os projetos executivos de: fundações, estrutura, paisagismo, arquitetura, instalações hidráulicas e elétricas, sistemas de ar condicionado, esquadrias, drenagem além do estudo de viabilidade e visitas ao empreendimento.

Analisaremos os métodos escolhidos para a pavimentação do estacionamento, Alvenaria interna e Piso do *Mall*, levando em consideração o cronograma e o custo, além de possíveis consequências positivas ou negativas das demais opções disponíveis para essas etapas.

Tendo em vista que qualquer boa obra começa com um bom planejamento, explicaremos os fatores preponderantes para a obtenção de um resultado final que seja o mais satisfatório possível para todos os envolvidos no projeto, como os investidores e construtores, e até mesmo os lojistas e aos usuários do Shopping Center.

## 5. DESENVOLVIMENTO

O Trabalho teve início com uma visita a obra em fase inicial, posteriormente a visita fizemos uma pesquisa sobre métodos de gerenciamento de obras de *Shoppings Centers* e definimos os três focos para o estudo de caso devido ao a importância deles no decorrer da obra.

O empreendimento apresenta um estacionamento com 48.000m<sup>2</sup> de área, a escolha do tipo de pavimentação trará consequências relevantes tanto para o campo financeiro como para cronograma da obra, ele será realizado em piso asfáltico iremos compara-lo com piso semi-permeável.

As alvenarias de fechamento externo serão realizadas em blocos de concreto que serão comparados com *dry-wall*.

O piso de revestimento do *mall* será feito em granito que será comparado com marco piso.

## 6. RESULTADOS PRELIMINARES

O Começo da produtividade se dá início na escolha de bons projetos.

Exemplo: A escolha da estrutura e da vedação pode ser metálica (mais rápida, mais segura), pré-moldada (mais utilizada), e moldada "*in loco*".

Cada uma dessas apresenta prós e contras em função do prazo disponível para a obra.

Lembrando que o custo é relativo, às vezes uma estrutura pode aparentar ser mais cara no custo direto, no entanto ela gera um barateamento no BDI (benefícios e despesas indiretas).

A Produtividade e a Qualidade estão diretamente atreladas a bons projetos e um bom gerenciamento.

## 7. FONTES CONSULTADAS

REBOUÇAS, Djalma de Pinto, **Sistemas, Organizações e Métodos**. 10ª Edição. Editora Atlas.

YAZIGI, Walid. **A Técnica de Edificar**. 4ª Edição. Editora Pini.

COBRA, Marcos. **Um Plano Estratégico de Marketing**. 3ª Edição. Editora Atlas.

GOLDMAN, Pedrinho. **Introdução ao Planejamento e Controle de Custos na Construção Civil Brasileira**. Editora Pini.

KOZOUBSKY, Michel. **Um Método Dinâmico Para o Planejamento e Controle**. NCR Editora.