



Setin Empreendimentos Imobiliários Ltda.

SETORES DE ATUAÇÃO:

**EDIFÍCIOS RESIDÊNCIAS, COMERCIAIS, FLATS, HOTÉIS E
CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS.**

ÁREA DE ATUAÇÃO:

ESTADO DE SÃO PAULO

PAINEL 1

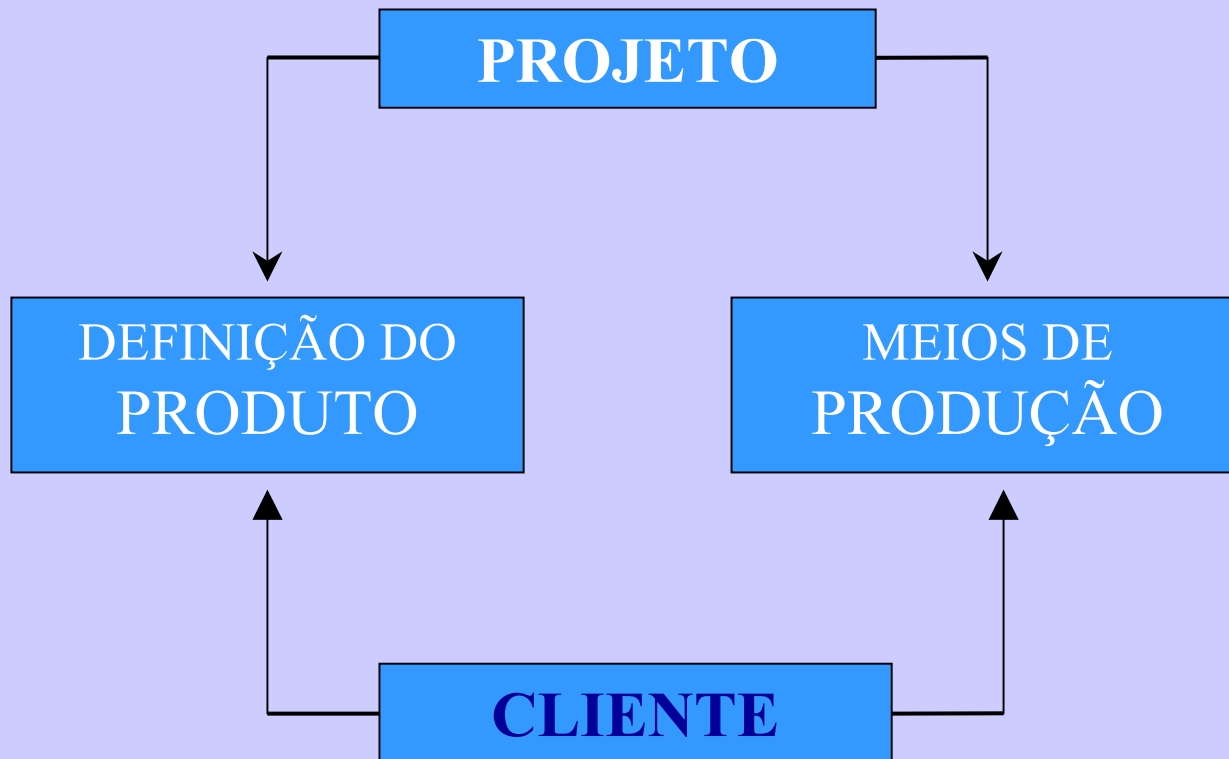
PROJETO

**IMPACTO em CUSTOS e QUALIDADE,
e as NECESSIDADES de
CONTRATANTES e PROJETISTAS.**

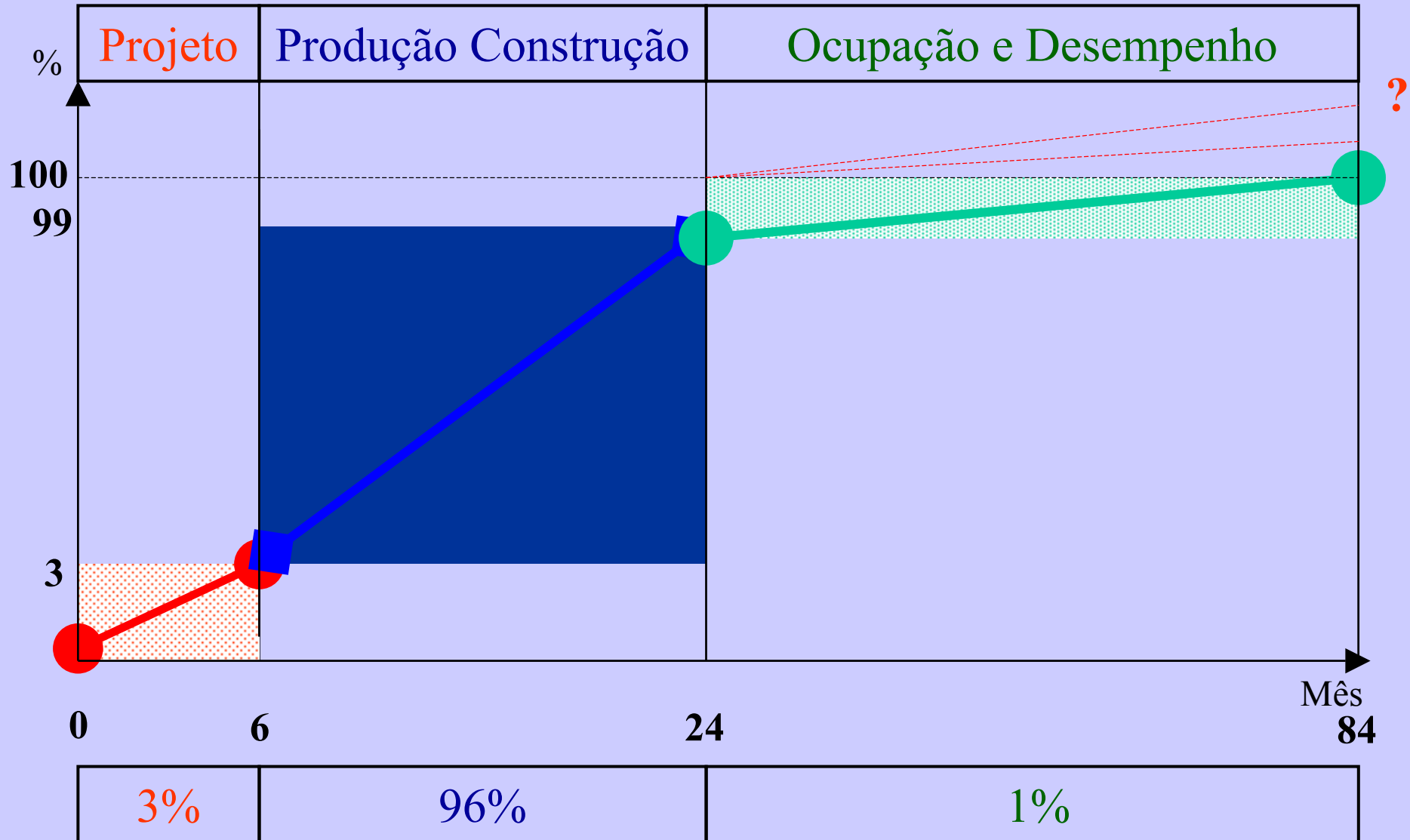
**COMO O PROJETO CONTRIBUI PARA A
FORMAÇÃO DOS CUSTOS?**

PROJETO

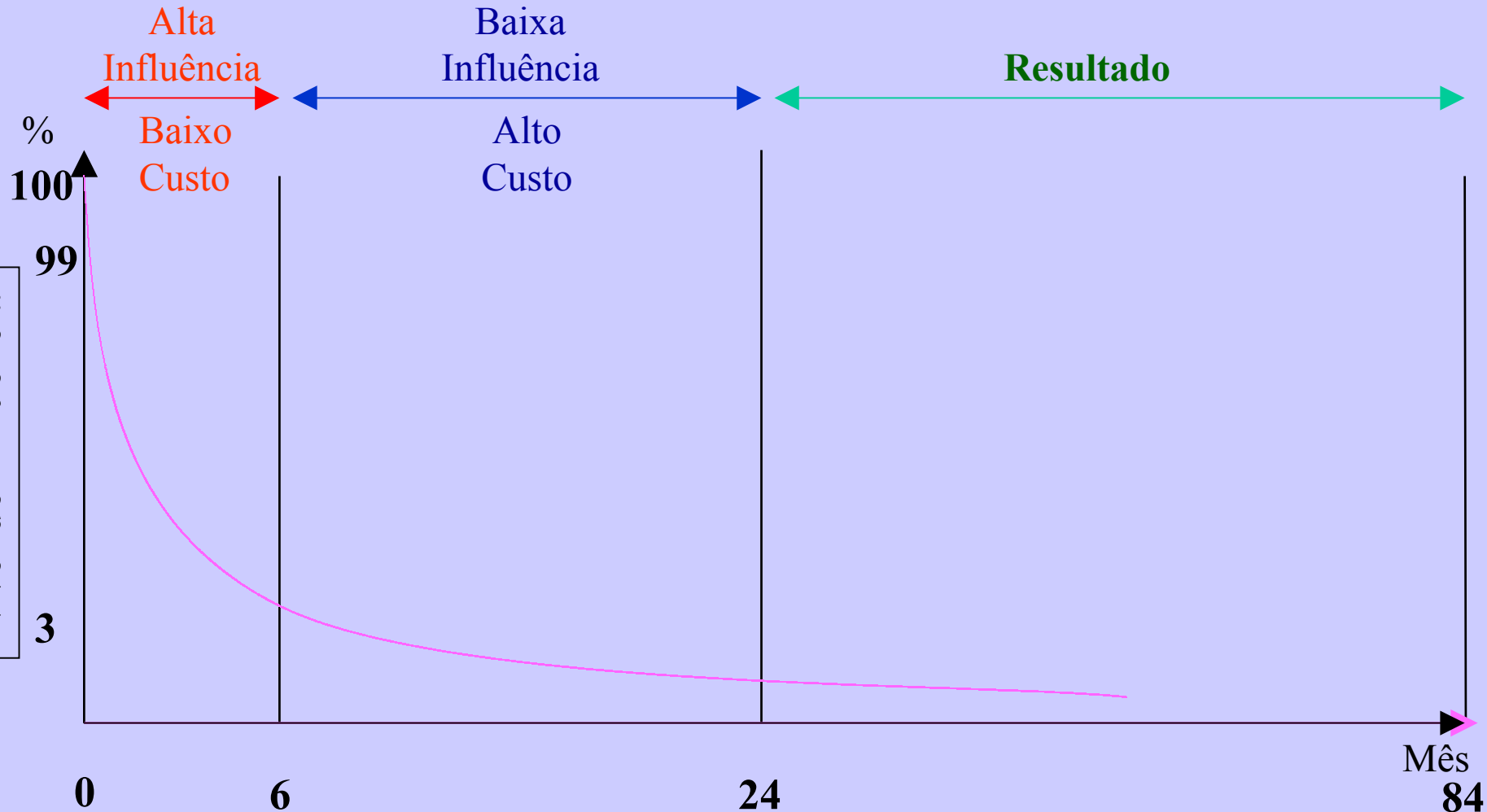
**NA INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO:
É A INTERFACE ENTRE PRODUTO E
PRODUÇÃO**



INFLUÊNCIA DO PROJETO NO CUSTO



INFLUÊNCIA DO PROJETO NO CUSTO



3%	96%	1% ?
Projeto	Produção Construção	Ocupação e Desempenho

FASES DO PROJETO

	PRODUTO	PRODUÇÃO/CONSTRUÇÃO			OCUPAÇÃO	
	A.P. / P. LEGAL	EXECUTIVO			GARANTIA	
ÁREAS	Definição Produto	Até início da obra	PLEO	Durante a obra	Desempenho	
Incorporação	XXX				XXX	
Engenharia	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	
ENVOLVIDOS						
Gerente Projeto	XXX	XXX	XXX	XXX		
Coordenador	C.Escritório	C.Escritório	C.Obra	C.Obra		
A.Legal/Jurídico	XXX			XXX	XXX	
	0	6	18	21	45	105

**COMO O PROJETO CONTRIBUI PARA A
QUALIDADE DO EMPREENDIMENTO ?**

O QUE É QUALIDADE DO EMPRENDIMENTO ?

- NÃO É OBRA BEM ACABADA
- NÃO É A BELEZA DA OBRA
- NÃO É O PADRÃO (LUXO OU POPULAR)
- AMBAS TEM QUE TER QUALIDADE
- É EXECUTAR DENTRO DAS ESPECIFICAÇÕES DE PROJETO, NO PRAZO, NO CUSTO, RESPEITANDO NORMAS, LEGISLAÇÃO E GARANTINDO RENTABILIDADE AO INVESTIDOR E DESEMPENHO AO USUÁRIO.

DEFINIÇÃO DO PRODUTO E PROJETO LEGAL

- ✓ **Definição das diretrizes, parâmetros e padrões construtivos de projeto e seleção de tecnologia**
- **TIPOLOGIA DO EDIFÍCIO E DA UN. HABITACIONAL**
- **DEFINIÇÃO DO PROCESSO CONSTRUTIVO**
- **ESPECIFICAÇÕES DE MATERIAIS E EQUIPAMENTOS**
- **EXIGÊNCIAS DAS CONCESSIONÁRIAS**
- **EXIGÊNCIA DOS ÓRGÃOS PÚBLICOS**
- **DIMENSIONAMENTO DE ÁREAS TÉCNICAS**
- **FLEXIBILIDADE DE PLANTAS E/OU ACABAMENTOS**
- **EXIGÊNCIAS DE DESEMPENHO**

PRODUÇÃO / CONSTRUÇÃO

- ✓ **Projeto com foco no usuário e meio ambiente**
- **UTILIZAÇÃO DA NORMA TÉCNICA – É LEI**
- **ENVOLVIMENTO DO FABRICANTE**
- **DEFINIÇÃO DOS SUBSISTEMAS / INTERFACES**
- **COMPATIBILIZAÇÃO DOS PROJETOS**
- **PROCESSO CONSTRUTIVO – SELEÇÃO TECNOLÓGICA**
- **PROJETO DE CANTEIRO**
- **LOGÍSTICA DA EXECUÇÃO**
- **PROJETO PARA DESTINAÇÃO DOS RESÍDUOS**

PLANEJAMENTO E LOGÍSTICA DA CONSTRUÇÃO

- ✓ **Projeto com foco na produtividade**
 - **ENVOLVIMENTO DOS PROJETISTAS COM:**
 - **CONSULTORES**
 - **FORNECEDORES**
 - **SUPRIMENTOS**
 - **ESPECIFICAÇÕES DE EQUIPAMENTOS E MEMORIAIS**
 - **RECEBIMENTO DOS SERVIÇOS**

**QUAL O NÍVEL DE ATENDIMENTO QUE AS
EMPRESAS OFERECEM HOJE A SEUS
CONTRATANTES ?**

**O NÍVEL DE ATENDIMENTO QUE OS
PROJETISTAS OFERECEM É PROPORCIONAL
A CLAREZA DAS EXIGÊNCIAS NA
CONTRATAÇÃO DOS SERVIÇOS.**

**COMO O CONTRATANTE DEVE
CONTRATAR PARA
ASSEGURAR UMA BOA RELAÇÃO
CUSTO BENEFÍCIO?**

EXIGÊNCIAS NA CONTRATAÇÃO

- **1. ESCOPO DOS SERVIÇOS**
- **2. ATIVIDADES E NECESSIDADES PARA DESENVOLVIMENTO DO PROJETO**
- **3. CRONOGRAMA**

FORMULÁRIOS MODELOS

São Paulo,

À _____

A/C: _____ Obra: _____

Ref: **Levantamento Topográfico**

Local: _____

Prezados Senhores,

Solicitamos de V.S^a fornecer orçamento para os serviços em referência, na qual pedimos para considerar os seguintes itens:

- Indicação do método a ser utilizado
- Medidas reais e escritura
- Ângulos internos
- Projeção das edificações
- Indicação dos detalhes cadastrais (guias, sargetas, boca-de-lobo, poços de visita de AP e esgoto, caixas de inspeção, registros de recalque, passeio, muro, postes com numeração, árvores, etc)
- Subsolos dos vizinhos e respectivas cotas
- Largura de todas calçadas adjacentes
- Largura da via carroçável
- Curvas de nível a cada metro
- Coordenadas a cada 5 metros
- Distância até a esquina mais próxima
- RN deverá ser sempre locado na guia, posicionada no alinhamento do lado esquerdo de quem olha pela frente do terreno, indicada com cota 100, materializada com prego de aço circundado com tinta vermelha.
- Prazo de execução
- Condições de pagamento
- Validade da proposta
- Forma de reajuste
- Itens exclusivos

Anexo a esta, segue relação de documentos e informações descrito a seguir:

A) Projeto de Prefeitura B) Escritura do terreno

Sem mais para o momento,

Atenciosamente,



Atividades e Necessidades para Desenvolvimento de Projetos Técnicos
Especialidade: Arquitetura

1 - Estudo Preliminar

O que o projetista precisa receber da contratante	Quant.	Forma de Receb/to	Prazo	Observações
* Exigências				
- Levantamento topográfico				
- Parâmetros Básico - Coeficiente, Taxa de Ocupação, recuos, gabaritos, nº de vagas				
- Legislação / Consultoria legal				
- Sondagem do terreno				
- Briefing - Programa do Projeto				
- Método Construtivo / Padrão a ser aplicado				
- Especificações da Contratante				
Produtos da Contratada			15	
* Folha de rosto				
* Relatório de visitas / fotos do local				
* Plantas de implantação				
* Plantas do pavimento tipo com lay-out das unidades				
* Volume				
* Perspectivas/ Fachadas com subsolos: dimensionamento e aproveitamento de vagas				
* Cálculo de Áreas				
* Terreno / zoneamento				
* Caderno de detalhes notáveis - externo				
Procedimentos: Compatibilização/Aprovação/Distribuição				
* Apresentação à Contratante + Operadora			1	
* Revisão do EP (exceto no caso de grandes divergências)			2	
Nota: Quando fora da Grande São Paulo				
* Revisão à Luz da Legislação Municipal			15	
* Apresentação Estudo Preliminar p/ todos projetistas intervenientes			1	

CRONOGRAMA PROJETOS - MERCURE DOWNTOWN

PROJETO	PROJETISTA	jun-00			jul-00			ago-00			set-00			out-00			nov-00			dez-00		
		I	M	F	I	M	F	I	M	F	I	M	F	I	M	F	I	M	F	I	M	F
1. SONDAGEM		Concluído																				
2. LEVANTAMENTO TOPOGRAF.		Concluído																				
3. FUNDAÇÃO																						
3.1. Projeto de contenção		31/jul																				
3.2. Projeto de fundações		25/set 05/out																				
4. ARQUITETURA																						
4.1. Estudo de Massa		Concluído																				
4.2. Estudo Preliminar		Concluído																				
4.3. Projeto legal		Concluído																				
4.4. Estudo de Fachada																						
4.5. Material maquete e mat. de vendas		Concluído																				
4.6. Ante Projeto		07/jul 25/jul																				
-Plantas de todos os pavimentos																						
-Cortes e fachadas																						
-Tabela de esquadrias/ caixilhos																						
-Detalhes e vistas áreas molhadas																						
-Detalhe terraços, gradis, peitoris																						
-Outros detalhes necessários																						
4.7. Pré executivo/ básico		25/jul 25/ago																				
4.8. Executivo		04/dez 20/dez																				
5. ESTRUTURA																						
5.1. Estudo Preliminar		07/jul																				
5.2. Pré forma		25/ago																				
5.3. Cargas da fundação		25/set																				
5.2. Blocos - forma e armação		15/out																				
5.4. Forma		31/out																				
5.5. Armação		30/set																				
6. ELÉTRICA E HIDRÁULICA																						
6.1. Estudos preliminares		07/jul																				
6.2. Projeto básico		25/ago																				
-Suprimento e distribuição de energia elétrica																						
-Telefone / dados																						
-Automação predial, detecção de incêndio, sonorização e iluminação para rotas de fuga																						
-Água fria e quente																						
-Gás																						

EM QUE O MERCADO PRECISA EVOLUIR NO DESENVOLVIMENTO/COORDENAÇÃO DE PROJETOS?

- **INVESTIR NA GESTÃO DA INFORMAÇÃO. PORQUE?**
- **É MAIOR O NÚMERO DE PROJETISTAS ENVOLVIDOS NO DESENVOLVIMENTO DOS PROJETOS.**
- **É NECESSÁRIO MAIOR INTEGRAÇÃO ENTRE OS ENVOLVIDOS.**
- **É GRANDE O FLUXO DE INFORMAÇÕES.**
- **O COORDENADOR DEVE TER HABILIDADE E CONHECIMENTO PARA INTEGRAR OS PROJETISTAS E O FLUXO DE INFORMAÇÕES OBJETIVANDO CUSTO, PRAZO E QUALIDADE.**

Ferramentas

- GERENCIAMENTO ELETRONICO. SADP
- ✓ PADRONIZAÇÃO DAS INFORMAÇÕES:
- TAMANHO DA FOLHA. A-2
- UNIDADE DE MEDIDA. CM
- CARIMBO PADRÃO.
- LISTA MESTRA DE PROJETO.
- CALENDÁRIO DE REUNIÕES.
- PAUTA DE REUNIÃO.
- CHECK LIST/ ANÁLISE CRÍTICA DE PROJETO
- REUNIÃO SEMANAL GERENTE DE PROJETO, OBRA E DIREÇÃO.