



Soluções em Gestão de Facilities

Home Page | Talen Editora | Anuncie | Assine | Fale conosco

Infra
Facility Property
10 ANOS

Eventos
Encontro de líderes

Newsletter
Atualize-se via e-mail

Guia de compras
Produtos e serviços do setor

Revista Digital
Conteúdo completo

Busca no portal



Edição do mês

- Edições anteriores
- Assine a revista
- Anuncie
- Fale com a redação

Publicidade



MELHOR!

CONHEÇA AQUI
TUDO SOBRE
EQUIPAMENTOS
& SERVIÇOS

Guia de compras

Buscar por segmento

Buscar por empresa

Pesquisa interativa

O que você acha da terceirização?

Vote agora

>> Home > Cases

imprimir

enviar por e-mail

Quadra Hungria

Não há VAGAS

Na corrida pelo desejo de mais inquilinos nos escritórios corporativos, qual o segredo para alugar todo o prédio antes mesmo de finalizar as obras?

No mundo imobiliário comercial, o sonho de qualquer empresário é ver o declínio absoluto da taxa de vacância em detrimento de um registro positivo na ocupação dos escritórios, seja para vendas ou locação.

Procurando vivenciar na prática esta meta, empreendedores, construtoras, arquitetos, projetistas e especialistas em consultoria traçam estratégias para valorizar o empreendimento - em todos os aspectos. Mas é só a partir do prédio em pé, com todas as tecnologias e itens arquitetônicos incorporados, que o investidor começa a contabilizar os contratos já fechados e a somar as salas vazias que ainda esperam receber condôminos. Pelo menos, na maioria dos casos. Afinal, não é todo dia que o mercado corporativo espelha uma edificação completamente ocupada, antes mesmo do final das obras, e com locação formalizada por no mínimo 10 anos.

Sob a direção da Constrac Construção e Empreendimentos Imobiliários, o Quadra Hungria é uma dessas felizes exceções: talvez pelo conjunto de particularidades que só o empreendimento reúne, a começar pela localização privilegiada, de frente para o Jockey Club, em São Paulo.

Mas o que existe de tão ímpar além do entorno, que exhibe vista magnífica da Marginal Pinheiros e acesso direto para os diversos serviços e facilidades, como o Shopping Eldorado, a Faria Lima, a Juscelino Kubitschek, as vias que levam até o aeroporto e às rodovias intermunicipais, o metrô Rebouças a poucos metros, a proximidade com a Ponte Eusébio Matoso?

Foi exatamente a partir da viabilidade de erguer uma edificação num terreno como este - de quase três mil metros quadrados - e de saber que poderia ser para um único locatário - que a Constrac deu início ao plano estrutural, levando em conta as respostas obtidas no próprio mercado imobiliário comercial.

"Nós procuramos saber quais são os tamanhos das lajes hoje para um monouitário. Verificamos que o ideal é de cinco a 13 mil metros quadrados de área útil. Ai você também encontra uma gama muito alta de empresas demandando isso - que posteriormente à ocupação têm uma opção a fazer. A organização pode alugar e deixar o gerenciamento entre ela, o síndico e o administrador, ou ela mesma pode gerir. Assim, não fica a mercê de outros condôminos para saber se a segurança está ruim ou boa, se o estacionamento está atendendo às expectativas, etc.", esclarece o diretor da Constrac, Valter Antonio Chammas. Segundo ele, a grande vantagem é o monouitário saber o que e quem ele está contratando; ter o domínio do prédio. "Se você por acaso alugar dez andares de um prédio que possui 20 pavimentos, você acaba sendo mais um condômino...", opina ele.

Aproveitamento máximo das potencialidades

Já na estrutura, a Constrac explica uma concepção arrojada e perfeitamente executada, nos mínimos detalhes. Dois pilares únicos (o restante: todos de periferia) são responsáveis por garantir um aproveitamento máximo de cada um dos oito andares-tipo. Ou seja: não existem mais salas e sim bancadas de trabalho, conforme exalta Valter Chammas. "Foram utilizadas técnicas como a viga do tipo renderel, aplicada no segundo pavimento, que recebe a carga dos demais andares superiores por meio dos 26 pilares nela apoiados. Estas vigas foram executadas/fabricadas no canteiro de obras a partir de fôrmas metálicas que proporcionaram agilidade de execução e acabamento, conforme o projeto". O resultado é um benefício transferido ao usuário, que tem a condição de maximizar também o número de pessoas a utilizar o andar e de permitir que cada pavimento receba iluminação natural abundante.



Outro diferencial pode ser visto no corpo do edifício. Isso porque, o Quadra Hungria conta com vidro laminado refletivo de alta tecnologia, cujas características conferem boa redução acústica, segurança e conforto, além de ser um aliado na hora de economizar em ar condicionado. "Com a parceria junto à empresa Glassec, os vidros empregados filtram 99,6% da radiação, combatendo raios ultravioleta, principal elemento responsável pelo desbotamento, envelhecimento e ressecamento dos materiais", explica Valter.

As cores? Azul lite e bronze curvos que dão o toque final em estética, sendo um complemento ao revestimento em painéis de alumínio composto no centro da fachada - ACM este que oferece suas vantagens. Segundo especialistas, sua pintura garante uniformidade aos elementos revestidos e facilidade de limpeza e manutenção devido à forma plana e acabamento linear da chapa.

TV Facility

Conteúdos em vídeo

Entrevistas, coberturas de eventos, depoimentos técnicos e informações atualizadas sobre o setor



Copa e Olimpíadas: Que país seremos em 2017? As obras que acontecerão para receber esses eventos mudarão o Brasil?



Os diferenciais de mercado ligados ao conceito de sustentabilidade aplicado à higiene e limpeza profissional



Cenário de formação de novos profissionais no país, e considerações prioritárias sobre educação em Gerenciamento de Facilidades



Os desafios da terceirização e do trabalho temporário no Brasil



Visões sobre o Congresso INFRA 2010 e a relação entre clientes e fornecedores do setor de facilities

Janelões que emolduram

Enquanto isso, no interior do imóvel, é possível perceber o inusitado e peculiar estilo da arquitetura de Miguel Juliano - traduzido aqui pelas gigantes e perfeitas janelas no primeiro andar. Da laje: um verdadeiro porta-retrato que emoldura a paisagem do Rio Pinheiros e dos carros que passam lá fora.

Paralelamente, encontramos materiais de superior qualidade, como no átrio central e nas demais áreas de circulação, que receberam a aplicação de pedras naturais: mármore importado do tipo pighês em placas simétricas de 1,40 metros. Não existe uma mistura, mas sim um acabamento que é valorizado pelo aço inoxidável dos elevadores e de todas as portas que dão acesso às lajes corporativas - uma arquitetura de interiores da Rocco Associados.

A fim de complementar todo o arsenal de técnicas e idéias, deu-se um toque final às formas traduzidas na estrutura e nos espaços do edifício. De autoria do escritório Franco & Fortes Lighting Design, a iluminação está presente não somente na fachada (para ressaltar os pilares, as janelas redondas e o elemento curvo que atravessa de fora a fora), mas também no centro de cada um dos óculos do segundo pavimento (destacando seu recorte no edifício), no hall dos elevadores, além de uma iluminação embutida no piso junto às paredes das cabines.

"As colunas externas, vermelhas, receberam iluminação rasante com lâmpadas de vapor metálico de fecho ultraconcentrado, brilhando na paisagem. O elemento curvo que se sobressai ganhou luz de baixo para cima, em locais cuidadosamente estudados para que se evidenciasse a curvatura, inclusive no topo do edifício, onde ela se esparrama por toda a sua extensão", conta Gilberto Franco, que enfatiza o uso de lâmpadas de grande durabilidade, de vapor metálico bulbo cerâmico ou fluorescentes compactas longas, enquanto no Salão de Escritórios adotou-se luminárias duplo-parabólicas, conforme forro modulado proposto no projeto de arquitetura. E isso é só um pouco do que o usuário (a instituição bancária Santander Banespa, com seus 1.300 colaboradores para este prédio) vai poder usufruir nos próximos 10 anos, com possibilidade de renovação pelo mesmo período. Veja em destaque outros diferenciais de valor do Quadra Hungria: pioneiro em muitos quesitos!

· Para aquele que pensa o tratamento estético somente a partir do pavimento do hall de entrada, se surpreende ao conhecer o primeiro subsolo destinado ao estacionamento (no total são três andares com 336 vagas). Pensando em muito valorizar esta área, afinal é o cartão de visitas da maioria dos que usufruem um prédio como este, o incorporador e o arquiteto investiram na adequação. "Alteramos o forro de gesso pelo forro mineral tipo sandila. Já as paredes ganharam revestimento em azulejo para que o ambiente pudesse ser mais bem aproveitado e valorizado", explica o diretor da Constrac, que mostra com orgulho a inexistência de canos aparentes na área da garagem.

· Para o transporte vertical, o Quadra Hungria conta com seis elevadores (Atlas Schindler), dando acesso a todos os andares e ambientes do edifício. Do térreo ao terceiro subsolo, por exemplo, um equipamento do tipo smart fica responsável por garantir conforto e redução do número de manobristas ao estacionamento. Já para atender de forma irrestrita o empreendimento, há um elevador privativo - que inclusive é uma novidade em São Paulo quando se fala em edifícios comerciais. A edificação é a única na cidade a oferecer um equipamento que leva o usuário até a área do heliponto sem que ele precise utilizar as escadas. Para completar, quatro elevadores do tipo Miconic 10 agregam rapidez e economia ao transportar o passageiro até o seu destino. Isso porque, a tecnologia permite que o usuário, após informar o andar desejado, tenha a cabine automaticamente determinada pelo próprio sistema, uma vez que este agrupa as pessoas nos elevadores de acordo com os pavimentos a serem acessados.



· Outra exclusividade do Quadra Hungria diz respeito ao sistema de ar condicionado. Cem por cento em VRV (Volume de Refrigeração Variável), ele é o único da capital paulista a ter tais características. As vantagens: mais economia e racionalização no uso, uma vez que o usuário não precisa acionar o condicionamento de todo o prédio para ter conforto ambiental na sua sala. Ou seja, não se gasta energia à toa. Outros benefícios são apontados pela Daikin (fornecedora): simplicidade dos controles, baixo nível de ruído, recursos de Building Management System dedicado, facilidade ao adaptar os sistemas aos inevitáveis rearranjos de layout que forem necessários e durabilidade dos sistemas (os primeiros operam no Japão desde 1982).



· Em combate a incêndio, foram priorizadas soluções capazes de minimizar as necessidades de reserva de água, enquanto em telecomunicações considerou-se a possibilidade de uso de conexões de alto tráfego. Já na distribuição vertical de energia, cabos tradicionais foram alterados para barramentos blindados, separados para energia normal (suprimento pela concessionária) e energia auxiliar (suprida por geradores próprios). Segundo a Projetar Engenharia de Projetos (responsável pelo trabalho), isso traz enorme flexibilidade ao edifício do ponto de vista de instalação de cargas elétricas não previstas em qualquer pavimento.

Além disso, há espaço para equipamentos de energia ininterrupta, caso o usuário desejar.

· Mil pontos de supervisão e controle perfazem o sistema de automação predial do empreendimento (implantado pela Controller). Por meio do software EBI (Enterprise Buildings Integrator), é possível abranger elétrica, hidráulica, iluminação, controle de demanda, controle de acesso e intrusão, com grande patamar de confiabilidade. Já em segurança, um sistema de CFTV digital permite vigilância constante de áreas pré-determinadas, além do controle de acesso que utiliza tecnologia de cartões de proximidade com estações de cadastramento de visitantes no lobby principal. Outra peculiaridade ligada à supervisão diz respeito à localização estratégica da sala de segurança, de onde é possível - visualmente - verificar de forma abrangente todos os detalhes no entorno da edificação. Já no patrimonial, como são vários subsistemas em uma única plataforma, um alarme de incêndio, por exemplo, se confirmado, desencadeia uma série de

eventos de forma automática, como os ventiladores de pressurização de escadas, desligamento do ar condicionado e ventiladores, acionamento do sistema de exaustão, liberação de catracas e envio dos elevadores até o piso térreo.

· Priorizando o meio ambiente e o bem-estar dos usuários, o projeto arquitetônico previu para o empreendimento uma significativa quantidade de áreas verdes. Jardins circundam o prédio, inclusive com palmeiras de 10 metros de altura. No heliponto, o tradicional piso em cimento foi substituído por uma área de gramado, garantindo um resultado estético e ambiental positivo.

Ficha técnica

Nome do Empreendimento: Quadra Hungria

Endereço: Rua Hungria, 1.400 - Jd. Paulistano - São Paulo/SP

Arquitetura: Miguel Juliano Arquitetos

Arquitetura de Interiores: Rocco Associados

Construtora: Constrac Construtora e Empreendimentos Imobiliários

Gerenciamento da Obra: Constrac Construtora e Empreendimentos Imobiliários

Incorporador: Constrac Construtora e Empreendimentos Imobiliários / DMF Construtora e Incorporadora

Detalhes

Área Construída: 19.945,73 m²

Área do Terreno: 2.856,98 m²

Custo da Obra: R\$ 30 milhões

Pavimentos: heliponto / 8 andares-tipo / térreo (com pé-direito de 3,60 metros) / 3 subsolos

Áreas de Apoio: Sala de Ginástica / Sala de Convenções (100 pessoas)

Elevadores: 6 equipamentos

Estacionamento: 336 vagas / 4 vagas para Pessoas com Necessidades Especiais

Tipo de Utilização: Conjunto Comercial

(As empresas e informações acima foram fornecidas pelos incorporadores, gerenciadores e/ou projetistas da obra, não tendo a revista INFRA qualquer responsabilidade sobre esta relação)

[+ voltar à revista](#) [+ voltar à página inicial](#)

[» imprimir](#)

[» enviar por e-mail](#)

[Home page](#) | [Talen Editora](#) | [Eventos](#) | [Anuncie](#) | [Assine](#) | [Fale conosco](#)

Copyright © 2003-2010 Talen editora
Itanio sistemas via internet
Todos os direitos reservados