

01/01

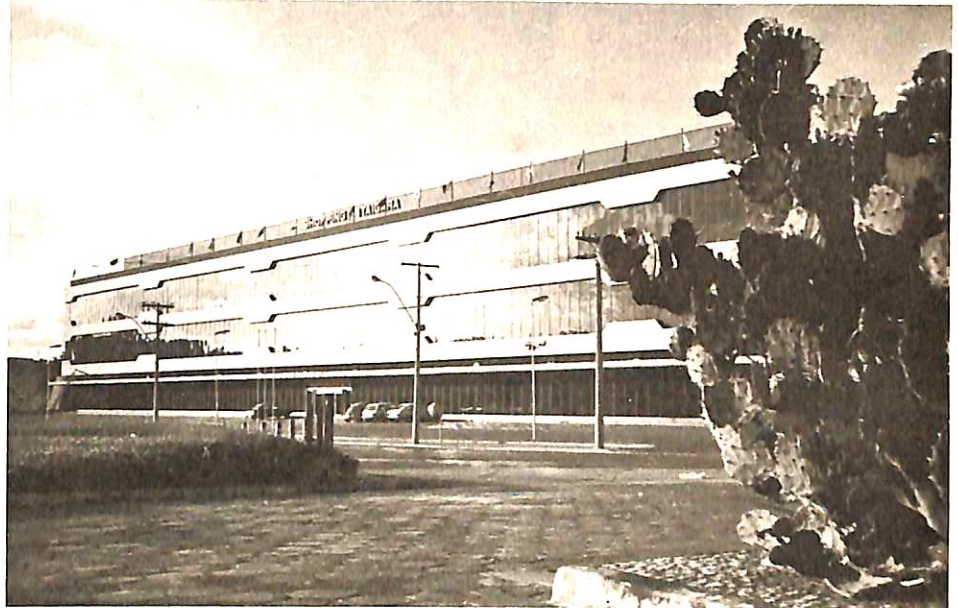
## Concepção e acabamento do shopping center Itaigara

"Mesmo tendo se destacado nos últimos anos com uma das maiores taxas de crescimento no comércio lojista do país, em quais condições o mercado de Salvador comportaria mais um shopping center e como implantá-lo com retorno garantido para todos os investidores?" Respondendo basicamente a essa questão é que os técnicos do grupo incorporado pela Veplan-Residência, Empreendimentos e Construções S. A., chegaram ao projeto final do shopping Itaigara, inaugurado no dia 12 de dezembro último.

De acordo com as pesquisas de marketing ficou constatado que um centro comercial de alto padrão, com acabamento luxuoso e que incorporasse lojas sofisticadas, atingiria em cheio o consumidor da classe média alta, absorvida até então pelos centros comerciais periféricos.

Assim, nasceu a concepção arquitetônica do Itaigara, projetado para ser o local de compras mais luxuoso e requintado da cidade. Uma vez que, segundo a filosofia da Veplan-Residência "quem construiu o maior shopping do país — o Ibirapuera, em São Paulo — teria obrigação moral de fazer, na Bahia, o mais bonito".

Para a localização do empreendimento foi escolhida a av. Antônio Carlos Magalhães, com acesso fácil e rápido, partindo de qualquer ponto da região metropolitana de Salvador, — no caminho natural para todos os bairros da cidade e, particularmente, próximo da orla marí-



Facilidade de acesso e amplo estacionamento foram fatores considerados prioritários no projeto

tima, onde reside a população de maior poder aquisitivo: Pituba, Amaralina, Rio Vermelho, Caminho das Árvores, Ondina, Barra, Piatã e Itapoã, que reúne uma zona de influência muito grande.

No projeto, para satisfazer às exigências de se construir o "melhor possível", houve preocupação tanto na parte interna quanto externa. "Desta forma — ressalta o arq. Jean Gaston Humbert, responsável pelo projeto — optamos pelo que há de mais moderno em termos de localização das lojas, dispostas em gale-

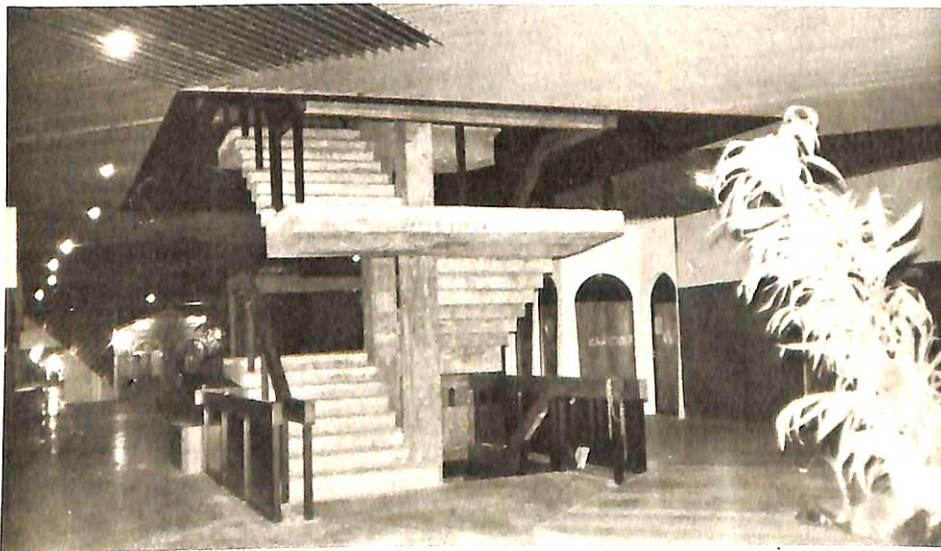
rias e praças internas, permitindo visão integral de cada piso, e a não existência das ruas perdidas".

Na parte de decoração ambiental, optou-se por distribuição de fontes e jardineiras em todo o interior do imóvel. Em torno dos pilares foram colocadas obras de arte assinadas por renomados artistas da região.

### DISTRIBUIÇÃO

O imóvel tem seis pavimentos, distribuídos da seguinte forma: um subsolo, três pavimentos destinados às lojas, e mais dois destinados ao estacionamento suspenso. Esses pavimentos são interligados por dez escadas rolantes (cinco girando em cada sentido), o que leva os clientes a circularem naturalmente enquanto passam de um piso a outro e, até mesmo, quando estão se deslocando para os estacionamentos que ficaram, estrategicamente, nos dois últimos pavimentos. Existe ainda a opção por elevadores, com três cabinas capazes de transportar individualmente 20 pessoas.

No estacionamento foi instalado um sistema de ventilação forçada, com insuflamento. As garagens foram projetadas de tal maneira que permitem o livre trânsito da clientela e, juntamente com as áreas externas, proporcionam um número em torno de dez mil vagas/dia o que per-



Nos espaços internos houve a preocupação em se aliar sofisticação e funcionalidade

mite concluir, segundo estimativas do eng. Sérgio Sotelino, coordenador do empreendimento, que o fluxo é de 20 mil clientes/dia considerando-se que cada automóvel transporta, em média, duas pessoas.

O shopping também foi dotado de um **interbreak center**, com duas áreas distintas. Ainda em relação à parte de infra-estrutura, foi implantado um **mini-center**, ao lado do entressolho, o qual se destina a ponto de convergência para desfiles de modas, lançamentos, exposições e atividades culturais do shopping.

Ao todo, são 182 lojas, distribuídas em três pavimentos, representando um investimento superior a Cr\$ 650 milhões, sendo 50% provenientes da Construtora Santa Helena S. A., e o restante dividido em partes iguais pela MRM Construções e Incorporações e a Veplan-Residência. Os 40 mil m<sup>2</sup> de área construída comportam lojas que vendem os mais variados artigos, distribuídas em amplas galerias e pequenas praças. Os tipos de comércio são os mais diversificados: grandes magazines, sapatarias, bijuterias, óticas, artesanato, joalheria, rotisserie, whiskeria, livraria, armários, lavanderia, casa lotérica, tabacaria, restaurantes, lanchonetes, bancos, caderneta de poupança, postos telefônicos e dos correios.

Uma inovação muito importante para os lojistas é que o Itaigara vendeu os espaços, tornando o dono da loja também um dos proprietários do empreendimento. A manutenção fica a cargo do condomínio que tem como função primordial, manter o shopping dentro dos padrões exigidos, com promoções conjuntas e uma filosofia de marketing voltada para a venda de todos os produtos que o consumidor encontra à sua disposição dentro do complexo comercial.

Explicou o arq. Jorge Miguel dos Santos, um dos responsáveis pela execução da obra, que tudo foi pensado para que o lojista, ao adquirir seu espaço, incorpore toda uma infra-estrutura de serviços e participação no Itaigara, já que para isso foi criada a Associação dos Lojistas do Shopping Itaigara (Alsi), objetivando cultivar relações entre lojistas, promovendo intercâmbio de experiências e informações; amparar os legítimos interesses dos sócios perante os poderes públicos e quaisquer órgãos ou entidades de direito público ou privado; realizar, por si ou por terceiros, estudos e serviços de utilidade para seus associados; cooperar com órgãos de classe e entidades afins, de forma a obter maior unidade de ação no trato dos assuntos relaciona-

dos com a comercialização; estabelecer normas técnicas e regulamentos capazes de disciplinar as atividades de seus associados, visando ao crescente conceito e à expansão do shopping; promover ampla divulgação, como fonte geradora de múltiplas atividades comerciais e elemento de aprimoramento de mão de obra, como atividade participante do desenvolvimento urbano, como local de melhor confronto e oportunidades para sua clientela potencial; praticar, enfim, todos os atos de direito no legítimo interesse de seus associados e da coletividade que representa. Tudo isso visando a que os negócios e as lojas tenham êxito permanente.

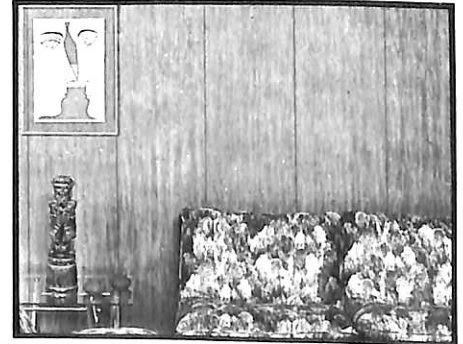
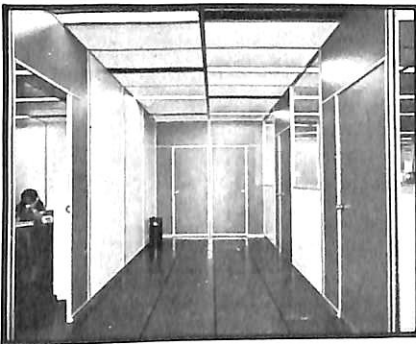
#### PARTICULARIDADES DA OBRA

Para oferecer melhor conforto e sofisticação aos clientes e lojistas, foi instalado um serviço gerador de energia elétrica de 150 kVA, destinado a fornecer corrente a circuitos de emergência, com pontos estrategicamente distribuídos: alimentação de bombas de recalque, funcionamento de exaustão mecânica da garagem inferior e aos elevadores para nivelamento do térreo.

O imóvel está equipado também com um moderno sistema de televisão, instalado estrategicamente, de forma a dar

# FORROS, FACHADAS E DIVISÓRIAS

**Forros Gypsum** **Divisórias Divisa** **Lambris**  
**Forros Luxalon** **Paredes Gypsum** **Cortica**  
**Forros Termo-** **Divisórias** **Chapas Gypsum**  
**Acústicos** **Panorâmicas**



**DIVISA**

Divisórias em módulos de Duraplac, Eucaplac e madeira-de-lei, com miolos incombustíveis em gesso, colméia e termoacústica.

Representante em Salvador: Tel.: 245-2710  
 DIVISA - Divisória e Forros Ltda.  
 Rua Sérgio de Carvalho, 16  
 Esquina c/ Vasco da Gama

## BAHIA

toda cobertura, nas galerias, lojas e estacionamento.

Nos pavimentos das lojas e nas próprias lojas foi instalado sistema de ar condicionado central para refrigeração das galerias de circulação. O equipamento tem central de água gelada, torres de arrefecimento, instalação hidráulica, eletrobombas para recirculação de água, unidade de refrigeração **fan and coil**, dutos, aerofusos, grelhas e outros equipamentos necessários para deixar o ambiente perfeitamente climatizado em todas as estações do ano.

O prédio tem fachadas amarelas contrastando com o marrom-escuro do vitral, revestido com vidros fumê e elementos decorativos, horizontais e verticais, além de esquadrias de alumínio anodizado e acabamento em **fulget**. Na iluminação, foi considerado o padrão europeu, sem incidência de luz natural e prescindindo de lâmpadas de alta potência em favor de outras mais fracas, além de se optar pela iluminação indireta, tanto quanto fosse possível, para compatibilizar este sistema com todo o ambiente que se propõe ser de alto luxo e requinte.

Não existe descontinuidade das vitrinas e os proprietários foram obrigados a conservarem, na parte da frente de suas lojas, toda uma seqüência. O projeto de ornamentação e decoração interna das lojas foi elaborado individualmente pelos proprietários e por uma equipe formada por engenheiros e arquitetos.

A obra foi iniciada em setembro de 1979, e entregue em dezembro, exatamente dentro do prazo fixado. Cerca de 500 homens trabalharam diariamente, em dois turnos, sendo que, na fase final, em virtude das instalações das lojas, esse número foi praticamente dobrado.

O pé-direito dos pavimentos onde as lojas estão localizadas é de 5,5 m, o que permite aos proprietários construir mezanino para depositarem suas mercadorias. Esta altura também permitiu rebaixar os tetos em lâminas de alumínio e todos os dutos das redes elétrica, hidráulica e de proteção contra incêndio (**sprinklers**) ficaram cobertos. A este último sistema foi acrescentado um detector de fumaça.

As galerias e áreas de circulação foram pavimentadas com piso Durbeton, polido. Os pilares receberam revestimentos em vidro fumê guarnecidos com cantoneiras de aço escovado. E os frontispícios dos vazios revestidos em espelho fumê estruturado em perfis de alumínio anodizado na cor preta. ●

## No Iguatemi, a ampliação exigiu novos equipamentos



Importante nas obras de ampliação foi o critério adotado pela empreiteira para cumprir o cronograma

A ampliação do shopping center Iguatemi-Bahia, com cerca de 35.057 m<sup>2</sup> de área construída, executada pela Construtora OAS Ltda., foi concluída em apenas 180 dias — e com a grande vantagem de não perturbar as atividades normais do estabelecimento. Em nenhum dia os trabalhos de ampliação interromperam as vendas ou impediram o acesso da clientela.

As obras, iniciadas em junho, ficaram prontas no início de dezembro passado. Compreendem três pavimentos: dois se destinam às lojas e o outro a garagens. As áreas dos estacionamentos, cobertos e descobertos, são de 14.100 m<sup>2</sup> e de 8.100 m<sup>2</sup>, respectivamente. Outros 9 mil m<sup>2</sup>, da construção, foram destinados às lojas-departamento da Sandiz, e mais 86 pequenas lojas, com uma média de 26 m<sup>2</sup> cada, num total de 2.236 m<sup>2</sup>, além de 1.620 m<sup>2</sup> de galerias e áreas para circulação.

O projeto da ampliação ficou a cargo da Tecma-Serviços e Projetos S/C Ltda., empresa especializada em projetos para shoppings e obras arrojadas. Atualmente a Tecna está elaborando os projetos do Carrefour e Michelin.

As principais inovações introduzidas com a presente ampliação do Iguatemi, foram os serviços de escada rolante tam-

bém para descer de um pavimento a outro; iluminação natural, garagens cobertas; equipamento de prevenção contra incêndios (**sprinklers**) e hidrantes.

Por outro lado, nas instalações já existentes foram colocados detectores de fumaça e termovelocimétrico. Este último entra em funcionamento quando ocorre qualquer diferença da temperatura programada, o que vem dar maior segurança interna ao centro comercial.

"As mudanças introduzidas com a ampliação do Iguatemi — afirma o eng. Rubens Basílio da Silva, responsável pela obra — visam modernizar o shopping. As escadas rolantes, por exemplo, foram instaladas agora também para descenso, já que a filosofia anterior da administração era fazer com que os clientes subissem por escadas rolantes, circulassem pelas galerias para descer, depois, através dos sistemas de circulação vertical em concreto".

### A AMPLIAÇÃO

Na parte de execução da estrutura, em concreto armado, foi utilizado o sistema em vigas-faixas em concreto protendido, num total de 76 mil kg de cordoalha BR-190.



Com a reforma pôde-se conferir cuidado especial na parte de iluminação e na decoração de interiores. E houve melhoria na circulação vertical com a instalação de dez escadas rolantes

Os técnicos que trabalharam na obra consideram que, além do prazo extremamente apertado, um dos maiores desafios encontrados na construção consistiu na necessidade de serem empregados tapumes removíveis que iam sendo remanejados na medida em que os serviços evoluíam. Tudo isso com objetivo de não atrapalhar o funcionamento normal do shopping existente, segundo argumentou o eng. Paulo Roberto Gordilho, superintendente de obras da Construtora OAS.

Cerca de 600 homens trabalharam ali apenas nos serviços de construção civil, obedecendo a dois turnos. Conseguiu-se, assim, acelerar a execução das estruturas, nas quais foram aplicados cerca de 5.900 m<sup>3</sup> de concreto bombeado, em 90 dias. Foram utilizadas nas fundações estacas metálicas 1TR37, 2TR37 e 3TR37, com blocos de três estacas e total de 4.300 ml (600 t). Os 6.800 m<sup>2</sup> de alvenaria de blocos cerâmicos empregados são de seis furos e do tipo especial.

Todas as lajes foram subdivididas em trechos com média de 1.800 m<sup>2</sup>, ou seja, 300 m<sup>3</sup> de concreto, lançado com duas bombas, simultaneamente. O interior das lojas foi revestido com massa. Na cobertura utilizaram-se canaletas 90 de fibrocimento, somando 5.500 m<sup>2</sup>. Ela se apóia em estrutura metálica, cujos escoramentos somam 180 mil kg. Toda a área foi modulada com pilares distribuídos em



7,5 m x 7,7 m nos dois sentidos. Os pisos utilizados são de alta resistência, à base de cimento e argamassa. E a impermeabilização, com revestimento e acabamento em PVA, ficou com o total de 8.300 m<sup>2</sup>.

## INSTALAÇÕES

Para o sistema de ar condicionado foram aproveitadas a central e torre de resfriamento já existentes, acrescentando-se toda a nova tubulação e fancoil, segundo explicou o eng. Nicolau Martins, diretor operacional da Construtora OAS.

No setor de instalações elétricas foi empregado o sistema de anéis com caixa de disjuntores, com controles individuais lacrados pela Coelba. Cada loja possui um sistema de desligamento através de comando magnético, localizado no seu interior e um painel (quadro de comando elétrico), que permite identificar qualquer irregularidade e onde está localizada a origem do problema.

## TÉCNICAS E EMPRESAS

A parte de arquitetura, planejamento e coordenação dos projetos, a cargo da Tecma, teve como projetistas os arqs. Phillip Vincent e Patrice Hatton; também colaboraram os engs. Ricardo Calcena, Augusto Gonçalves de Lima, Ravindra Taylor e Rubens Basílio da Silva. Este último foi o responsável direto pela obra. Os técnicos que participaram da ampliação pela Construtora OAS foram: eng. Nicolau E. M. Martins, diretor operacional; eng. Paulo Roberto Gordilho, superintendente de obras; eng. Carlos Habib, gerente de obras; eng. Eduardo Tavares, gerente de produção. As empresas subempregadas para a ampliação do Iguatemi foram as seguintes: Soma Engenharia S. A., instalações elétricas e hidráulicas; Ceibrasil, instalações do ar condicionado; Concreto Redimix da Bahia S. A., fornecimento de concreto; Resmate S. A., instalações dos sistemas de proteção contra incêndio; Estemel Metalúrgica Ltda., fornecimento das peças metálicas; Faiba S. A. - Ind. e Com., Exportação e Importação, Construções e Incorporações, forneceu toda a parte de andaimes metálicos para escoramento; Gercon Engenharia Ind. e Com. Ltda., fundações profundas; ITM-Construções e Terraplenagem Ltda., terraplenagem com volume de 18 mil m<sup>3</sup>; Elevadores Otis S. A., fornecimento e instalação das escadas rolantes; Dampa S. A., fornecimento dos forros em alumínio; dentre outras figuram ainda as empresas: CP. Controle e Estudos Tecnológicos Ltda., Concreta-Controle, Concreto e Tecnologia Ltda., OP-Operária, Serviços de Pintura Ltda., Resende Impermeabilizações Ltda. e Cerâmica Poty Ltda.