



Case de sucesso

# Quanto custa não gerenciar seus projetos?

Como a **Projete 5D** transformou a etapa de projetos do empreendimento Caribe em um processo **previsível, integrado e executável**.



O ponto de partida

# A incorporadora tinha dois problemas que custavam caro

## PROBLEMA 01

Projetos entregues, mas não validados para a obra

## PROBLEMA 02

Comunicação desorganizada entre projetistas, sem rastreabilidade das decisões

**A missão da P5D:** transformar a etapa de projetos em um processo previsível, integrado e orientado à execução — antecipando decisões críticas antes do início da obra.

# A Urban

A Viva Urban é hoje uma das **principais incorporadoras da Paraíba**, com forte atuação em João Pessoa, especialmente nas regiões litorâneas mais valorizadas da capital.





O empreendimento

# Caribe

Um complexo imobiliário único.  
Desenhado e planejado para morar com acesso  
ao parque e vista definitiva do mar.

## 6.000 m<sup>2</sup>

### Área total do complexo

Uma combinação entre arquitetura  
imponente e vegetação que compõe.

## + 15

### Projetos diferentes

Envolvimento de vários especialistas, cada  
um na sua disciplina.

## + 277

### Apontamentos

Com base nas decisões nesse  
empreendimento



O empreendimento

# Os 3 desafios centrais do projeto:



## Interface entre diversas disciplinas

15 e 20 disciplinas especialistas desenvolvendo simultaneamente os projetos.



## Produto Imobiliário

O empreendimento é o assinado por Sandra M e conta com uma Arquitetura moderna, beira mar e pé na areia.



## Conexão entre projeto e obra

Tivemos uma participação significativa da equipe de obra no desenvolvimento dos projetos.



O empreendimento

# Estratégia da P5D para o projeto

Acompanhamos a evolução das disciplinas, cobramos pendências críticas e alinhamos decisões para evitar atrasos em cadeia.

## Acompanhamento dos projetistas

Consolidamos status, pendências e decisões em relatórios objetivos, com reuniões de coordenação focadas em avanço real.

## Relatórios e reuniões de coordenação

## Definição do cronograma

Estrutturamos o cronograma macro e detalhado por disciplina, com marcos de entrega, dependências e prioridades do projeto.

## Compatibilização técnica

Analizamos interferências e inconsistências entre disciplinas, priorizando impactos em custo, prazo, obra e desempenho.

## Controle do ritmo e das entregas

Monitoramos o cumprimento das entregas e o ritmo do projeto, atuando preventivamente para manter a cadência planejada.

# Interface entre disciplinas

Desvios de prumada que reduziam o pé-direito da recepção para 2,10m

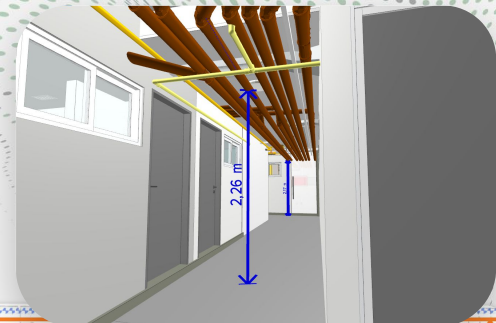
## O problema

O traçado das tubulações criava pé-direito de apenas 2,10m no corredor de acesso à recepção.

As tubulações aparentes ficavam em nível muito baixo, causando **desconforto aos moradores** e **conflitos com as instalações** das áreas comuns.

## A SOLUÇÃO PSD

As tubulações foram reorganizadas para passar próximas à parede e enterradas ao lado da rampa, deixando um pé-direito livre de “xxx”



## Resultado

- ✓ Maior pé-direito livre para os moradores
- ✓ Sem riscos de colisão com tubulações
- ✓ Proposta arquitetônica preservada
- ✓ Problema detectado antes da obra

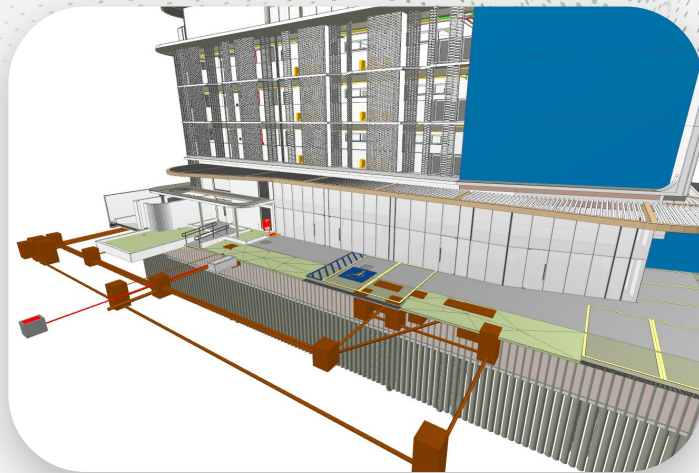
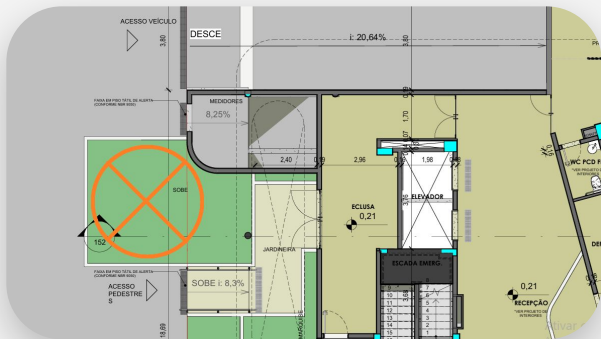


# Impacto no produto imobiliário

A árvore nativa que ninguém havia mapeado — e que poderia travar o acesso ao empreendimento

## Solução

A P5D coordenou estudos de arquitetura e instalações para viabilizar sua localização sem prejudicar nem o produto nem a engenharia.



## Resultado

- ✓ Rampa de acesso de pedestres adaptada
- ✓ Instalações enterradas reposicionadas
- ✓ Árvore preservada como diferencial de paisagismo
- ✓ Acesso de pedestres garantido

# 6 estudos de sistema estrutural.

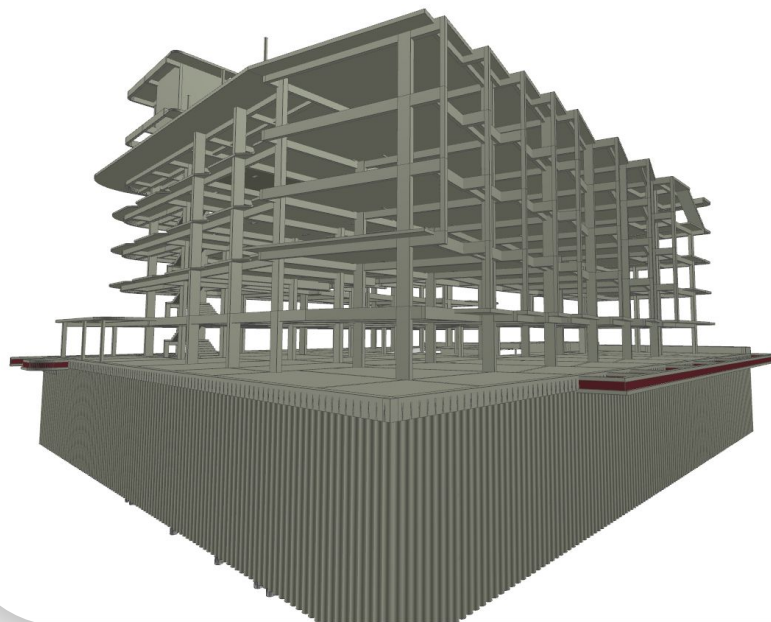
**O desafio: maximizar o pé-direito respeitando metodologias construtivas da região e custo eficiente**

## O problema

Pelo padrão do empreendimento, tínhamos o desafio de chegar no maior pé direito possível, sem mexer no pé esquerdo, respeitando as metodologias construtivas da região e da construtora. Além disso, buscamos por uma solução que pudesse trazer um melhor custo e possibilitasse um menor impacto com instalações.

## A SOLUÇÃO PSD

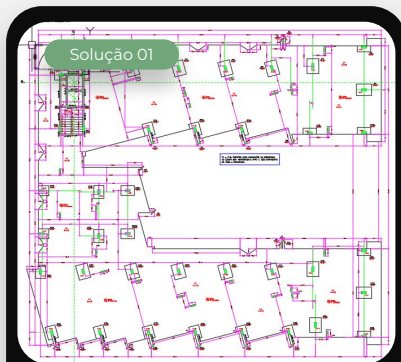
- ✓ 06 estudos de estrutura diferentes para um pavimento tipo;
- ✓ Análise de impactos e custos
- ✓ Estudos considerando alvenaria de bloco cerâmico vs Drywall



# 6 estudos de sistema estrutural.

## Prós e Contras das soluções

Foram feitos diferentes estudos no sistema estrutural e analisados seus impactos no projeto e em canteiro



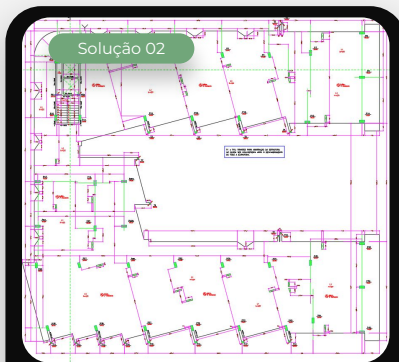
### Laje Maciça com Capitel

H=18cm

**Investimento:** R\$ 421.084,71

**Prós:** Espessura de laje aceitável, era uma metodologia praticada pela construtora

**Contras:** Interferência direta com shafts no mesmo ponto dos capitéis, dificultando instalações e reduzindo pé-direito. Execução mais complexa.



### Laje Maciça sem Capitel

H=20cm

**Investimento:** R\$ 456.620,36

**Prós:** Elimina interferência dos capitéis e simplifica a geometria.

**Contras:** Maior custo entre as soluções e aumento da espessura, impactando pé-direito e eficiência econômica.



### Laje Cabaça

H=26cm

**Investimento:** R\$ 386.748,66

**Prós:** Melhor distribuição estrutural e custo intermediário.

**Contras:** Necessidade de maior altura total de laje, comprometendo o pé-direito — incompatível com a premissa do empreendimento

# 6 estudos de sistema estrutural.

## Prós e Contras das soluções

Foram feitos diferentes estudos no sistema estrutural e analisados seus impactos no projeto e em canteiro



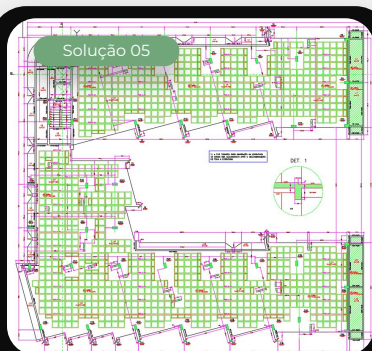
### Laje Maciça com Vigas

H=12cm

**Investimento:** R\$ 417.742,69

**Prós:** Melhor custo-benefício, atende à norma de desempenho sem grandes intervenções, solução já dominada pela construtora e boa compatibilização com shafts.

**Contras:** Interferências pontuais das vigas, exigindo soluções como sancas ou furos técnicos.



### Laje Cabaça

H=21cm

**Investimento:** R\$ 406.451,53

**Prós:** Boa eficiência estrutural e menor consumo de concreto em relação à laje maciça.

**Contras:** Aumento da altura total da laje compromete o pé-direito, dificulta compatibilização com shafts e eleva a complexidade executiva.



### Laje Maciça com vigas

H=14cm

**Investimento:** R\$ 425.663,75

**Prós:** Sistema tradicional, de fácil execução e dominado pela construtora. Melhor controle de cargas e adaptação ao projeto arquitetônico.

**Contras:** Interferência das vigas com instalações, exigindo furos ou rebaixos, com impacto pontual no pé-direito.

# Somos uma extensão do time inteiro



## Controle dos prazos

Acompanhamos o andamento das disciplinas e atuamos sobre pendências críticas para manter o cronograma em movimento.



## Proposta de soluções

Não apontamos apenas problemas; estruturamos alternativas viáveis para destravar decisões e acelerar o projeto.



## Validação das entregas

Analisamos as entregas com critérios técnicos e aderência às premissas do empreendimento antes de avançar de fase.



## Insights de diferentes projetos

Aplicamos aprendizados de outros empreendimentos para antecipar riscos e elevar a qualidade das decisões.

# A P5D em números

**+3MM m<sup>2</sup>**

**Área construída**

Com foco na região do Nordeste

**+16 mil**

**Soluções de projeto**

Registradas e resolvidas pelo  
nosso time

**+R\$ 5 milhões**

**Economizados**

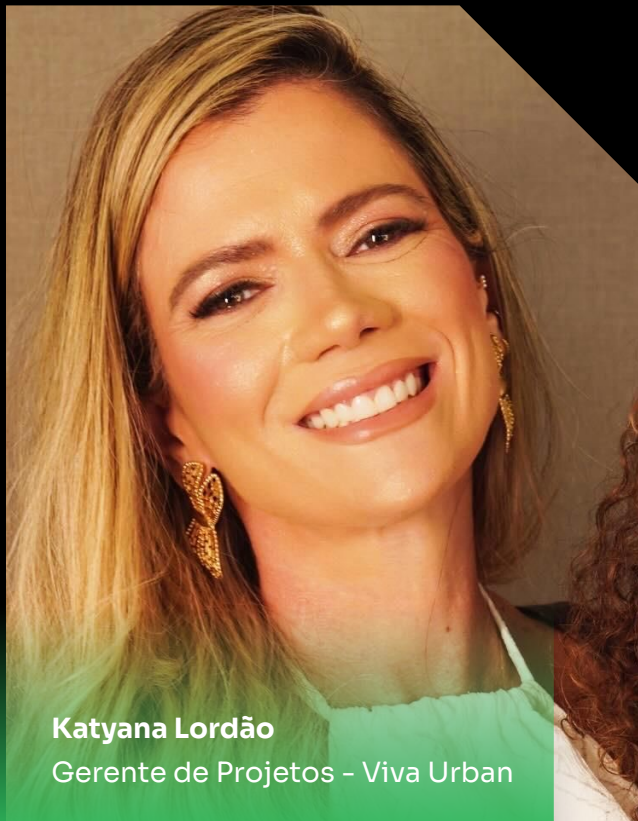
em processos e melhorias de projetos

**+100**

**Empreendimentos**

gerenciados e compatibilizados





**Katyana Lordão**  
Gerente de Projetos - Viva Urban

## O que a Viva Urban diz depois de um empreendimento com a P5D

“ Queria deixar um reconhecimento pra equipe da P5D pela parceria que a gente construiu.

**Hoje vocês não são só um fornecedor, são parceiros mesmo — participam, agregam e elevam o nível do projeto.**

A diferença é muito clara: projetos mais bem resolvidos, mais assertivos, mais claros e, principalmente, mais executáveis na obra.

**Esse trabalho a várias mãos, com técnica, dedicação e cuidado, faz muita diferença no resultado final.**

Parabéns pelo trabalho e contem com a gente pra seguir evoluindo juntos.”

# Seu próximo empreendimento merece chegar à obra sem surpresas.

A P5D é o primeiro escritório de gerenciamento de projetos em BIM do Nordeste — e já transformou mais de 100 empreendimentos na região.



## Lucas Ffaf

Sócio-Fundador Projete 5D

 (81) 99955-1765

 [lucasffaf@projete5d.com](mailto:lucasffaf@projete5d.com)



PROJETE 5D  
ENCHEMOS A CONTA DA ILUSTRÇÃO

