

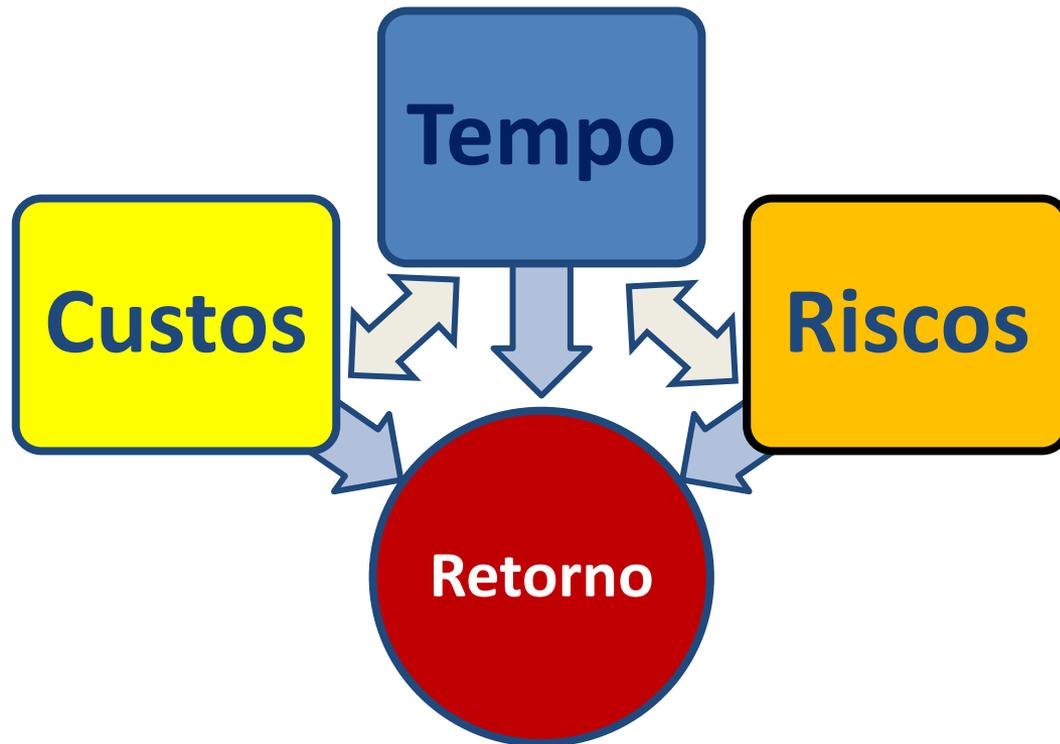
Construção 2030

**Mudanças no ambiente de negócio e
necessidades de mudança na cadeia
da construção**

São Paulo, 4 de fevereiro de 2020

**Luiz Henrique Ceotto
lhceotto@Urbic.com.br**

Os 4 Paradigmas do nosso RESULTADO



GARGALOS PARA A EVOLUÇÃO DA PRODUTIVIDADE



GARGALOS PARA A EVOLUÇÃO DA PRODUTIVIDADE

- **Estruturais**

- *Politico: Construção Civil tem o papel de absorver M.O. pouco qualificada.*
- *Bancos financiam no máximo 70% a 80% do valor do imóvel.*
- *Comprador não possui poupança previa para os outros 20 a 30%.*
- *Liberação do financiamento limitado ao % vendido.*
- *Não obrigatoriedade do uso da Norma de Coordenação Modular (NCM).*

- **Culturais**

- *Uso intensivo de M.O. ainda considerada “barata”.*
- *Medo de inovação.*
- *Falta de cultura de mitigação de risco.*

- **Tributários**

- *Tributação em componentes industrializados é maior que nos materiais básicos*
- *ISS é aplicado por regime de “cotas” de contribuição considerando sistemas artesanais.*

- **Capacitação**

- *Capacitação em novas tecnologias.*
- *Visão sistêmica do edifício e da cadeia produtiva.*
- *Domínio das interfaces entre sistemas.*
- *Domínio na introdução de novas tecnologias no projeto e nas obras.*



GARGALOS PARA A EVOLUÇÃO DA PRODUTIVIDADE

- **Estruturais**

- *Politico: Construção Civil tem o papel de absorver M.O. pouco qualificada.*
- *Bancos financiam no máximo 70% a 80% do valor do imóvel.*
- *Comprador não possui poupança previa para os outros 20 a 30%.*
- *Liberação do financiamento limitado ao % vendido.*
- *Não obrigatoriedade do uso da Norma de Coordenação Modular (NCM).*

- **Culturais**

- *Uso intensivo de M.O. ainda considerada “barata”.*
- *Medo de inovação.*
- *Falta de cultura de mitigação de risco.*

- **Tributários**

- *Tributação em componentes industrializados é maior que nos materiais básicos*
- *ISS é aplicado por regime de “cotas” de contribuição considerando sistemas artesanais.*

- **Capacitação**

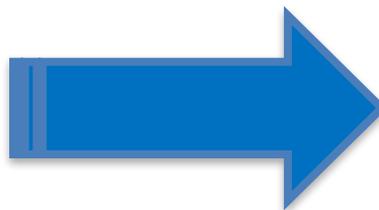
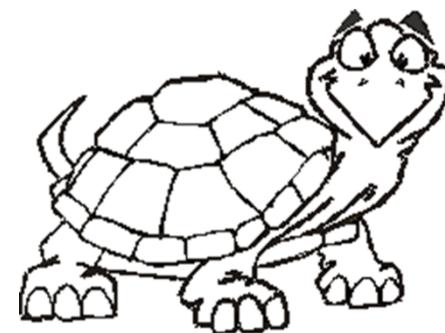
- *Capacitação em novas tecnologias.*
- *Visão sistêmica do edifício e da cadeia produtiva.*
- *Domínio das interfaces entre sistemas.*
- *Domínio na introdução de novas tecnologias no projeto e nas obras.*



• SOLUÇÃO ADOTADO PELO MERCADO



**EMPRESAS
INCORPORADORAS**



**Mais prazos
para
pagamento**

- **Estruturais**

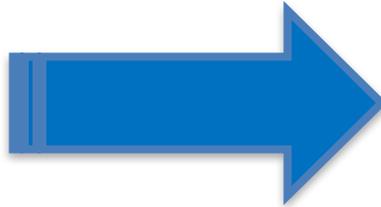
*Bancos financiam no máximo 70% a 80% do valor do imóvel.
Comprador não possui poupança previa para os outros 20 a 30%.*

- **Tributários**

Tributação em componentes industrializados é maior que nos materiais básicos

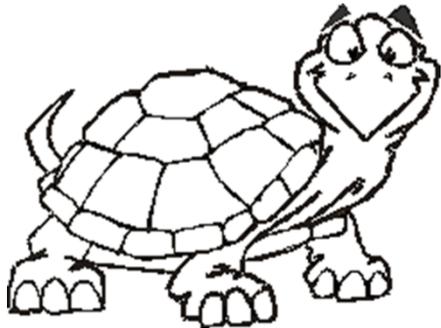
• ***SOLUÇÃO ADOTADA PELAS EMPRESAS***

**Mais prazos
para
pagamento**



- ***Longos prazos de inicio de obra***
- ***Longos prazos de obra***

● **SITUAÇÃO MERCADO IMOBILIARIO ATUAL**



**Tempo longo
compra terreno**

**Tempo longo
remembramento**

**Tempo longo de
aprovação projeto**

**Tempo longo para
venda**

**Empreendimentos
grandes**



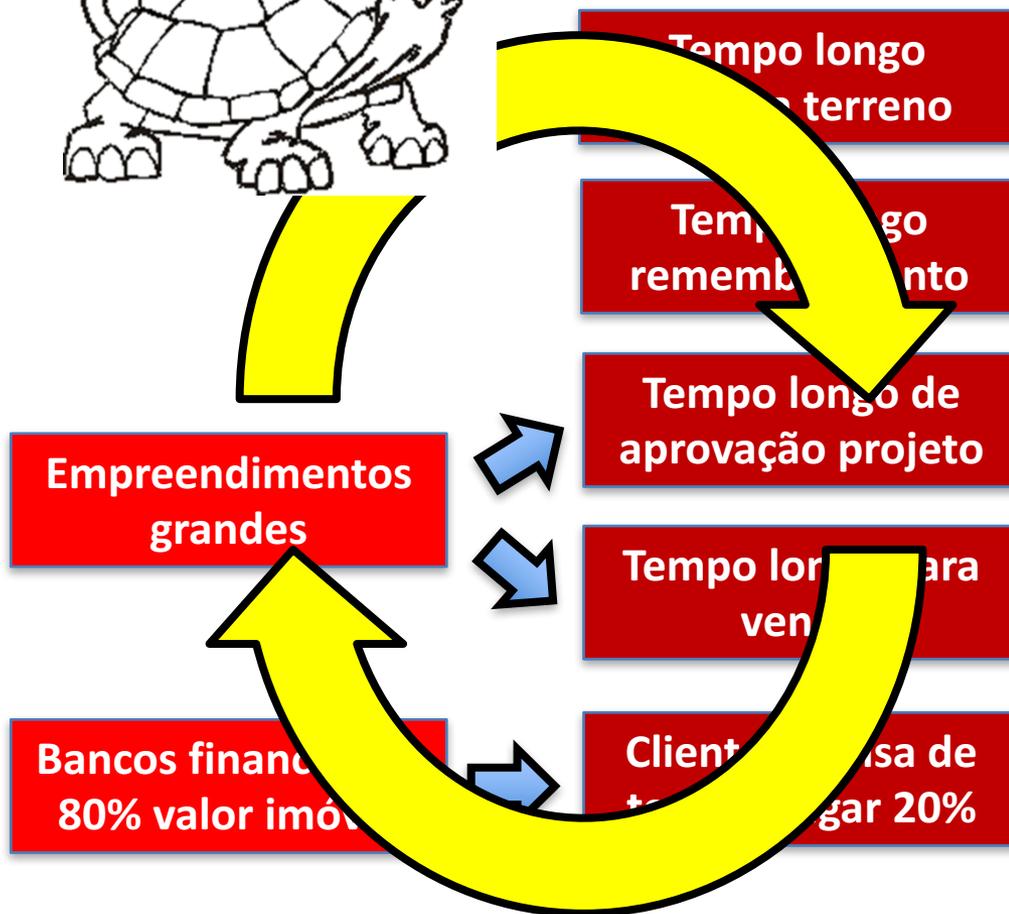
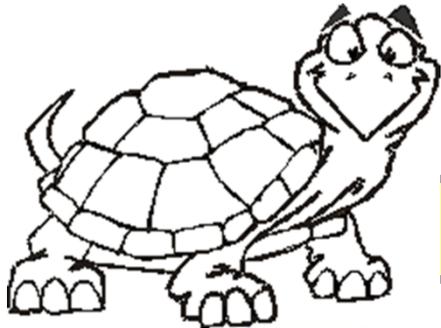
**Bancos financia até
80% valor imóvel**



**Cliente precisa de
tempo pagar 20%**



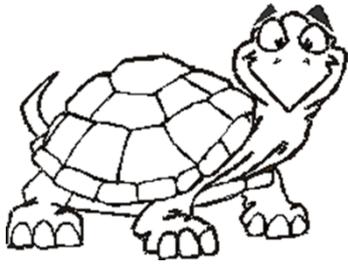
SITUAÇÃO MERCADO IMOBILIÁRIO ATUAL



Ciclos de 5 a 8 anos



● **CONSEQUENCIAS LOGO CICLOS NEGOCIO**



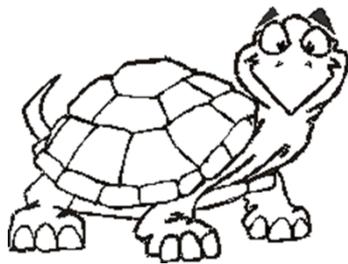
**Prazos longos ciclo
do negócio**

**Aumento dos
custos**

**Redução
rentabilidade**

**Aumento dos
riscos**

● **CONSEQUENCIAS LONGO CICLOS NEGOCIO**



Prazos longos ciclo do negócio

Aumento dos custos

Redução rentabilidade

Aumento dos riscos

Custos administ. altos

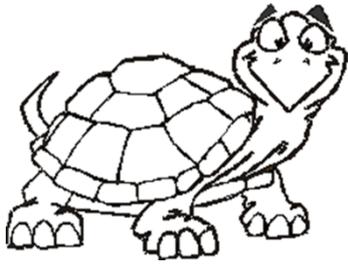
Custos financeiros altos

Custo obras incertos

Custo manutenção das vendas

Custo dos distratos

● **CONSEQUENCIAS LONGO CICLOS NEGOCIO**



**Prazos longos ciclo
do negócio**

**Aumento dos
custos**

**Redução
rentabilidade**

**Aumento dos
riscos**

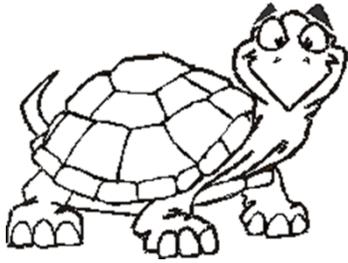
**Redução
TIR**

Redução Múltiplo

**Aumento
necessidade capital**

Redução margens

● **CONSEQUENCIAS LONGO CICLOS NEGOCIO**



**Prazos longos ciclo
do negócio**

**Aumento dos
custos**

**Redução
rentabilidade**

**Aumento dos
riscos**

Risco de custo

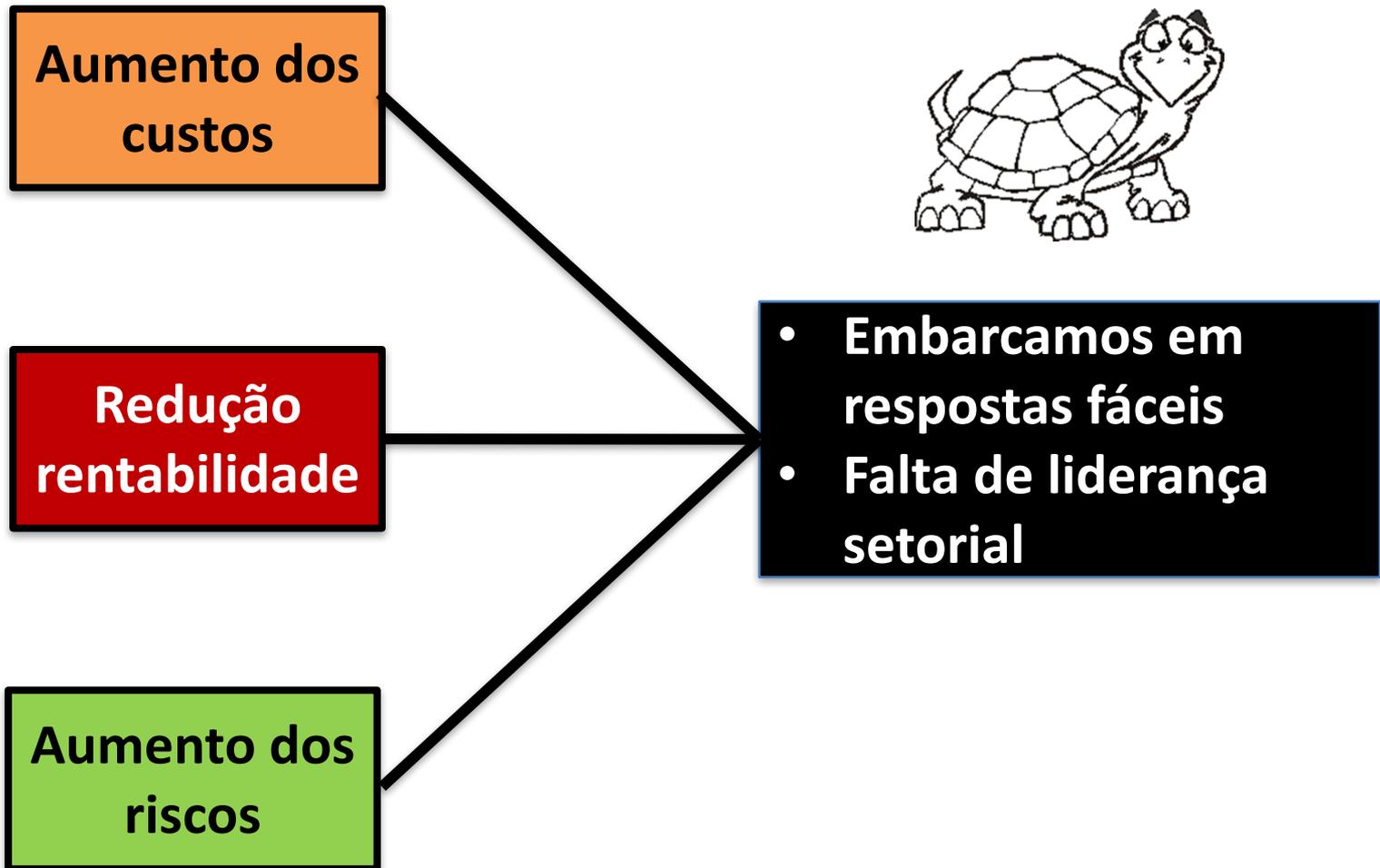
Risco de prazo

Risco distrato

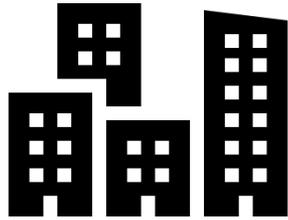
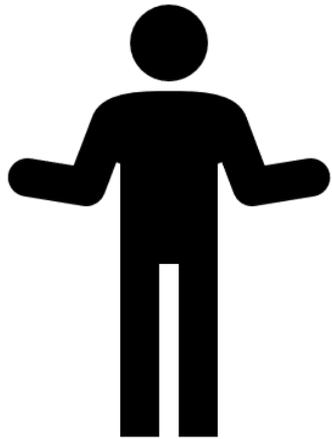
**Risco passar por
crises**

**Risco obsolescência
do produto**

● **CONSEQUENCIAS LONGO CICLOS NEGOCIO**



● 1ª consecuencia



INCORPORADOR



INVESTIDOR



BANCOS

- *2ª consequencia*

IMPACTOS NA PRODUTIVIDADE

PRODUTIVIDADE DA CONSTRUÇÃO NO BRASIL

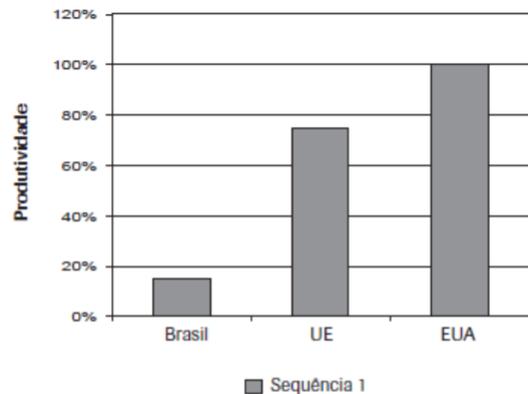


Gráfico 1: Comparação entre a produtividade brasileira, americana e europeia na Construção Civil.

Fonte: Autores, com base nos dados de FGV, 2006; US Census Bureau, 2002 e European Foundation for the Improvement of working and Living Conditions, 2005.

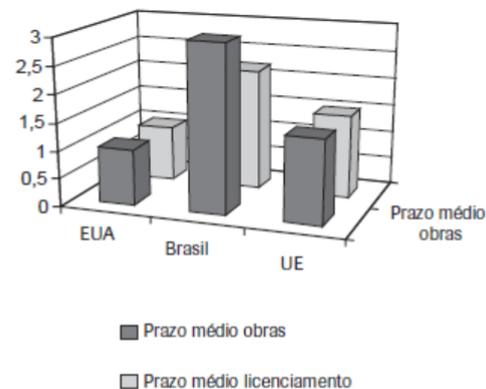


Gráfico 2: Comparações entre prazos de licenciamento e construção no Brasil, EUA e UE.

Fonte: Autor, com base nos dados de Sinduscon DF; www.wjoinery.com; www.publicworkshouston.tx.gov; www.oracle.com. Acesso em março 2008.

MELLO, Luiz Carlos Brasil de Brito and AMORIM, Sérgio Roberto Leusin de. O subsetor de edificações da construção civil no Brasil: uma análise comparativa em relação à União Europeia e aos Estados Unidos.

2002 - 2006

PRODUTIVIDADE DA CONSTRUÇÃO NO BRASIL

Produtividade

1/6

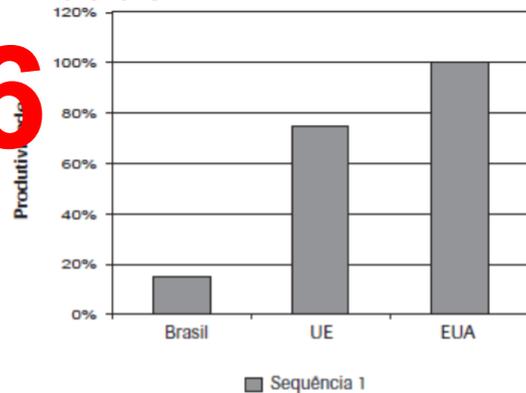


Gráfico 1: Comparação entre a produtividade brasileira, americana e europeia na Construção Civil.

Fonte: Autores, com base nos dados de FGV, 2006; US Census Bureau, 2002 e European Foundation for the Improvement of working and Living Conditions, 2005.

Prazos

2,5X

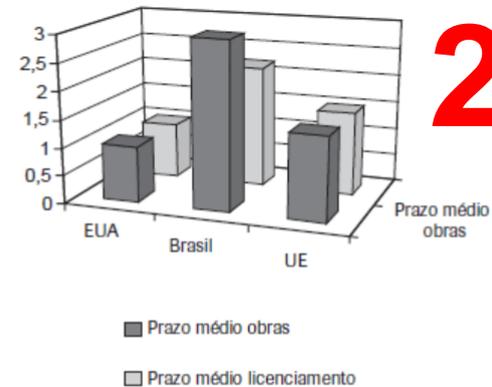


Gráfico 2: Comparações entre prazos de licenciamento e construção no Brasil, EUA e UE.

Fonte: Autor, com base nos dados de Sinduscon DF; www.wjoiner.com; www.publicworkshouston.tx.gov; www.oracle.com. Acesso em março 2008.

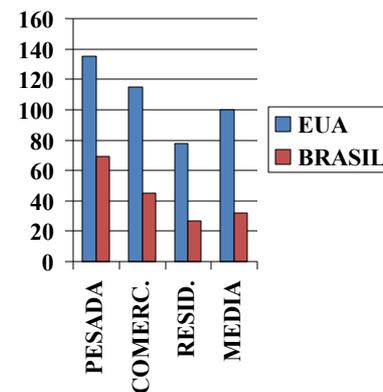
MELLO, Luiz Carlos Brasil de Brito and AMORIM, Sérgio Roberto Leusin de. O subsetor de edificações da construção civil no Brasil: uma análise comparativa em relação à União Europeia e aos Estados Unidos.

2002 - 2006

COMPARANDO A PRODUTIVIDADE BRASILEIRA COM A AMERICANA

Comparativo da produtividade humana
(EUA X BRASIL)

MÉDIA GERAL	EUA	100
	BRASIL	32
PESADA	EUA	135
	BRASIL	69
RESIDENCIAL	EUA	78
	BRASIL	27
COMERCIAL	EUA	115
	BRASIL	45



Pesquisa McKinsey Global Institute (mar/98)

DIAGNÓSTICO DAS DIFERENÇAS DE PRODUTIVIDADE NA CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL (EUA X BRASIL)

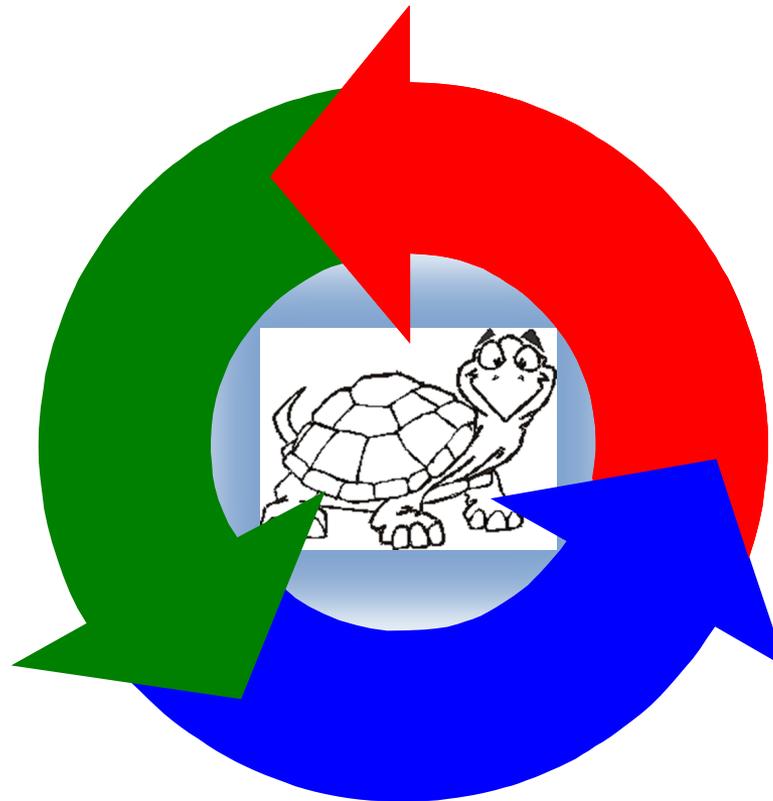
- *Reorganizando os números da tabela anterior para que a produtividade residencial dos EUA seja igual a **100**.*
- *A produtividade brasileira seja 35 nesta nova base.*

PRODUTIVIDADE BRASILEIRA	35
DESENVOLVIMENTO E PADRONIZAÇÃO DE SISTEMAS (PPF)	25
DISPONIBILIDADE DE EMPREITEIROS ESPECIALIZADOS	10
GESTÃO MAIS MODERNA	10
OUTROS	20
PRODUTIVIDADE AMERICANA	100

Pesquisa McKinsey Global Institute (mar/98)

CICLO VICIOSO DA CONSTRUÇÃO – FATORES INTERNOS

Ausência de
empreiteiros
especializados



Ausência de
padronização e de
visão de sistemas

Gestão arcaica, falta
de metodologia de
gestão moderna

“Esta claro que a tecnologia e suas implicações são um item-chave em nosso inconsciente coletivo”

“A mediocridade é fruto, acima de tudo, de falha de gestão estratégica, não tecnológica”

Jim Collins (Book: Good to Great)
Professor of Stanford Graduate School of Business)

OBRIGADO