

SEMINÁRIO DE
PRÉ-
CONSTRUÇÃO

Pré-Construção

REALIZAÇÃO



**SINDUS
CON SP**



PATROCÍNIO



Atlas Schindler



MARKO

roll-on



ff Solutions **AUTODESK**
Platinum Partner

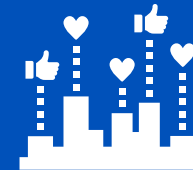
Pré-construção: desenvolvimento conjunto do projeto



Conceitos



Pré- construção



Cases

André Glogowsky





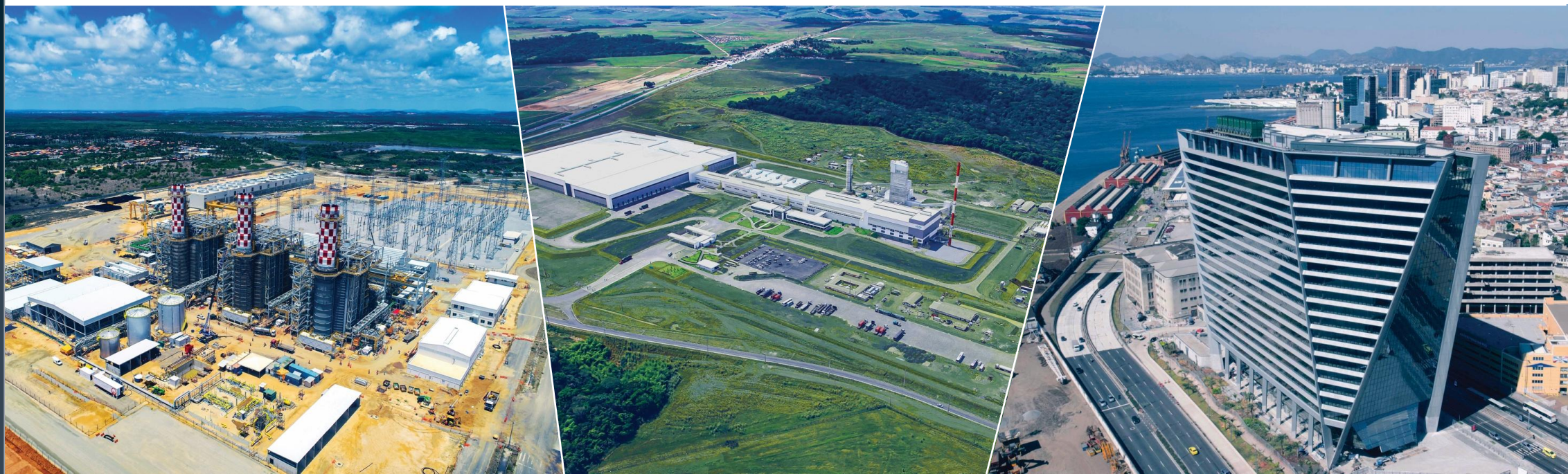
SINDUS
CON SP



**Infraestrutura
Indústria
Edificações**



**Clientes
privados**



Números que reforçam a nossa excelência.



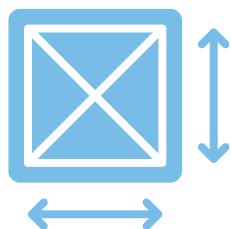
+1.000 Projetos
entregues



~ R\$ 5 bi
carteira de contratos



~ 4.500
colaboradores diretos e
indiretos



+11.000.000 m²
de área construída



2/3 de clientes
recorrentes



+100 contratos
em Pré-Construção e Modelos
Colaborativos



SINDUS
CON SP

Negociação?

Turn Key?

Projeto e construção?

Execução própria?

Gerenciamento?

Consultoria?

Preço Global?

Concorrência?

Consultoria?



Qual o risco?



Cliente

Seguradora

Gerenciadora

Construtora

Projetista

Alguns riscos a serem considerados

- Perfil do cliente
- Funding para o projeto
- Cenário econômico
- Leis e regulamentações
- Permissões e licenças
- Nível dos projetos
- Complexidade técnica
- Garantias de performance
- Qualidade e capacidade dos fornecedores
- Tempo (planejamento, funding, aprovações, projeto&construção)

A divisão do risco?



Cliente

Seguradora

Gerenciadora

Construtora

Projetista

Modelos de contratação

- Preço Global – Turn Key
- PMG
- Administração
- EPC



Estamos tendo sucesso nestes modelos ?



**Pré-construção +
Construção**





SINDUS
CON SP



Práticas usuais de mercado

Contratação direta por PMG

Incorporador/Proprietário é responsável pela gestão dos projetos e contratos.

Desenvolvimento dos projetos sem inputs do Construtor.

Sem previsibilidade de custos e prazos até abertura do BID.



Gerenciamento da construção

O Gerenciador não se responsabiliza pelos custos e qualidade da obra, apenas monitoramento dos indicadores. Fiscal e auditor importante no processo.

Os contratos ainda são firmados entre o Proprietário e os projetistas e subcontratados.



Design & Build

Projeto e construção sob uma mesma Empresa de Construção ou Joint Venture sem relação dos subcontratados com o cliente.

Centralização dos Riscos e Responsabilidades sob um mesmo stakeholder.

Menor controle e transparência sobre as contratações, documentações e projetos que são realizados.



Pré-construção + Construção

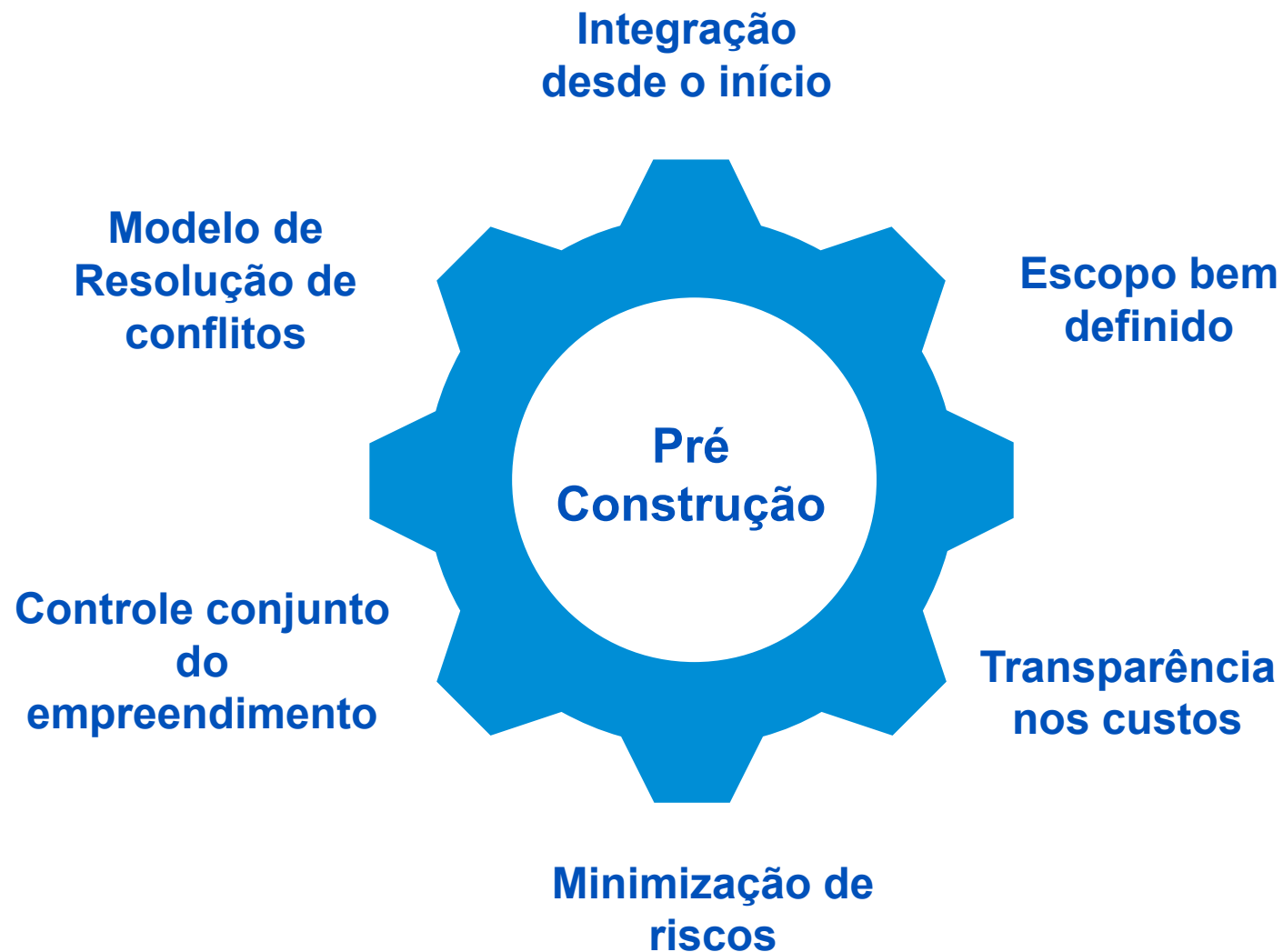


Somatória de experiências e
competências para avaliar os
projetos e a execução,
antes de construir



SINDUS
CON SP

Por quê fazer?



Pré-construção

- Solução de desafios técnicos e legais de um terreno
- Mitigação de riscos ambientais
- Alinhamento do escopo às necessidades do cliente
- Desenvolvimento de implantação para viabilidade do empreendimento
- Aprimoramento do produto e previsibilidade global do empreendimento
- Estudo de alternativas Técnicas. Custo e Prazo.



Pré-construção

- Idealização dos prazos e custos do projeto.
- Desenvolvimento e viabilização de tratativas comerciais.
- Redução de incertezas sobre o projeto.
- Permite controle de custo rigoroso.
- Simulação de cenários de custos e prazos antes da execução.



Pré-construção

- Redução de margem de risco e obstáculos não previstos
- Otimização dos processos da fase de obra
- Desenvolvimento de projetos de alta complexidade técnica
- Menor impacto de fatores externos ao empreendimento (clima, disponibilidade de mão de obra, relação com entidades fiscalizadoras)



Pré-construção

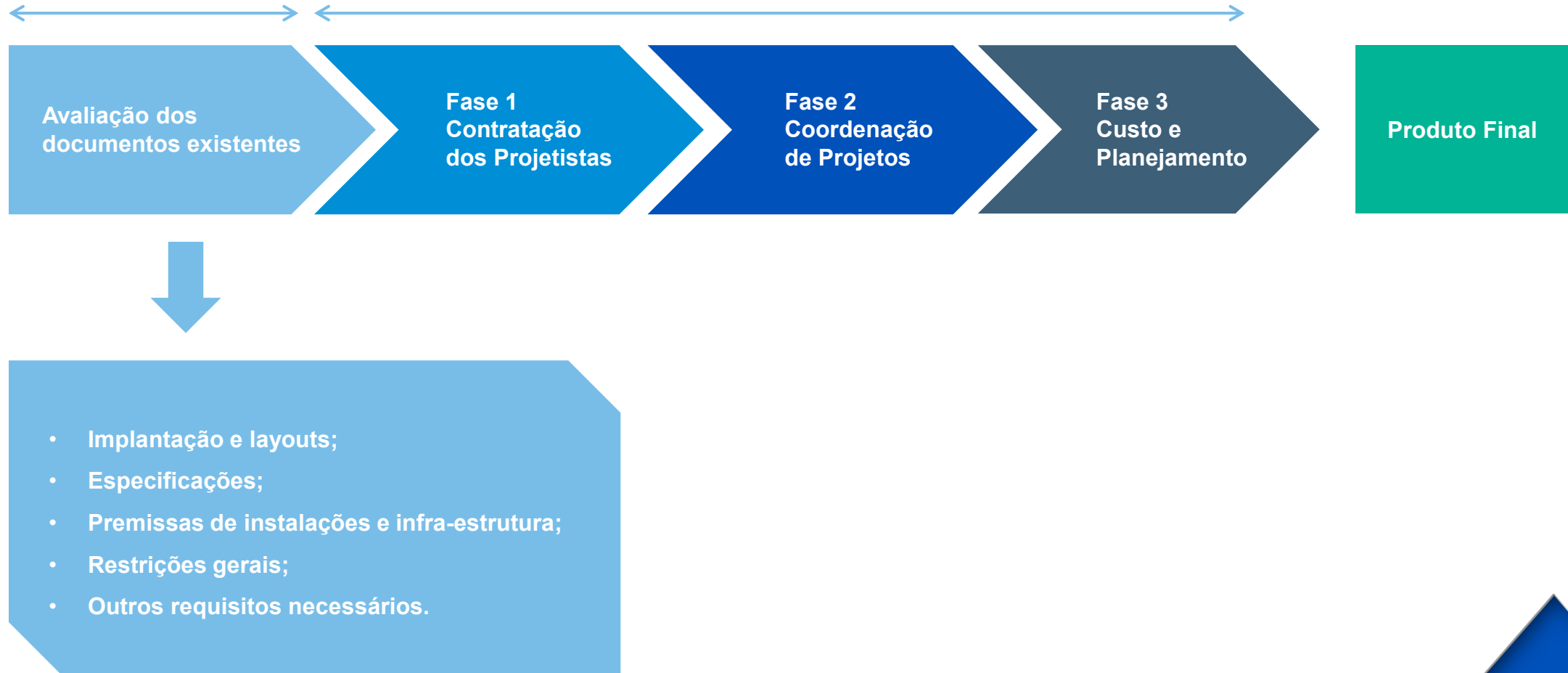
- Redução do risco ao Incorporador/Investidor/Proprietário
- Transparência ao longo de todo o processo
- Responsabilidade compartilhada do construtor incentiva a busca pela qualidade



Partes envolvidas



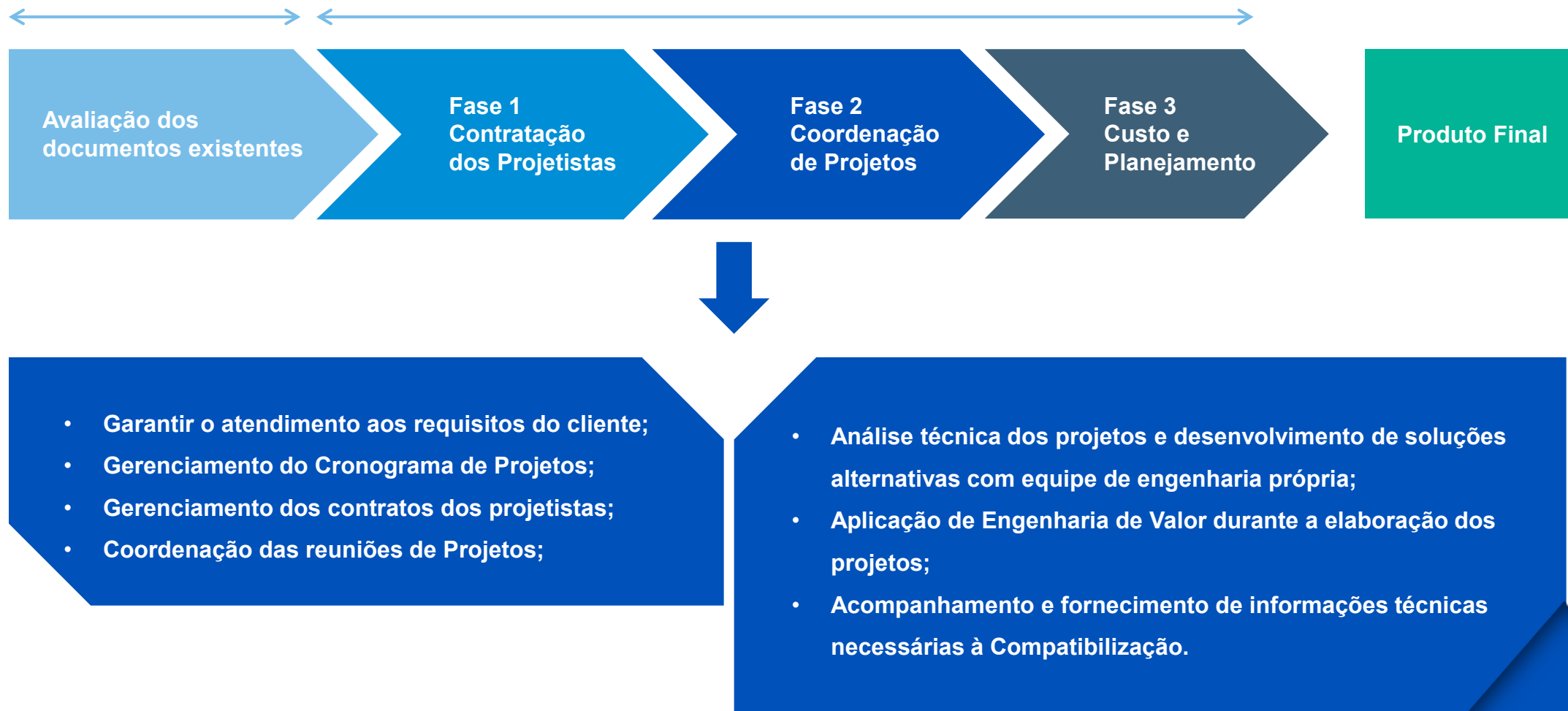
Faseamento da Pré-construção



Faseamento da Pré-construção



Faseamento da Pré-construção



Faseamento da Pré-construção



- Estimativas de custo para as soluções construtivas adotadas nos projetos;
- Estímulo ao interesse de fornecedores e fabricantes pré-qualificados para a apresentação de alternativas aos vários sistemas do projeto;
- Desenvolvimento de planejamento para a execução da construção;
- Dimensionamento da equipe direta, indireta e equipamentos necessários.

Faseamento da Pré-construção





#!?!*W!!!F?

Dói?

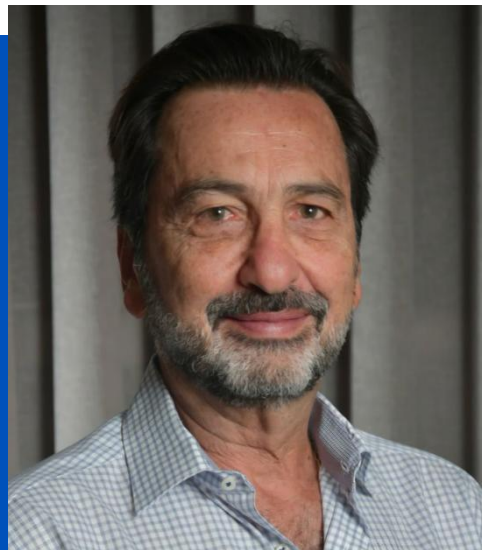
A seguir:

- Mesa redonda
- Apresentação de cases de sucesso





SINDUS
CON SP



Obrigado!



andre.glogowsky@htb.eng.br



André Glogowsky