



Relatório de Desenvolvimento do Projeto SJAU (Ford)

Fevereiro 2022 – Primeira Quinzena



+55 11 3746-7877 | Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2631 – Sala 705

Índice



02

PIBINC.

03

EVOLUÇÃO DO PROJETO

05

PROJETO DE
IMPLANTAÇÃO

06

TIMELINE

07

STATUS DA REMEDIAÇÃO
AMBIENTAL

09

CASHFLOW

10

EVOLUÇÃO FÍSICA

11

POTENCIAIS SAVINGS

12

PROJETOS E APROVAÇÕES

14

ATIVIDADES DA QUINZENA

A PiBInc.

Formada para atender a real necessidade do mercado de comercial properties, a PiBInc. oferece larga experiência no segmento, foco no cliente, comprometimento e inteligência de produto em todos os seus empreendimentos.

Somos referência no mercado imobiliário comercial, logístico e industrial presentes nas melhores localizações do país.

Inovação e sustentabilidade são premissas constantes, oferecendo soluções que apresentem os melhores resultados em todos os empreendimentos por nós desenvolvidos.

Seus fundadores possuem pelo menos 35 anos de atuação no mercado imobiliário, participando em incorporações e desenvolvimento junto aos maiores grupos nacionais e internacionais presentes no Brasil, totalizando o equivalente a mais de R\$16 bilhões de reais de investimentos realizados.

O projeto SJAU Logística



Evolução do projeto SJAU Logística

Desmontagem e Demolição do Prédio 102

Futuro Galpão 200



18/01/2021



03/02/2022

Evolução do projeto SJAU Logística

Desmontagem do Prédio 70

Futuro Galpão 800



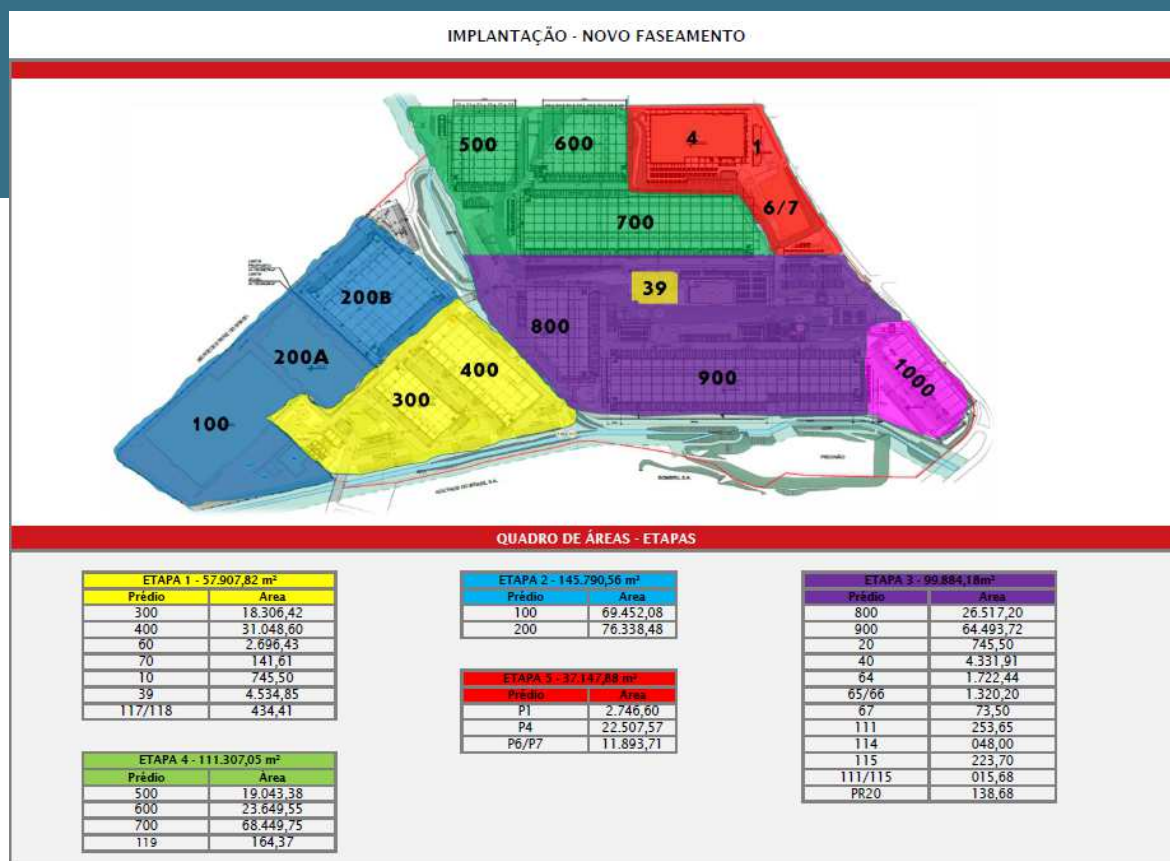
18/01/2022



03/02/2022

PROJETO DE IMPLANTAÇÃO

Novo faseamento e cronograma do projeto



Id	Modo da Tarefa	Nome da Tarefa	Duração	Início	Término
1		SBC LOG	1125 dias	Ter 09/03/21	Qui 11/09/25
2		Marcos Estratégicos	1079 dias	Qua 12/05/21	Qui 11/09/25
3		Liberação pela FORD	0 dias	Ter 01/06/21	Ter 01/06/21
4		Alvará de Demolição - Etapas I a V	0 dias	Ter 08/06/21	Ter 08/06/21
5		Alvará de Construção - Etapas I a V	0 dias	Sex 19/11/21	Sex 19/11/21
6		Início da Obra - Etapa I	0 dias	Sex 11/02/22	Sex 11/02/22
7		Conclusão da Obra - Etapa I	0 dias	Sáb 11/02/23	Sáb 11/02/23
8		Habite-se Etapa I	0 dias	Sex 12/05/23	Sex 12/05/23
9		Início da Obra - Etapa II	0 dias	Qua 11/05/22	Qua 11/05/22
10		Conclusão da Obra - Etapa II	0 dias	Sex 10/11/23	Sex 10/11/23
11		Habite-se Etapa II	0 dias	Ter 06/02/24	Ter 06/02/24
12		Início da Obra - Etapa III	0 dias	Qua 30/11/22	Qua 30/11/22
13		Conclusão da Obra - Etapa III	0 dias	Qui 30/11/23	Qui 30/11/23
14		Habite-se Etapa III	0 dias	Sex 23/02/24	Sex 23/02/24
15		Início da Obra - Etapa IV	0 dias	Sex 08/12/23	Sex 08/12/23
16		Conclusão da Obra - Etapa IV	0 dias	Seg 10/02/25	Seg 10/02/25
17		Habite-se Etapa IV	0 dias	Qui 08/05/25	Qui 08/05/25
18		Início da Obra - Etapa V	0 dias	Sex 08/03/24	Sex 08/03/24
19		Conclusão da Obra - Etapa V	0 dias	Qua 22/01/25	Qua 22/01/25
20		Habite-se Etapa V	0 dias	Sex 18/04/25	Sex 18/04/25
21		Alvará de Construção - Etapa VI	0 dias	Qua 12/05/21	Qua 12/05/21
22		Início da Obra - Etapa VI	0 dias	Seg 02/12/24	Seg 02/12/24

TIMELINE

Nova timeline do projeto



STATUS DA REMEDIAÇÃO AMBIENTAL

Escavações do Pátio Vietnã

Futuros Prédios 900 e 1000



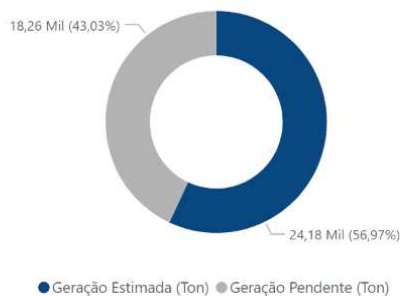
Pátio Vietnã, futuro prédio 1000 – 03/02/2022

Relatório de Progresso Tetra Tech/Ford - Até 15/12/2021

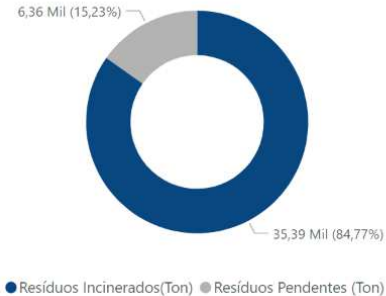
ESCAVAÇÃO



GERAÇÃO DE SOLO SEGREGADO



RESÍDUOS CONTAMINADOS

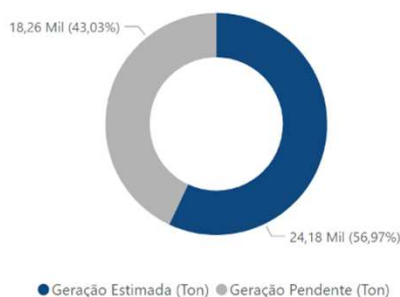


Relatório de Progresso Tetra Tech/Ford - Até 15/01/2022

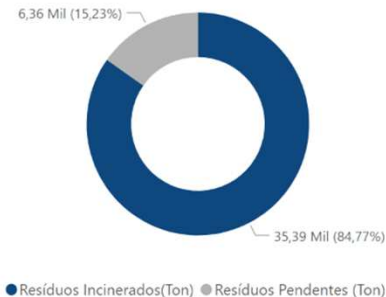
ESCAVAÇÃO



GERAÇÃO DE SOLO SEGREGADO



RESÍDUOS CONTAMINADOS



STATUS DA REMEDIAÇÃO AMBIENTAL

Escavação no Prédio 33

Futuro Prédio 700



Atual Prédio 33, futuro prédio 700, aterro finalizado– 10/01/2022

ESCAVAÇÃO CONCLUÍDA

- Próximos passos:
 - Execução de poços de monitoramento;
 - Coletas de amostras para análise.

CASHFLOW

AVANÇO FINANCEIRO GERAL				
CURVA FIN	PREVISTO		REALIZADO	
	Mensal	Acumulado	Mensal	Acumulado
1. fev/21	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
2. mar/21	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
3. abr/21	R\$ 137.940,00	R\$ 137.940,00	R\$ 137.940,00	R\$ 137.940,00
4. mai/21	R\$ 274.252,03	R\$ 412.192,03	R\$ 190.000,00	R\$ 327.940,00
5. jun/21	R\$ 689.220,93	R\$ 1.101.412,96	R\$ 366.700,00	R\$ 694.640,00
6. jul/21	R\$ 1.627.141,56	R\$ 2.728.554,52	R\$ 422.676,29	R\$ 1.117.316,29
7. ago/21	R\$ 1.853.943,27	R\$ 4.582.497,79	R\$ 704.169,01	R\$ 1.821.485,30
8. set/21	R\$ 1.392.575,27	R\$ 5.975.073,06	R\$ 1.127.133,36	R\$ 2.948.618,66
9. out/21	R\$ 2.194.680,27	R\$ 8.169.753,33	R\$ 1.137.943,47	R\$ 4.086.562,13
10. nov/21	R\$ 8.403.065,21	R\$ 16.572.818,54	R\$ 407.647,41	R\$ 4.494.209,54
11. dez/21	R\$ 8.795.176,51	R\$ 25.367.995,05	R\$ 1.006.517,70	R\$ 5.500.727,24
12. 2022	-	R\$ 435.215.772,82		
13. 2023	-	R\$ 669.743.259,53		
14. 2024	-	R\$ 730.183.478,69		
15. 2025	-	R\$ 755.795.146,63		

Comentários

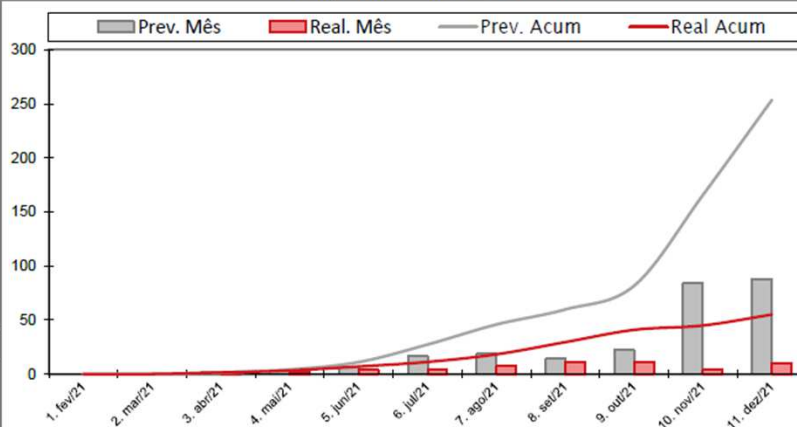
Curva de desembolso mensal / acumulado: Consideradas as etapas de projetos, pré obra etapas I a V e obra. Desconsiderado licenciamento, habite-se, etc.

Descolamento financeiro previsto x realizado devido a divergência entre o fluxo de desembolso de projetos, terraplenagem e obra se comparada a curva aprovada anteriormente. Necessário o ajuste correspondente às entregas de projeto e previsão de início de terraplenagem e obra baseado no sequenciamento de etapas, após consolidação da revisão do cronograma do Projeto. Previsão para revisão do fluxo financeiro alinhada entre PIBInc/Modal e Tallento: jan/22.

*A curva de avanço financeiro retrata o previsto x realizado do ano de 2021.

COMPARATIVO DO AVANÇO FINANCEIRO

Avanço financeiro (R\$) - 2021*



Painel Gerencial

Custo / m²

PROJEÇÃO (Projetos + Pré Obra + Obra)

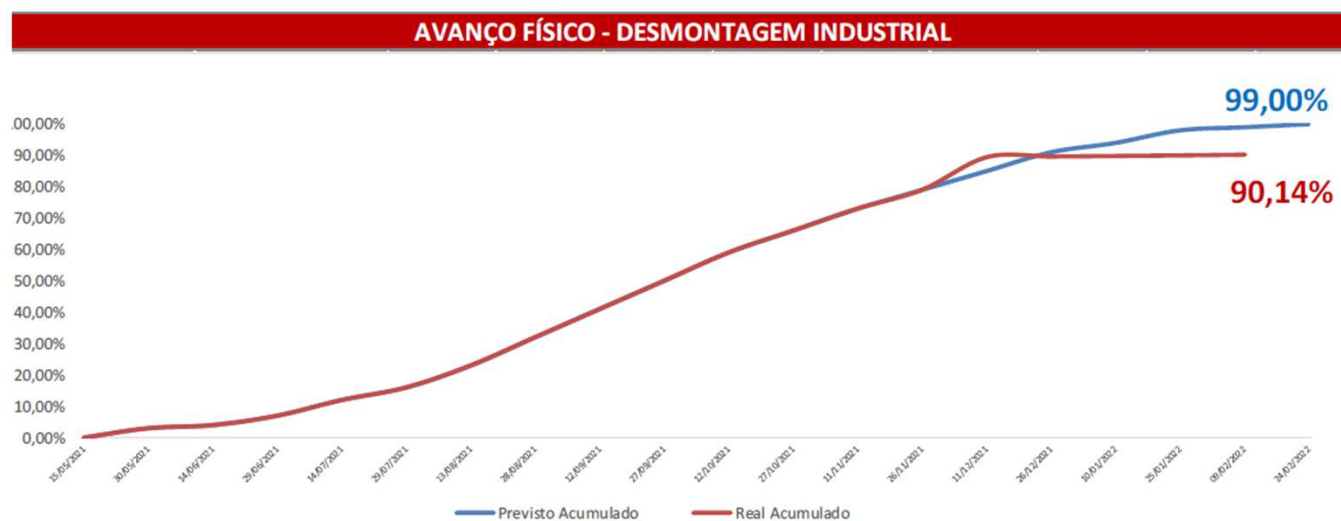
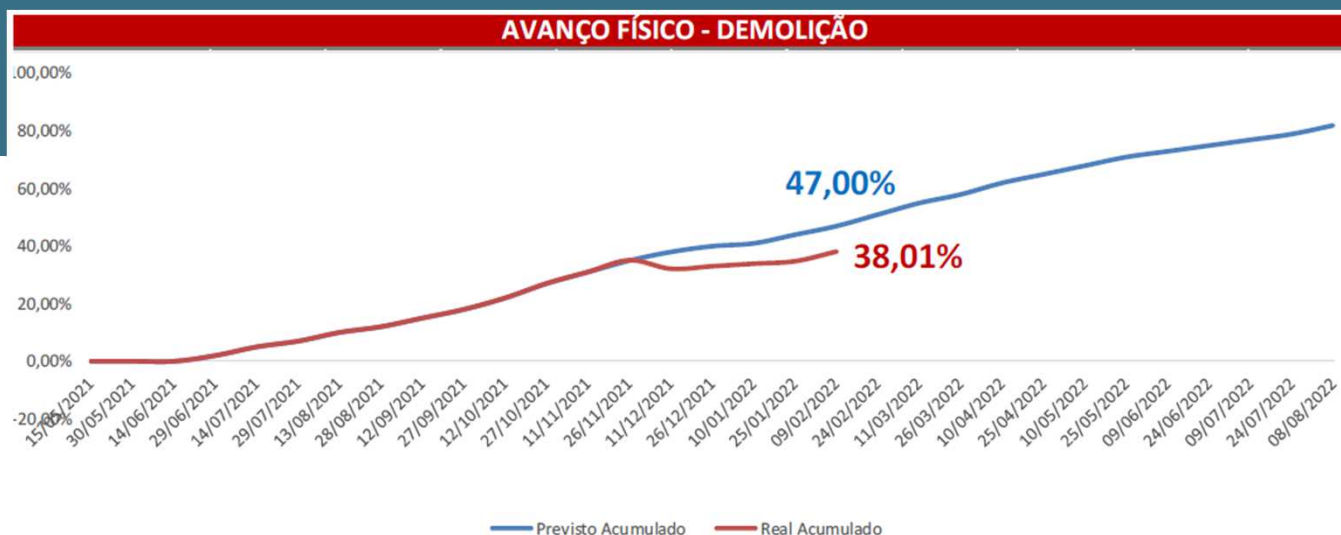
Tipo	Área aprovada (m²)	R\$ / m²
Área Construída	452.037,79	R\$ 1.671,97
Custo por m² ref. ao valor de contrato total gerenciado pela Tallento (755MM)		

Ações da Gerenciadora

Custo Evitado	Δ%
1.916.888,63	0,25%

Custos evitados ref. a negociação para a contratação dos seguintes projetos: Arquitetura Executivo, Legal, Estrutura, Geométrico, Terraplenagem, Drenagem, Piso, Pavimentação, Instalações e Bombeiro.

EVOLUÇÃO FÍSICA





VENDA DE EQUIPAMENTOS E MATERIAIS

- Primeiro leilão de 11 lotes de equipamentos e materiais capitalizando R\$1.621.100,00;
- Venda de 81,7 toneladas de cabos de cobre que retornaram R\$1.963.680,00 para o empreendimento.

DEMOLIÇÃO

- Negociado custo-zero de demolição dos prédios através da permuta pela estrutura metálica resultante. Reaproveitamento do concreto britado no próprio empreendimento.

REUSO DE MATERIAIS

- Classificação e reutilização dos materiais que estão sendo desmontados dos galpões.

LOCAÇÃO DE TORRE - VIVO

- Pagamento de aluguel em R\$10.000,00/mês a partir de abril/21.

PROJETOS E APROVAÇÕES

PGRCC



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
Secretaria de Meio Ambiente e Proteção Animal
Departamento de Licenciamento e Avaliação Ambiental

PROCESSO Nº
SB.111814/2021-10
DATA: 03/02/2022

PLANO DE GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS DE CONSTRUÇÃO CIVIL - Nº 0008/2022

DADOS GERAIS

Empreendedor SJ AU LOGÍSTICA I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	CPF / CNPJ 38.316.272/0001-78
Responsável pelo empreendimento NICOLAS GUTIERREZ LONDONO	CPF / CNPJ 058.246.717-96
Responsável técnico pelo PGRCC e/ou obra ARQ. DANILO ROTONDO SILVA	CAU / CREA 000A438952
Inscrição Imobiliária 014.019.029.000	Área do terreno (m²) 946.254,00
Endereço AVENIDA DO TABOÃO, 899	Bairro TABOÃO
Data prevista para início da obra 09/06/2021	Data prevista para final da obra 12/04/2023

CARACTERÍSTICAS DO PROJETO

Descrição da obra CONSTRUÇÃO DE GALPÕES LOGÍSTICOS	Nº Processo Alvará (Const/Demol/Terrapl) SB.066280/2021-11
Bota-fora (m³) 0,00	Área a demolir (m²) 84.784,20
	Área a construir / reformar (m²) 404.712,62
Observações PARECER TÉCNICO - PLANO DE INTERVENÇÃO PARA REUTILIZAÇÃO DE ÁREAS CONTAMINADAS nº48100466 DE 22/11/2021	

Reutilização ou Reciclagem de resíduos

A CONSTRUTORA SEGUE RIGOROSAMENTE OS PROJETOS DE ARQUITETURA E EXECUÇÃO PARA DIMINUIR OS RESÍDUOS GERADOS NA EXECUÇÃO DA OBRA. A EMPRESA CONTRATADA FAZ A SEPARAÇÃO NA ÁREA DE TRANSBORDO E TRIAGEM.
PARTE DOS RCC'S SERÃO REICLADOS E/OU REUTILIZADOS NA OBRA.

Quadro resumo dos RCC's

	PESO (kg)	VOLUME (m³)
CONSTRUÇÃO	60.706.893,00	46.697,61
BOTA-FORA SOLO	0,00	0,00
DEMOLIÇÃO	12.717.630,00	9.782,79
TOTAIS	73.424.523,00	56.480,40

Empresas previstas para coleta

FLBC TERRAPLENAGEM E CONSTRUÇÕES LTDA
CNPJ:30.559.560/0001-41
LS Nº:0130/2021-Processo SB.73865/2021-29, Validade 21/07/2023

Assim, considerando-se o preceituado na **RESOLUÇÃO CONAMA nº 307/2002**, alterada pela **CONAMA 448/2012**, de que "os geradores de resíduos da construção civil devem ser responsáveis pelos resíduos das atividades de construção, reforma, reparos e demolições de estruturas e estradas, bem como por aqueles resultantes da remoção de vegetação e escavação de solos" e;

Considerando-se todas as informações e documentação apresentadas, emite-se sob a ótica de Avaliação dos Impactos Ambientais, **PARECER FAVORÁVEL** ao Projeto de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil - PGRCC, estando condicionada ao atendimento das exigências técnicas/ ressalvas abaixo:

• **O gerador (empreendedor/ responsável técnico), o transportador e o destinatário são corresponsáveis e serão autuados pelo poder público em caso de destinação dos resíduos para locais inadequados, contratação de transportadores não licenciados e/ou não apresentação do registro da movimentação dos RCC (na forma do CTR) quando solicitado.**

• O gerenciamento dos Resíduos de Construção Civil deve contemplar todas as etapas da obra, já considerando as possibilidades de aproveitamento e reutilização dos materiais, priorizando a não geração de resíduos - conciliando os fluxos e as possibilidades de estocagem.

• Acondicionamento adequado e sinalização para identificação dos resíduos reutilizáveis.

• Os resíduos gerados deverão ser acondicionados, transportados e dispostos adequadamente - fora de áreas ambientalmente protegidas (APP's e APRMB).

PROJETOS E APROVAÇÕES

PGRCC



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
Secretaria de Meio Ambiente e Proteção Animal
Departamento de Licenciamento e Avaliação Ambiental

PROCESSO Nº
SB.111814/2021-10
DATA: 03/02/2022

PLANO DE GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS DE CONSTRUÇÃO CIVIL - Nº 0008/2022

- Durante o transporte, os resíduos não podem ficar expostos, poluir as vias públicas, ocasionar transtornos a população e ao tráfego, devendo a carga permanecer protegida durante todo o trajeto.
- O empreendedor deverá manter as vias públicas limpas e íntegras durante o decorrer das obras e obedecer à legislação vigente que estabelece, entre outros, o nível de emissão de ruídos para obras civis.
- Iniciada a obra, esta poderá ser objeto das ações de controle ambiental, verificando-se sua conformidade com o proposto no PGRCC e neste Parecer Técnico, estando sujeita quando não-conforme, às devidas ações de fiscalização. O presente parecer técnico não dispensa nem substitui quaisquer Alvarás ou Certidões de qualquer natureza, exigidos pela legislação federal, estadual ou municipal;
- Todos os CTR's e Licenças Ambientais das empresas de transporte de resíduos deverão permanecer disponíveis na obra durante a sua execução, podendo ser solicitadas a qualquer momento neste período.
- Documento emitido considerando o Parecer Técnico sobre Plano de Intervenção para Reutilização de Áreas Contaminadas Nº 48100466 emitido pela CETESB em 22/11/2021.
- O gerenciamento da obra deverá seguir as medidas propostas e aprovadas no Plano de Intervenção e todas normas técnicas e legislação ambiental aplicáveis.

NOME: DANIELA ZORZATO
CARGO: DIRETORA DA SEÇÃO DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL

NOME: SHINJI YOSHIDA
CARGO: DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE LICENCIAMENTO E AVALIAÇÃO AMBIENTAL

NOME: JOSE CARLOS GOBBIS PAGLIUCA
CARGO: SECRETÁRIO DE MEIO AMBIENTE E PROTEÇÃO ANIMAL

Documento assinado digitalmente. Qualquer alteração em seu conteúdo é proibida, sob pena de sanções legais.

ATIVIDADES DA QUINZENA

Demolições e Desmontagens



Demolição – antigo prédio 102



Demolição da estrutura metálica – antigo prédio 70



Remoção de subestação – antigo prédio 101

Fonte das Imagens:

 **Tallento**
Gerenciadora