



Relatório de Desenvolvimento do Projeto LOGRA

Abril 2022 – Primeira Quinzena



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

Índice



02

PIBINC.

03

PROJETO DE
IMPLANTAÇÃO

06

EVOLUÇÃO DO PROJETO

14

TIMELINE

15

STATUS DA REMEDIAÇÃO
AMBIENTAL

16

EVOLUÇÃO FÍSICA

18

POTENCIAIS SAVINGS

20

PROJETOS E APROVAÇÕES

22

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.

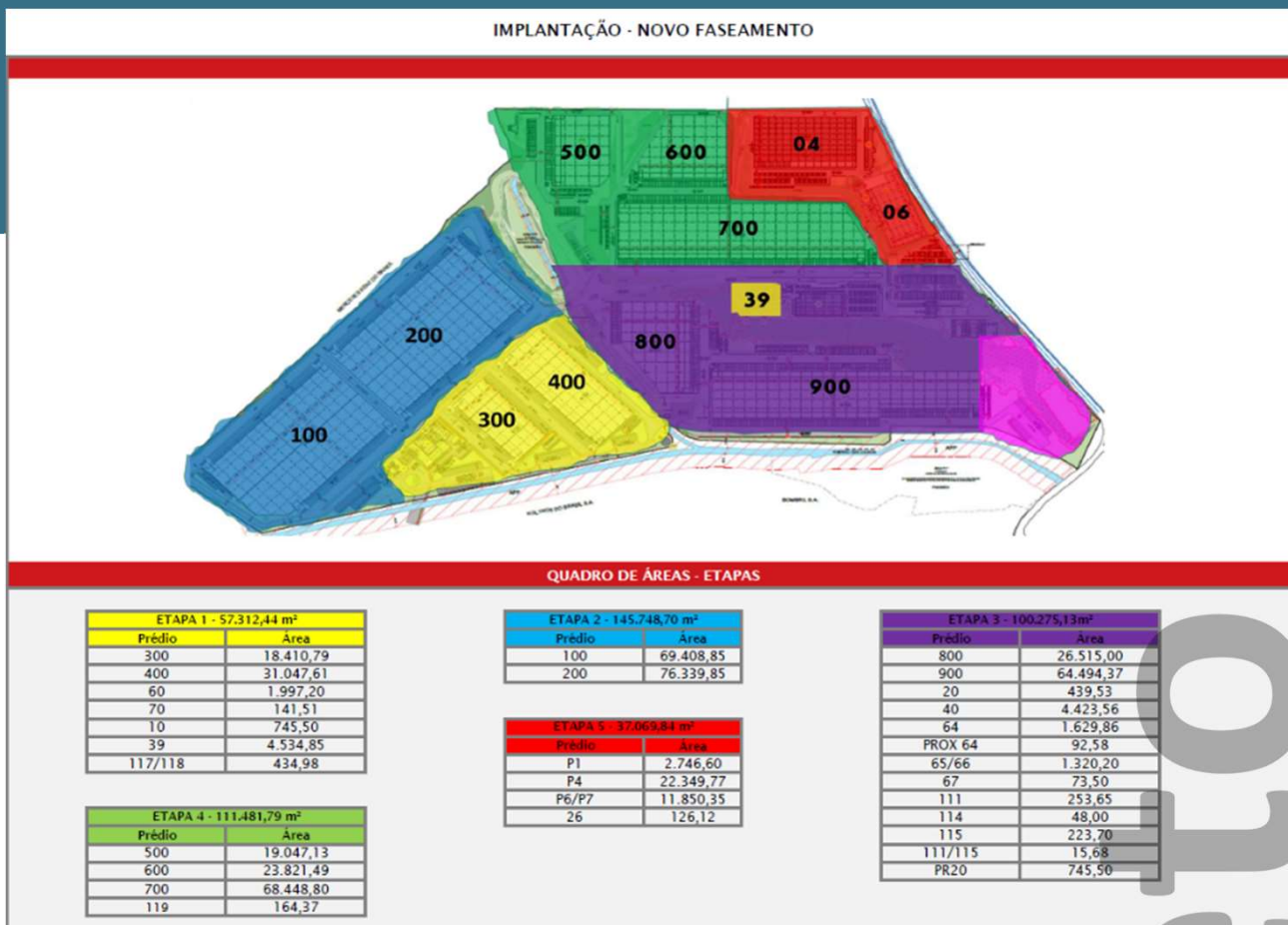
Seus fundadores possuem pelo menos 35 anos de atuação no mercado imobiliário, participando em incorporações e desenvolvimento junto aos maiores grupos nacionais e internacionais presentes no Brasil, totalizando o equivalente a mais de R\$16 bilhões de reais de investimentos realizados.

O projeto LOGRA



PROJETO DE IMPLANTAÇÃO

Faseamento do Projeto



ÁREA TOTAL DE IMPLANTAÇÃO: 451.887,90m²

- Tratativas em andamento para solicitar o Alvará de Construção do Galpão 1000 (Mancha cor de rosa), com mais 27.205m²;
- Custo de construção considerado R\$1.598,77.

PROJETO DE IMPLANTAÇÃO

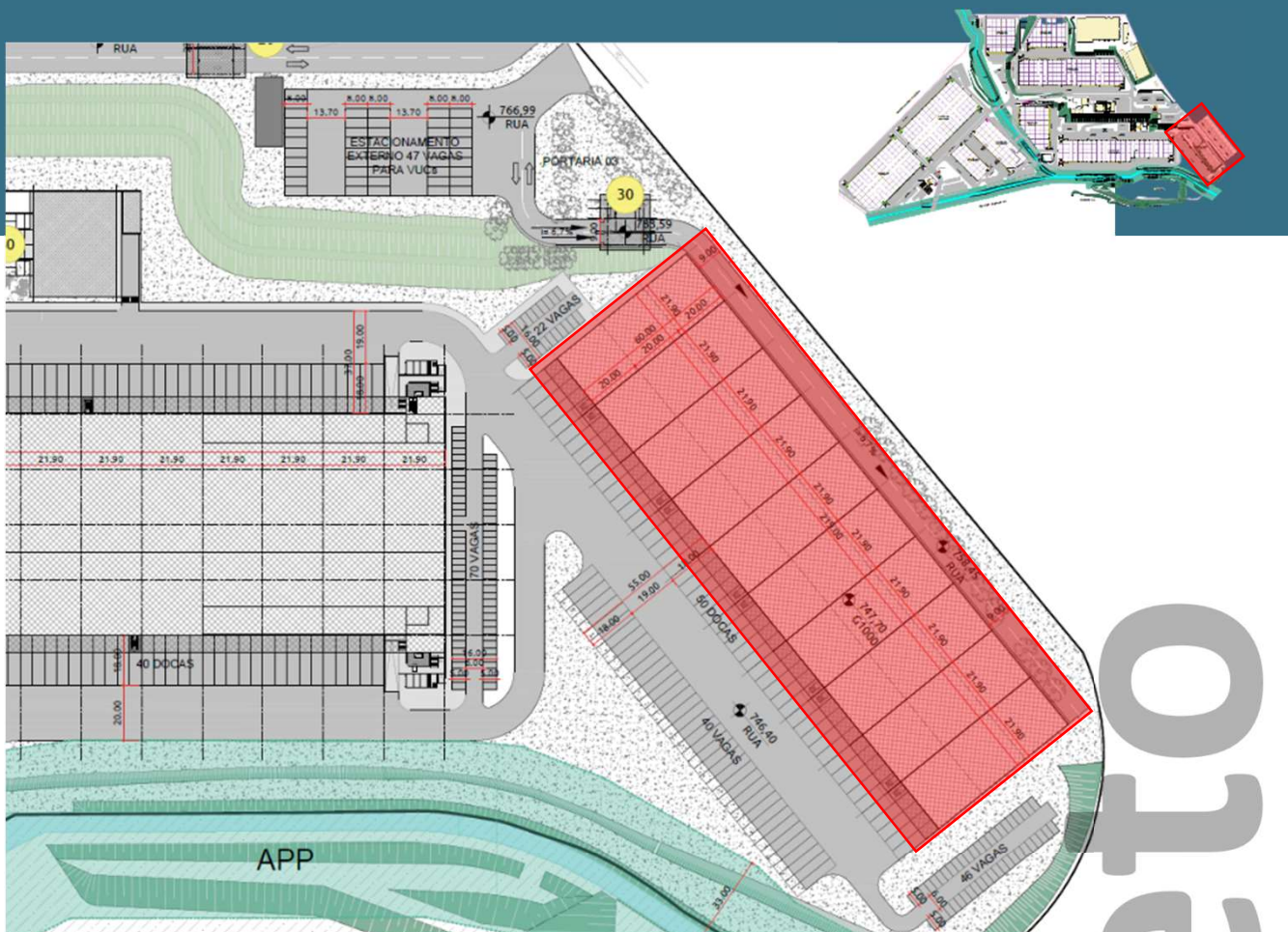
Cronograma do Projeto

Marcos Estratégicos	1079 dias	Qua 12/05/21	Qui 11/09/25
Liberação pela FORD	0 dias	Ter 01/06/21	Ter 01/06/21
Alvará de Demolição - Etapas I a V	0 dias	Ter 08/06/21	Ter 08/06/21
Alvará de Construção - Etapas I a V	0 dias	Sex 19/11/21	Sex 19/11/21
Início da Obra - Etapa I	0 dias	Sex 11/02/22	Sex 11/02/22
Conclusão da Obra - Etapa I	0 dias	Sáb 11/02/23	Sáb 11/02/23
Habite-se Etapa I	0 dias	Sex 12/05/23	Sex 12/05/23
Início da Obra - Etapa II	0 dias	Qua 11/05/22	Qua 11/05/22
Conclusão da Obra - Etapa II	0 dias	Sex 10/11/23	Sex 10/11/23
Habite-se Etapa II	0 dias	Ter 06/02/24	Ter 06/02/24
Início da Obra - Etapa III	0 dias	Qua 30/11/22	Qua 30/11/22
Conclusão da Obra - Etapa III	0 dias	Qui 30/11/23	Qui 30/11/23
Habite-se Etapa III	0 dias	Sex 23/02/24	Sex 23/02/24
Início da Obra - Etapa IV	0 dias	Sex 08/12/23	Sex 08/12/23
Conclusão da Obra - Etapa IV	0 dias	Seg 10/02/25	Seg 10/02/25
Habite-se Etapa IV	0 dias	Qui 08/05/25	Qui 08/05/25
Início da Obra - Etapa V	0 dias	Sex 08/03/24	Sex 08/03/24
Conclusão da Obra - Etapa V	0 dias	Qua 22/01/25	Qua 22/01/25
Habite-se Etapa V	0 dias	Sex 18/04/25	Sex 18/04/25
Alvará de Construção - Etapa VI	0 dias	Qua 12/05/21	Qua 12/05/21
Início da Obra - Etapa VI	0 dias	Seg 02/12/24	Seg 02/12/24
Conclusão da Obra - Etapa VI	0 dias	Seg 16/06/25	Seg 16/06/25
Habite-se Etapa VI	0 dias	Qui 11/09/25	Qui 11/09/25
Conclusão da Construção Área CCV	0 dias	Qui 30/11/23	Qui 30/11/23

Projeto

PROJETO DE IMPLANTAÇÃO

Galpão 1000



ÁREA TOTAL DE IMPLANTAÇÃO: 27.205m²

- O Galpão 1000 foi apartado do projeto enviado para a Prefeitura de São Bernardo do Campo afim de garantir a celeridade da aprovação, uma vez que sua implantação depende da supressão da vegetação existente.
- Atualmente as matrículas do complexo estão em processo de retificação, de modo a possibilitar a obtenção de um novo alvará para a construção desse galpão.

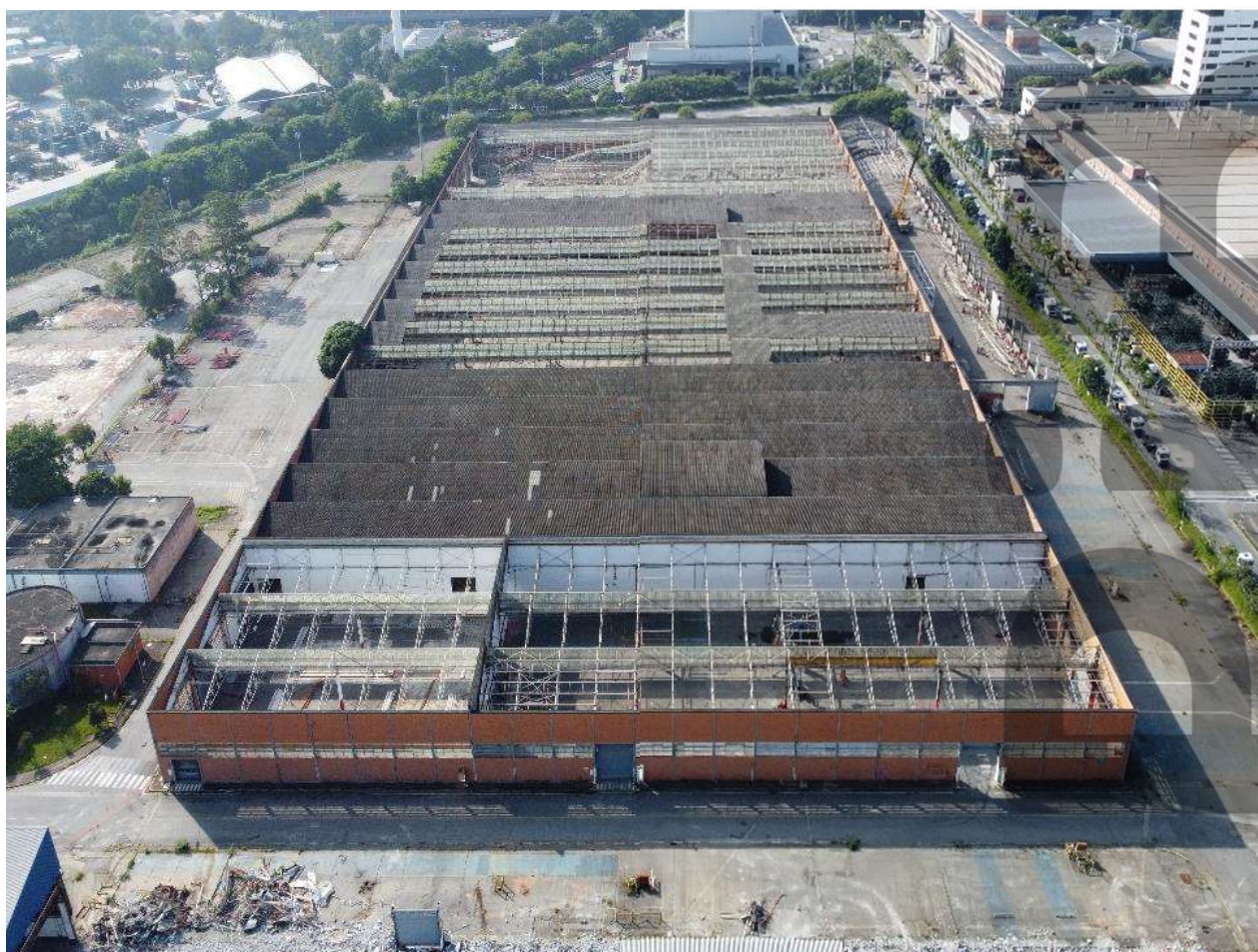
Evolução do projeto LOGRA

Desmontagem do Prédio 93

Futuro Galpão 100



09/03/2022

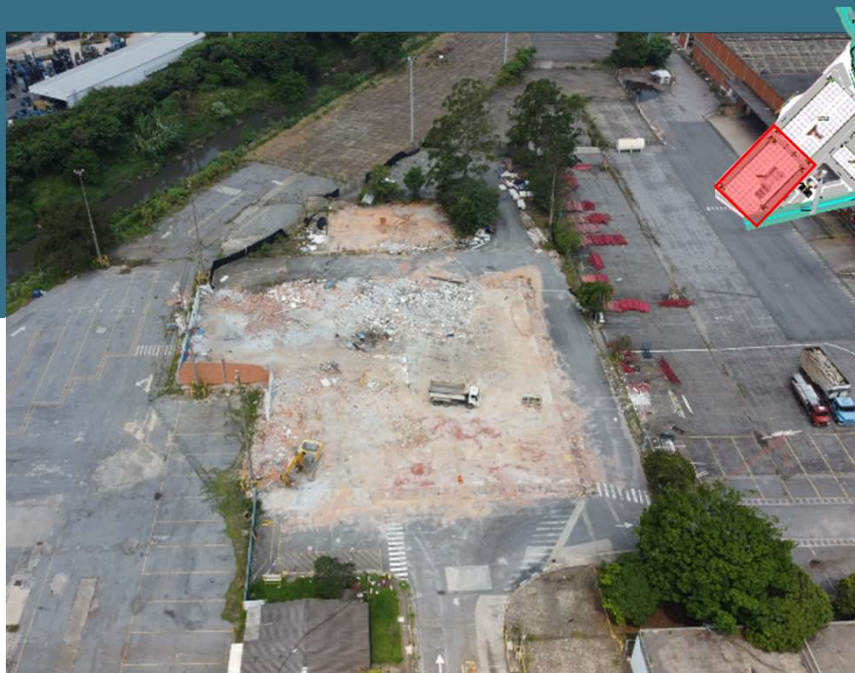


08/04/2022

Evolução do projeto LOGRA

Desmontagem e Demolição do Prédio 99

Entorno do Futuro Galpão 100



09/03/2022



08/04/2022

Evolução do projeto LOGRA

Desmontagem e Demolição do Prédio 101

Futuro Galpão 200



09/03/2022



08/04/2022

Evolução do projeto LOGRA

Desmontagem e Demolição do Prédio 102

Futuro Galpão 200



09/03/2022



08/04/2022

Evolução do projeto LOGRA

Desmontagem e Demolição do Prédio 83

Entorno do Futuro Galpão 500



09/03/2022



08/04/2022

Evolução do projeto LOGRA

Desmontagem e Demolição do Prédio 70

Futuro Galpão 800



09/03/2022



08/04/2022

Evolução do projeto LOGRA

Desmontagem e Demolição do Prédio 49

Entorno dos Futuros Galpões 800 e 900



09/03/2022



08/04/2022

Evolução do projeto LOGRA

Desmontagem e Demolição do Prédio 16

Futuro Galpão 900



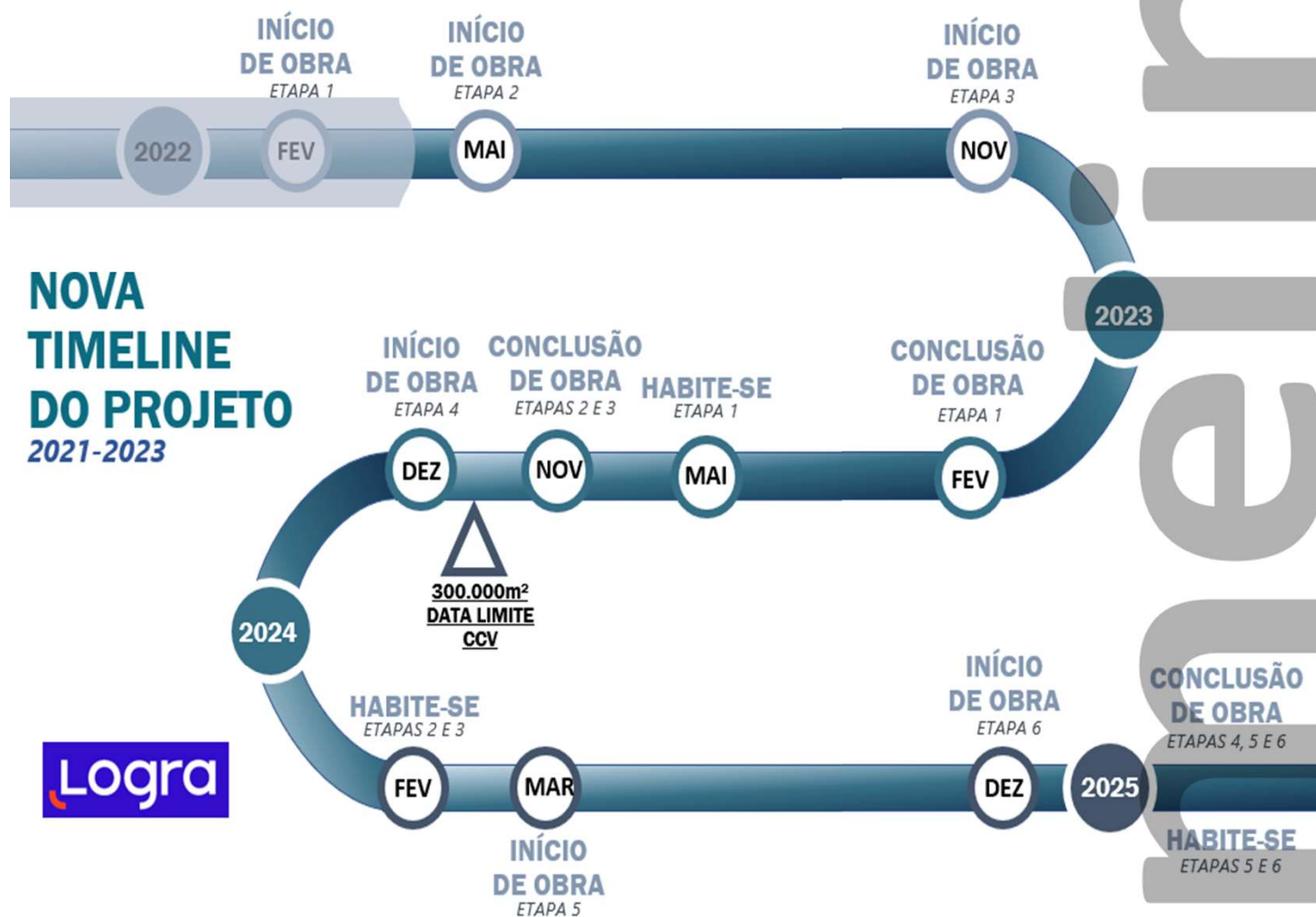
09/03/2022



08/04/2022

TIMELINE

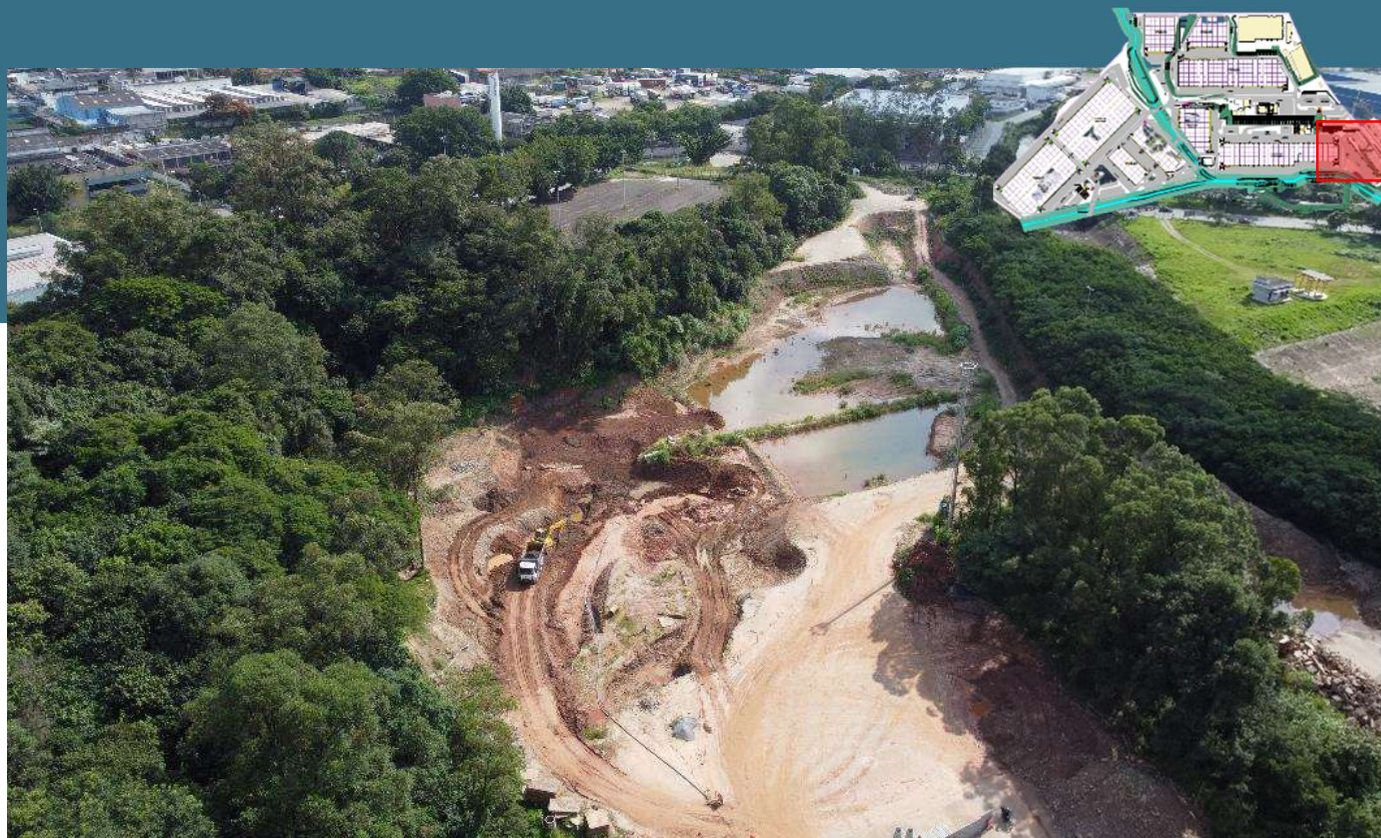
Nova timeline do projeto



STATUS DA REMEDIAÇÃO AMBIENTAL

Escavações do Pátio Vietnã

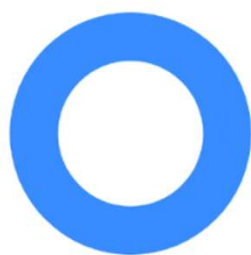
Futuros Prédios 900 e 1000



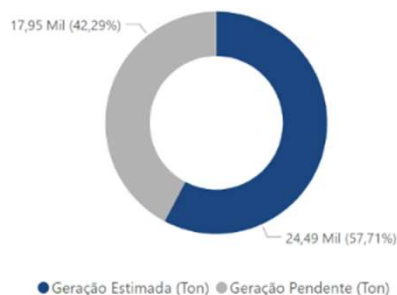
Pátio Vietnã, futuro prédio 1000 – 08/04/2022

Relatório de Progresso Tetra Tech/Ford - Até 15/03/2022

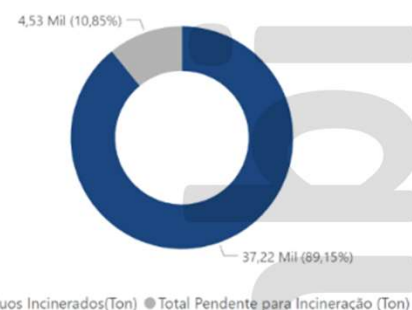
ESCAVAÇÃO



GERAÇÃO DE SOLO SEGREGADO



RESÍDUOS CONTAMINADOS



TOTAL ACUMULADO

● Resíduo Incinerado (Ton) ● Terra Limpa Recebida (Ton)



ACUMULADO

35 Mil

Resíduo Incinerado (Ton)

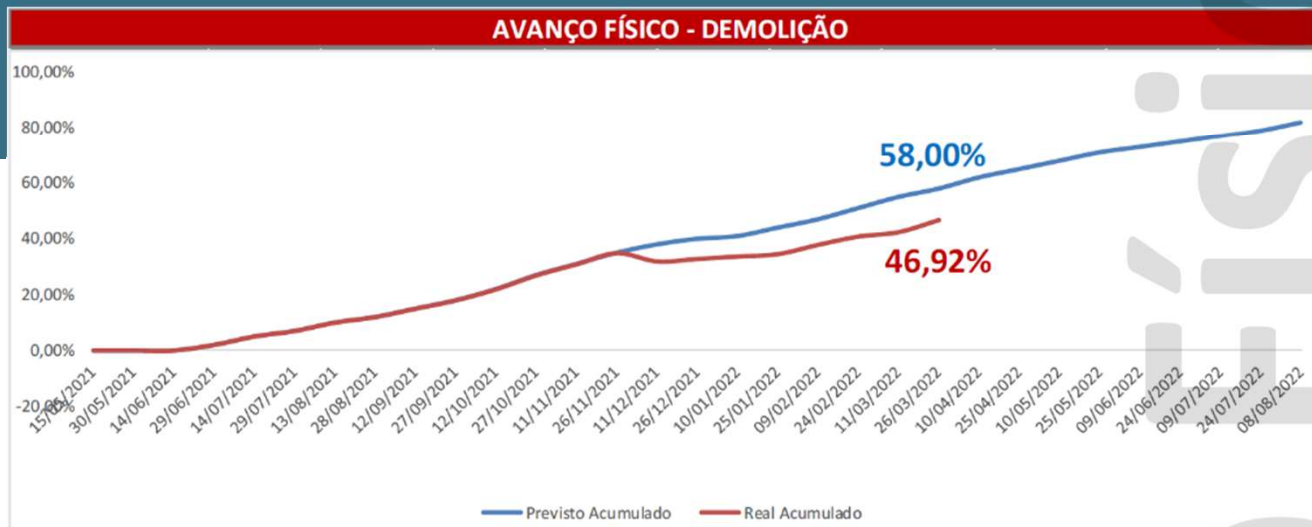
ACUMULADO

16 Mil

Terra Limpa Recebida (Ton)

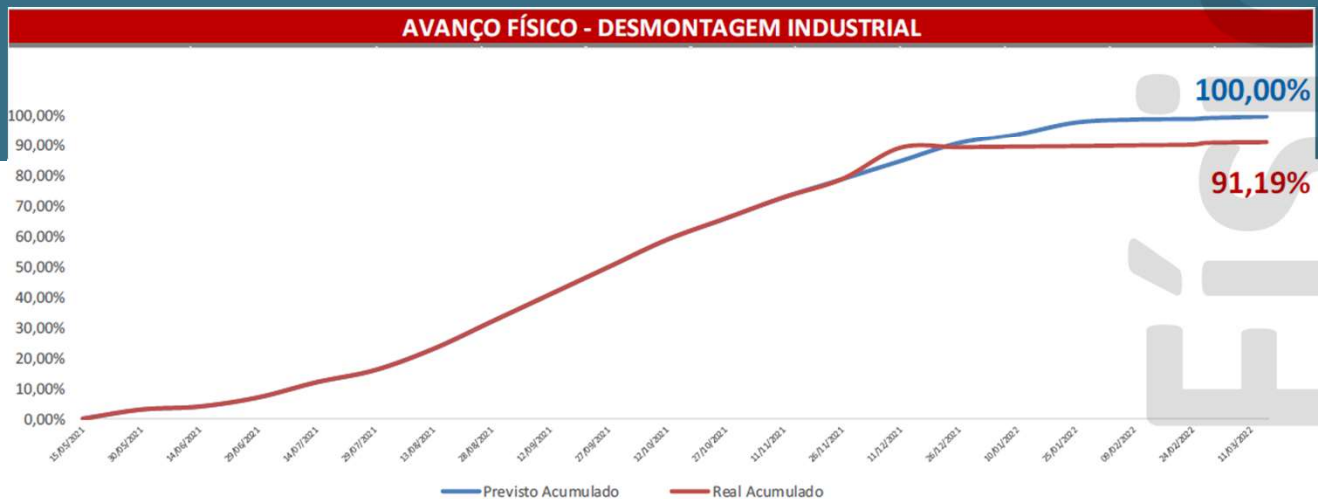
EVOLUÇÃO FÍSICA

Demolição



EVOLUÇÃO FÍSICA

Desmontagem industrial



No período foi evidenciado um desvio negativo acumulado de 8,81pp (13 dias úteis) em relação ao previsto acumulado total no cronograma executivo dessa frente. Relatou-se um aumento no descolamento em relação a quinzena anterior de 0,27pp, o desvio negativo deve-se principalmente as atividades complexas em pequenas áreas (critério de medição por área), como exemplo desmontagem de subestação e remoção de cabos no pipe rack.

Fonte das Informações:

Tallento
Gerenciadora

PiBInc.



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.

LOCAÇÃO DE TORRE - VIVO

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

POTENCIAIS SAVINGS

Reuso de Materiais



- Classificação e separação dos materiais que estão sendo desmontados dos galpões, que serão reutilizados ou vendidos, de modo a capitalizar o empreendimento.

PROJETOS E APROVAÇÕES

RIT – Relatório de Impacto em Tráfego

PGT – Polo Gerador de Tráfego



FOLHA DE INFORMAÇÃO

PROCESSO / EXPEDIENTE			Rubrica
Número	Exercício	Folha	
17.263	2022	0255	

SERVIÇO:

Tendo todo o processado, e para o prosseguimento do presente expediente, com a inserção do Termo de Compromisso no. 001/STVP/2022, às folhas de números 0251 a 0254, celebrado entre o **MUNICIPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO** e as empresas empreendedoras **SJ AU LOGISTICA I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** e **FRAM CAPITAL SBCLOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**.

Neste sentido, e no âmbito do Departamento de Engenharia de Tráfego da Secretaria de Transportes e Vias Públicas, nada temos a opor quanto ao Relatório de Impacto no Tráfego- RIT/Polo Gerador de Tráfego – PGT., neste expediente insertado, e com as medidas mitigadoras constantes no Termo de Compromisso e de comum acordadas entre as partes.

GST, 23 de março de 2022.

MARCOS MEDICI – Arquiteto
Assessor de Governo – GST.

PROJETOS E APROVAÇÕES

Termo de Compromisso 001/STVP/2022



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE TRANSPORTES E VIAS PÚBLICAS

TERMO DE COMPROMISSO nº 001/STVP/2022

Processo SB 66.280/2021 e Processo SB 17.263/2022.

De acordo com a L.M. nº 6.184 de 21 de dezembro de 2011, e a L.M. 6.222/2012, e pelo presente instrumento, o **MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**, com sede no Paço Municipal, Praça Samuel Sabatini, nº 50, Centro, São Bernardo do Campo, SP, neste ato representada pelo Sr. **Eng.º Delson José Amador**, **Secretário de Transportes e Vias Públicas**, a seguir denominado simplesmente como **MUNICÍPIO**, e de outro, **SJ AU LOGÍSTICA I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº. 38.316.272/0001-78, com sede à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº. 1.455, 3º andar, Vila Nova Conceição, São Paulo, Capital, CEP 04543-011, neste ato representada pelo seu Diretor Sr. **Leonardo de Carvalho Barbosa**, inscrito no CPF/ME sob o nº. 112.258.507-11, e do Diretor Sr. **Nicolas Gutierrez Londono**, inscrito no CPF/ME sob o nº. 058.246.717-96; e **FRAM CAPITAL SBCLOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento devidamente constituído e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, inscrito no CNPJ/ME sob o nº. 34.471.719/0001/-22, com sede à R. Eduardo de Souza Aranha, nº. 153, 4º. Andar, Vila Nova Conceição, São Paulo/Capital, neste ato representada pelo Diretor Sr. **Benedito Cesar Luciano**, inscrito no CPF/ME sob o nº. 077.846.378-88, e do Diretor Sr. **Marcio Lewensztajn**, inscrito sob o CPF/ME nº. 042.969.947-60, e considerando os interesses públicos adiante consignados, decidem estabelecer o presente **TERMO DE COMPROMISSO**.

O presente **TERMO DE COMPROMISSO** tem por objetivo ajustar e consolidar as contrapartidas previstas e que tem por objetivo atender as solicitações do **MUNICÍPIO**, quanto aos **IMPACTOS GERADOS NO TRÂNSITO** pela Reforma e Execução de Galpões com o total de 451.890,90 m², sendo 412.512,23 m² de edifícios existentes e aprovados, a demolição de 280.402,86 m² e, a construir 404.484,57 m², e também a reformar com 32.219,04 m², em imóvel localizado à Av. do Taboão, nº. 499 e 899, Bairro do Taboão e Rua Fernão Dias Paes Leme, Bairro Paulicéia, em São Bernardo do Campo, objeto das matrículas números 87.818, 87.820, 87.821, 87.822, 87.823, 87.824, 90.408, 166.346, 166.348 e 166.349 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, com área titulada de 1.068.765,55 m², nos termos do projeto de substituição constante no processo administrativo SB 66.280/2021 e SB 17.263/2022, que tramitou perante as Secretarias do Município de São Bernardo do Campo.

Constitui objeto deste **TERMO DE COMPROMISSO** o ajuste e a consolidação das contrapartidas a serem cumpridas pelo empreendimento, que:

1

ATIVIDADES DA QUINZENA

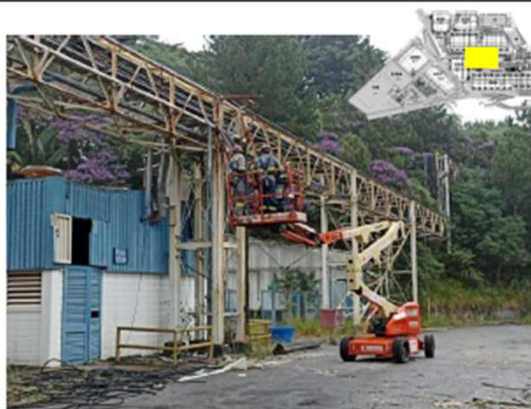
Demolições e Desmontagens



Demolição de estrutura metálica – antigo prédio 101



Demolição – antigo prédio 102



Remoção dos cabos – Pipe rack



Demolição de estrutura metálica – antigo prédio 101



Destelamento – antigo prédio 93



Demolição de alvenaria – antigo prédio 101

Fonte das Imagens:

Tallento
Gerenciadora

PIBInc.