



Relatório de Desenvolvimento do Projeto LOGRA

Maio 2022 –Segunda Quinzena



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

Índice



02

PIBINC.

03

PROJETO DE
IMPLANTAÇÃO

06

EVOLUÇÃO DO PROJETO

13

TIMELINE

14

STATUS DA REMEDIAÇÃO
AMBIENTAL

15

EVOLUÇÃO FÍSICA

17

POTENCIAIS SAVINGS

19

PROJETOS E APROVAÇÕES

20

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.

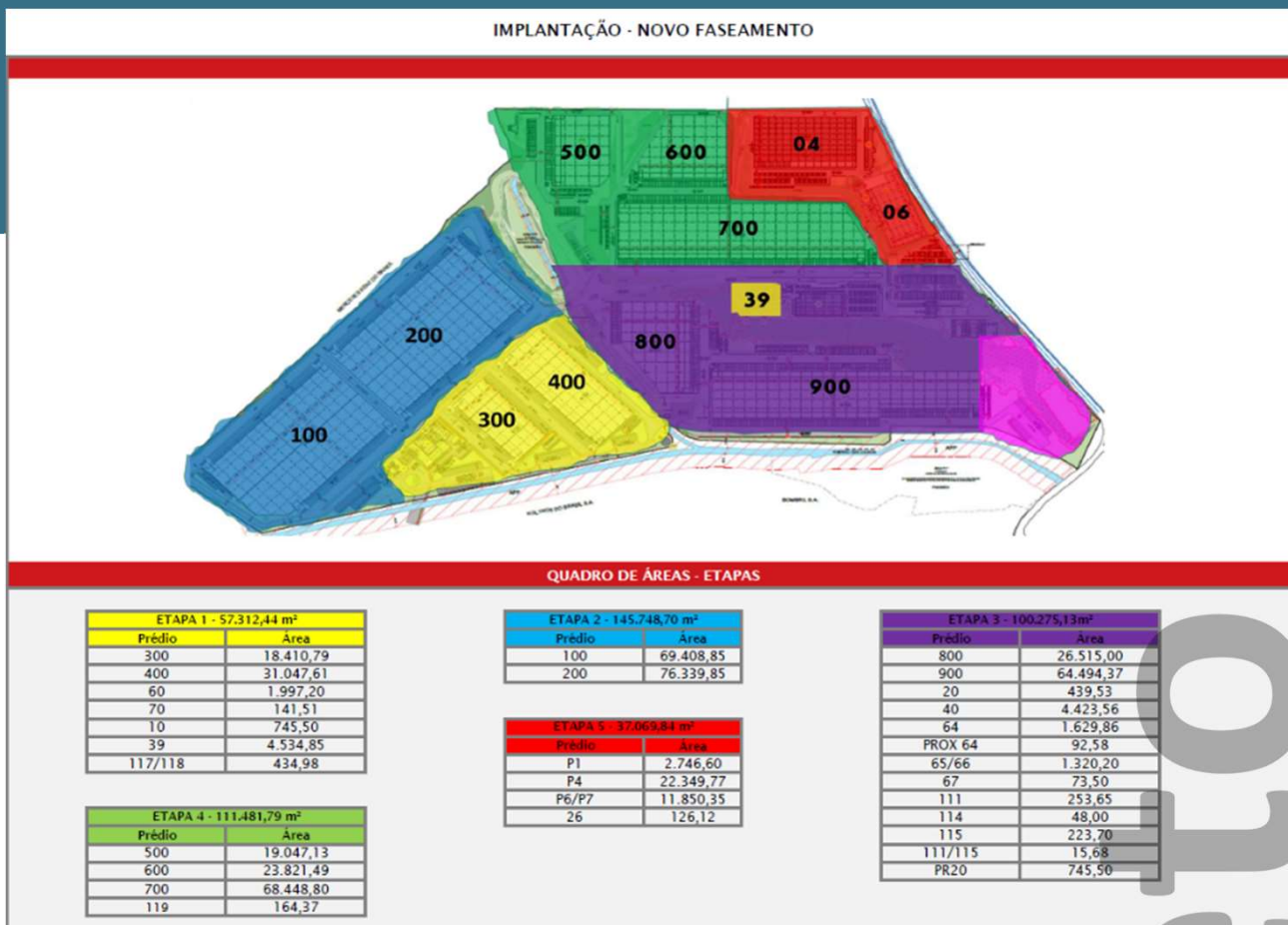
Seus fundadores possuem pelo menos 35 anos de atuação no mercado imobiliário, participando em incorporações e desenvolvimento junto aos maiores grupos nacionais e internacionais presentes no Brasil, totalizando o equivalente a mais de R\$16 bilhões de reais de investimentos realizados.

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

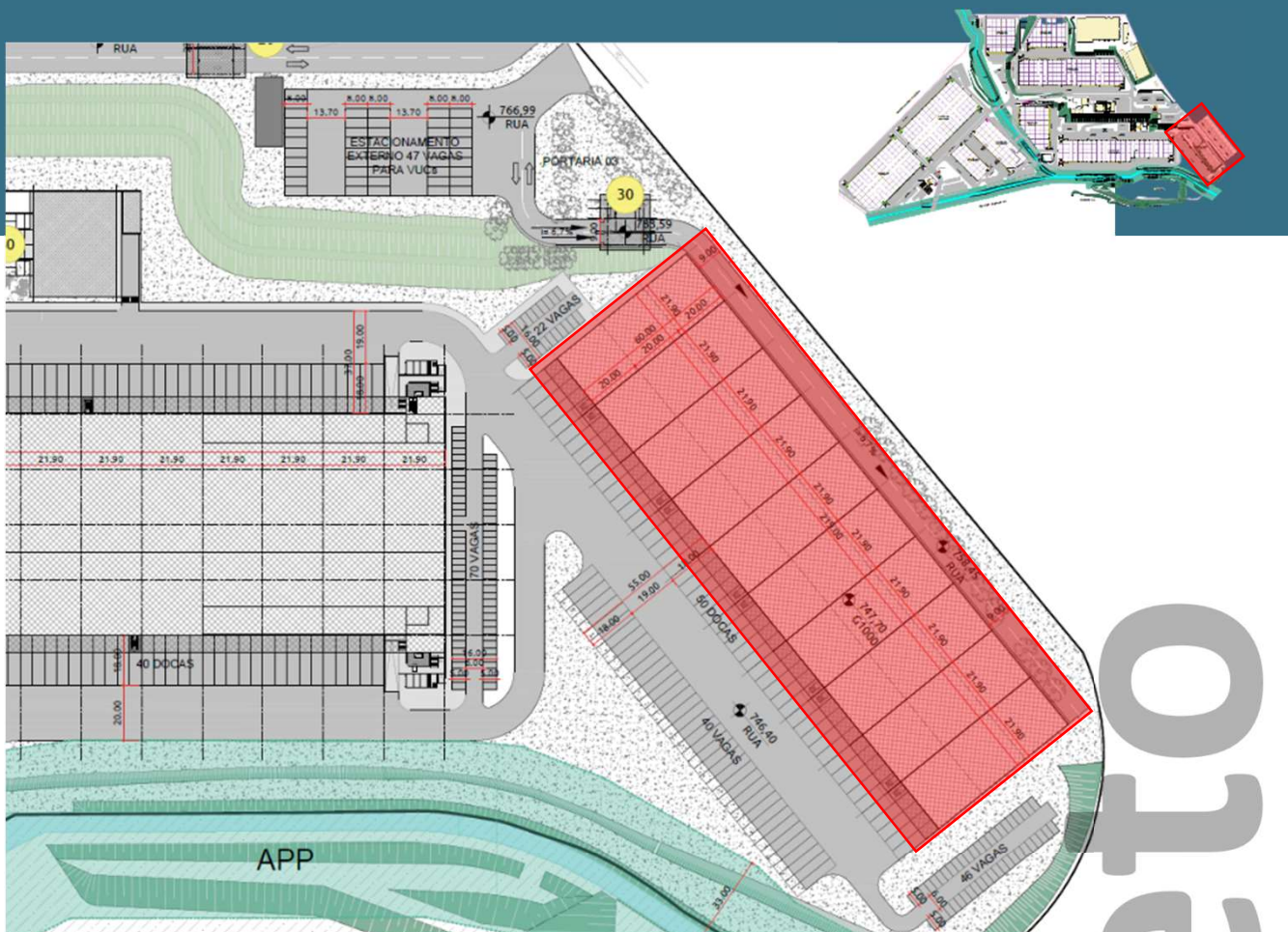
Cronograma do Projeto

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

Demolição do Prédio 93

Futuro Galpão 100



03/05/2022



17/05/2022

Evolução do projeto LOGRA

Demolição do Prédio 101

Futuro Galpão 200



03/05/2022



17/05/2022

Evolução do projeto LOGRA

Quebra de Piso para Troca de Solo

Futuros Galpões 300 e 400



17/05/2022

Evolução do projeto LOGRA

Desmontagem e Demolição do Prédio 70

Futuro Galpão 800



03/05/2022



17/05/2022

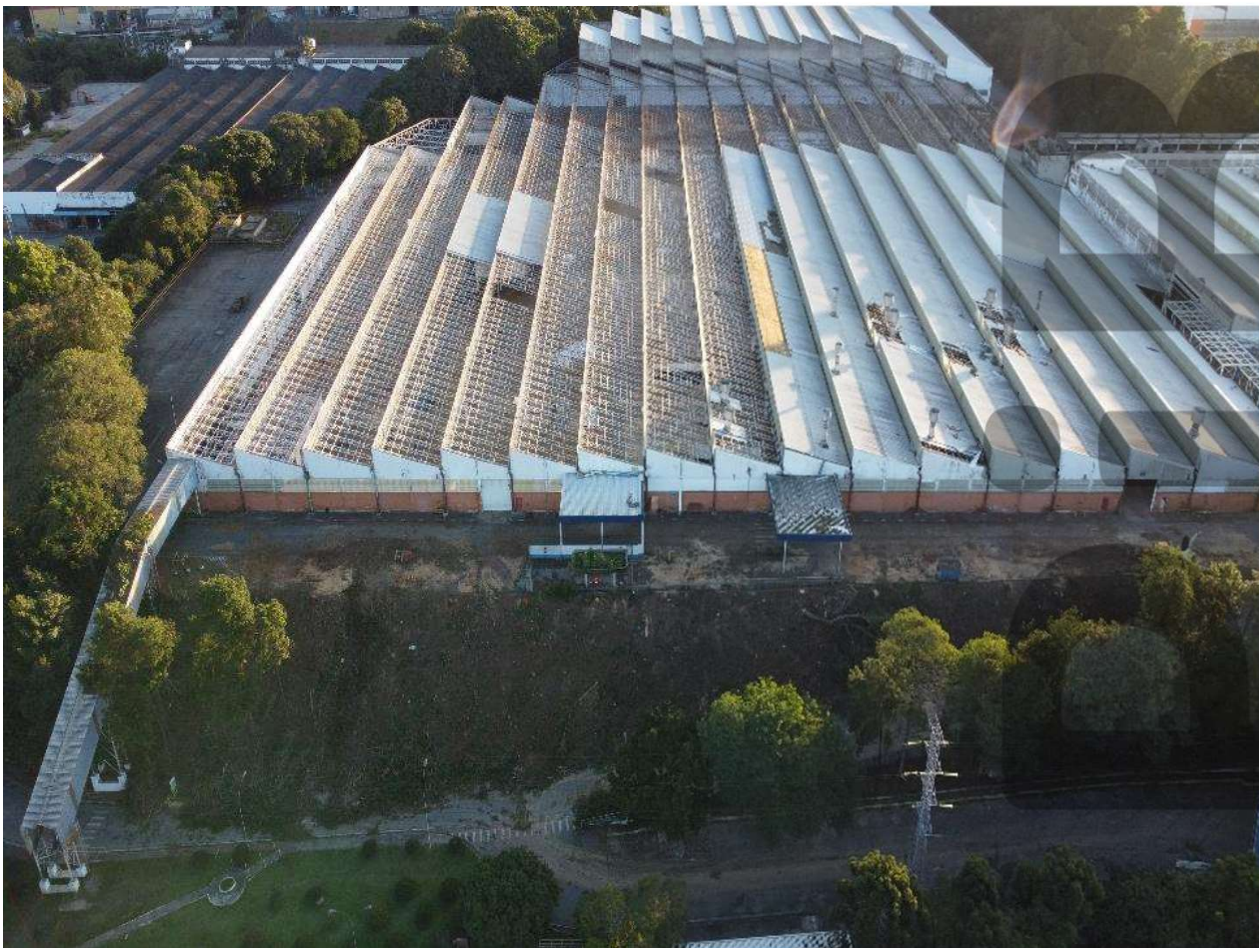
Evolução do projeto LOGRA

Demolição do Prédio 34

Futuro Galpão 700



03/05/2022



17/05/2022

Evolução do projeto LOGRA

Demolição do Prédio 32

Futuro Galpão 700



03/05/2022



17/05/2022

Evolução do projeto LOGRA

Supressão Arbórea para Alargamento de Vias

Escopo contratado desde supressão até replantio e manutenção por 2 anos, para cumprimento do TCRA



28/03/2022



17/05/2022

TIMELINE

Nova timeline do projeto



STATUS DA REMEDIAÇÃO AMBIENTAL

Escavações do Pátio Vietnã

Futuros Prédios 900 e 1000



Pátio Vietnã, futuro prédio 1000 – 17/05/2022

■ Atividade de escavação, remoção, destinação e incineração de resíduos contaminados 100% concluída.

■ Aberto pela Ford um requerimento na Secretaria do Meio Ambiente solicitando autorização para prosseguir com a remediação na área destacada na foto acima.



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

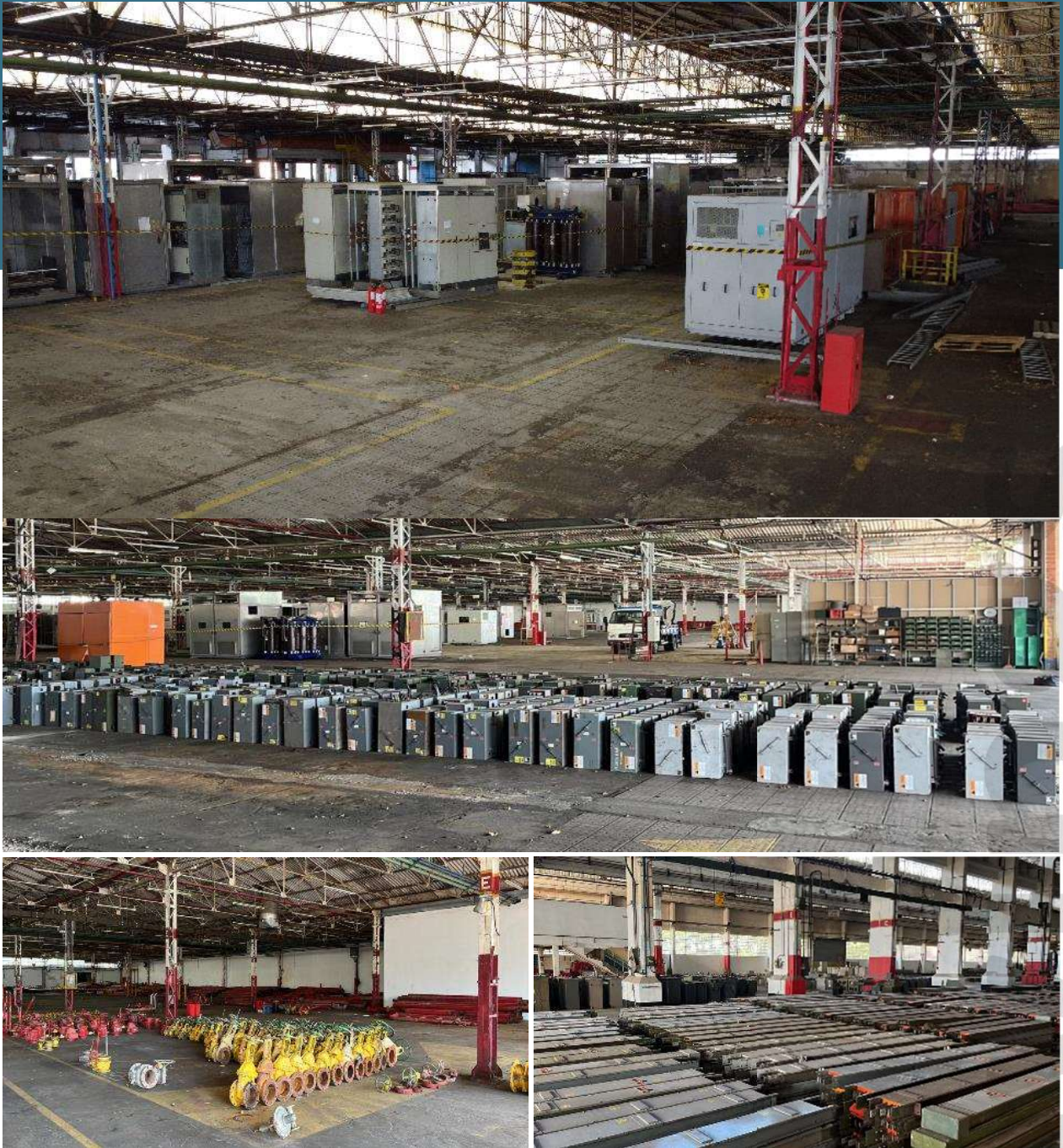
- Negociado custo-zero de demolição dos prédios através da permuta pela estrutura metálica resultante. Reaproveitamento do concreto britado no próprio empreendimento.

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

Desenvolvimento dos Projetos

CONTRATAÇÃO DA CONSTRUTORA

- BID finalizado, aguardando a análise da minuta final para assinatura de contrato

ESTRUTURA METÁLICA

- BID finalizado e quadro de concorrência sob análise pela PiBInc. e Tallento Gerenciadora.

RETOMADA DOS PROJETOS EXECUTIVOS DOS GALPÕES G300 E G400

- O projeto está sendo atualizado com as novas cotas de implantação, cálculos de carga e esforços das estruturas metálicas, fundação e piso, com a necessária compatibilização entre as disciplinas envolvidas.

INÍCIO DOS PROJETOS BÁSICOS DOS GALPÕES G100 E G200

- Serão adotadas pelas equipes de projetos todas as premissas estabelecidas para o G300 e G400.

SUBESTAÇÃO ELÉTRICA PROVISÓRIA

- Contratada a movimentação de equipamentos e obras civis necessárias para implantação da subestação que fornecerá energia para a construção, instalada com a mão de obra da equipe SJAU

ATIVIDADES DA QUINZENA

Demolições e Outras Atividades



Demolição de estrutura metálica - antigo prédio 32



Demolição de estrutura metálica - antigo prédio 70



Demolição metálica - antigo prédio 101



Destelhamento - antigo prédio 93



Demolição metálica - antigo prédio 94/95



Organização e remoção de sucata - antigo prédio 32

IMPORTAÇÃO DE SOLO DOADO

- Procedimento compreende a pesquisa nos órgãos ambientais e municipais realizada pela GeoIntegra, avaliação da qualidade por engenheiro civil e análises de VOC e VOR em amostras coletadas.
- Total acumulado até 09/05/22 = 5.016m³



09/05/2022