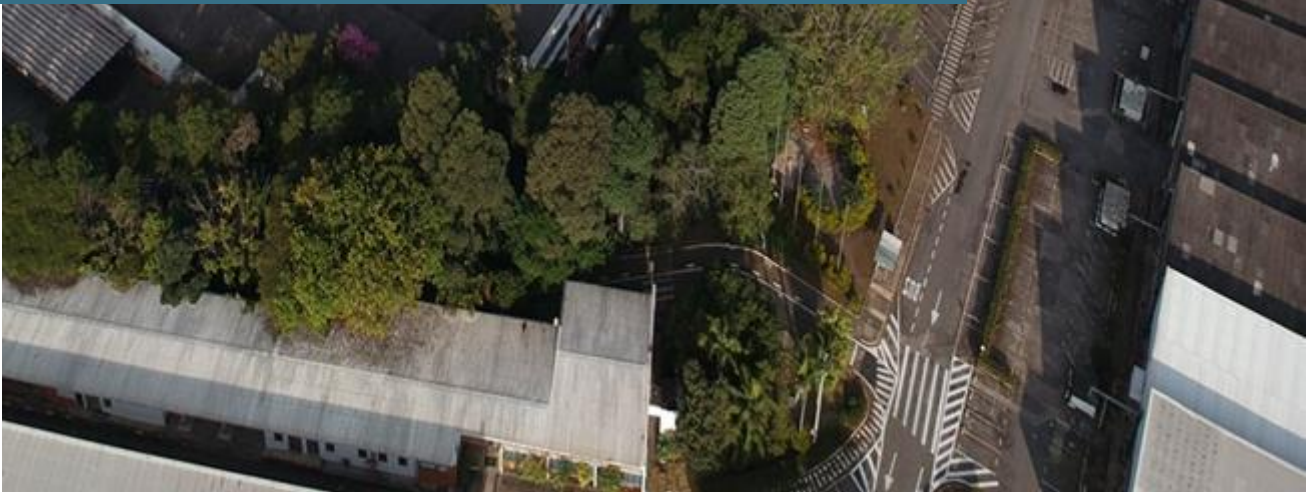




Relatório de Desenvolvimento do Projeto LOGRA

Setembro 2022



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

Índice



02

PIBINC.

03

PROJETO DE
IMPLANTAÇÃO

06

EVOLUÇÃO DO PROJETO

17

TIMELINE

18

STATUS DA REMEDIAÇÃO
AMBIENTAL

23

EVOLUÇÃO FÍSICA

26

SAVINGS

28

PROJETOS E APROVAÇÕES

29

ATIVIDADES DA QUINZENA

30

MERCEDES BENZ

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.

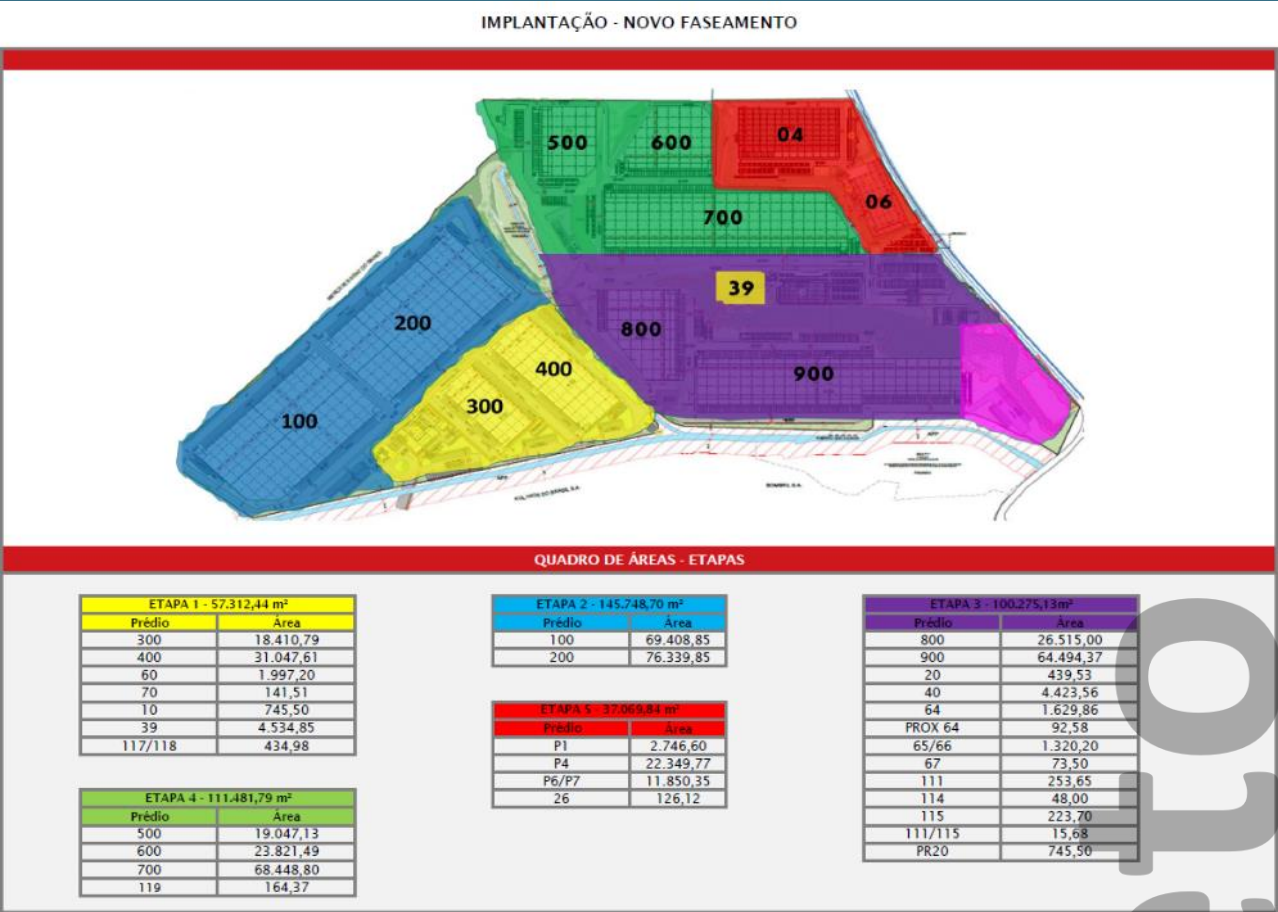
Seus fundadores possuem pelo menos 35 anos de atuação no mercado imobiliário, participando em incorporações e desenvolvimento junto aos maiores grupos nacionais e internacionais presentes no Brasil, totalizando o equivalente a mais de R\$16 bilhões de reais de investimentos realizados.

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;

PROJETO DE IMPLANTAÇÃO

Cronograma do Projeto

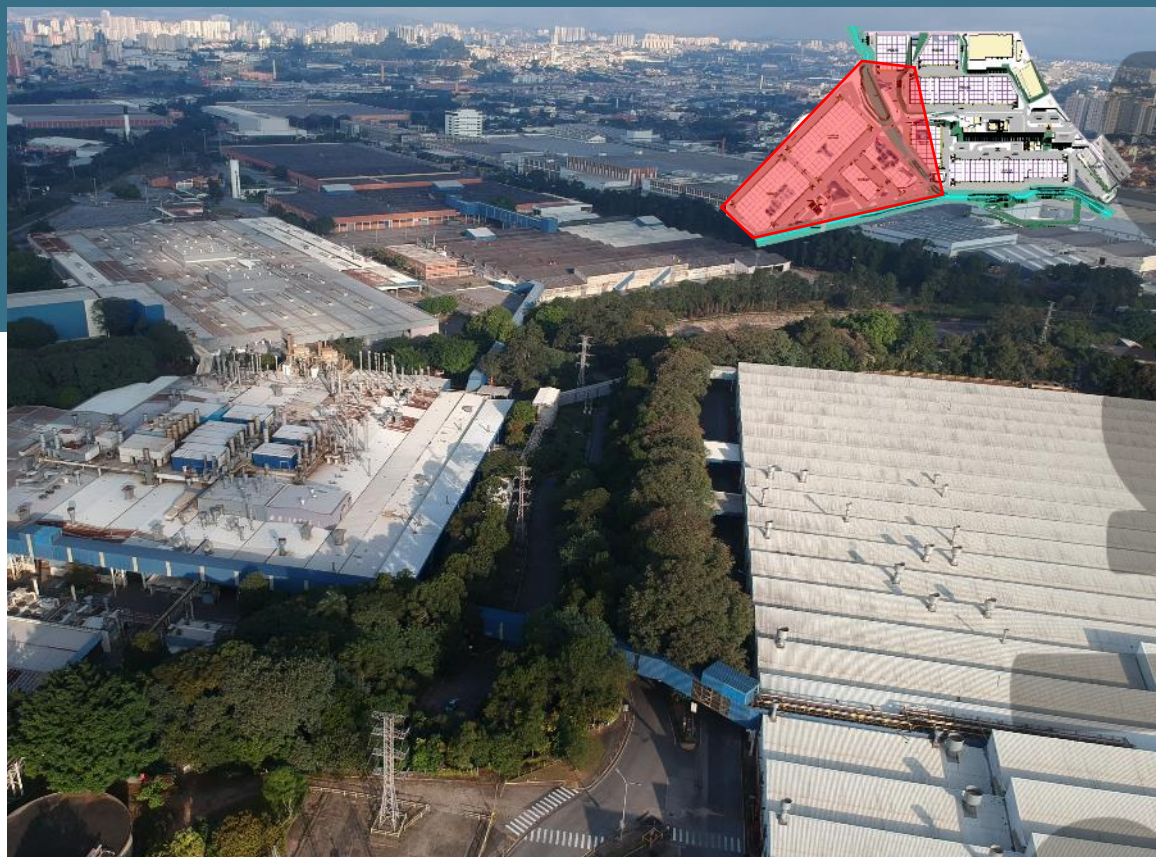
Marcos Estratégicos	1079 dias	Qua 12/05/21	Qui 11/09/25
Liberação pela FORD	0 dias	Ter 01/06/21	Ter 01/06/21
Alvará de Demolição - Etapas I a V	0 dias	Ter 08/06/21	Ter 08/06/21
Alvará de Construção - Etapas I a V	0 dias	Sex 19/11/21	Sex 19/11/21
Início da Obra - Etapa I	0 dias	Sex 11/02/22	Sex 11/02/22
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

Evolução do projeto LOGRA

Demolição do Complexo Industrial

Visão Geral



Junho/2021



15/09/2022

Evolução do projeto LOGRA

Demolição do Prédio 93

Futuro Galpão 100



16/08/2022



15/09/2022

Evolução do projeto LOGRA

Quebra de Piso para Troca de Solo

Futuros Galpões 300 e 400



16/08/2022



15/09/2022

Evolução do projeto LOGRA

Quebra de Piso para Troca de Solo

Futuros Galpões 300 e 400



15/09/2022

Evolução do projeto LOGRA

Desmontagem e Demolição do Prédio 70

Futuro Galpão 800



16/08/2022



15/09/2022

Evolução do projeto LOGRA

Demolição do Prédio 34

Futuro Galpão 700



16/08/2022



15/09/2022

Evolução do projeto LOGRA

Demolição do Prédio 32

Futuro Galpão 700



16/08/2022



15/09/2022

Evolução do projeto LOGRA

Britagem do Entulho de Concreto

Uso Futuro para Alçamento dos Galpões



16/08/2022



Estoque próximo aos futuros G600 e G700, 15/09/2022

Evolução do projeto LOGRA

Britagem do Entulho de Concreto

Uso Futuro para Alçamento dos Galpões



Estoque próximo aos futuros G300 e G400, 15/09/2022



Estoque próximo ao futuro G200, 15/09/2022

Evolução do projeto LOGRA

Recebimento de Solo Doado

Uso Futuro para Alçamento dos Galpões



15/09/2022



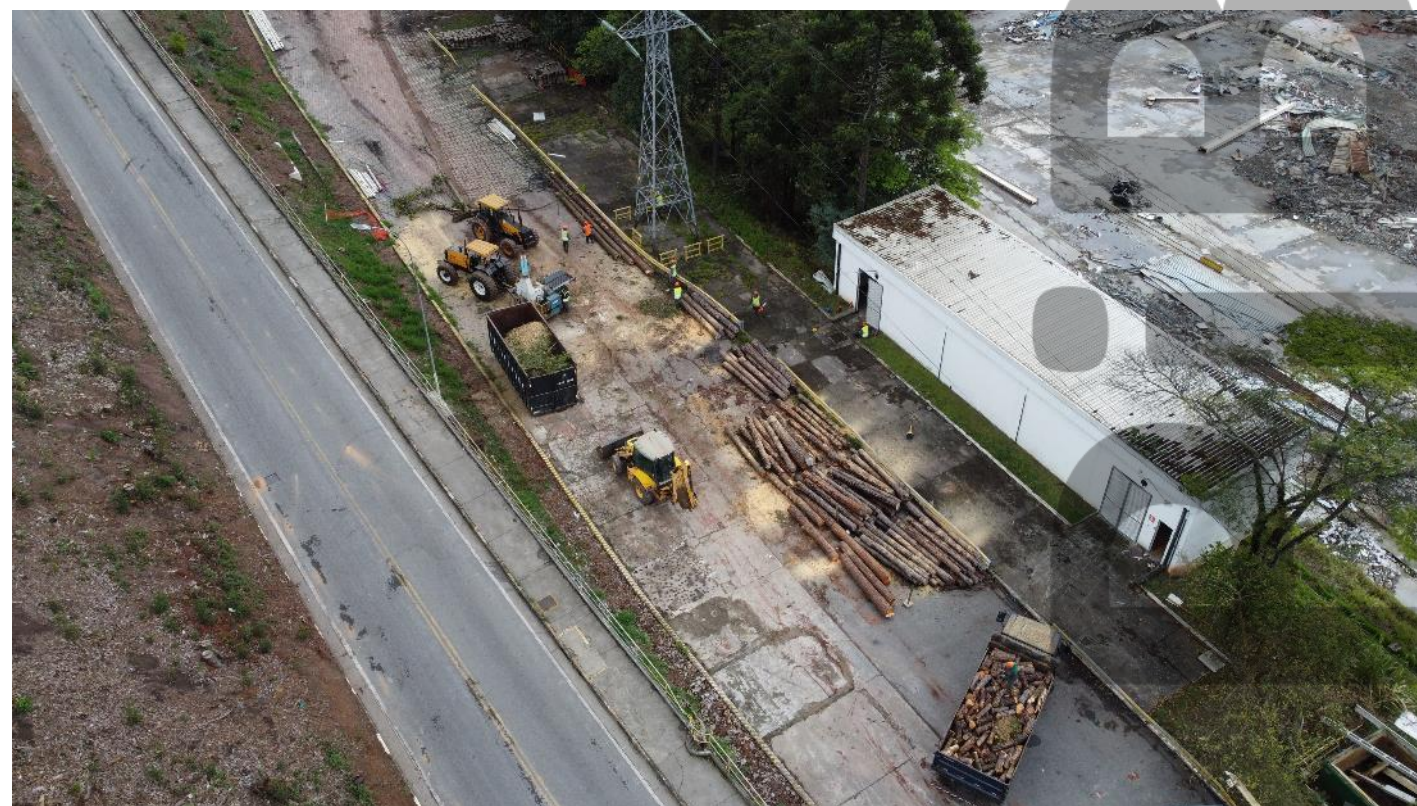
Evolução do projeto LOGRA

Supressão Arbórea para Construção

Iniciada segunda etapa de supressão



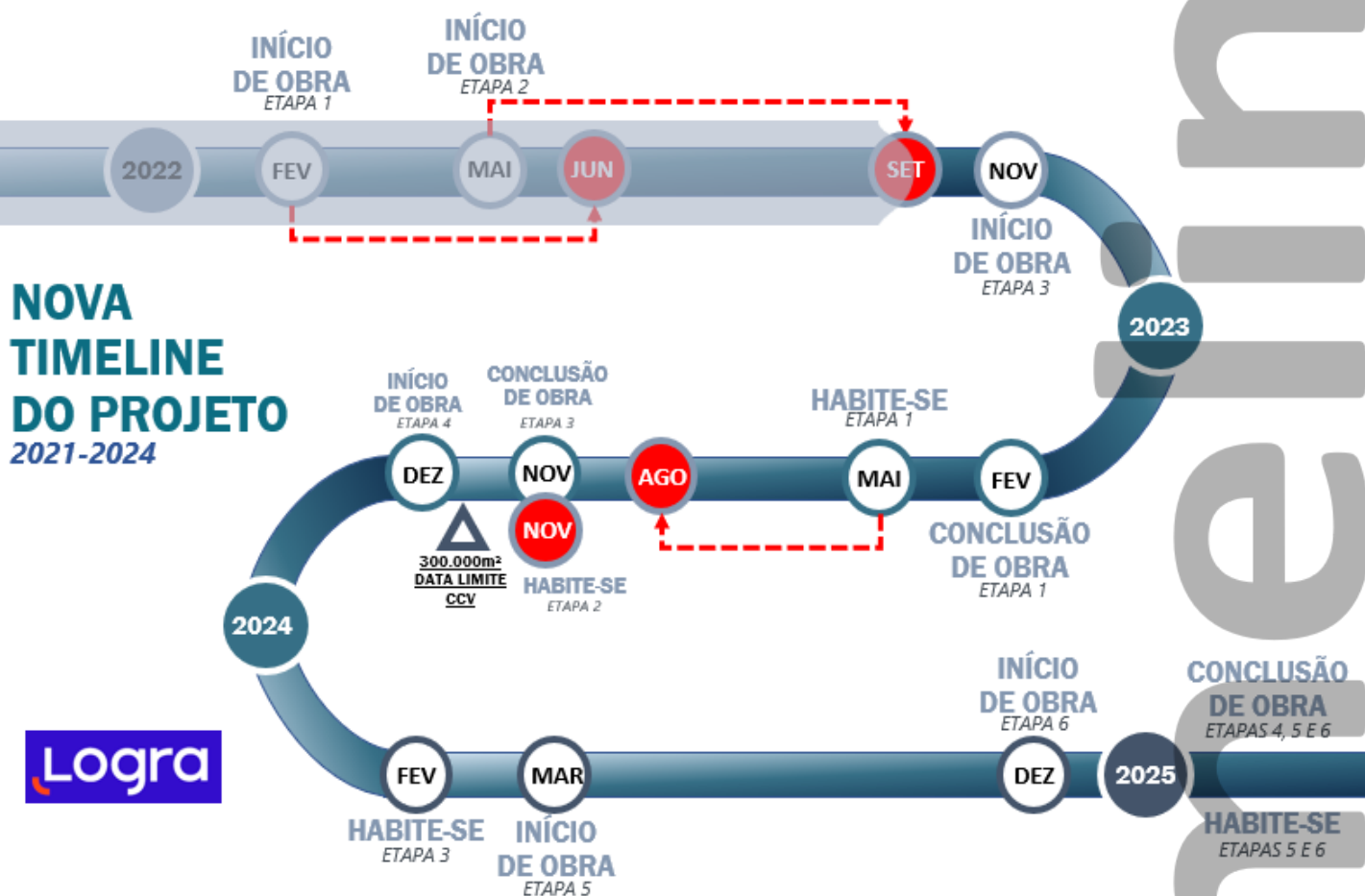
15/09/2022



15/09/2022

TIMELINE

Nova timeline do projeto



ALTERAÇÕES DO CRONOGRAMA

- Ocorridas em virtude dos atrasos com a chamada de assembleia, votação e alavancagem via CRI.

STATUS DA REMEDIAÇÃO AMBIENTAL

Novas Áreas de Intervenção

AI-33 – Antiga ETE Ford



Antiga ETE - Ford, 16/08/2022



Antiga ETE - Ford, 15/09/2022

STATUS DA REMEDIAÇÃO AMBIENTAL

Novas Áreas de Intervenção

AI-33 – Antiga ETE Ford



Vista do local em escavação, 09/09/2022



Vista do local em escavação, 09/09/2022

STATUS DA REMEDIAÇÃO AMBIENTAL

Novas Áreas de Intervenção

AI-02 – Rua Taubaté e Antigo Oleamento



09/09/2022



09/09/2022

STATUS DA REMEDIAÇÃO AMBIENTAL

Novas Áreas de Intervenção

AI-02 – Rua Taubaté e Antigo Oleamento



15/09/2022

Ambi

STATUS DA REMEDIAÇÃO AMBIENTAL

Novas Áreas de Intervenção

AI-07 – Antigo Depósito de Cavacos Ford



Antiga Área de Cavacos - Ford, 20/07/2022



Antiga Área de Cavacos - Ford, 15/09/2022

EVOLUÇÃO FÍSICA

PIB Inc

PIB Inc

PIB Inc

PIB Inc

PIB Inc

PIB Inc

AVANÇO FÍSICO GERAL				
CURVA FÍSICA	PREVISTO		REALIZADO	
	Mensal	Acumulado	Mensal	Acumulado
1. 2021	-	2,80%	-	2,40%
2. jan/22	0,28%	3,08%	0,20%	2,60%
3. fev/22	0,87%	3,95%	0,17%	2,76%
4. mar/22	1,26%	5,21%	0,25%	3,01%
5. abr/22	1,23%	6,43%	0,13%	3,14%
6. mai/22	2,12%	8,55%	0,23%	3,37%
7. jun/22	2,84%	11,39%	0,25%	3,62%
8. jul/22	2,83%	14,22%	0,05%	3,67%
9. ago/22	2,62%	16,84%	0,14%	3,81%
10. set/22	2,80%	19,64%		
11. out/22	2,63%	22,27%		
12. nov/22	2,76%	25,03%		
13. dez/22	4,20%	29,23%		
14. 2023	37,06%	66,29%		
15. 2024	26,24%	92,52%		
16. 2025	7,48%	100,00%		

Avanço físico - Status			
DESCRIÇÃO	Prev. Acum (%)	Real. Acum (%)	Status
Licenciamento	95,98%	95,98%	
Pré Obra	91,91%	85,27%	●
Estudos e Prospecções	72,47%	25,69%	●
Etapa I	55,90%	2,14%	●
Etapa II	20,69%	0,12%	●
Etapa III	0,98%	0,00%	●
Etapa IV	0,28%	0,00%	●
Etapa V	2,54%	0,00%	●
Etapa VI	0,00%	0,00%	

COMPARATIVO DO AVANÇO FÍSICO

Avanço físico (%) - ano 2022*

Comentários

*A curva de avanço físico retrata o previsto x realizado do ano de 2022.

1) Curva Física: Considerado cronograma master ponderado com base nos custos de cada atividade, conforme fluxo financeiro total (R\$ 792MM).

Status do avanço físico:

Pré Obra: Desvio negativo acumulado em decorrência das atividades de demolição. Vale ressaltar que reprogramações foram realizadas no cronograma executivo de demolição, com previsão de conclusão em mar/23, todavia, o mesmo não foi incorporado ao cronograma master do Projeto acarretando descolamento entre previsto x realizado. O cronograma físico será revisitado após a entrada da Construtora.

Estudos e Prospecções: Desvio negativo na atividade de sondagem devido a paralisação dos serviços por orientação da PIBInc.

Etapa I: Desvio negativo em decorrência da não contratação da construtora (em fase de assinatura de contrato), e da paralisação dos projetos executivos (alinhado com a PIBInc), em função da prospecção de novos parceiros para compor o quadro societário.

Etapa II: Desvio negativo em decorrência da colocação dos projetos básicos e executivos "on hold" desta etapa (aguardando diretrizes da PIBINC) e o não início do processo de concorrência e construção da referida etapa, condicionada a determinação da PIBInc.

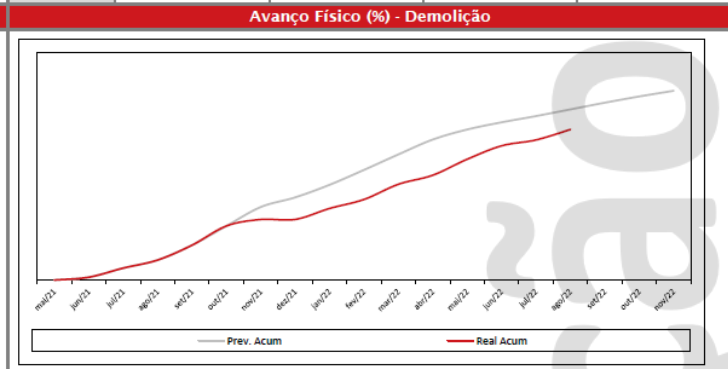
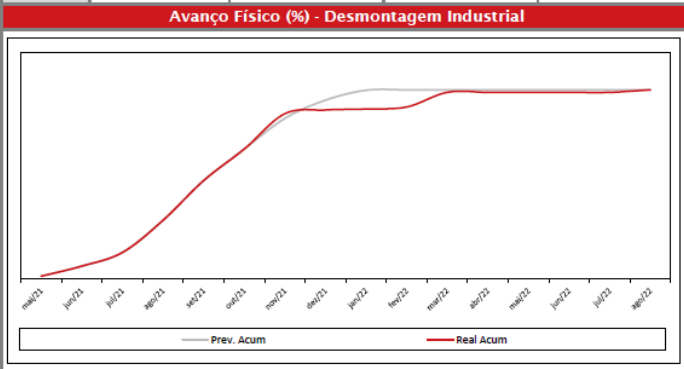
Etapa III: Desvio negativo em decorrência da falta de início no desenvolvimento dos projetos básicos e executivos devido a colocação "on hold" das etapas anteriores e o não início do processo de concorrência da construtora da referida etapa.

Etapa IV: Desvio negativo em decorrência da falta de início no desenvolvimento dos projetos básicos devido a colocação "on hold" das etapas anteriores.

Etapa V: Desvio negativo em decorrência da não definição do tipo de uso dos prédios que serão "retrofitados". Nova previsão de definição de uso pela PIBInc: a definir.

EVOLUÇÃO FÍSICA

Curva Física (Pré Obra) - Desmontagem Industrial					Curva Física (Pré Obra) - Demolição				
CURVA FÍS	PREVISTO		REALIZADO		CURVA FÍS	PREVISTO		REALIZADO	
	Mês	Acumulado	Mês	Acumulado		Mês	Acumulado	Mês	Acumulado
1. mai/21	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%	1. mai/21	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
2. jun/21	5,35%	6,88%	5,35%	6,88%	2. jun/21	1,51%	1,51%	1,51%	1,51%
3. jul/21	7,22%	14,10%	7,22%	14,10%	3. jul/21	4,81%	6,32%	4,81%	6,32%
4. ago/21	16,98%	31,09%	16,98%	31,09%	4. ago/21	4,26%	10,58%	4,26%	10,58%
5. set/21	20,96%	52,05%	20,96%	52,05%	5. set/21	7,84%	18,43%	7,84%	18,43%
6. out/21	16,69%	68,74%	16,69%	68,74%	6. out/21	10,13%	28,56%	10,13%	28,56%
7. nov/21	16,17%	84,91%	18,66%	87,40%	7. nov/21	10,03%	38,59%	3,46%	32,02%
8. dez/21	9,63%	94,54%	1,96%	89,36%	8. dez/21	5,09%	43,68%	0,02%	32,04%
9. jan/22	5,22%	99,76%	0,54%	89,90%	9. jan/22	6,65%	50,33%	5,80%	37,84%
10. fev/22	0,24%	100,00%	1,06%	90,96%	10. fev/22	7,86%	58,19%	4,75%	42,59%
11. mar/22	0,00%	100,00%	7,72%	98,68%	11. mar/22	8,19%	66,38%	8,01%	50,60%
12. abr/22	0,00%	100,00%	0,00%	98,68%	12. abr/22	7,86%	74,24%	4,81%	55,41%
13. mai/22	0,00%	100,00%	0,00%	98,68%	13. mai/22	5,29%	79,54%	8,43%	63,84%
14. jun/22	0,00%	100,00%	0,00%	98,68%	14. jun/22	3,80%	83,34%	7,08%	70,92%
15. jul/22	0,00%	100,00%	0,00%	98,68%	15. jul/22	3,29%	86,63%	3,12%	74,04%
16. ago/22	0,00%	100,00%	1,32%	100,00%	16. ago/22	3,54%	90,17%	5,51%	79,55%
					17. set/22	3,54%	93,71%		
					18. out/22	3,29%	97,00%		
					19. nov/22	3,00%	100,00%		



Comentários

*Medição aferida em 02/09/22.

1) **Demolição:** As equipes encontram-se nas etapas II, III e IV de construção, atuando principalmente na demolição mecanizada da estrutura metálica, concreto, alvenaria e na remoção de telhas laterais e de cobertura. Percebe-se uma diminuição no descolamento entre as curvas de avanço físico previsto x realizado em decorrência da alta produtividade na remoção de telhas e demolição mecanizada dos prédios 32/33/34/35 e 36 (Etapa IV) e o prédio 70 (Etapa III).

A F9 apresentou em 11/07, a nova revisão do cronograma executivo com previsão de conclusão das atividades em mar/23.

2) **Desmontagem Industrial:** Em 24/08, a ARCHIMEI concluiu as atividades de desmontagem e remoção das subestações 93A e B. Vale ressaltar que foi deliberado pela SJAU em 11/08 a não remoção das cabinas da subestação 70D devido à complexidade e condições de risco no local.

Fonte das Informações:





VENDA DE EQUIPAMENTOS E MATERIAIS

- Venda de sucata, equipamentos e materiais que não serão reutilizados no empreendimento, somando até o presente momento R\$5.084.780,00.

DEMOLIÇÃO, BRITAGEM DE CONCRETO E DESTINAÇÃO DE TELHAS DE CIMENTO AMIANTO

- Negociado custo-zero para estas operações através da permuta pela estrutura metálica resultante da demolição. 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.

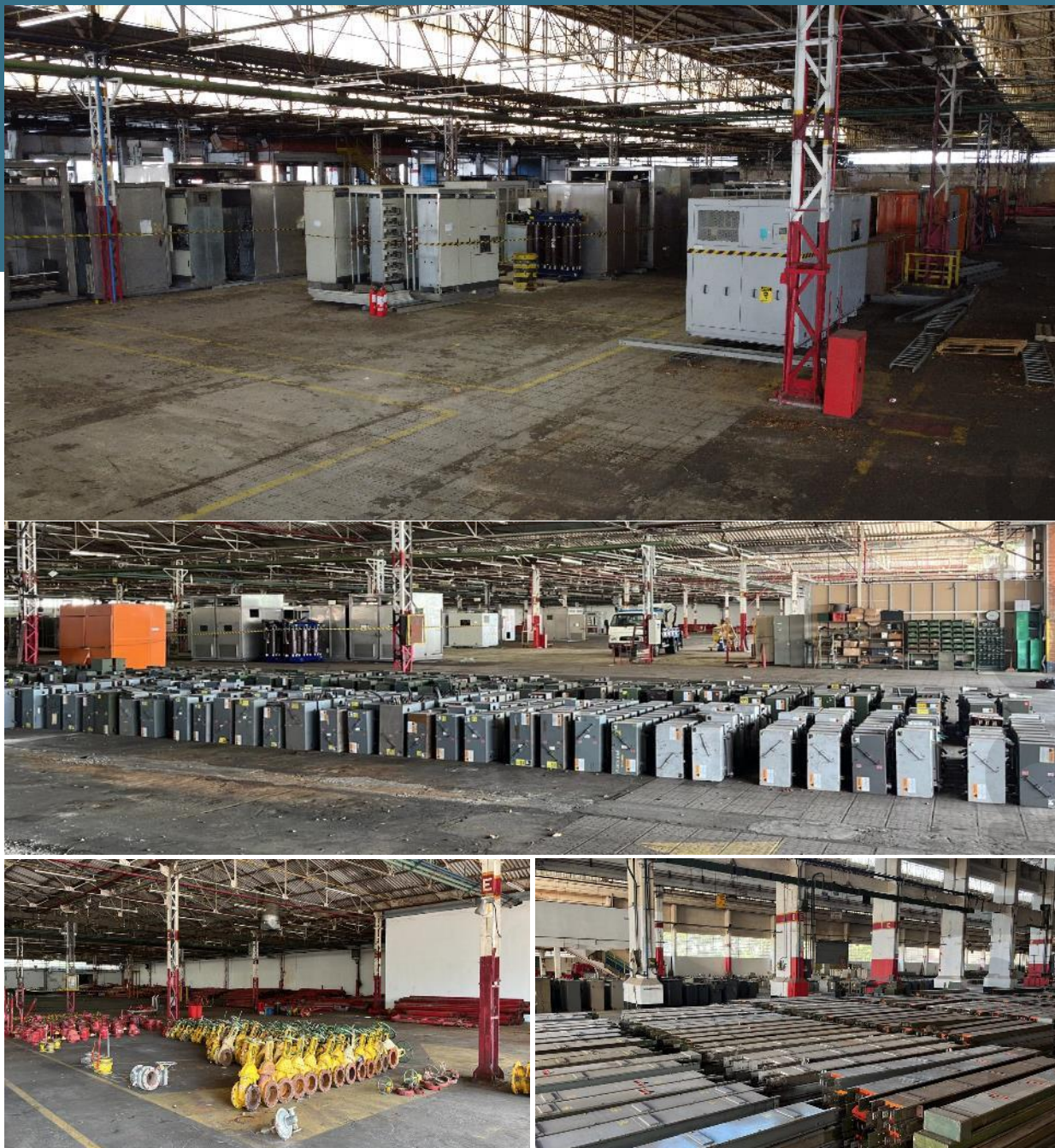
RECEBIMENTO DE SOLO DOADO

- Importe de solo para uso na construção do empreendimento sem custos. Até o momento foram recebidos 26.000m³.

S
b
u
i
v
e
s

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, minuta contratual em confecção sob responsabilidade do consórcio.

RETOMADA DOS PROJETOS EXECUTIVOS DOS GALPÕES G300 E G400

- Os projetos executivos estão em andamento.

INÍCIO DOS PROJETOS BÁSICOS DOS GALPÕES G100 E G200

- Os projetos básicos estão em andamento, com interação continua entre as equipes de meio ambiente da Ford e Mercedes Benz, de modo a compatibilizar todas as atividades em curso na área.

SONDAGENS COMPLEMENTARES

- Início de nova campanha de sondagens à percussão, ensaios dilatométricos e de adensamento do solo.

ATIVIDADES DA QUINZENA

Demolições e Outras Atividades



Destelhamento - antigo prédio 36



Demolição metálica - antigo prédio 93



Destelhamento - antigo prédio 33



Vista geral - Etapas I e II



Demolição mecanizada - antigo prédio
70



Remoção das subestações 93A e B -
antigo prédio 93

TRATATIVAS TÉCNICAS E JURÍDICAS EM ANDAMENTO

- Departamentos jurídicos iniciaram as tratativas para elaboração de um ECA;
- As perfurações e instalação de tubulação de toda a 1ª fase do projeto de remediação da MBB foi concluída em 29/03/22, com cerca de 27 poços de injeção e 29 de extração de vapores.
- Foi decidido que não será mais aguardado o resultado do BTS com um grande grupo varejista para as tomadas de decisão do projeto, de modo que a MBB receberá a implantação atualizada do G100 e G200 conforme concepção especulativa, para que seja dada sequência em seus trabalhos de remediação.
- Recebidos croquis da MBB em 26/07/22 e ocorrida reunião em 02/08/22 para discussão técnica.
- Recebido o Cronograma Macro das atividades de remediação previstas pela MBB, que está sob análise e será discutido na reunião agendada para 16/09/22.