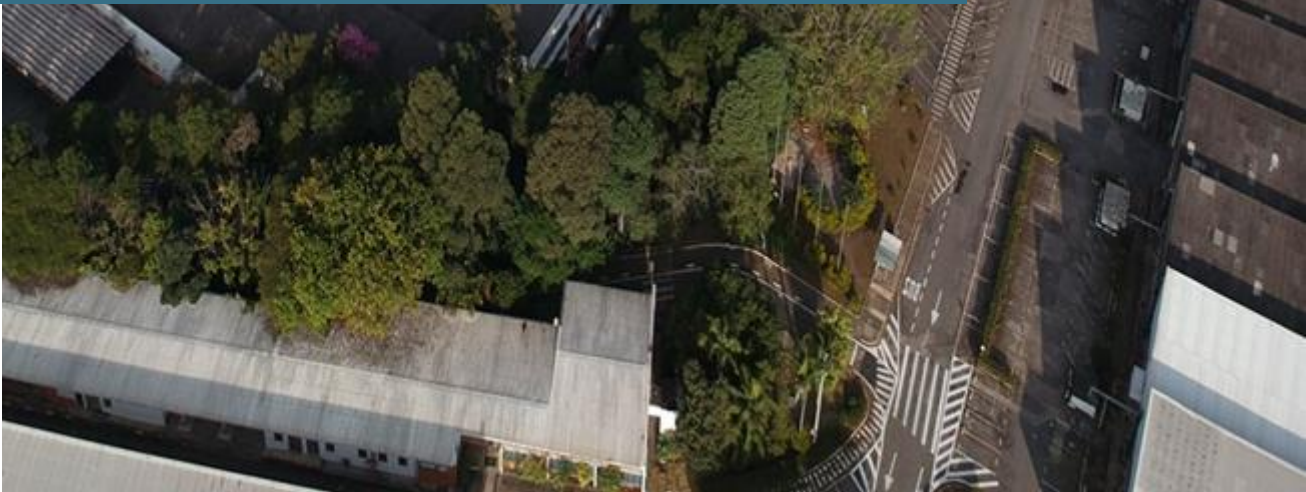




Relatório de Desenvolvimento do Projeto LOGRA

Outubro 2022



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

Índice



02

PIBINC.

03

PROJETO DE
IMPLANTAÇÃO

06

EVOLUÇÃO DO PROJETO

15

TIMELINE

16

STATUS DA REMEDIAÇÃO
AMBIENTAL

20

EVOLUÇÃO FÍSICA

22

SAVINGS

23

PROJETOS E APROVAÇÕES

25

ATIVIDADES DA QUINZENA

26

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.

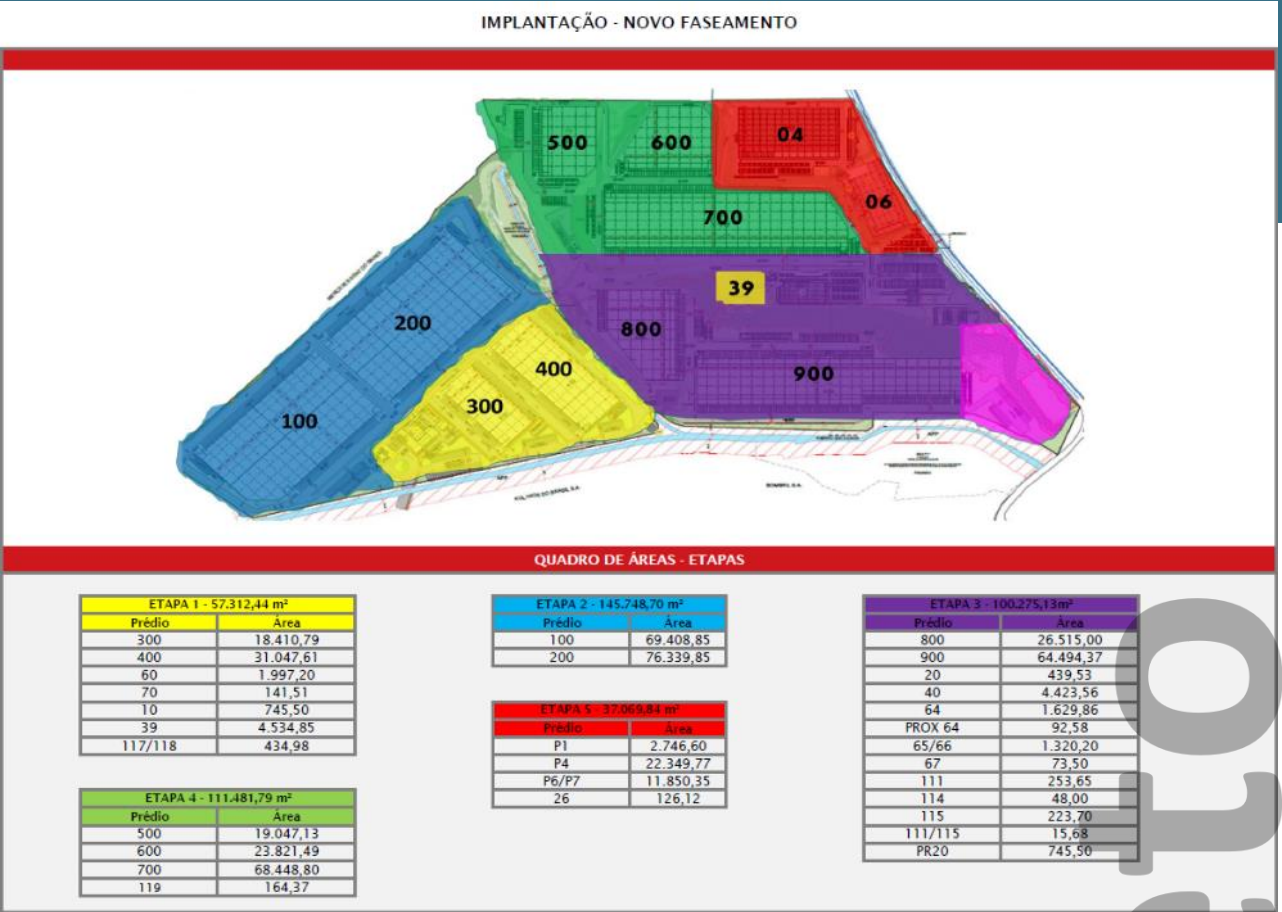
Seus fundadores possuem pelo menos 35 anos de atuação no mercado imobiliário, participando em incorporações e desenvolvimento junto aos maiores grupos nacionais e internacionais presentes no Brasil, totalizando o equivalente a mais de R\$16 bilhões de reais de investimentos realizados.

O projeto LOGRA



PROJETO DE IMPLANTAÇÃO

Faseamento do Projeto



ÁREA TOTAL DE IMPLANTAÇÃO: 451.887,90m²

- Estudos para Retificação das Matrículas do imóvel em finalização, objetivando a autorização de supressão arbórea necessária para a construção do Galpão 1000 (Mancha cor de rosa), com mais 27.205m²;

PROJETO DE IMPLANTAÇÃO

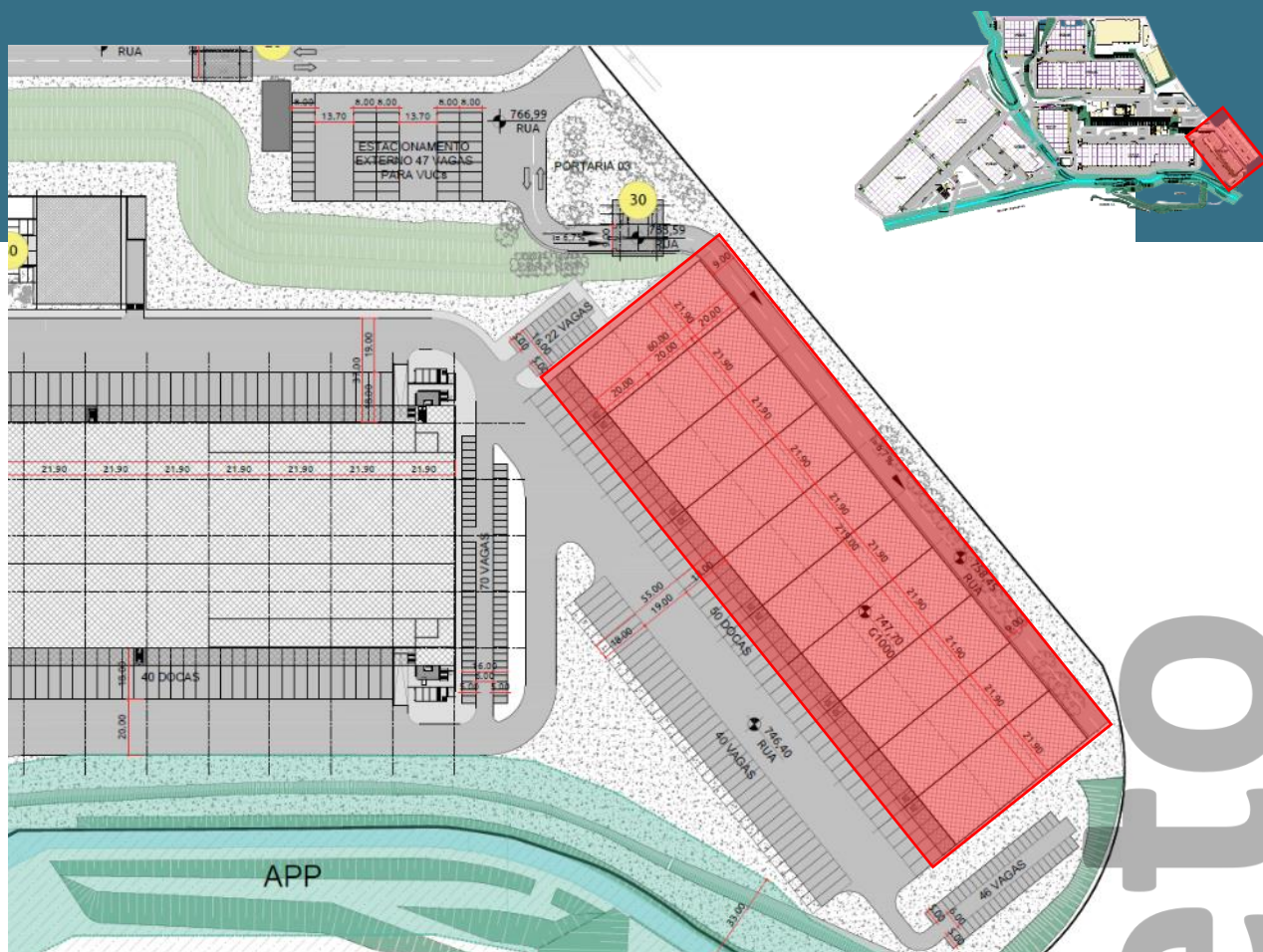
Cronograma do Projeto

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

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



15/09/2022



18/10/2022

Evolução do projeto LOGRA

Quebra de Piso para Troca de Solo

Futuros Galpões 300 e 400



15/09/2022



18/10/2022

Evolução do projeto LOGRA

Desmontagem e Demolição do Prédio 70

Futuro Galpão 800



15/09/2022



18/10/2022

Evolução do projeto LOGRA

Demolição do Prédio 34

Futuro Galpão 700



15/09/2022



18/10/2022

Evolução do projeto LOGRA

Demolição do Prédio 33

Futuro Galpão 700



29/07/2022



18/10/2022

Evolução do projeto LOGRA

Demolição do Prédio 32

Futuro Galpão 700



15/09/2022



18/10/2022

Evolução do projeto LOGRA

Britagem do Entulho de Concreto

Uso Futuro para Alçamento dos Galpões



16/08/2022



18/10/2022

Evolução do projeto LOGRA

Recebimento de Solo Doado

Uso Futuro para Alçamento dos Galpões



15/09/2022



18/10/2022

Evolução do projeto LOGRA

Supressão Arbórea para Construção

Segunda etapa de supressão em curso



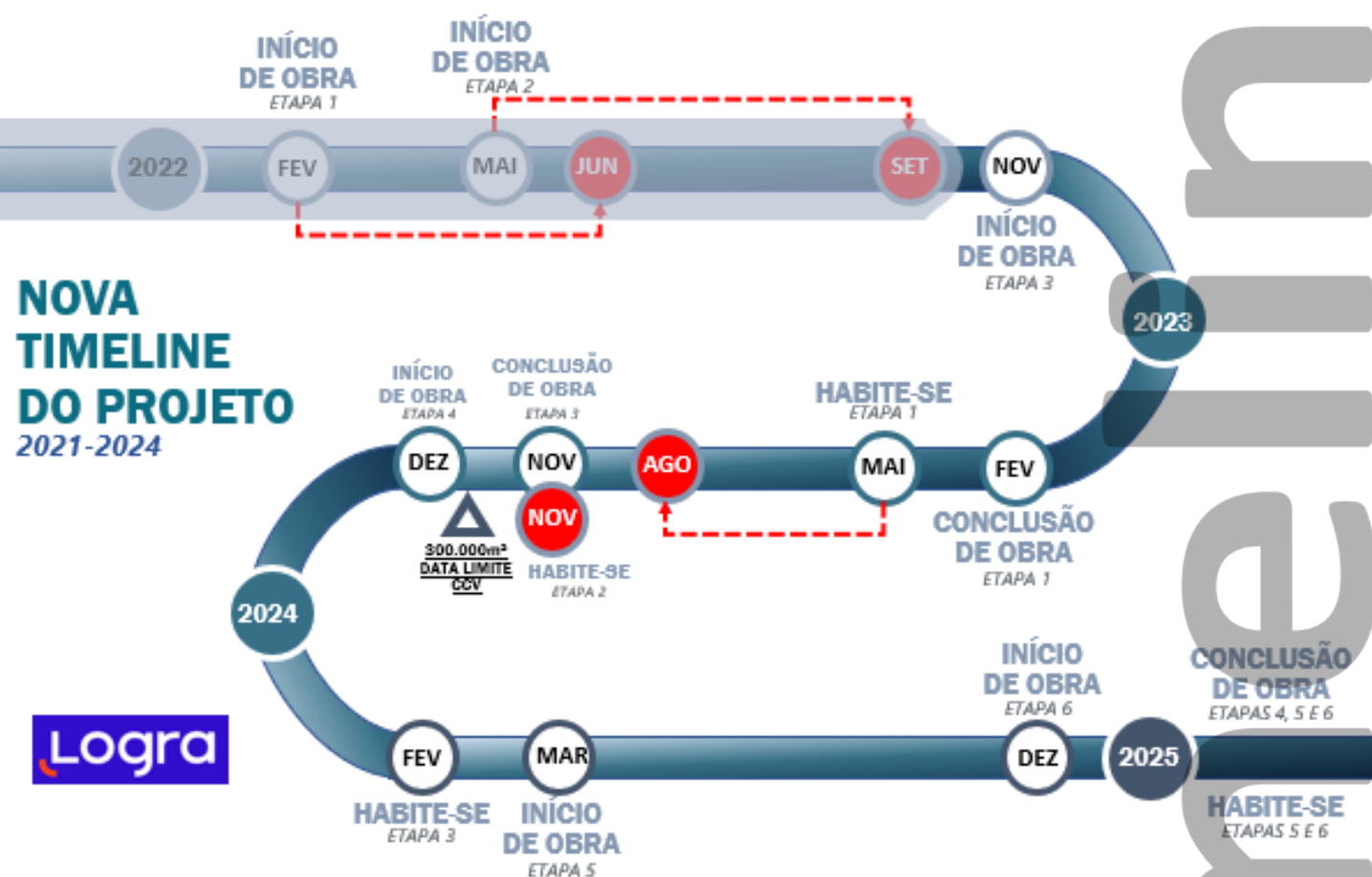
15/10/2022



15/10/2022

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, 18/10/2022

STATUS DA REMEDIAÇÃO AMBIENTAL

Novas Áreas de Intervenção

AI-33 – Antiga ETE Ford



Vista do local em escavação, 14/10/2022



Vista do local em escavação, 17/10/2022

STATUS DA REMEDIAÇÃO AMBIENTAL

Novas Áreas de Intervenção

AI-02 – Rua Taubaté e Antigo Oleamento



07/10/2022

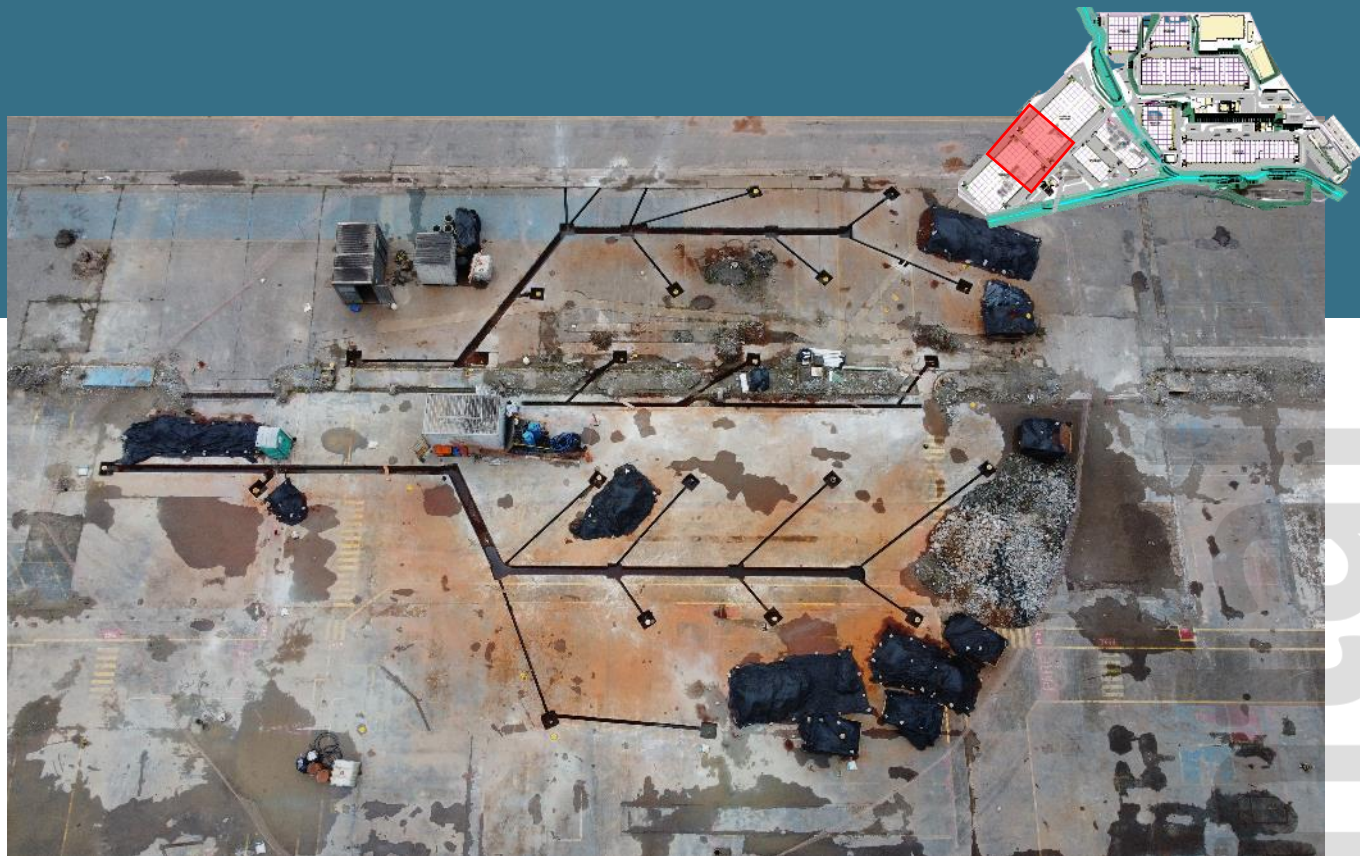


27/10/2022

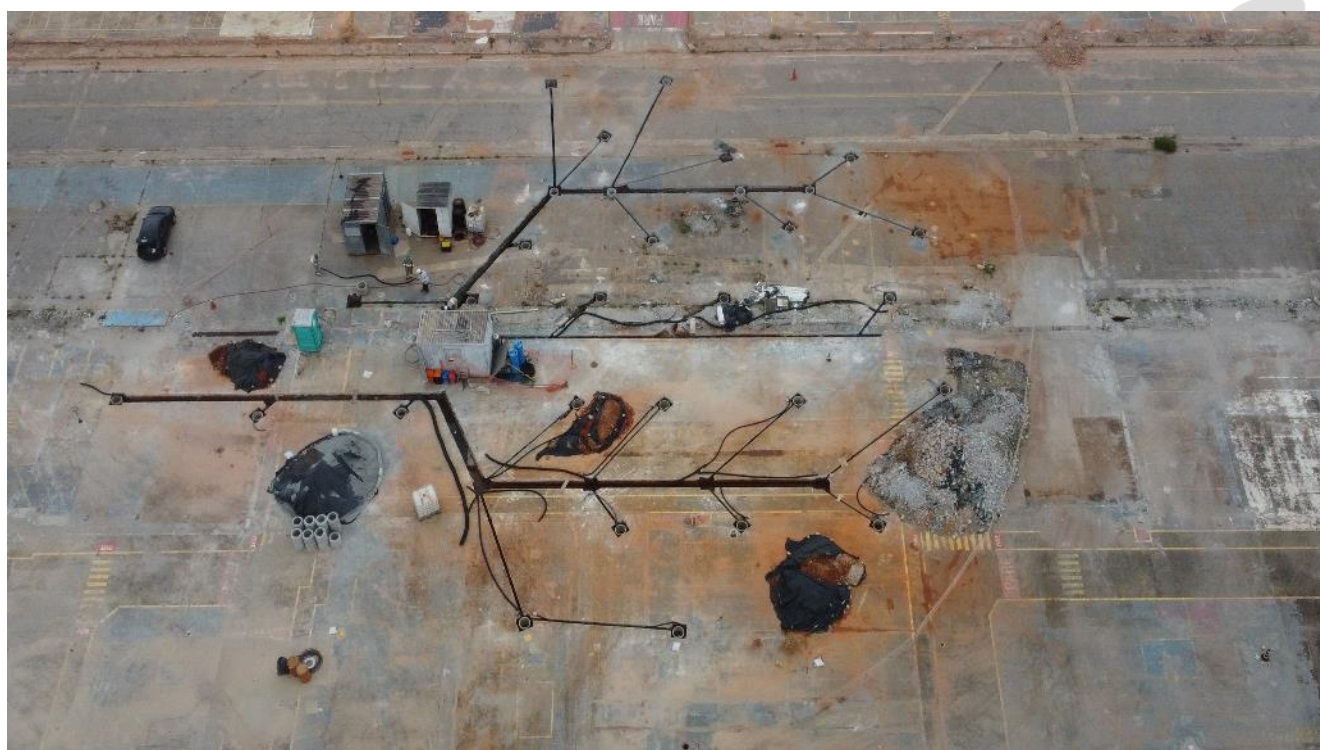
STATUS DA REMEDIAÇÃO AMBIENTAL

Novas Áreas de Intervenção

AI-02 – Rua Taubaté e Antigo Oleamento



15/09/2022

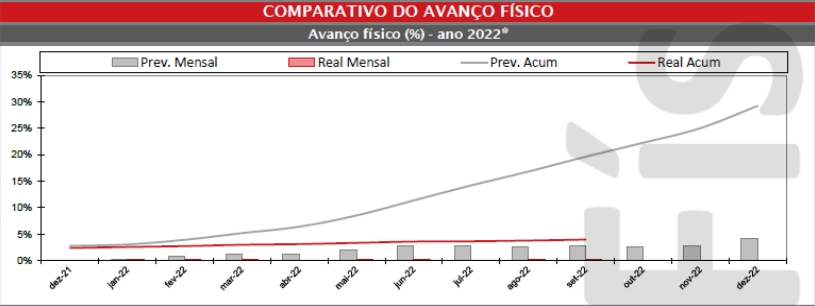


18/10/2022

EVOLUÇÃO FÍSICA

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%	0,18%	3,99%
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	94,82%	90,68%	●
Estudos e Prospecções	79,52%	26,81%	●
Etapa I	63,63%	2,14%	●
Etapa II	26,59%	0,12%	●
Etapa III	0,99%	0,00%	●
Etapa IV	0,49%	0,00%	●
Etapa V	2,55%	0,00%	●
Etapa VI	0,07%	0,00%	●



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. Retomada nas atividades em meados de set/22.

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.

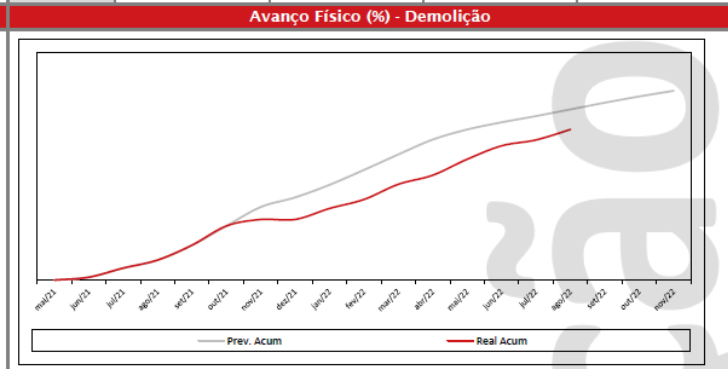
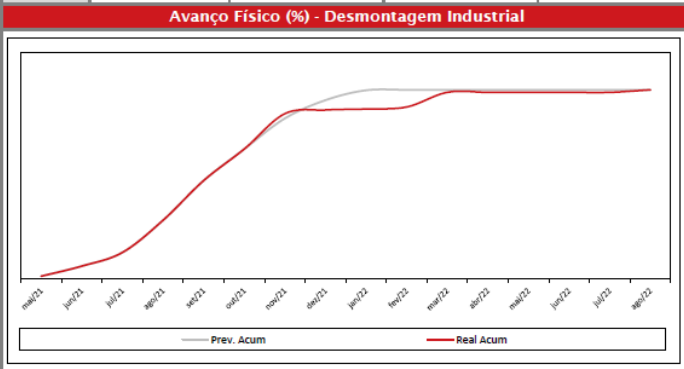
Etapa VI: Desvio negativo em decorrência da falta de início no desenvolvimento dos projetos devido a colocação "on hold" das etapas anteriores.

Fonte das Informações:



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\$6.884.780,00.

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.

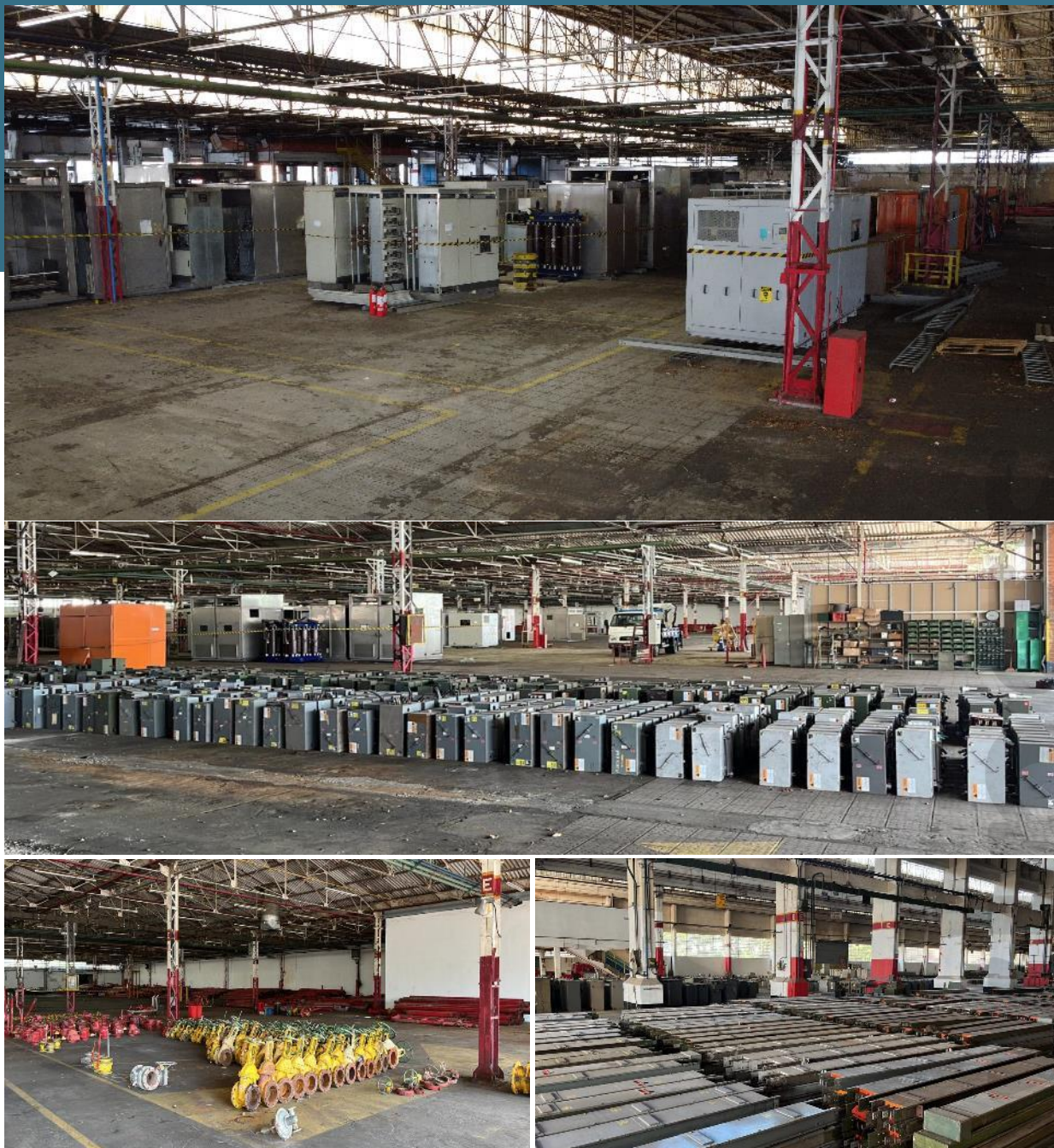
RECEBIMENTO DE SOLO DOADO

- Importe de solo para uso na construção do empreendimento sem custos. Até o momento foram recebidos 34.500m³.

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.

GALPÕES G300 E G400

- Finalizada a demolição do piso de concreto para futura troca de solo.

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

- Conclusão prevista para 28/10/22 a depender das condições climáticas.

ATIVIDADES DA QUINZENA

Demolições e Outras Atividades



Remoção de estrutura metálica -
antigo prédio 70



Demolição de alvenaria - antigo prédio
93



Remoção de estrutura metálica -
antigo prédio 33



Destelhamento - antigo prédio 36



Demolição de alvenaria/ concreto -
antigo prédio 36



Britagem

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.
- 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 em reunião presencial com data a definir.