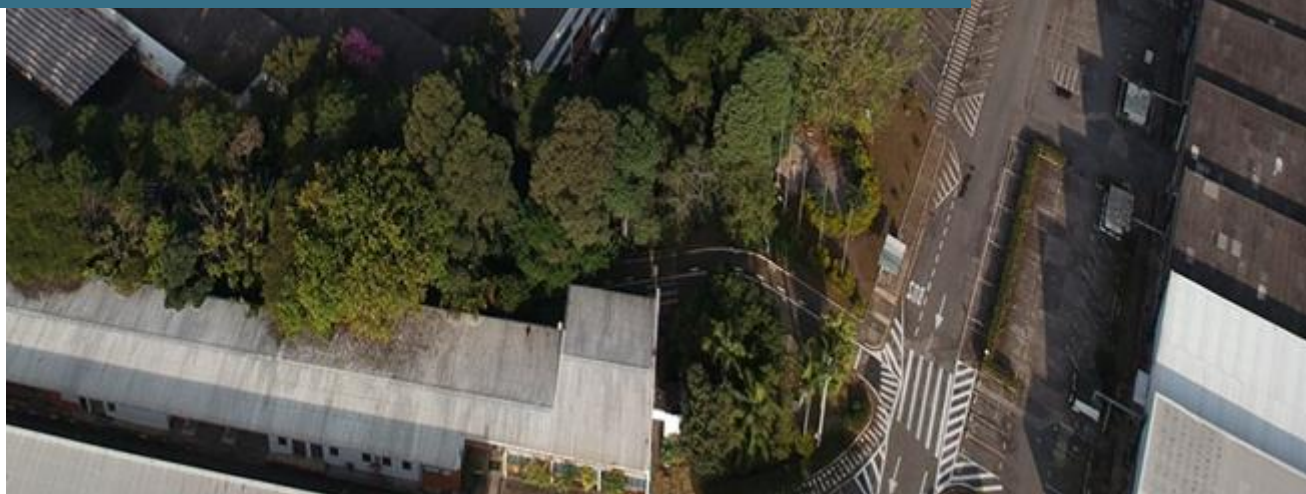




Relatório de Desenvolvimento do Projeto LOGRA

Dezembro 2022



PiBInc.

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

Índice



02
PIBINC.

03
PROJETO DE
IMPLANTAÇÃO

06
EVOLUÇÃO DO PROJETO

12
TIMELINE

13
STATUS DA REMEDIAÇÃO
AMBIENTAL

17
EVOLUÇÃO FÍSICA

19
AGENDA DE LEGALIZAÇÃO

21
SAVINGS

23
PROJETOS E APROVAÇÕES

24
ATIVIDADES DA QUINZENA

25
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.

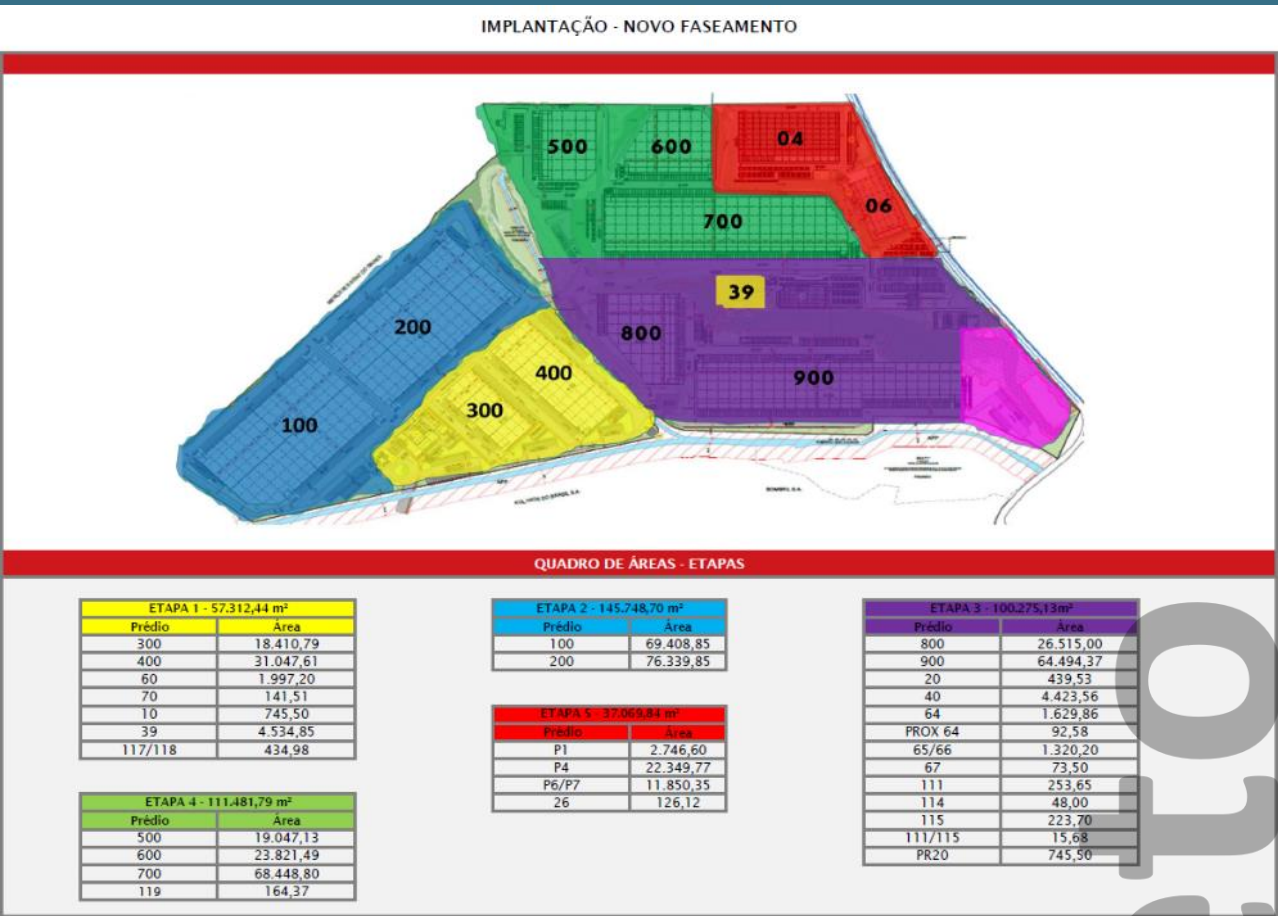
Seus fundadores possuem pelo menos 35 anos de atuação no mercado imobiliário, participando em incorporações e desenvolvimento junto aos maiores grupos nacionais e internacionais presentes no Brasil, totalizando o equivalente a mais de R\$16 bilhões de reais de investimentos realizados.

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

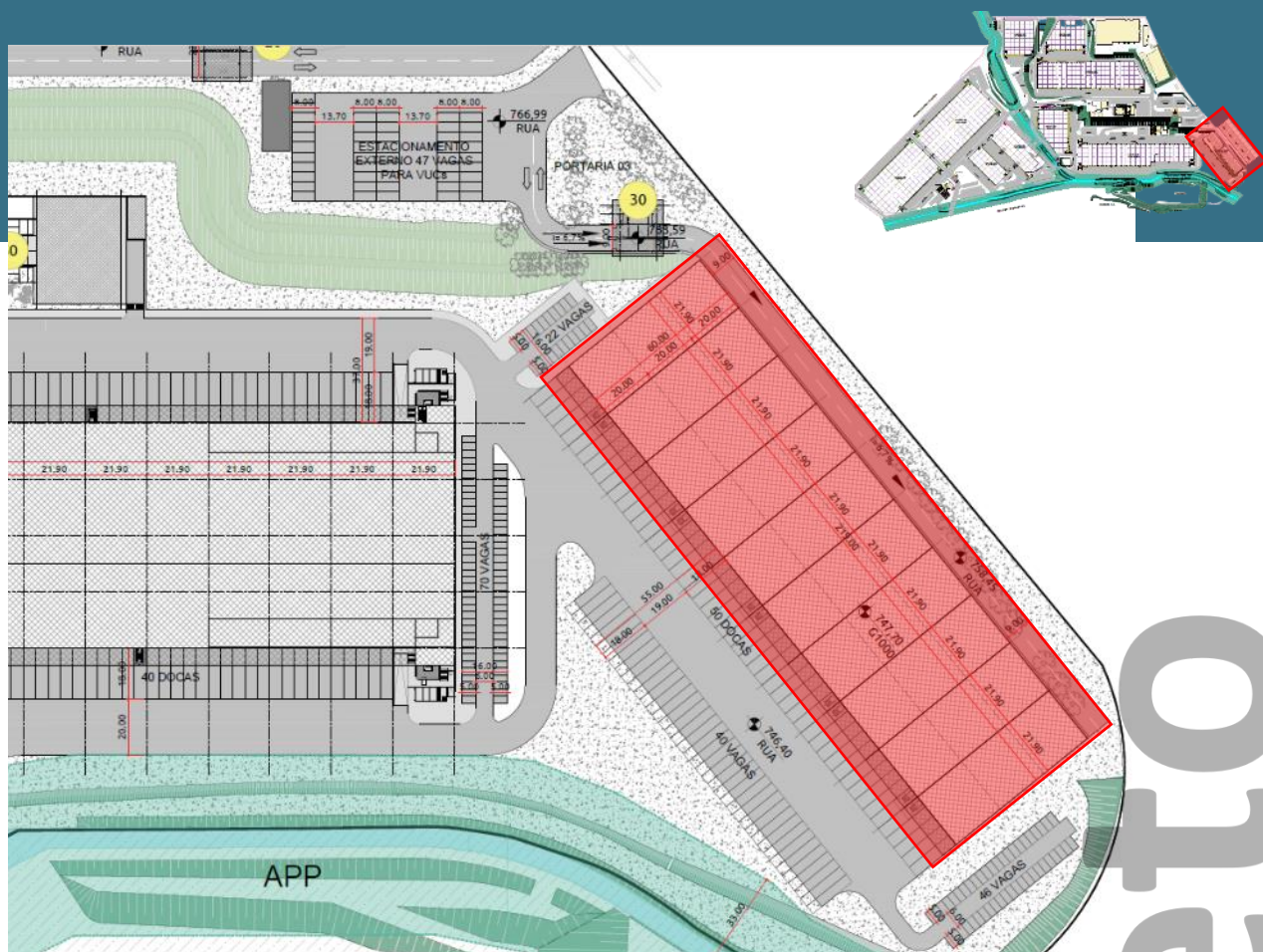
Cronograma do Projeto

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

Desmontagem e Demolição do Prédio 70

Futuro Galpão 800



17/11/2022



20/12/2022

Evolução do projeto LOGRA

Demolição do Prédio 34

Futuro Galpão 700



17/11/2022



20/12/2022

Evolução do projeto LOGRA

Demolição do Prédio 33

Futuro Galpão 700



17/11/2022



20/12/2022

Evolução do projeto LOGRA

Demolição do Prédio 32

Futuro Galpão 700



17/11/2022



20/12/2022

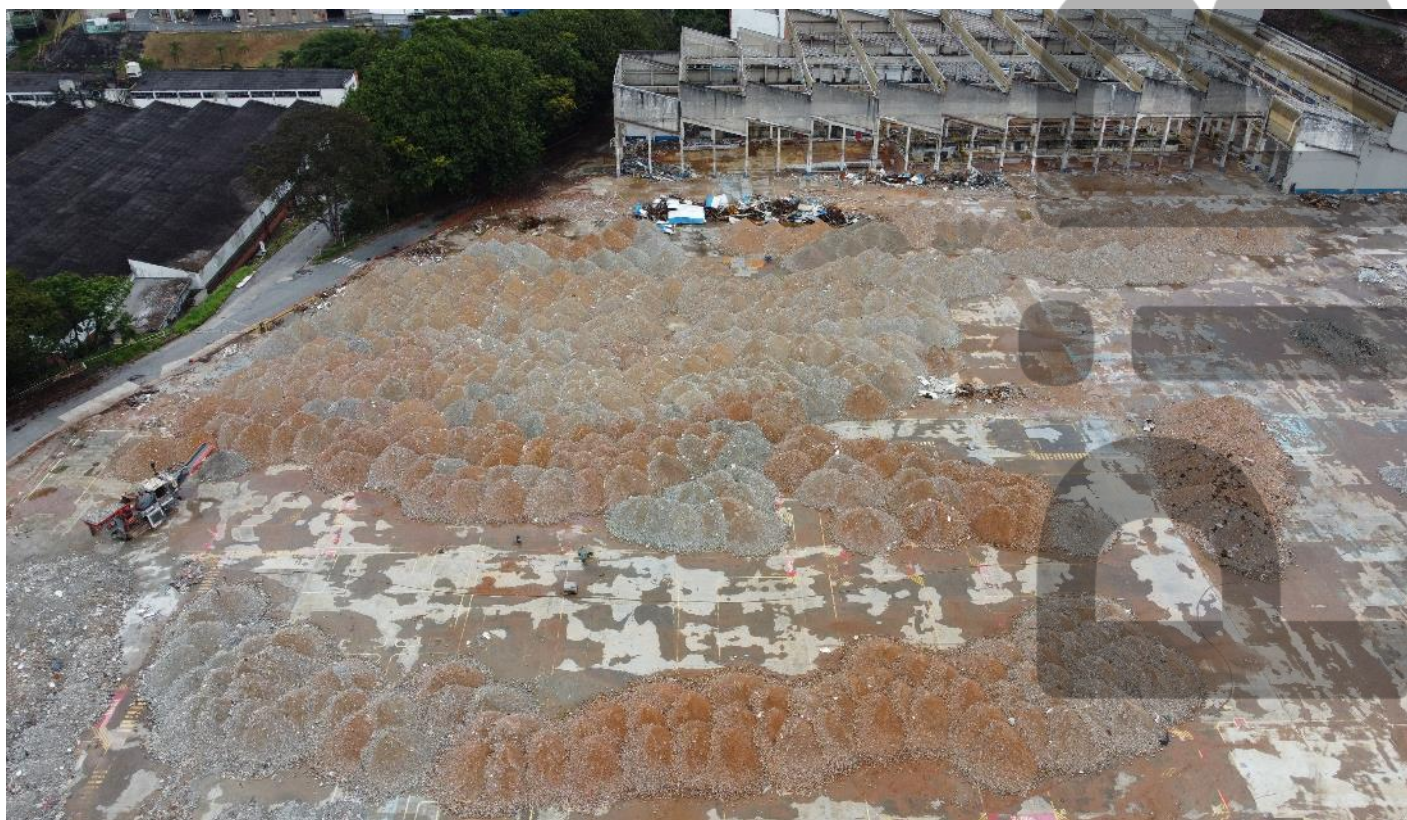
Evolução do projeto LOGRA

Britagem do Entulho de Concreto

Uso Futuro para Alçamento dos Galpões



17/11/2022



20/12/2022

Evolução do projeto LOGRA

Recebimento de Solo Doado

Uso Futuro para Alçamento dos Galpões



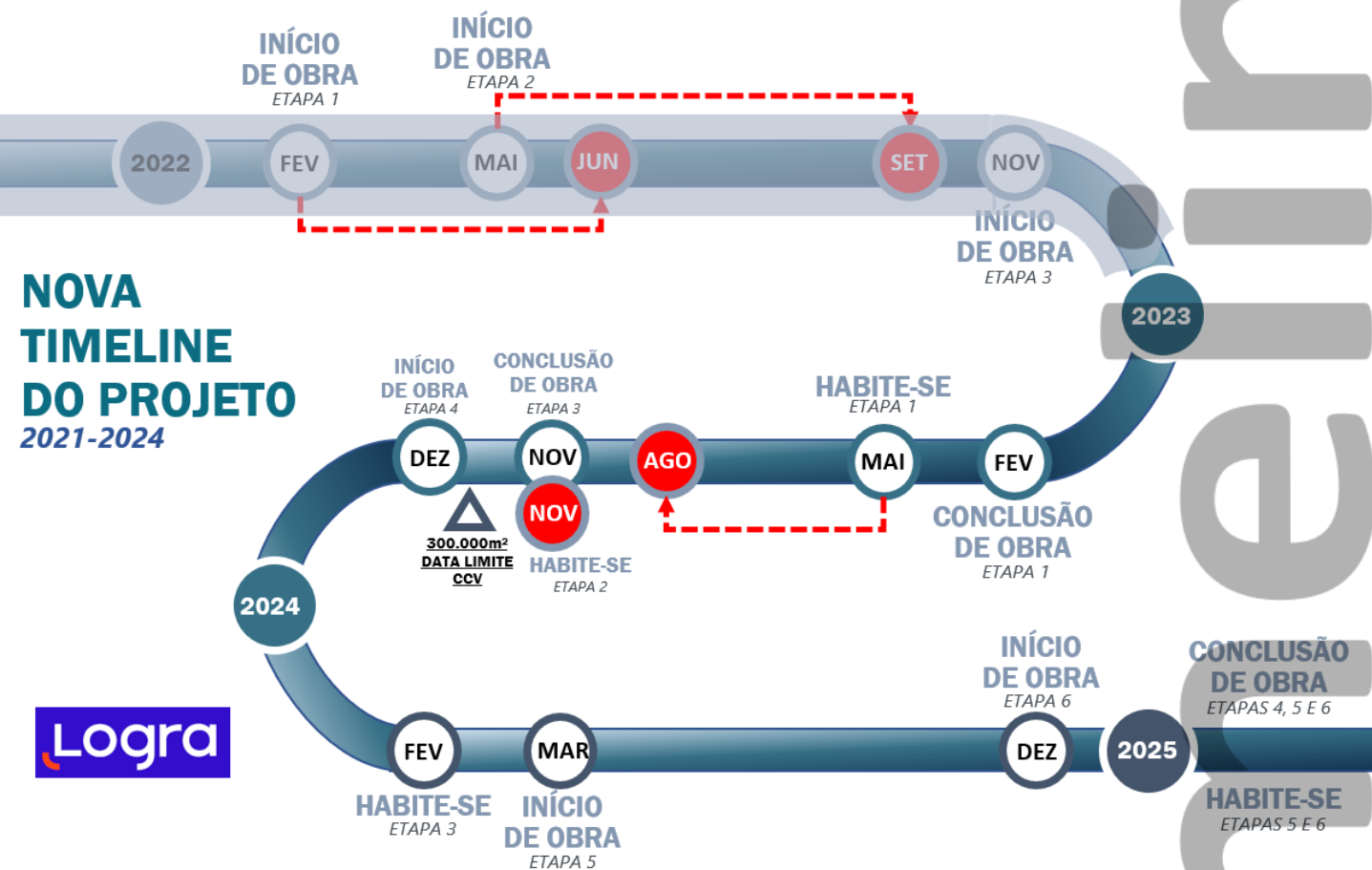
18/10/2022



17/11/2022

TIMELINE

Nova timeline do projeto



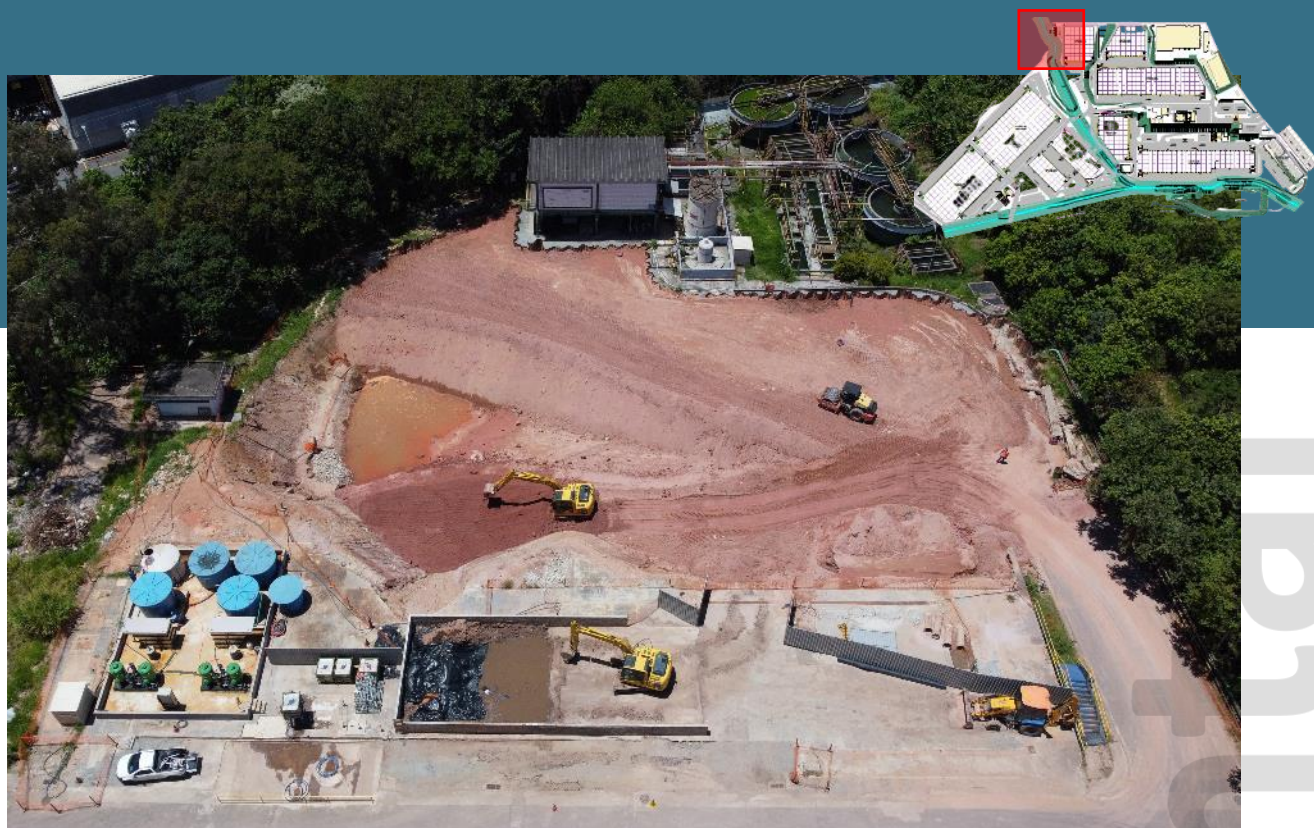
ALTERAÇÕES DO CRONOGRAMA

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

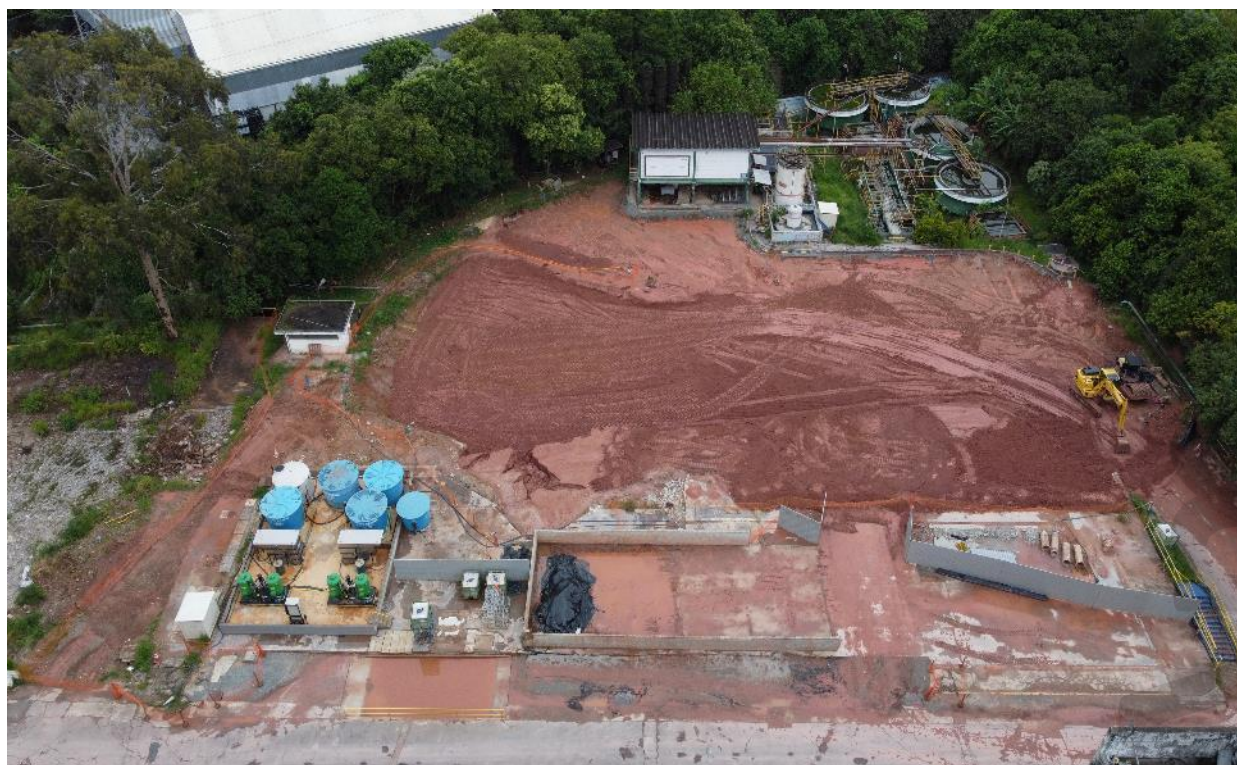
STATUS DA REMEDIAÇÃO AMBIENTAL

Novas Áreas de Intervenção

AI-33 – Antiga ETE Ford



Antiga ETE - Ford, 17/11/2022



Antiga ETE - Ford, 20/12/2022

STATUS DA REMEDIAÇÃO AMBIENTAL

Novas Áreas de Intervenção

AI-33 – Antiga ETE Ford



Vista do local em escavação, 07/11/2022



Vista do local em escavação, 15/12/2022

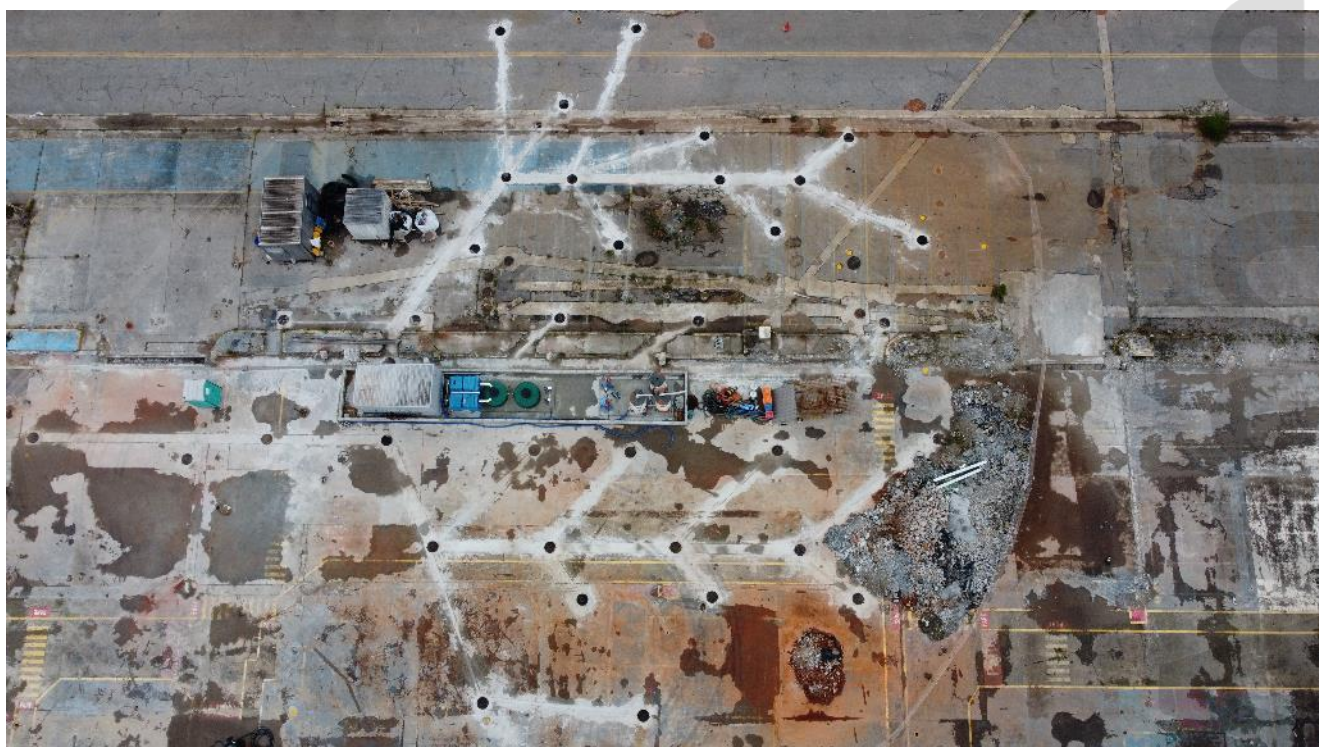
STATUS DA REMEDIAÇÃO AMBIENTAL

Novas Áreas de Intervenção

AI-02 – Rua Taubaté e Antigo Oleamento



17/11/2022



20/12/2022

STATUS DA REMEDIAÇÃO AMBIENTAL

Novas Áreas de Intervenção

AI-02 – Rua Taubaté e Antigo Oleamento



Equipamentos do sistema de remediação externos ao container, 19/12/2022



Equipamentos do sistema de remediação sendo instalados, 19/12/2022

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%	0,08%	4,08%
12. nov/22	2,76%	25,03%	0,07%	4,15%
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 (%) - 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 em função da não contratação dos projetos complementares.

Etapa I

Desvio negativo em decorrência do não início da construção dos galpões da referida etapa, por conta da paralisação no desenvolvimento dos projetos executivos e na contratação da construtora devido a possibilidade de entrada de um novo parceiro para compor o quadro societário (alinhado com a PIBInc).

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

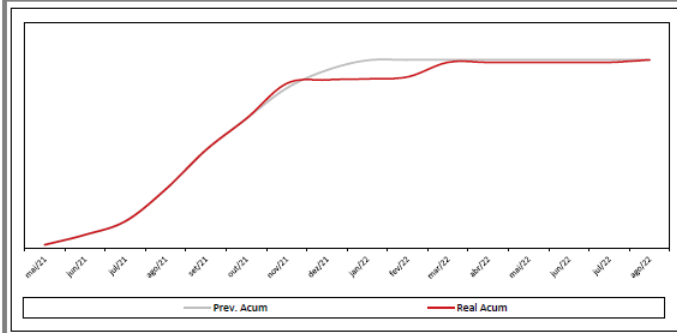
Desvio negativo em decorrência da falta de início no desenvolvimento dos projetos devido a colocação "on hold" das etapas anteriores.

Fonte das Informações:

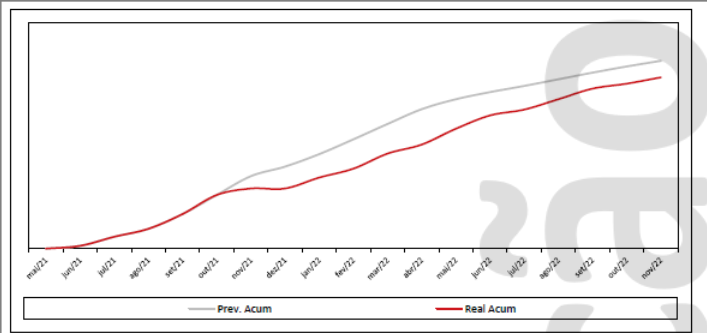
EVOLUÇÃO FÍSICA

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%	5,64%	85,19%
					18. out/22	3,29%	97,00%	2,64%	87,83%
					19. nov/22	3,00%	100,00%	3,35%	91,19%

Avanço Físico (%) - Desmontagem Industrial



Avanço Físico (%) - Demolição



Comentários

*Medição aferida em 05/12/22.

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 um pequeno aumento no descolamento entre as curvas de avanço físico previsto x realizado em decorrência da segregação dos materiais demolidos, que não apresentam evolução.

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 revisado após a entrada da Construtora.

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:



AGENDA DE LEGALIZAÇÃO

Item	DESCRIÇÃO	ENTREGA PREVISTA	DATA DE VENCIMENTO	STATUS	OBSERVAÇÃO
1	PGRSCC de Demolição				
1.1	Pagamento da taxa para protocolo	10/09/2021	NA	ok	
1.2	Protocolo de aprovação	22/10/2021	NA	ok	
1.3	Aprovação	nov/21	NA	ok	Emitido em 07/12/2021
2	PGRCC de Construção				
2.1	Pagamento da taxa para protocolo	fev/22	NA	ok	
2.2	Protocolo de aprovação	fev/22	NA	ok	
2.3	Aprovação	03/02/2022	NA	ok	Emitido em 03/02/2022
3	ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO				
3.1	Agendamento de reunião com a Prefeitura de SBC	28/09/2021	NA	ok	
3.2	Protocolo para alvará de Construção, Reforma e Demolição	28/09/2021	NA	ok	
3.3	Conclusão dos projetos de Topografia	30/09/2021	NA	ok	
3.4	Análise da Prefeitura	01/10/2021	NA	ok	
3.5	Emissão da Taxa - GAM (complementar)	28/10/2020	NA	ok	
3.6	Aprovação do Projeto Legal	06/11/2021	NA	ok	
3.7	Emissão do Alvará de Construção	06/11/2021	NA	ok	Emitido em 06/12/2021
4	RIT				
4.1	Finalização dos projetos RIT e Funcional	03/11/2021	NA	ok	
4.2	Protocolo	09/02/2022	NA	ok	Protocolado em 09/02/2022
4.3	Assinatura do TC - Termo de Compromisso	mar/22	NA	ok	Emitido em 16/03/2022
4.4	Aprovação	mar/22	NA	ok	Emitido em 23/03/2022
5	SUPRESSÃO ÁRBOREA				
5.1	Protocolo - 1º Processo	24/11/2021	NA	ok	Protocolado em 24/11/2021
5.2	Aprovação	08/12/2021	NA	ok	Emitido em 08/12/2021
5.3	Protocolo - 2º Processo (complemento)	10/06/2022	NA	ok	Protocolado em 13/07/2022/PROCESSO Nº: SB.095357/2021
5.4	Aprovação	30/07/2022	NA	ok	TCRA emitido em 27/07/22 - PROCESSO Nº: SB124669/2021-30/ Autorização Ambiental Nº 0120/2022
5.5	Projeto compensatório - 2ª fase	30/10/2022	NA		Protocolado em 14/09/22
5.6	Aprovação - projeto complementar	24/10/2022	NA	ok	Obtida em 24/10/22
6	SUPRESSÃO ÁRBOREA - GALPÃO 1000				
6.1	Cadastramento arbóreo - CETESB	22/06/2022	NA	ok	Cadastramento da 1ª etapa realizado nos dias 04 e 05/07/2022
6.2	Protocolo - CETESB	a definir	NA		
6.3	Aprovação - CETESB	a definir	NA		

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. Até o momento, foram britados 38.620m³.

LOCAÇÃO DE TORRE - VIVO

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

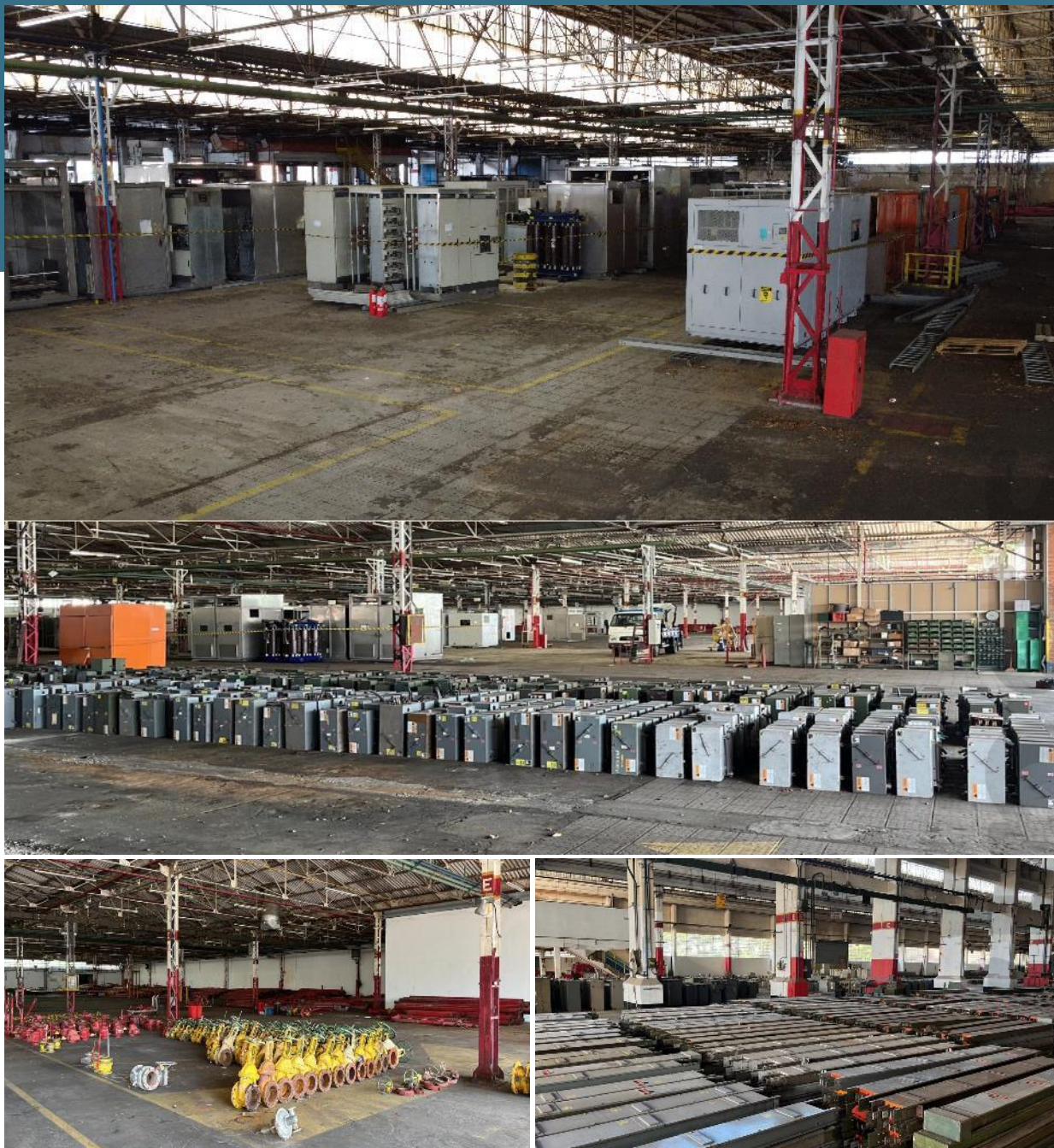
RECEBIMENTO DE SOLO DOADO

- Importe de solo para uso na construção do empreendimento sem custos. Até o momento foram recebidos 38.448m³.

S
b
u
n
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.

IMPORTAÇÃO DE SOLO DOADO

- Estão em finalização as tratativas comerciais para recebimento de um grande volume de solo em caráter de doação, para uso no alteamento dos galpões e adequação dos níveis de docas do empreendimento.

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.

ATIVIDADES DA QUINZENA

Demolições e Outras Atividades



Vista geral - antigo prédio 70



Limpeza das frentes de trabalho



Vista geral - antigo prédio 32/33



Vista geral - antigo prédio 70



Demolição de alvenaria/ concreto -
antigo prédio 36



Remoção de estrutura metálica -
antigo prédio 36

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 ser agendada após a definição do projeto de implantação para a área, a fim de compatibilizar as atividades.