



Relatório de Desenvolvimento do Projeto LOGRA

Fevereiro 2023



+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

15

EVOLUÇÃO FÍSICA

17

AGENDA DE LEGALIZAÇÃO

18

CASHFLOW

20

SAVINGS

22

PROJETOS E APROVAÇÕES

23

ATIVIDADES DA QUINZENA

24

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.

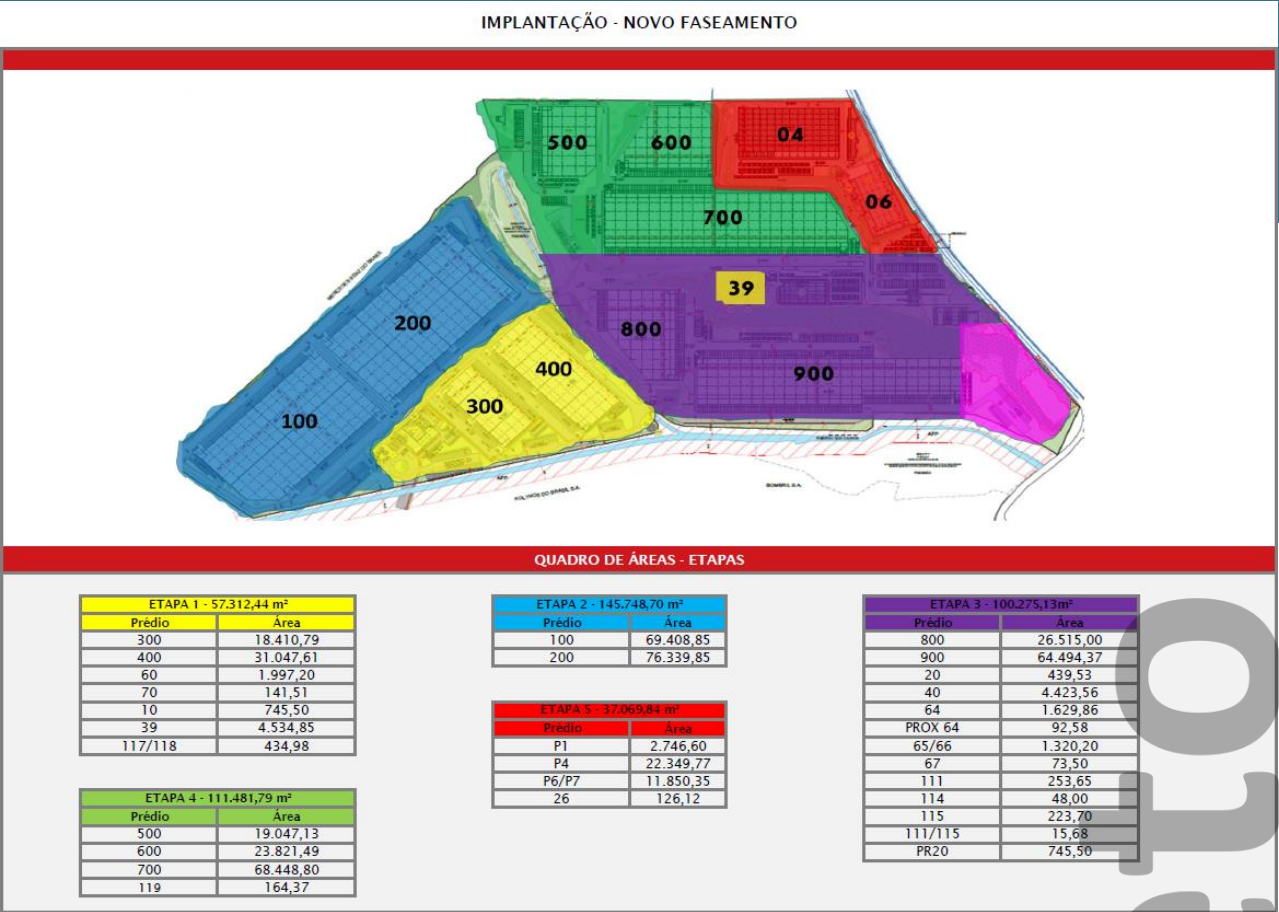
Seus fundadores possuem pelo menos 35 anos de atuação no mercado imobiliário, participando em incorporações e desenvolvimento junto aos maiores grupos nacionais e internacionais presentes no Brasil, totalizando o equivalente a mais de R\$16 bilhões de reais de investimentos realizados.

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

Evolução do projeto LOGRA

Demolição dos Prédios 79, 129 e 130

Futuro Galpão 900



27/01/2022



15/02/2023

Evolução do projeto LOGRA

Desmontagem e Demolição do Prédio 70

Futuro Galpão 800



18/01/2023



15/02/2023



Evolução do projeto LOGRA

Demolição do Prédio 34

Futuro Galpão 700



18/01/2023



15/02/2023

Evolução do projeto LOGRA

Demolição do Prédio 33

Futuro Galpão 700



18/01/2023



15/02/2023

Evolução do projeto LOGRA

Demolição do Prédio 32

Futuro Galpão 700



18/01/2023



15/02/2023

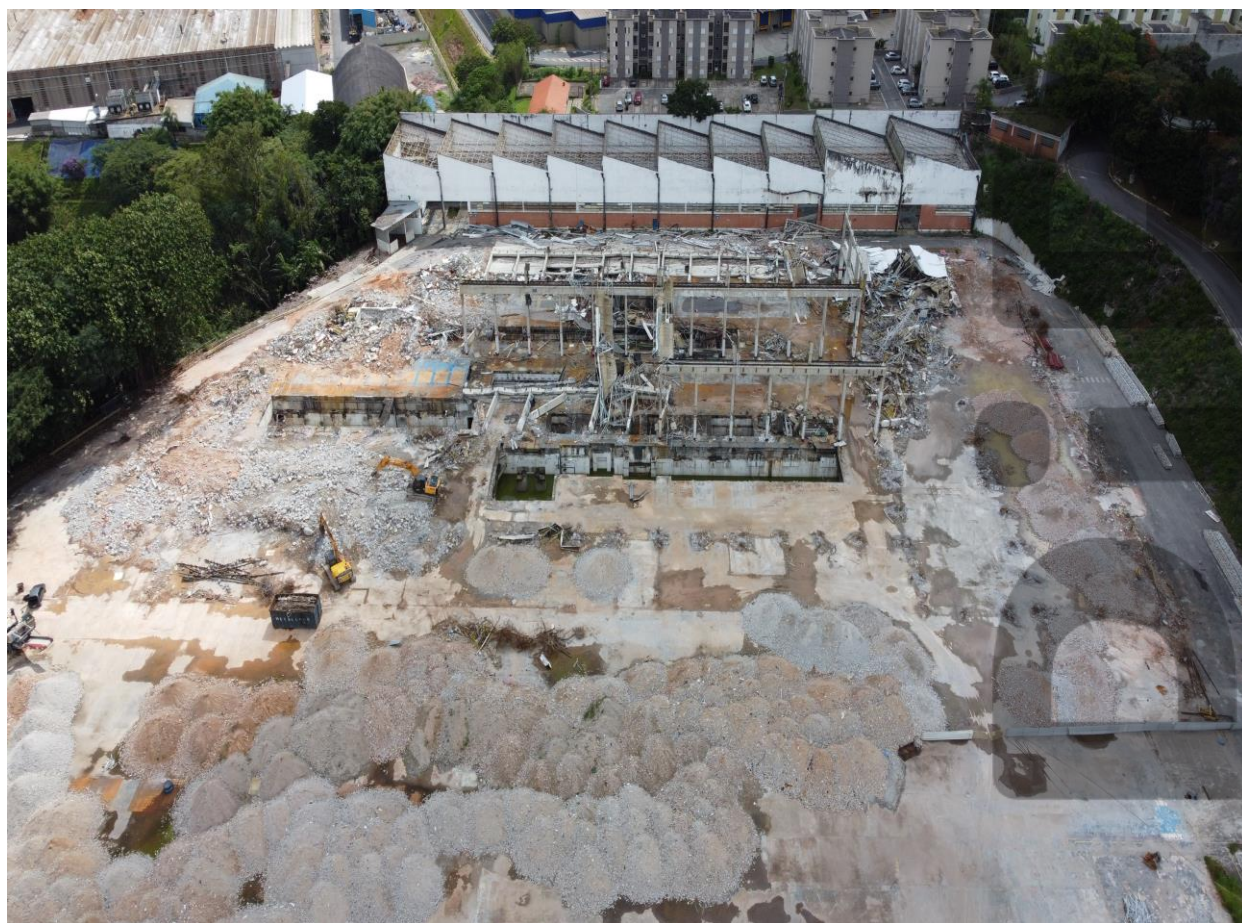
Evolução do projeto LOGRA

Demolição do Prédio 36

Futuro Galpão 600



17/11/2022



15/02/2023

Evolução do projeto LOGRA

Britagem do Entulho de Concreto

Uso Futuro para Alçamento dos Galpões



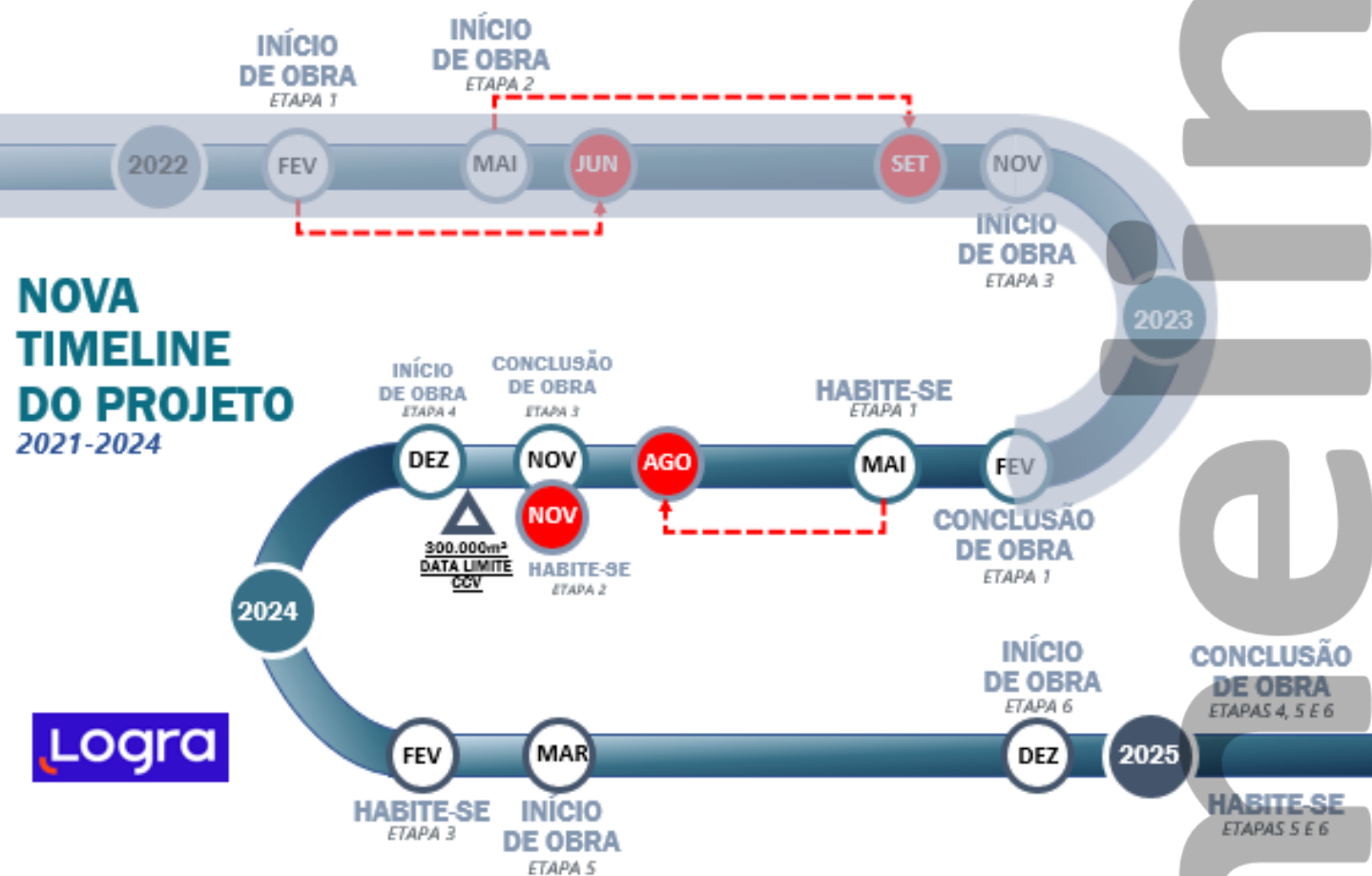
18/01/2023



15/02/2023

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, 18/01/2023

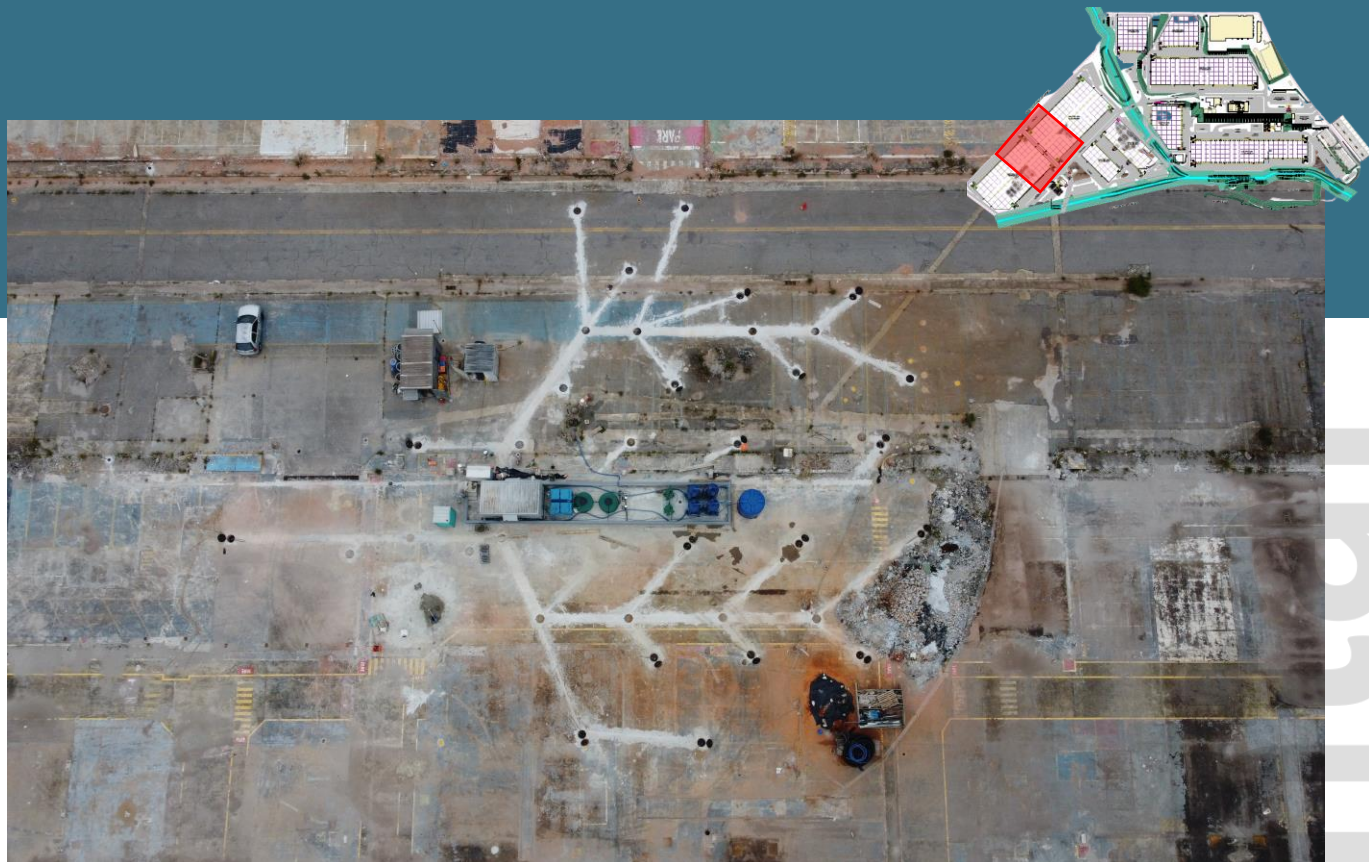


Antiga ETE - Ford, 15/02/2023

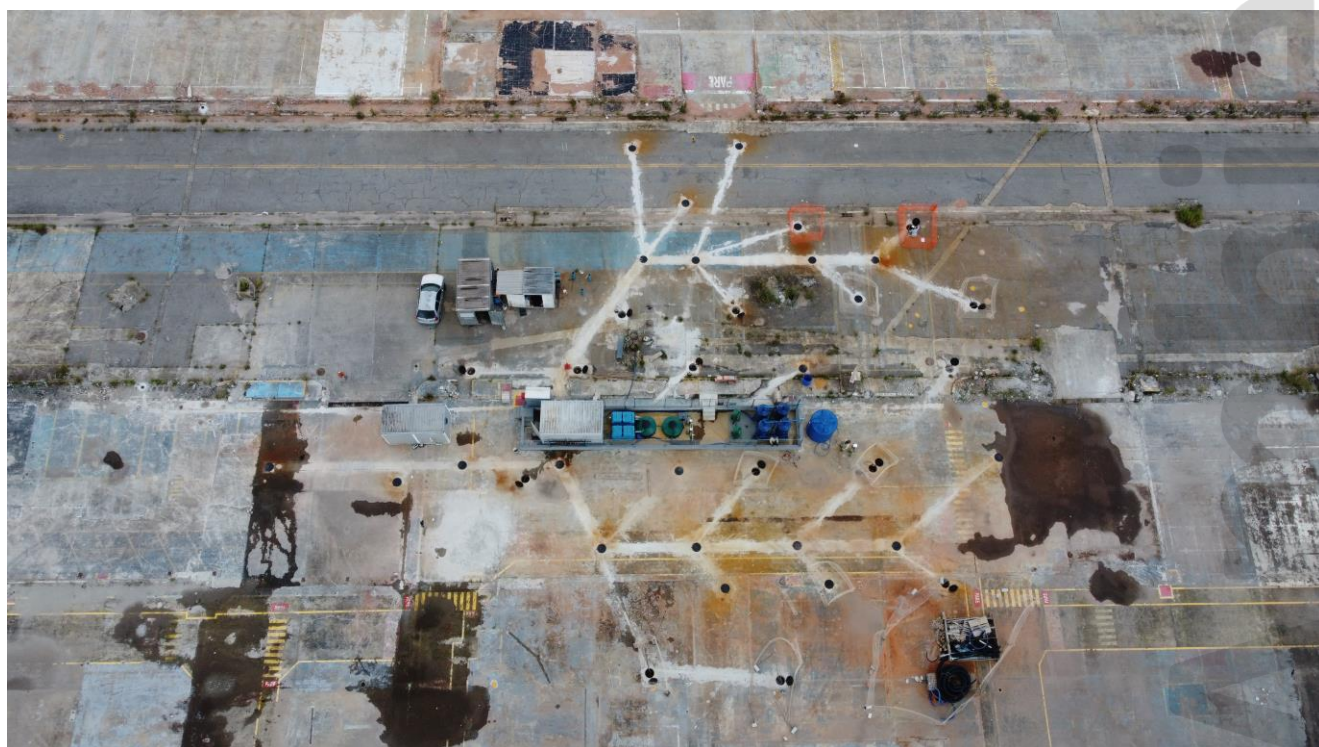
STATUS DA REMEDIAÇÃO AMBIENTAL

Novas Áreas de Intervenção

AI-02 – Rua Taubaté e Antigo Oleamento



18/01/2023

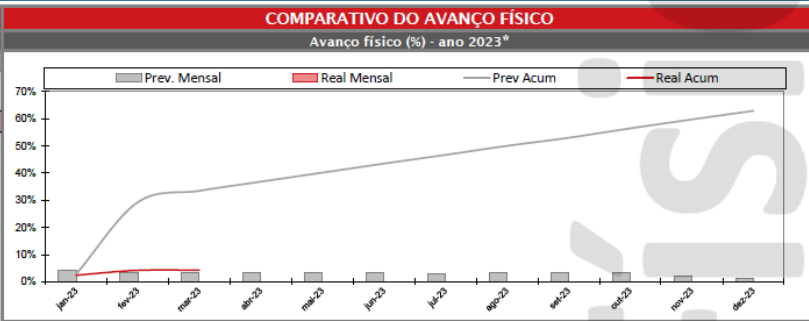


15/02/2023

EVOLUÇÃO FÍSICA

AVANÇO FÍSICO GERAL				
CURVA FÍSICA	PREVISTO		REALIZADO	
	Mensal	Acumulado	Mensal	Acumulado
1. 2021	-	2,80%	-	2,40%
2. 2022	26,44%	29,23%	1,79%	4,19%
3. jan/23	4,25%	33,48%	0,05%	4,24%
4. fev/23	3,37%	36,84%		
5. mar/23	3,33%	40,17%		
6. abr/23	3,33%	43,50%		
7. mai/23	3,22%	46,72%		
8. jun/23	3,30%	50,02%		
9. jul/23	2,99%	53,01%		
10. ago/23	3,47%	56,48%		
11. set/23	3,28%	59,76%		
12. out/23	3,19%	62,94%		
13. nov/23	2,17%	65,11%		
14. dez/23	1,18%	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	100,00%	95,92%	●
Estudos e Prospecções	89,15%	32,00%	●
Etapa I	96,48%	2,14%	●
Etapa II	48,23%	0,12%	●
Etapa III	17,76%	0,00%	●
Etapa IV	0,93%	0,00%	●
Etapa V	2,61%	0,00%	●
Etapa VI	0,65%	0,00%	●



Comentários

*A curva de avanço físico retrata o previsto x realizado do ano de 2023.

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.

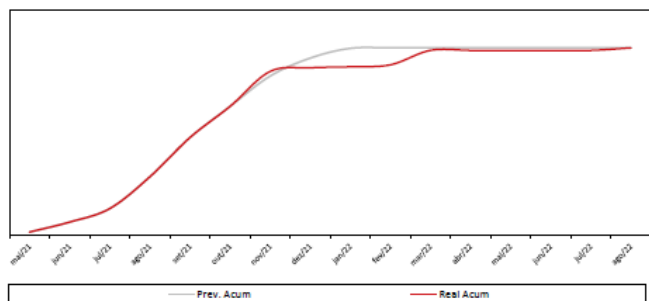
Etapa VI: Desvio negativo em decorrência da falta de início no desenvolvimento dos projetos devido a colocação "on hold" das etapas anteriores.

Fonte das Informações:

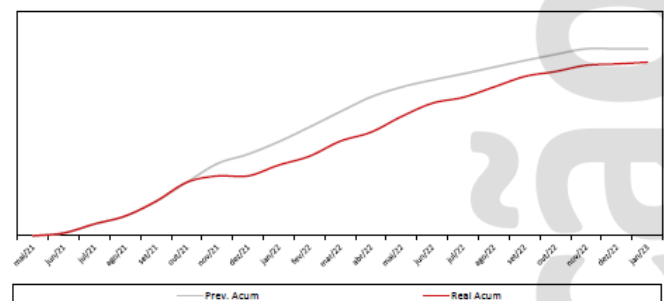
EVOLUÇÃO FÍSICA

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%
					20. dez/22	0,00%	100,00%	0,74%	91,93%
					21. jan/23		100,00%	0,89%	92,82%

Avanço Físico (%) - Desmontagem Industrial



Avanço Físico (%) - Demolição



Comentários

*Medição aferida em 08/02/23.

1) Demolição: As equipes encontram-se nas etapas III e IV de construção, atuando principalmente na demolição mecanizada da estrutura metálica, concreto, alvenaria e na remoção de telhas laterais e de cobertura.

Com relação ao descolamento, vale ressaltar que reprogramações foram realizadas no cronograma executivo de demolição, com previsão de conclusão em jul/23 (nova reprogramação), 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.

Vale ressaltar que foi deliberado a demolição do prédio 56, tendo como conclusão, segundo cronograma, julho/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:

Tallento
Gerenciadora

PiBInc.

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	08/11/2021	NA	ok	
3.7	Emissão do Alvará de Construção	08/11/2021	NA	ok	Emitido em 08/12/2021
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)	10/08/2022	NA	ok	Protocolado em 13/07/2022/PROCESSO Nº: SB.086357/2021
5.4	Aprovação	30/07/2022	NA	ok	TCRA emitido em 27/07/22 - PROCESSO Nº: SB124889/2021-30/ Autorização Ambiental Nº 0120/2022
5.5	Projeto compensatório - 2ª fase	30/10/2022	NA		Protocolado em 14/09/22. Aguardando retorno do Consultor.
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	22/08/2022	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		
6	REMEMBRAMENTO				
6.1	Protocolo de retificação	30/11/2022	NA	ok	Protocolado em 20/12/22

Fonte das Informações:

CASHFLOW

<

Fonte das Informações:

CASHFLOW

Orçamento (R\$ histórico)			Justificativas		
WBS	Disciplinas	Orçamento	Projeção Orçam. ao Término	% Orc. Proj / Orc. Contr.	Justificativas (a%)/observações
1	Projetos				
1.1	Projeto de Arquitetura	1.975.000,00	2.125.680,24	7,63%	Reajuste contratual no valor de R\$ 150.680,24 para os projetistas Iapi e Bacco referente ao aniversário de contrato.
1.2	Projeto Estrutura	2.600.000,00	2.848.917,96	9,57%	Reajuste contratual no valor de R\$ 248.917,96 para o projetista Vendramini referente ao aniversário de contrato.
1.3	Projeto de Fundação	236.000,00	260.414,11	10,34%	Reajuste contratual no valor de R\$ 24.414,11 para o projetista Ginfra referente ao aniversário de contrato.
1.4	Projeto de Contenção	59.000,00	65.103,53	10,34%	Reajuste contratual no valor de R\$ 6.103,53 para o projetista Ginfra referente ao aniversário de contrato.
1.5	Projeto Geométrico/Terraplanagem	335.000,00	364.458,60	8,79%	Reajuste contratual no valor de R\$ 29.458,60 para o projetista Ginfra referente ao aniversário de contrato.
1.6	Projeto Drenagem	220.000,00	239.639,07	8,93%	Reajuste contratual no valor de R\$ 19.639,07 para o projetista Ginfra referente ao aniversário de contrato.
1.7	Macro Drenagem	95.000,00	107.000,00	12,63%	Aditivo contratual no valor de R\$ 12.000,00 devido ao novo estudo das cotas de alagamento para um tempo de retorno inferior a 100 anos.
1.8	Projeto Piso	518.000,00	594.758,94	14,82%	Aditivo contratual no valor de R\$ 40.000,00 devido ao piso estaqueado do galpão 400 + Reajuste contratual no valor de R\$ 36.758,94
1.9	Projeto Pavimentação Externa	102.000,00	109.238,25	7,10%	Reajuste contratual no valor de R\$ 7.238,25 para o projetista LFE referente ao aniversário de contrato.
1.10	Projeto instalações (el/ hd/ inc)	1.610.000,00	1.753.028,13	8,88%	Reajuste contratual no valor de R\$ 143.028,13 para o projetista PQRMA2 referente ao aniversário de contrato.
1.11	Projeto Planialtimétrico	119.800,00	253.408,00	111,53%	Aditivo contratual no valor de R\$ 133.608,00 devido ao levantamento cadastral das vias externas, área da remediação (Fast Topografia - R\$ 40.008,00), arquitetônico dos prédios existentes e pits (Norte Este - R\$ 93.600,00).
1.12	Projeto de Sondagem	171.682,50	279.563,25	62,84%	Aditivo contratual no valor de R\$ 107.880,75 devido à pontos adicionais após demanda dos projetistas.
1.13	Consultoria LEED	553.900,00	603.727,75	9,00%	Reajuste contratual no valor de R\$ 49.827,75 para o projetista GreenStudio referente ao aniversário de contrato.
1.14	Projeto de Bombeiro	308.700,00	335.438,13	8,66%	Reajuste contratual no valor de R\$ 26.738,13 para o projetista Resk referente ao aniversário de contrato.
1.15	Projetos Complementares - restante *	1.453.417,10	1.453.417,10	0,00%	
2	Pré - Obra				
2.1	Demolição	-	627.937,18	N/A	Acréscimo devido a contratação da quebra do piso do antigo prédio 90 pela SPE e contratação da demolição das caixas d'água não prevista no orçamento inicial - Novo contrato (em análise e aprovação pelos fundos, sujeito a alteração).
2.2	Desmontagem Industrial	3.870.251,16	3.870.251,16	0,00%	
2.3	Terraplanagem *	5.000.000,00	5.000.000,00	0,00%	
3	Obra *				
3.1	Etapa 1 - início previsto fev/21	80.080.414,88	80.080.414,88	0,00%	
3.2	Etapa 2	128.393.909,12	128.393.909,12	0,00%	
3.3	Etapa 3	220.712.508,51	220.712.508,51	0,00%	
3.4	Etapa 4	157.512.765,71	157.512.765,71	0,00%	
3.5	Etapa 5	64.495.571,00	64.495.571,00	0,00%	
3.6	Etapa 6	85.372.226,48	85.372.226,48	0,00%	
Resumo					
Total projetos + pré obra + obra (R\$)		755.795.146,47	757.459.377,08	0,22%	
Obs.: Somatória considerada em reais (R\$) histórico. * Verba estimada, sujeita a alteração. Demais itens ref. ao valor contratado.					

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 44.700m³.

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.

RETIFICAÇÃO DE REGISTROS DO IMÓVEL

- Foi enviado o processo que compreende a retificação das matrículas para prenotação no Cartório de Registro de Imóveis em 19/12/2022.

ATIVIDADES DA QUINZENA

Demolições e Outras Atividades



Britagem



Vista geral em demolição - antigo prédio 36



Britagem



Remoção de estrutura metálica - antigo prédio 70



Limpeza da área - antigo prédio 33



Demolição - antigo prédio 79/129

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.