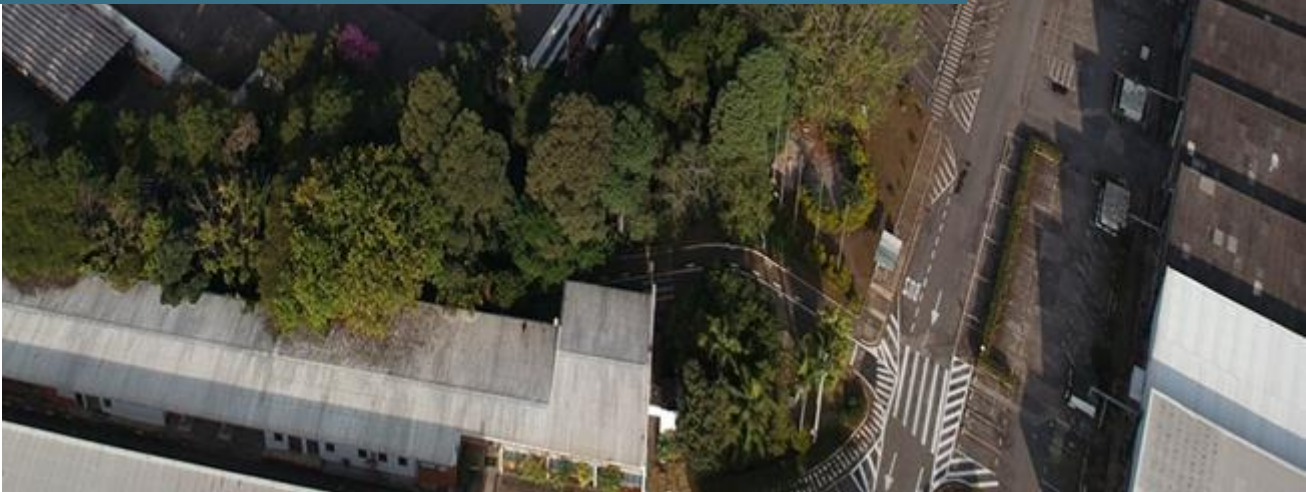




Relatório de Desenvolvimento do Projeto LOGRA

Maio 2023



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

Índice



02

PIBINC.

03

PROJETO DE
IMPLANTAÇÃO

06

EVOLUÇÃO DO PROJETO

16

TIMELINE

17

STATUS DA REMEDIAÇÃO
AMBIENTAL

21

EVOLUÇÃO FÍSICA

22

AGENDA DE LEGALIZAÇÃO

23

CASHFLOW

25

SAVINGS

27

PROJETOS E APROVAÇÕES

28

LOCAÇÕES

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.

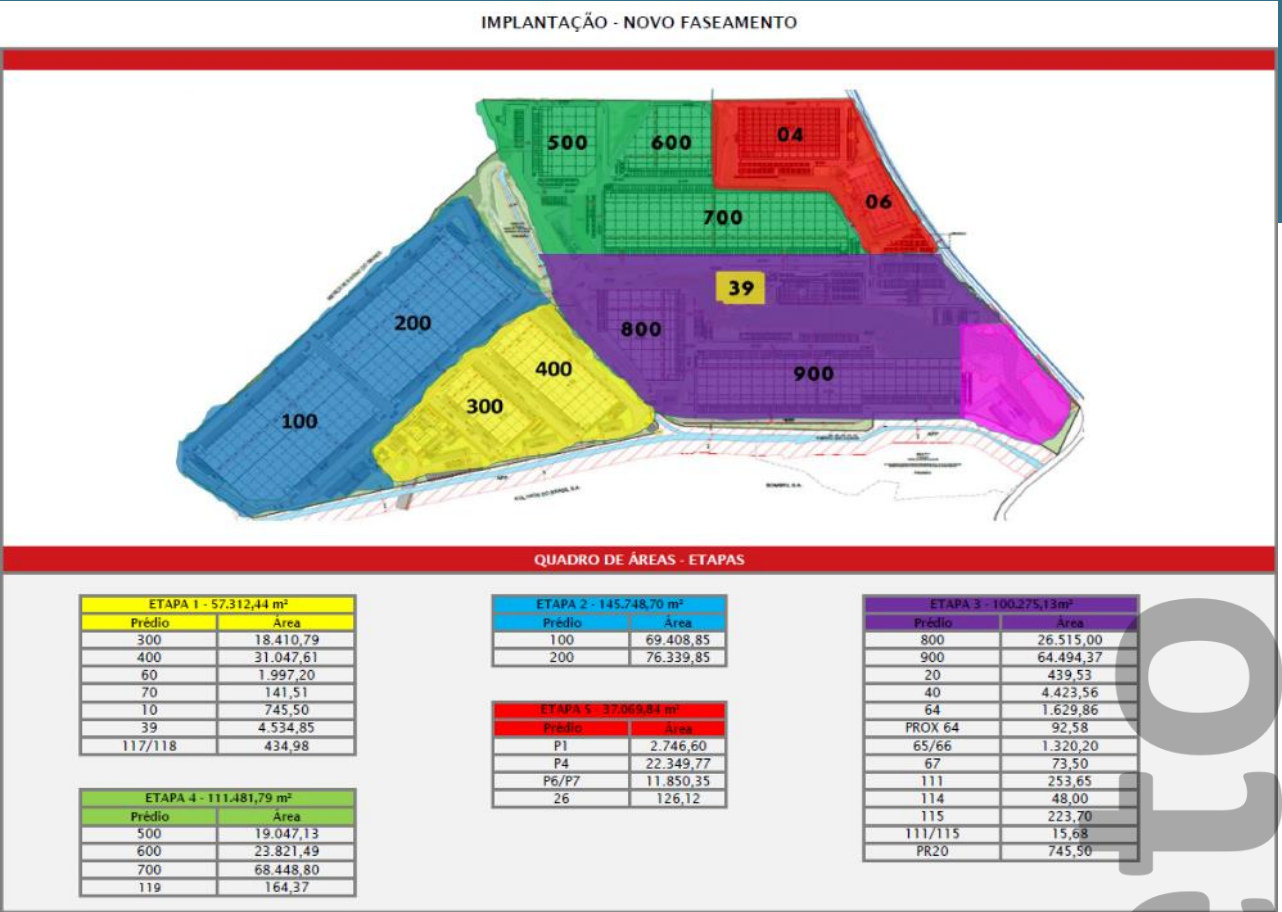
Seus fundadores possuem pelo menos 35 anos de atuação no mercado imobiliário, participando em incorporações e desenvolvimento junto aos maiores grupos nacionais e internacionais presentes no Brasil, totalizando o equivalente a mais de R\$16 bilhões de reais de investimentos realizados.

O projeto LOGRA



PROJETO DE IMPLANTAÇÃO

Faseamento do Projeto



ÁREA TOTAL DE IMPLANTAÇÃO: 451.887,90m²

- 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

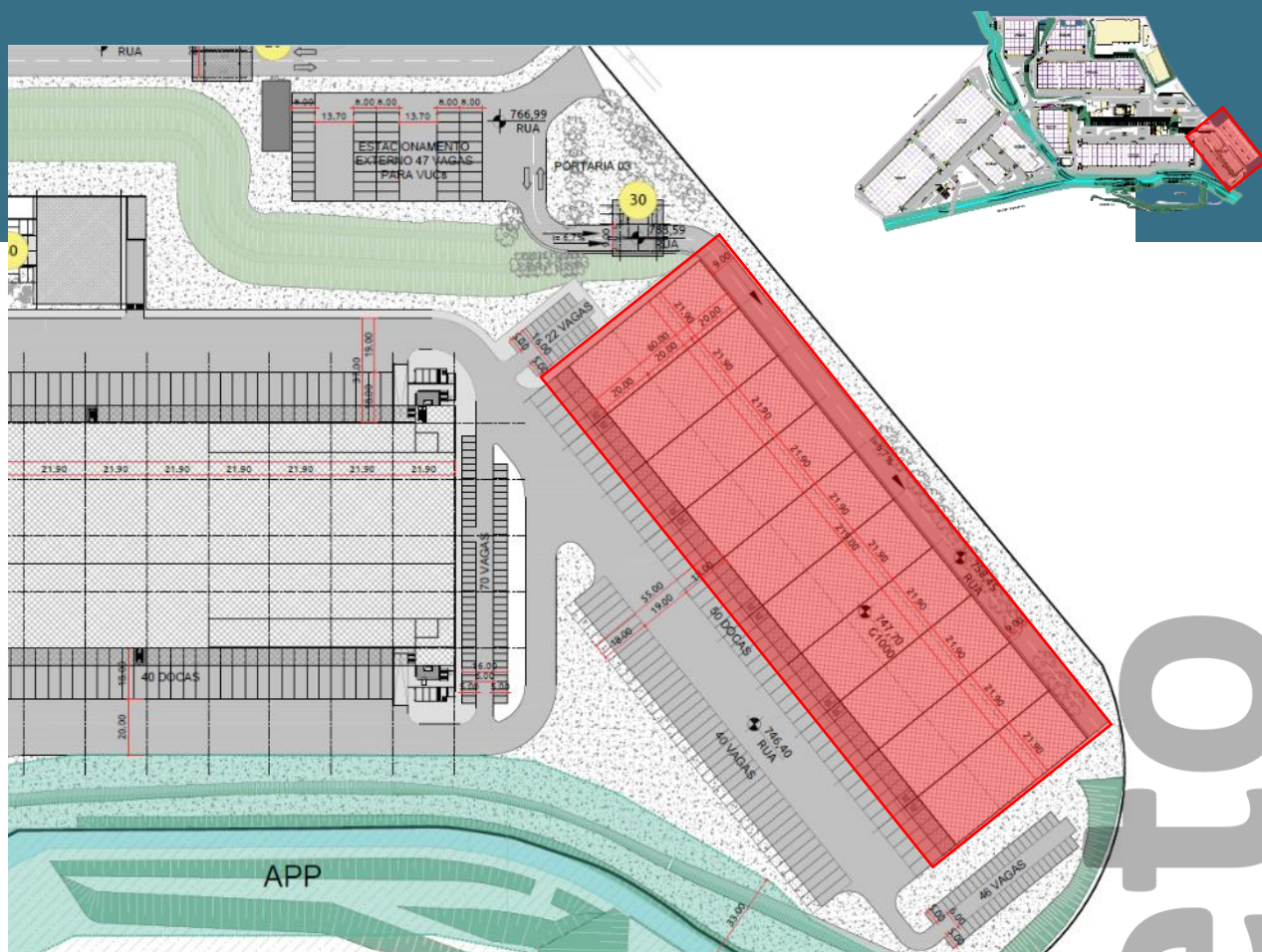
Cronograma do Projeto

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

Vista Aérea



15/05/2023



15/05/2023

Evolução do projeto LOGRA

Vista Aérea



15/05/2023

Evolução do projeto LOGRA

Demolição do Prédio 34

Futuro Galpão 700



18/04/2023



15/05/2023

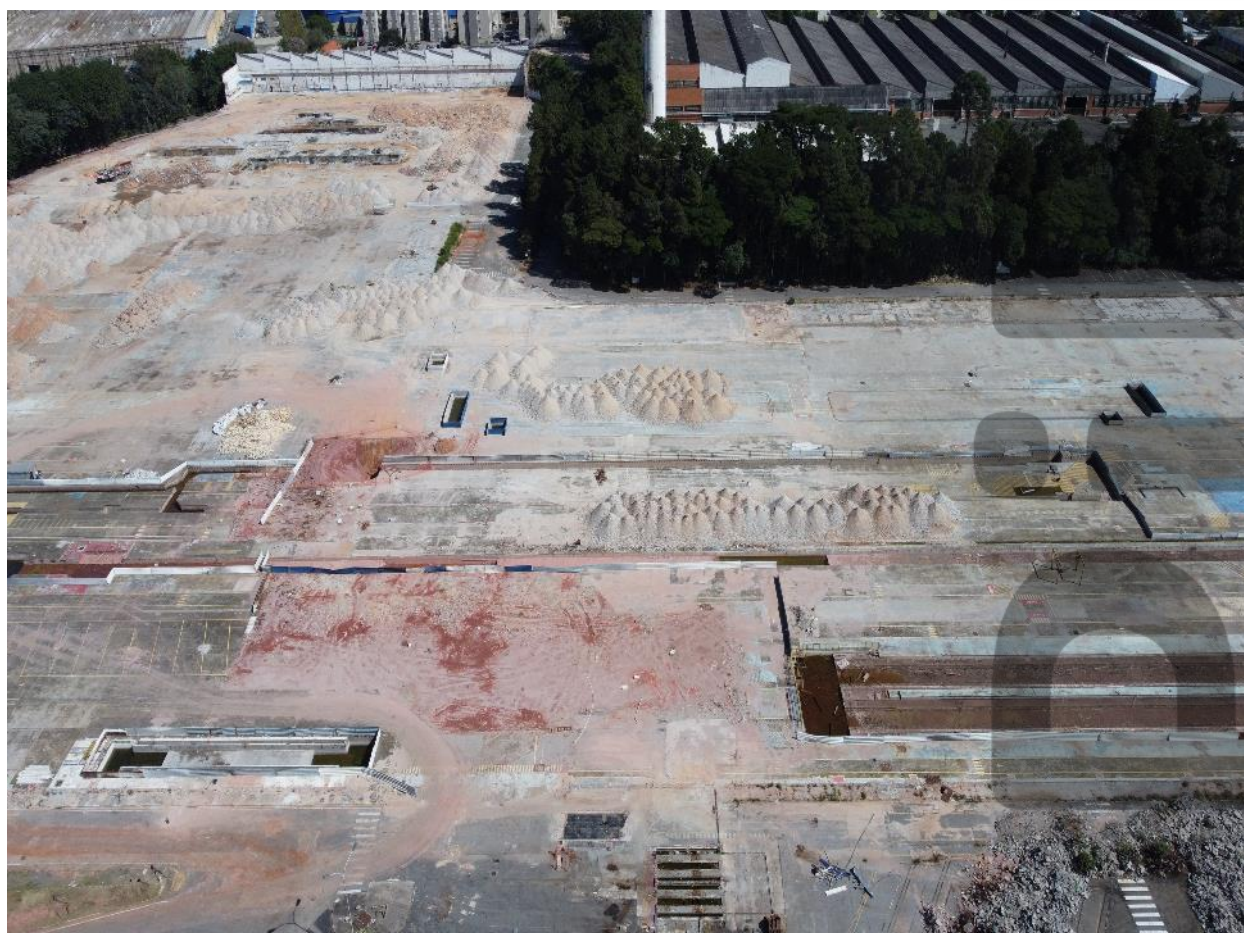
Evolução do projeto LOGRA

Demolição do Prédio 33

Futuro Galpão 700



18/04/2023



15/05/2023

Evolução do projeto LOGRA

Demolição do Prédio 32

Futuro Galpão 700



18/04/2023



15/05/2023

Evolução do projeto LOGRA

Demolição dos Prédios 36 e 42

Futuro Galpão 600



18/04/2022



15/05/2023

Evolução do projeto LOGRA

Demolição dos Prédios 36 e 42

Futuro Galpão 600



18/04/2022



15/05/2023

Evolução do projeto LOGRA

Demolição do Prédio 56

Futuro Galpão 500



18/04/2023



15/05/2023

Evolução do projeto LOGRA

Demolição do Prédio 56

Futuro Galpão 500



18/04/2022



15/05/2023

Evolução do projeto LOGRA

Britagem do Entulho de Concreto

Uso Futuro para Alçamento dos Galpões



18/04/2023



15/05/2023

TIMELINE

TIMELINE DO PROJETO EM REVISÃO

Timeline

STATUS DA REMEDIAÇÃO AMBIENTAL

Dados: Cronograma Ford 12/12/2022 e Relatórios de progresso Tetra Tech - 11/05/2023

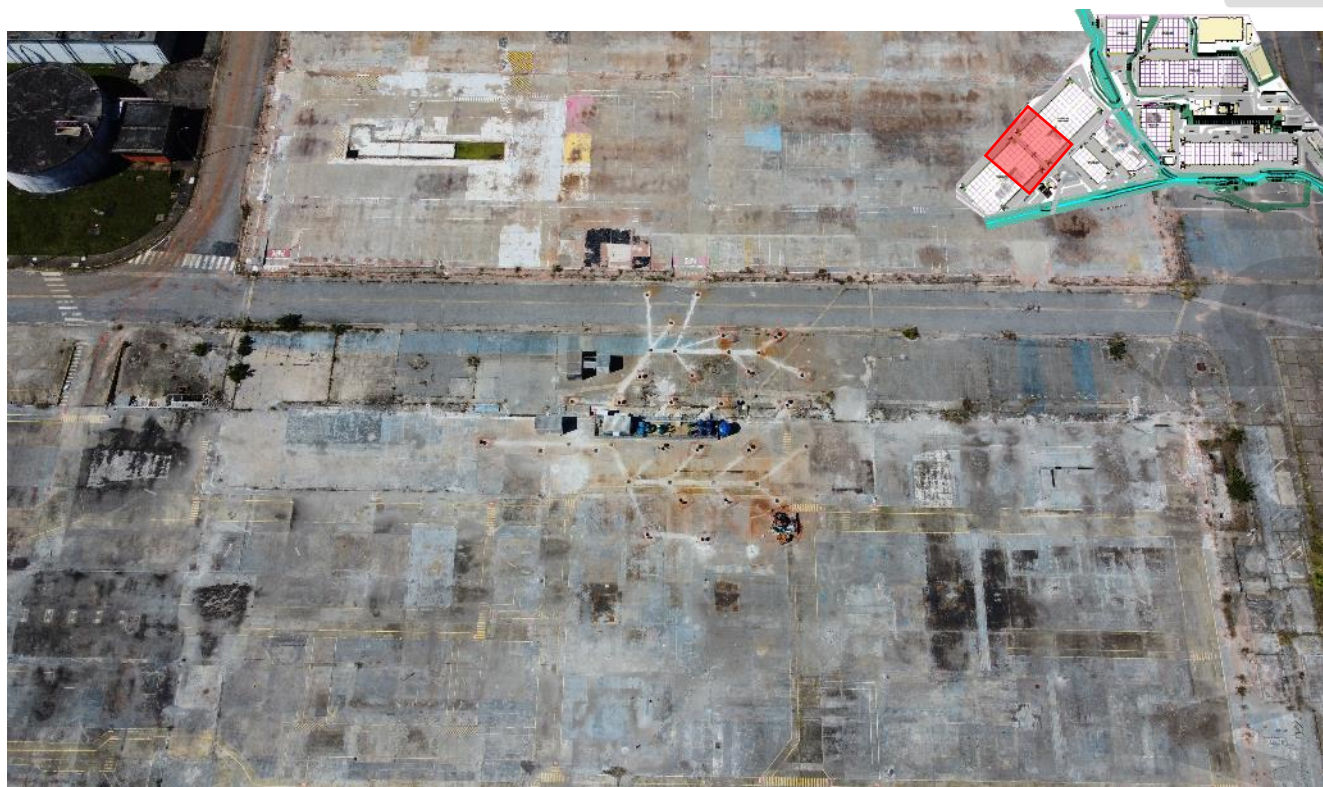
Área de Remediação	Técnica Empregada	Avanço	Estimativa de Término
AI-38 - Prédio 33	Fase 1 - Escavação e Remoção de Resíduos	95%	26/05/2023
	Fase 2 - Em estudos para definição de técnica	0%	-
Portaria 03	Escavação e Remoção de Resíduos	0%	03/11/2023
FZ-01 - Pátio Vietnã – Poços de Vapores	Aguardando recomposição para instalação	0%	-
FZ-01 - Pátio Vietnã – Escavação Complementar	Escavação e Remoção de Resíduos	0%	17/11/2023
AI-12 - ETE	Fase 1 - Escavação e Remoção de Resíduos	100%	23/12/2022
	Fase 1.1 – Recomposição da área	70%	-
	Fase 2 - Em estudos para definição de técnica	0%	-
AI-14 - Prédio 06	Extração de Vapores (SVE)	47%	16/12/2024
AI-02 - Rua Taubaté	Extração Multifásica (MPE)	8%	19/12/2025
	Nova área com solo impactado em estudo	70%	30/06/2023
AI-07 – Área de Cavacos	Fase 1 - Escavação e Remoção de Resíduos	100%	14/04/2023
	Fase 2 – Estudos complementares em curso	50%	07/07/2023

STATUS DA REMEDIAÇÃO AMBIENTAL

Áreas de Intervenção



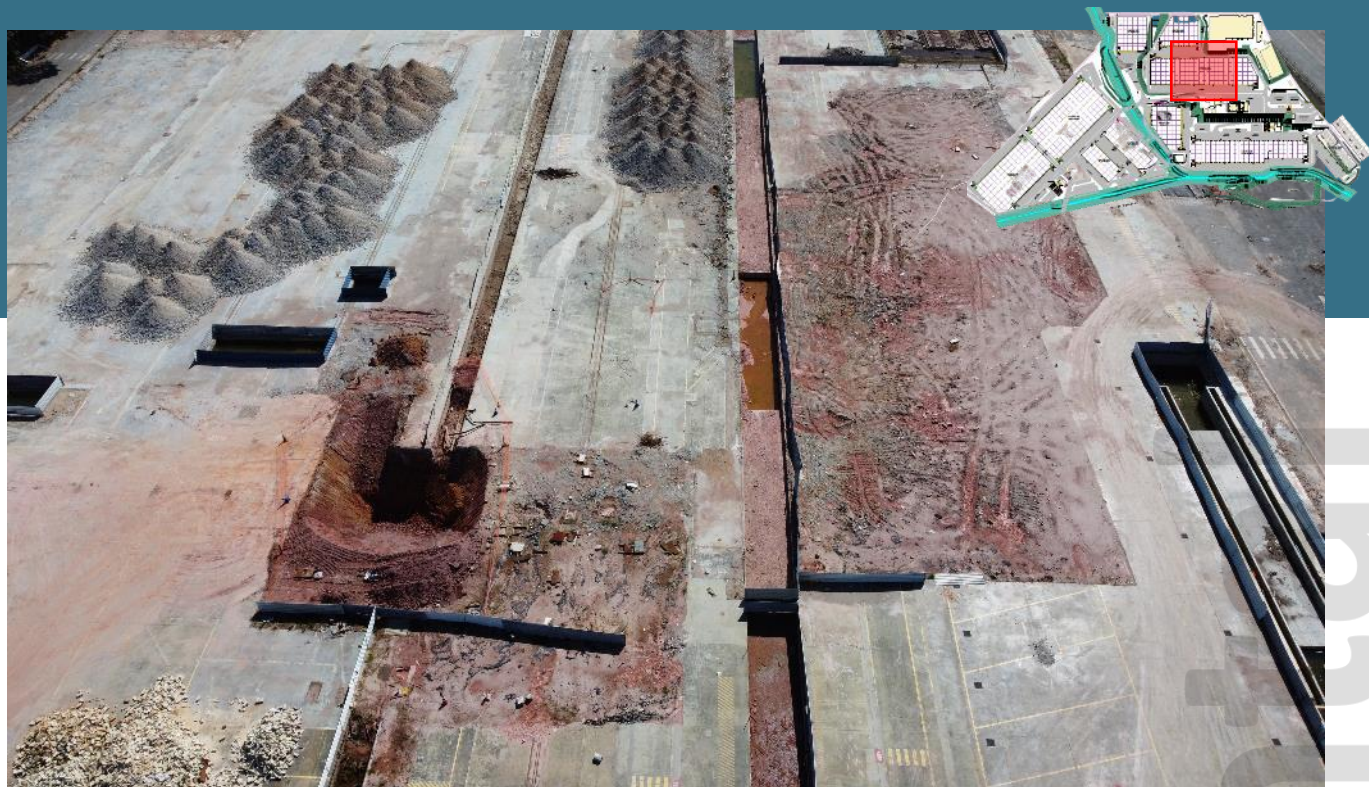
AI-12 - ETE, 15/05/2023



AI-02 – Rua Taubaté, 15/05/2023

STATUS DA REMEDIAÇÃO AMBIENTAL

Áreas de Intervenção



AI-38 – Prédio 33, 15/05/2023



AI-07 – Área de Cavacos, 15/05/2023

STATUS DA REMEDIAÇÃO AMBIENTAL

Áreas de Intervenção



FZ-01 – Pátio Vietnã, escavação complementar, 15/05/2023

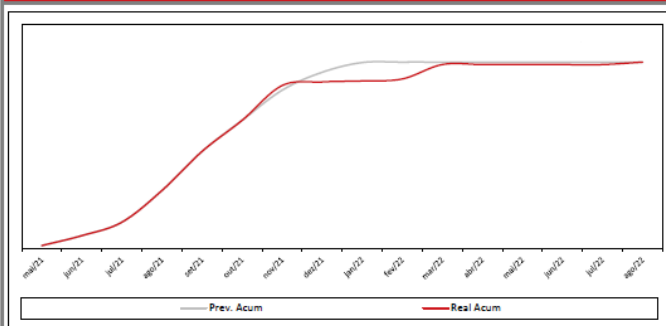


Portaria 03, 15/05/2023

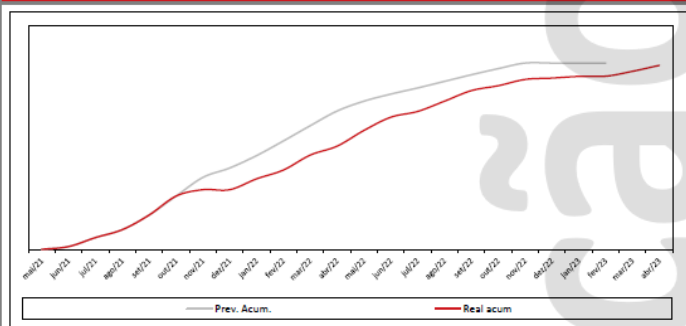
EVOLUÇÃO FÍSICA

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%
					22. fev/23		100,00%	0,11%	92,93%
					22. mar/23		100,00%	2,63%	95,56%
					24. abr/23		100,00%	3,20%	98,76%

Avanço Físico (%) - Desmontagem Industrial



Avanço Físico (%) - Demolição



Comentários

*Medição aferida em 12/05/23.

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.

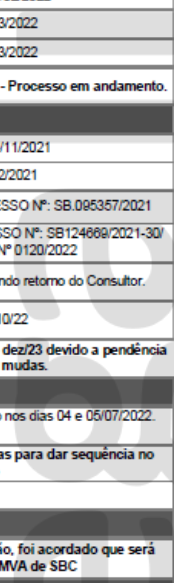
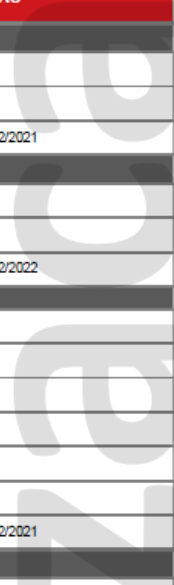
2) Desmontagem Industrial: Em 24/08, a ARCHI.MEI concluiu as atividades de desmontagem e remoção das subestações 93A e B. Vale ressaltar que foi deliberado pela SJAU em 11/08 a não remoção das cabinas da subestação 70D devido à complexidade e condições de risco no local.

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	06/11/2021	NA	ok	
3.7	Emissão do Alvará de Construção	06/11/2021	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
4.5	Prorrogação de prazo - novo prazo 16/03/26.	a definir	NA		Protocolado pedido de prorrogação - Processo em andamento.
5	SUPRESSÃO ARBOREA				
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.086367/2021
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. Aguardando retorno do Consultor.
5.6	Aprovação - projeto complementar	24/10/2022	NA	ok	Obtida em 24/10/22
	Plantio compensatório	11/11/2022	NA		Solicitado prorrogação do prazo até dez/23 devido a pendência de plantio de 462 mudas.
6	SUPRESSÃO ARBOREA - 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		Aguardando definições estratégicas para dar sequência no processo
6.3	Aprovação - CETESB	a definir	NA		
7	PLANTIO COMPENSATÓRIO - 13 MUDAS FORD				
7.1	Supressão das 13 mudas, devido a interferência com a obra.				Caso for necessário esta solicitação, foi acordado que será protocolado junto a SMVA de SBC
8	REMEMBRAMENTO				
8.1	Protocolo de retificação	30/11/2022	NA	ok	Protocolado em 20/12/22. Processo em andamento em conjunto com a Vértice.
8.2	Notificação das confrontantes	30/11/2022	NA	ok	Cartório irá notificar as confrontantes. Processo em andamento.
8.1	Aprovação	30/11/2022	NA	ok	

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\$7.724.780,00.

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 46.620m³.

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.

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.

LOCAÇÕES

Pátios para estacionamento de veículos



LOCAÇÃO DE 35.000m² DE PÁTIOS

- Locatária: ALIS armazenamento, transporte, logística e serviços ltda.;
- Valor de locação mensal: R\$210.000,00;
- Prazo: 4 meses, de 01/06/23 a 01/09/23, podendo ser prorrogada por igual período por meio de aditivo;
- Manutenções, contas de consumo, conservação e vigilância por conta da locatária;
- Status: Minuta pronta e assinaturas em progresso.

ATIVIDADES DA QUINZENA

Demolições e Outras Atividades



Remoção da estrutura metálica de cobertura - antigo prédio 56.



Vista geral - antigo prédio 56.



Demolição de alvenaria - antigo prédio 56.



Demolição alvenaria/ concreto - antigo prédio 17/18.



Remoção do tanque



Vista geral - estoque material britado.

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.