



Relatório de Desenvolvimento do Projeto LOGRA

Setembro 2023



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

Índice



02

PIBINC.

03

PROJETO DE
IMPLANTAÇÃO

06

EVOLUÇÃO DO PROJETO

11

STATUS DA REMEDIAÇÃO
AMBIENTAL

15

EVOLUÇÃO FÍSICA

16

AGENDA DE LEGALIZAÇÃO

18

SAVINGS

20

PROJETOS E APROVAÇÕES

21

LOCAÇÕES

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.

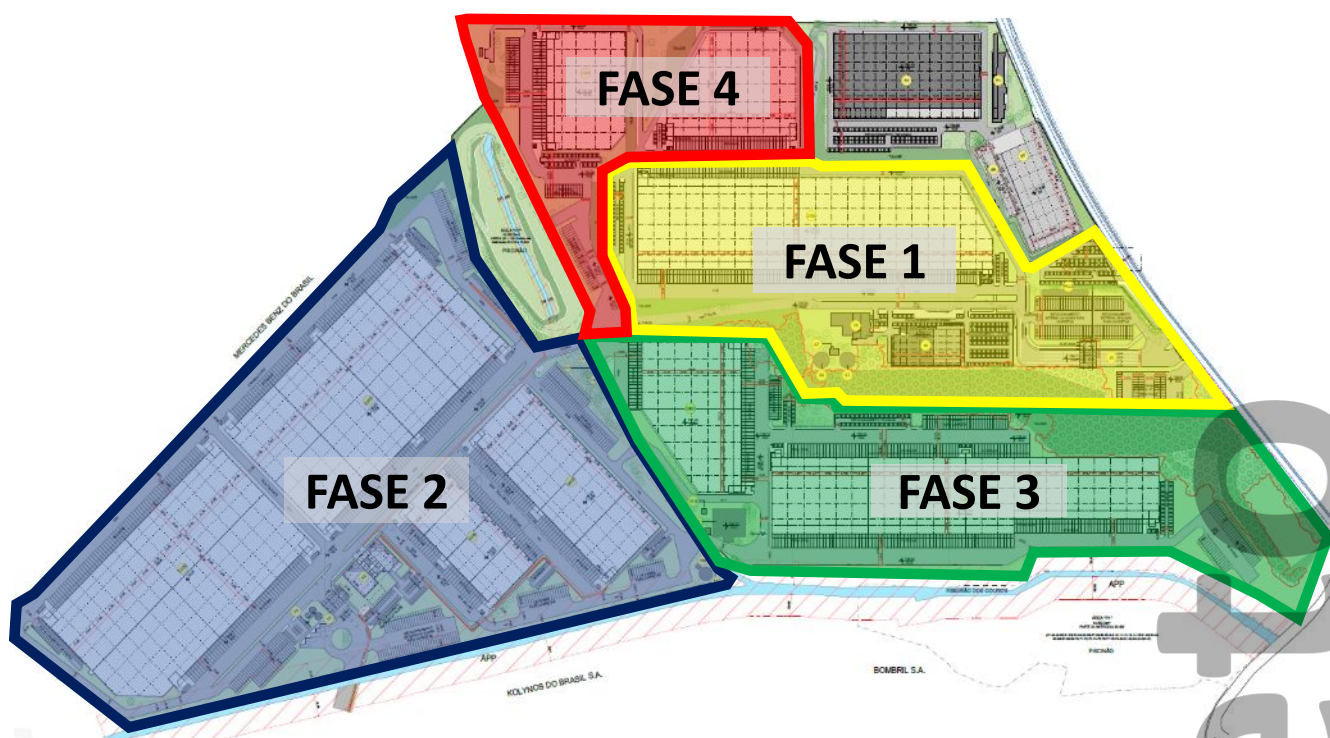
Seus fundadores possuem pelo menos 35 anos de atuação no mercado imobiliário, participando em incorporações e desenvolvimento junto aos maiores grupos nacionais e internacionais presentes no Brasil, totalizando o equivalente a mais de R\$16 bilhões de reais de investimentos realizados.

O projeto LOGRA



PROJETO DE IMPLANTAÇÃO

Faseamento do Projeto

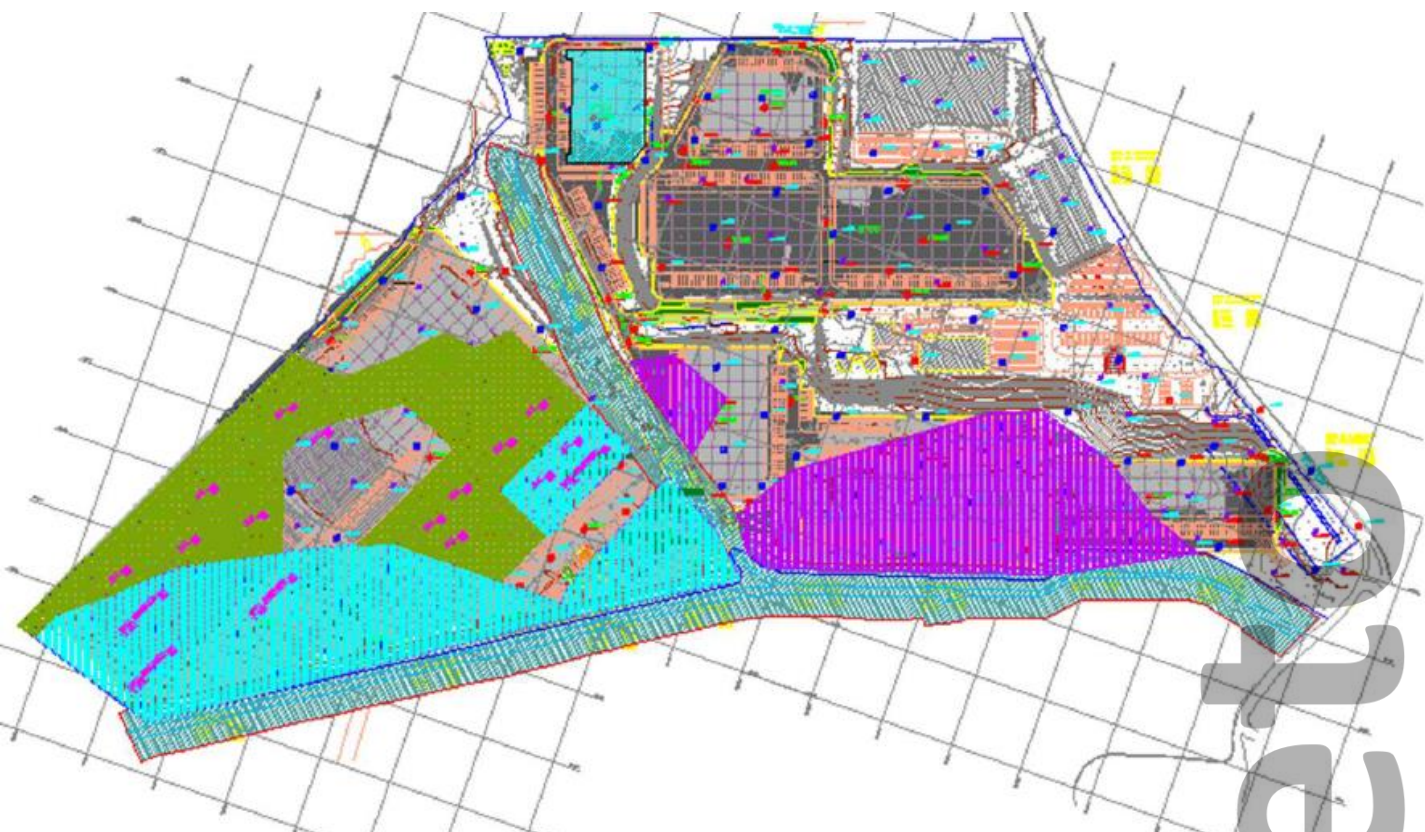


ÁREA TOTAL DE IMPLANTAÇÃO: 451.890,90m²

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

PROJETO DE IMPLANTAÇÃO

Aterro de Sobrecarga



Legenda

4 Meses de Aterro

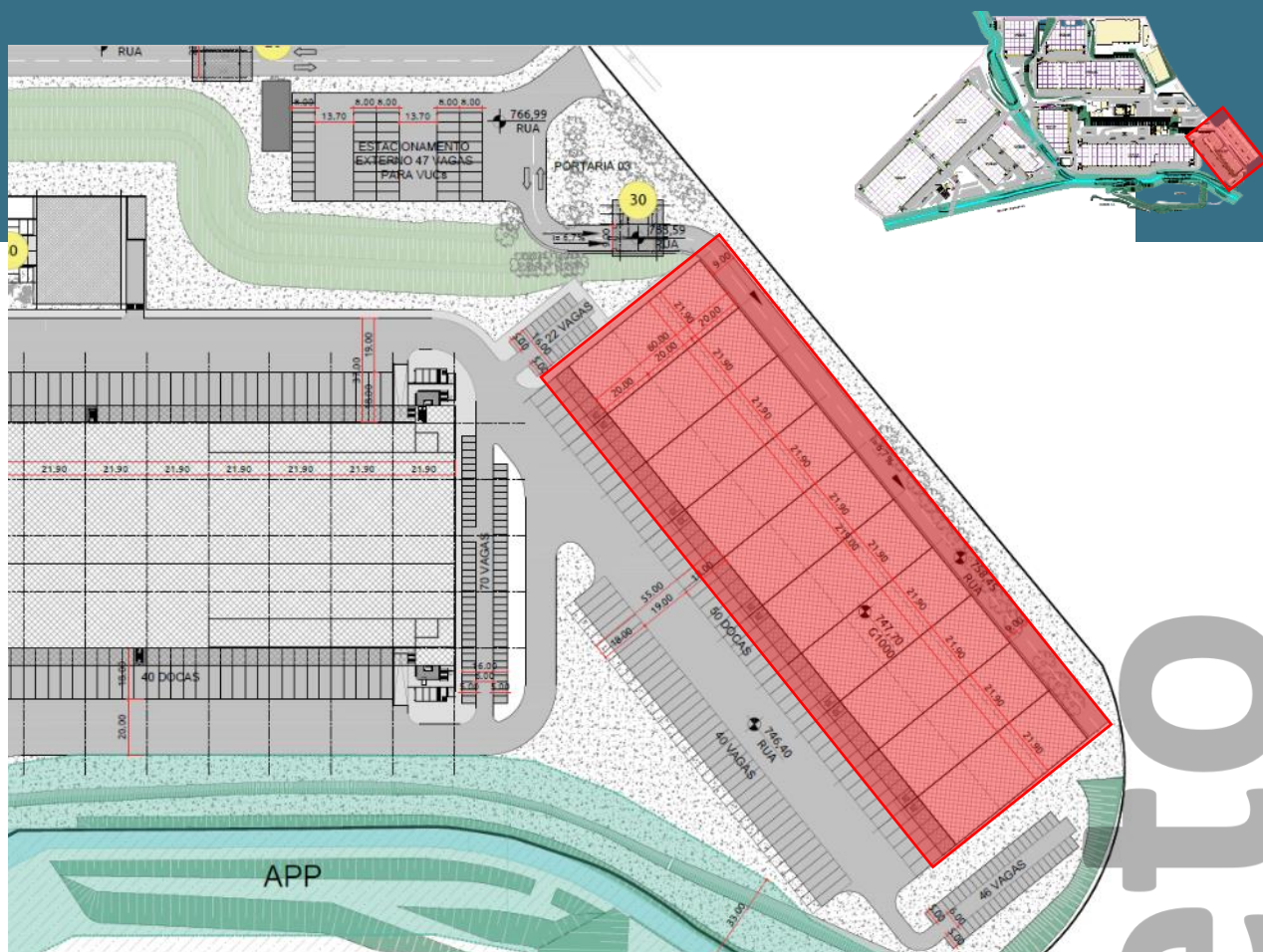
Piso Estaqueado

Fundação Direta
Admitindo Recalque

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



15/09/2023



15/09/2023

Evolução do projeto LOGRA

Vista Aérea



15/09/2023

Evolução do projeto LOGRA

Demolição do Prédio 56

Futuro Galpão 500



16/08/2023



15/09/2023

Evolução do projeto LOGRA

Demolição do Prédio 56

Futuro Galpão 500



16/08/2022



15/09/2023



Evolução do projeto LOGRA

Britagem do Entulho de Concreto

Uso Futuro para Alçamento dos Galpões



16/08/2023



15/09/2023

STATUS DA REMEDIAÇÃO AMBIENTAL

Dados: Cronograma Ford 12/05/2023 e

Relatórios de progresso Tetra Tech - 14/09/2023

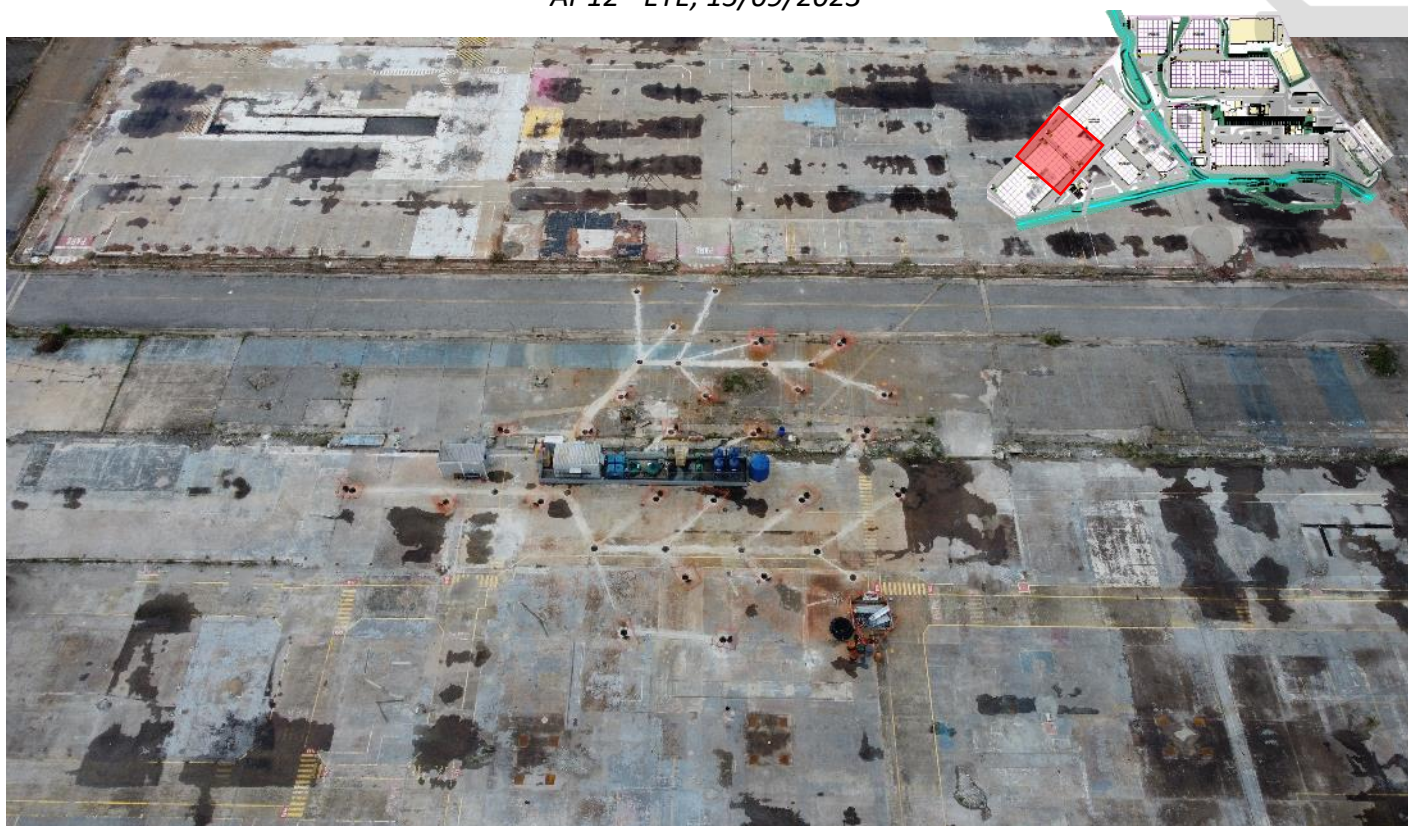
Área de Remediação	Técnica Empregada	Avanço	Estimativa de Término
AI-38 - Prédio 33	Fase 1 - Escavação e Remoção de Resíduos	100%	26/05/2023
	Fase 2 - Estudos concluídos. Teste piloto em planejamento	100% 0%	-
Portaria 03/05	Escavação e Remoção de Resíduos Recomposição das estruturas civis	100% 50%	03/11/2023
FZ-01 - Pátio Vietnã – Poços de Vapores	Aguardando recomposição para instalação	0%	-
FZ-01 - Pátio Vietnã – Escavação Complementar	Escavação e Remoção de Resíduos	100%	17/11/2023
	Reaterro da Cava Recomposição do alambrado em planejamento	100% 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 – Escavação e Remoção de Resíduos	100%	-
	Fase 2 – Reaterro da Cava	80%	-
AI-14 - Prédio 06	Extração de Vapores (SVE)	59%	16/12/2024
AI-02 - Rua Taubaté	Extração Multifásica (MPE)	23%	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	90%	07/07/2023

STATUS DA REMEDIAÇÃO AMBIENTAL

Áreas de Intervenção



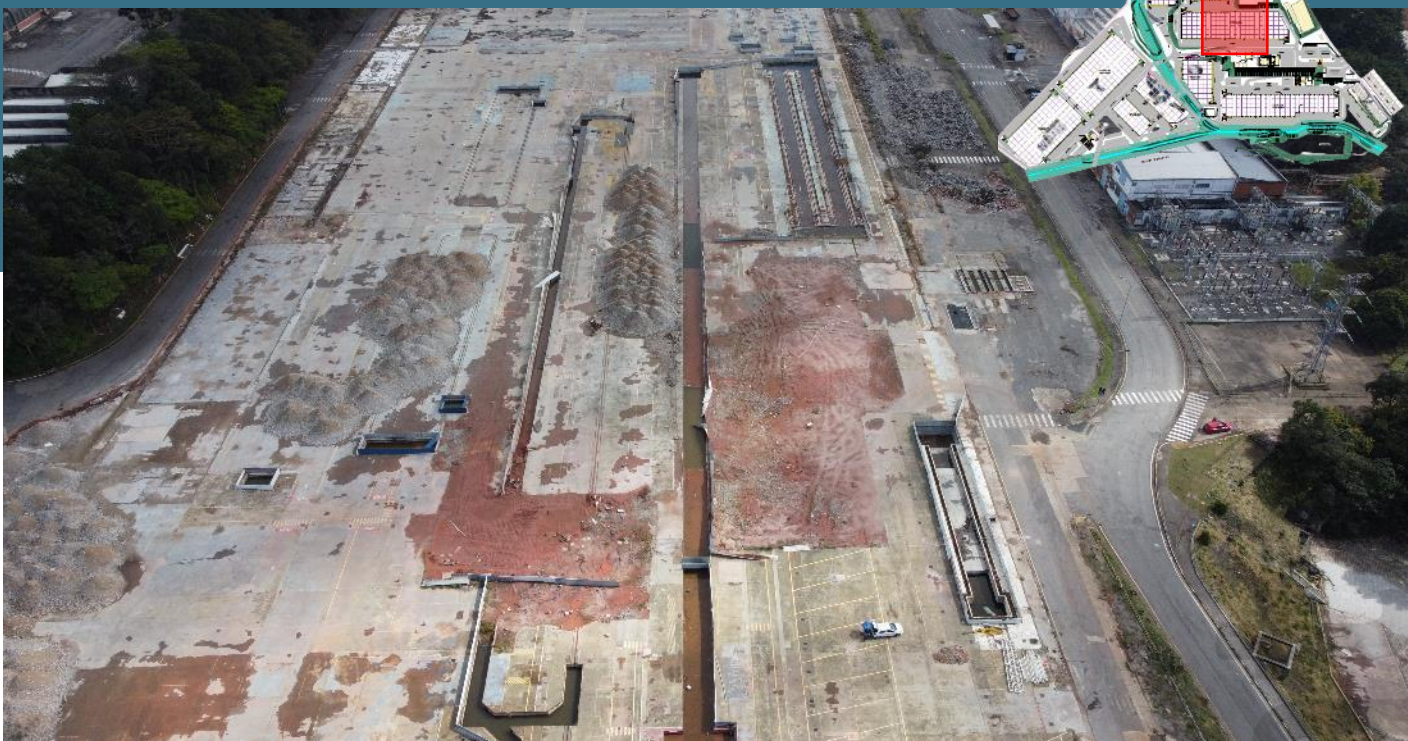
AI-12 - ETE, 15/09/2023



AI-02 – Rua Taubaté, 15/09/2023

STATUS DA REMEDIAÇÃO AMBIENTAL

Áreas de Intervenção



AI-38 – Prédio 33, 15/09/2023



AI-07 – Área de Cavacos, 15/09/2023

STATUS DA REMEDIAÇÃO AMBIENTAL

Áreas de Intervenção



FZ-01 – Pátio Vietnã, escavação complementar, 15/09/2023



Portaria 03/05, 15/09/2023

EVOLUÇÃO FÍSICA

Curva Física (Pré Obra) - Desmontagem Industrial					Curva Física (Pré Obra) - Demolição				
CURVA FIS	PREVISTO		REALIZADO		CURVA FIS	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%
					23. mar/23		100,00%	2,63%	95,56%
					24. abr/23		100,00%	3,20%	98,76%
					24. mai/23		100,00%	0,46%	99,22%
					25. jun/23		100,00%	0,11%	99,33%
					25. jul/23		100,00%	0,60%	99,93%
					25. ago/23		100,00%	0,02%	99,95%

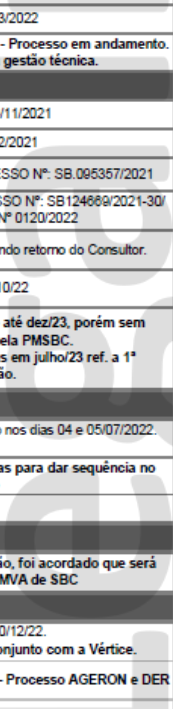
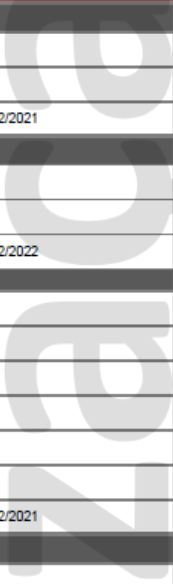
Avanço Físico (%) - Desmontagem Industrial		Avanço Físico (%) - Demolição	

Comentários
*Medição aferida em 12/08/23. 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 out/23 (nova data de cronograma). 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:



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
4.5	Prorrogação de prazo - novo prazo 16/03/26.	a definir	NA		Protocolado pedido de prorrogação - Processo em andamento. Aguardando definição da gestão técnica.
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: SB124689/2021-30/ 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
5.7	Plantio compensatório	11/11/2022	NA		Solicitado prorrogação do prazo até dez/23, porém sem deferimento formal pela PMSBC. As 462 mudas foram concluídas em julho/23 ref. a 1ª compensação.
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		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 notificou as confrontantes. - Processo AGERON e DER
8.3	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 48.630m³.

RECEBIMENTO DE SOLO DOADO

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

SAVINGS

PROJETOS E APROVAÇÕES

Desenvolvimento dos Projetos

RETIFICAÇÃO DE REGISTROS DO IMÓVEL

- Prenotação feita no Cartório de Registro de Imóveis;
- Todos os confrontantes da Parque Logístico LOGRA foram notificados em relação à retificação de matrícula, sendo que 5 em 7 não manifestaram oposição.
- Seguem em curso as tratativas técnicas e jurídicas para elucidação dos questionamentos feitos pela ENEL e DER-ECOVIAS, últimos confrontantes pendentes.

CERTIFICAÇÃO LEED

- As atividades de desmontagem industrial e demolição do antigo complexo fabril foram conduzidas com foco na ampliação da pontuação do empreendimento e as próximas ações aguardam a continuidade dos projetos.

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: Locação vigente

LOCAÇÕES

Instalação de Antenas de Telefonia e Dados



LOCAÇÃO DE TORRE

- Locatária: Telefônica Brasil S/A (VIVO);
- Valor de locação mensal: R\$10.000,00;
- Prazo: 5 anos, de 01/04/21 a 01/04/26;
- Status: Locação vigente.

Locação

ATIVIDADES DA QUINZENA

Demolições e Outras Atividades



Limpeza das áreas - prédio 15



Limpeza das áreas - prédio 70



Limpeza das áreas - prédio 70



Limpeza das áreas - prédio 70



Carregamento de sucata



Limpeza das áreas - prédio 70

TRATATIVAS TÉCNICAS E JURÍDICAS EM ANDAMENTO

- Recebido o Cronograma Macro das atividades de remediação previstas pela MBB.
- Aguardando a conclusão da negociação que visa o início das obras do empreendimento para retomada das tratativas técnicas necessárias para compatibilização das atividades de remediação da MBB com a execução do aterro de sobrecarga que será executado na região.