

SUMÁRIO

Apresentação	03
Introdução	04
1. Marco teórico referencial: desenvolvimento local	06
2. Estudo de viabilidade técnica econômica e o termo de referência .	08
3. Opções de projetos de polarização empresarial	13
4. Memorial descritivo	22
5. Encerramento	34

APRESENTAÇÃO

A Superintendência dos Projetos de Polarização Industrial - SUPPIN, autarquia vinculada à Secretaria de Estado do Desenvolvimento SEDES, apresenta este documento denominado "Fomento da Atividade Empresarial nos Municípios – Uma Alternativa para o Desenvolvimento Local".

Trata-se de um guia para orientar e motivar prefeitos e lideranças municipais, interessados em promover a geração de emprego, renda, impostos e desenvolvimento local, a realizar Estudo de Viabilidade Técnica e Econômica (EVTE), com o intuito de identificar as potencialidades do município e a viabilidade para implantação de projeto de **Polo, Quadra ou Centro Empresarial** - todos estes conceitualmente detalhados no documento.

Este guia, combinado com as diretrizes e políticas estabelecidas nos respectivos Planos Diretores Municipais - PDM's, poderá se constituir de uma referencia para iniciativas de promoção do desenvolvimento local e contribuir para subsidiar decisões relacionadas com a implantação de projetos de polarização empresarial, o que permitirá avanços e, gradativamente, a materialização da estratégia e das diretrizes do Governo do Estado voltadas à descentralização do desenvolvimento e fortalecimento das economias regionais.

Sergio Gianordoli

Diretor Geral

INTRODUÇÃO

A Superintendência dos Projetos de Polarização Industrial (Suppin) é uma autarquia vinculada à Secretaria de Estado de Desenvolvimento (Sedes) e tem, entre seus objetivos, a responsabilidade de fomentar a implantação de polos empresariais, bem como subsidiar os municípios com informações que possam auxiliá-los a promover o desenvolvimento local, interiorizando o processo de industrialização e dinamizando a economia do Estado.

Estes objetivos, que tem como motivação fundamental construir uma visão compartilhada para o Estado e indicar as iniciativas e ações necessárias para tornar esta visão de futuro uma realidade nos próximos anos. De acordo com esse plano "a estratégia de interiorização possibilitará a atração de investimentos privados para o interior do Estado, com foco nas suas principais vocações e potencialidades".

Observe-se que é, justamente, a interiorização do desenvolvimento um dos focos da atuação da Suppin. Ou seja, também a Suppin entende e trabalha, buscando incentivar o desenvolvimento local com ações adequadas. Isto significa compromisso para melhorar a qualidade de vida da população e aumentar as oportunidades sociais, evitando-se a fuga de mão de obra. Significa também, diversificar a economia local, ampliando a renda e, conseqüentemente, melhorando as perspectivas de arrecadação própria das prefeituras.

Assim, com base no esforço da interiorização como fundamento para proporcionar o desenvolvimento local, a Suppin lança este guia denominado "Fomento da Atividade Empresarial nos Municípios – Uma Alternativa para o Desenvolvimento Local", um documento direcionado aos prefeitos e gestores públicos capixabas que objetivem desenvolver a sua cidade e região, com políticas públicas apropriadas, voltadas para o aprimoramento das atividades empresariais de forma ordenada e harmonizada com o crescimento urbano.

Com este documento, a Suppin pretende também dar sua contribuição para ampliar o apoio que as prefeituras e os prefeitos devem receber dos órgãos estatais, para que o esforço do crescimento deixe de ser uma ação isolada e consolide-se como resultado do compartilhamento de planos locais e estaduais, sempre visando o bem estar, a melhoria das condições de vida e o aprimoramento das relações humanas da sociedade local.

Neste guia, o instrumento de política econômica sugerido para impulsionar o desenvolvimento são os projetos de polarização empresarial, isto é, a oferta de espaços para instalação de empresas e concentração da atividade empresarial.

Tais áreas, denominadas, conforme os seus tamanhos, de **Polo, Quadra ou Centro**, oferecem uma infraestrutura adequada, a possibilidade de integração entre as empresas, e o planejamento na ocupação.

Além do tamanho territorial, esses espaços empresariais diferenciam-se entre si tanto pelas características arquitetônicas (áreas livres ou cobertas), quanto pelo porte das empresas que farão parte do empreendimento.

Deve-se assinalar que, em que pese o sentido prático e de aplicabilidade que norteou a elaboração deste documento, de modo a servir efetivamente de receituário para os municípios interessados na implantação de projetos de polarização empresarial, uma fonte teórica inspirou o texto e sustentou as idéias aqui apresentadas. Trata-se da relativamente recente teoria do "desenvolvimento local" (DL), apresentada no capítulo 1 como marco teórico referencial com destaque para aqueles aspectos que interessam a este guia.

É necessário esclarecer que a decisão em relação à implantação de um projeto de polarização empresarial deste tipo, como mecanismo de incentivo ao desenvolvimento local, deve ser fundamentada em um estudo prévio sobre a viabilidade técnica e econômica da iniciativa. Entretanto, antes da realização desse estudo, deve-se elaborar o Termo de Referência, que estabelecerá os objetivos e as diretrizes do Estudo de Viabilidade Técnica e Econômica (EVTE). Esses pontos, ou seja, oTR e o EVTE, serão abordados no capítulo 2.

Em seguida, no capítulo 3 serão detalhadas as características do Polo, da Quadra e do Centro - reforçando seus conceitos e vinculando suas características às características e potencialidades apresentadas pelo município ou região onde serão instalados.

O capítulo 4 apresenta o Memorial Descritivo da Quadra e do Centro Empresarial, ou seja, as características físicas sugeridas pela Suppin para esses projetos e os aspectos legais a que eles devem estar submetidos.

Finalmente os capítulos 5 e 6 apresentam, respectivamente, as plantas modelos desses dois projetas, a título de sugestão da Suppin para os municípios que precisarem de uma referência para instalar seus empreendimentos e, com algumas ressalvas que devem reforçar o sentido prático (em que pese o embasamento teórico) que norteou a realização deste guia, o encerramento do documento.

1 Marco Teórico Referencial: Desenvolvimento Local

Para assentar em uma base segura os princípios e conceitos utilizados neste guia, o referencial teórico aqui utilizado é aquele desenvolvido nas recentes teorias que tratam do desenvolvimento local. Segundo essas abordagens, o "desenvolvimento local" pode ser entendido como um "processo endógeno registrado em pequenas unidades territoriais e agrupamentos humanos capaz de promover o dinamismo econômico e a melhoria da qualidade de vida da população".

Diferentemente do conceito mais amplo de desenvolvimento para pequenas localidades, em que geralmente, os agentes externos seriam os responsáveis por promover e estimular o desenvolvimento dessas regiões, algumas vezes sem se preocupar com as características da localidade, o desenvolvimento local requer "o envolvimento da sociedade local no planejamento contínuo da ocupação do espaço e na distribuição dos frutos do processo de crescimento"².

Isto significa que o movimento para o desenvolvimento parte de dentro para fora, representando um processo em que são levadas em conta as especificidades da região, as suas potencialidades econômicas e, principalmente, as necessidades e preferências da população. O aspecto fundamental deste desenvolvimento, estimulado pelos agentes locais, é que os benefícios gerados se reverterão para a própria sociedade. Na mesma direção desta idéia, de se privilegiar o desenvolvimento loca I de dentro para fora, o Governo Federal formulou a Lei nº. 10.257/2001, denominada de **Estatuto das Cidades**.

Ele define as diretrizes gerais da política urbana que deve ser executada pelos municípios e estabelece como sua responsabilidade o planejamento de seu desenvolvimento. Para tanto, os municípios devem elaborar o seu **Plano Diretor Municipal (PDM)**, documento que direcionará a política de desenvolvimento dessa esfera de governo.

Segundo o artigo 40 do Estatuto das Cidades, o plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana. Isto significa que devem constar no PDM opções que melhorem as condições de vida da população, que gere emprego e renda e eleve a arrecadação dos tributos municipais, criando um ambiente propício ao desenvolvimento sustentável, pautado em ações consistentes.

¹ BUARQUE, C. S. Metodologia de Planejamento do Desenvolvimento Local e Municipal Sustentável. Projeto de Cooperação Técnica INCRA/IICA, 1999.

² OLIVEIRA, B. G; LIMA, S. E. J. Elementos endógenos do desenvolvimento regional: considerações sobre o papel da sociedade local no processo de desenvolvimento sustentável. Rev. FAE, Curitiba, v.5, n.2, p.29-37, maio/dez. 2003.

Desse modo, fica evidente que está a cargo das cidades a política de desenvolvimento local. Sendo a esfera de governo mais próxima da população, os municípios conhecem melhor as preferências e as necessidades dos seus moradores e devem ser os mais interessados em promover o desenvolvimento da sua região.

Neste contexto e aproveitando as questões legais que determinam a elaboração do PDM, as prefeituras municipais podem acrescentar a seus planos os projetos de polarização empresarial, lastreados na alienação de lotes empresariais pelas prefeituras para instalação de empresas interessadas na exploração das potencialidades locais, na apropriação de benefícios fiscais, ou simplesmente, na relocalização como forma de usufruir de externalidades e/ou superar dificuldades existentes em suas atuais localizações.

Os projetos de polarização empresarial se constituem em legítimos instrumentos de política econômica local e são largamente utilizados por governos municipais (e estaduais) comprometidos com a idéia da indução do desenvolvimento e da atração de novas empresas como fator de impulsão das economias locais.

Para adoção desses instrumentos, alguns aspectos legais devem ser contemplados ou atendidos. Todos eles fundamentados na lei de concorrência ou na necessidade do conhecimento da realidade e das potencialidades municipais/regionais para o perfeito dimensionamento do tipo de projeto e do grau de integração que podem concorrer para o seu sucesso e consolidação. São esses aspectos legais que trataremos nos próximos capítulos: as peças administrativas que devem compor um processo para contratação/realização de estudos e o próprio conteúdo dos estudos que embasarão a instalação desses projetos empresariais.

2. Estudo de Viabilidade Técnica e Econômica (EVTE) e Termo de Referência (TR)

A delimitação de um espaço geográfico, composto por lotes empresariais infraestruturados para alienação às empresas, surge como valiosa aliada da administração local. Estes espaços, que podem ser entendidos como "projetos empresariais", devem ser ocupados de forma planejada, privilegiando a integração entre empresas e a formação de economia externa, dando margem ao surgimento de **Arranjos Produtivos Locais (APL)** que potencializem o beneficiamento de bens e serviços que compõem a vocação do município ou região onde serão implantados.

Destaca-se, no entanto, que a decisão em relação à implantação de um projeto de polarização empresarial, como mecanismo de incentivo ao desenvolvimento local deve, necessariamente, ser fundamentada em um estudo prévio sobre a viabilidade técnica e econômica da iniciativa.

Este estudo prévio, conhecido como Estudo de Viabilidade Técnica e Econômica (EVTE), pode ser compreendido como a aplicação técnica de conhecimentos teóricos e práticos sobre a realidade e as potencialidades municipais, identificadas através de levantamentos de dados (pesquisa de campo, dados secundários, conhecimentos das expectativas de empresas e empreendedores, previsão de investimento, levantamento de áreas, etc.) e metodologicamente dispostas de forma a permitir ao poder decisório local o conhecimento claro do tamanho e forma que deve ter o empreendimento.

No caso específico de realização de um EVTE que dê suporte para a implantação de um projeto de polarização empresarial (aglutinação de empresas em um mesmo espaço territorial), o primeiro passo a ser tomado pelo poder municipal é a elaboração do Termo de Referência (TR).

Independentemente de quem realizará o estudo, se equipe da própria prefeitura ou se empresa de consultoria, o TR deve ser elaborado como peça de planejamento do processo, com o objetivo de definir o que será abordado/investigado no projeto. Para casos de contratação da consultoria econômica, o TR serve, antes de tudo, para que a instituição que o está contratando explicite o seu problema e situação e defina com precisão o que espera da consultoria³.

O TR, ponto de partida para quem realizará o trabalho, deve ser auto-explicativo e é composto, basicamente, por sete seções⁴:

³ Idem.

⁴ Definição baseada em www.rits.org.br.

- **1) Contexto:** apresenta os motivos para a realização do estudo, vinculando-os às informações e análises que a prefeitura faz sobre si mesma e sobre a configuração sócio-econômica municipal.
- 2) **Objetivo:** é o resultado que a prefeitura espera alcançar após a realização do estudo. Neste caso específico, o objetivo é o de identificar as potencialidades econômicas que direcionarão as ações da municipalidade no que se refere à implantação de um projeto de polarização empresarial.
- 3) Escopo: descreve os aspectos que deverão ser abordados na elaboração do EVTE.
- **4) Aspectos metodológicos:** apresenta a metodologia de trabalho que deverá orientar a elaboração do estudo.
- **5) Prazo e período:** define o período de tempo necessário para a realização e entrega do trabalho. Pode ser divido por etapas.
- **6) Produtos esperados:** especifica a quantidade, qualidade e característica do produto final. Deve definir quantos relatórios impressos e quantos em mídia digital serão entregues, em qual formato serão apresentados, quais capítulos farão parte do produto final, que tópicos serão abordados e que conclusões devem apresentar.
- 7) **Equipe:** indica qual a equipe necessária para a realização do trabalho. Sugere-se que o estudo seja coordenado por um economista sênior que estabelecerá as diretrizes do EVTE, e que a equipe seja composta por, no mínimo, mais um economista, um advogado, um engenheiro e estagiários, que auxiliarão na coleta dos dados.

2.1. Produto Esperado do Termo de Referência

O objetivo do Termo de Referência é a execução do EVTE. Para tanto, devemos definir o conteúdo do produto esperado, ou seja, quais pontos serão analisados e apresentados pelo relatório.

Sugerimos que o EVTE seja divido em oito capítulos. Os três primeiros comporão o preâmbulo do estudo, em que são apresentados a introdução, o objetivo e a metodologia a ser utilizada.

Os três capítulos seguintes discorrerão sobre o núcleo do estudo. Devem ser pesquisados a caracterização sócio-econômica do município, as atividades econômicas relevantes e os investidores em potencial, bem como a indicação de áreas para a implantação do empreendimento.

O capítulo sete apresentará os aspectos legais e por último, o oitavo capítulo fechará o relatório com as considerações finais.

Para uma melhor visualização do EVTE, apresentamos a seguir o

Quadro 1:

I - PREÂMBULO

CAPÍTULO 1 - INTRODUÇÃO

Texto de introdução ao tema, versando sobre a razão do EVTE, sua importância e finalidade.

CAPÍTULO 2 - OBJETIVO

Informar sobre o que é um EVTE e o objetivo da realização do estudo, que, neste caso, é o de identificar as potencialidades econômicas do município, que direcionarão as ações no que se refere à viabilidade de se implantar um projeto de polarização empresarial no município. Também é objetivo do EVTE identificar as empresas que poderão integrar o empreendimento.

CAPÍTULO 3 - METODOLOGIA

Texto de caráter técnico, esclarecendo o método a ser seguido no estudo, incluindo os principais procedimentos, técnicas e os instrumentos necessários. Pode-se utilizar como metodologia: visitas técnicas ao município e região de estudo; identificação e pesquisa em fontes de dados primários e secundários; identificação, consultas e entrevistas com as lideranças e especialistas locais, regionais e estaduais; identificação e pesquisa de mercado com as empresas potenciais; e acesso às instituições de relevo para o desenvolvimento local, regional e estadual.

II - NÚCLEO DO ESTUDO

CAPÍTULO 4 - CARACTERIZAÇÃO SÓCIO - ECONÔMICA DO MUNICÍPIO

Apresentação da caracterização sócio-econômica do município e sua inserção no contexto do Estado e da sua região, e alguns comparativos do município com seus vizinhos.

CAPÍTULO 5 - ATIVIDADES ECONÔMICAS EINVESTIDORES

Refere-se ao desmembramento do capítulo 4. Esse capítulo deverá ser fundamentado com pesquisa direta, ou seja, com dados primários.

5.1 Atividades econômicas relevantes

Deve-se abordar as principais atividades econômicas do município, destacando aquela(s) identificada(s) como de melhor(es) potencialidade(s) para implantação do empreendimento empresarial, fundamentando a razão da escolha, seja em termos de realidade municipal, regional e estadual, seja em razão das perspectivas da atividade no contexto econômico estadual, nacional e, se for o caso, global. Este capítulo discorrerá também sobre o estágio de desenvolvimento da(s) atividade(s) destacada(s).

5.2 Investidores Potenciais

Deve indicar os possíveis investidores, com listagem preliminar de empresas interessadas em se implanta r no empreendimento.

5.3 Logística/infraestrutura

Análise da logística/infraestrutura do município como meios de transporte, infraestrutura viária, comunicação, disponibilidade de água e energia, esgota mento sanitário e pluvial, etc.

5.4 Sugestões de Política

Sugerir políticas públicas e alternativas tecnológicas que possam potencializar a atividade e as possibilidades de sucesso com a implantação do empreendimento; opções de crédito e financiamento; e instituições de apoio ao desenvolvimento.

CAPÍTULO 6 - PROJETO DE POLARIZAÇÃO EMPRESARIAL

6.1 O projeto de Polarização Empresarial

Definirá o tipo de empreendimento viável para o município: se será Polo, Quadra ou Centro Empresarial, ressaltando qual será a competitividade do empreendimento e quais serão as suas especificidades.

6.2 Áreas Selecionadas

Identificará as áreas viáveis para a implantação do empreendimento, considerando a topografia, logística e infraestrutura, meio ambiente e custo de desapropriação/doação. Tais potenciais áreas deverão se enquadrar nas orientações ambientais dos órgãos oficiais.

6.3 O Impacto do Projeto

Analisará a influência que o empreendimento terá no município, nos municípios vizinhos e na região, bem como os benefícios econômicos que o empreendimento gerará.

6.4 Incentivos e Políticas Públicas

Sugerir políticas públicas e alternativas tecnológicas que possam potencializar a atividade e as possibilidades de sucesso com a implantação do projeto de polarização empresarial. E ainda, informar as opções de crédito e financiamento disponíveis e as instituições de apoio ao desenvolvimento do empreendimento.

III - ASPECTOS LEGAIS

CAPÍTULO 7 - LEGISLAÇÃO E NORMAS

Destacará: 1) as legislações federal, estadual e municipal que direta ou indiretamente incidem sobre o projeto de polarização e sobre as empresas que ali irão se insta lar; e 2) as questões ambientais (legislação e possíveis impactos preliminarmente previstos).

IV - CONCLUSÃO

CAPÍTULO 8 - CONCLUSÃO

Exporá as considerações finais, ressaltando a importância da implantação do projeto de polarização empresarial para o desenvolvimento local e regional, com destaque para as potencialidades econômicas do Município.

3. Opções de Projetos de Polarização Industrial

Os projetos de polarização empresarial objetivam descentralizar e equilibrar o processo de urbanização, retirando as empresas das vizinhanças residenciais e realocando-as em espaços específicos e adequados as suas atividades. Os resultados positivos desses investimentos são vários e contribuem, principalmente, para o desenvolvimento econômico do município. Uma política local com essa finalidade aumenta a competitividade dos produtos e serviços municipais, gerando emprego e renda para a comunidade.

Aglomerar as firmas em uma mesma área significa criar vantagens que não estariam disponíveis caso cada uma estivesse operando isoladamente. Os projetos prevêem a criação de ambientes comuns, como estacionamento, restaurante, escritório de apoio administrativo, estandes para exposição de produtos, entre outros, que reduzem os custos individuais. Se avançarmos na análise, podemos esperar que as empresas interajam entre sim, buscando, por exemplo, diminuir as despesas com o transporte das mercadorias, treinamento de funcionários e etc.

Ao alocar as firmas em áreas próprias para o seu funcionamento, diminuem-se as externalidades negativas provocadas pela atividade empresarial como, por exemplo, poluição sonora e do ar na área residencial. Da mesma forma as empresas contam com uma infraestrutura adequada ao escoamento da produção e para o recebimento de mercadorias, sem atrapalha r o trânsito com o movimento de veículos de grande porte.

Em relação à modalidade de alienação destas áreas às empresas, a administração municipal conta com algumas formas previstas no Código Civil. Poderá vender, permutar ou apenas conferir às empresas o direito de utilizar essas áreas, cabendo a administração municipal escolher qual a melhor opção que atenderá a sua localidade.

No que diz respeito à administração desses espaços, a prefeitura municipal pode coordenar internamente ou transferir essa obrigação para as empresas. Estas, por sua vez, entre outras opções, podem gerenciá-los como forma de condomínio empresarial.

As três opções de projetos de polarização empresarial apresentadas são o **Polo, a Quadra e o Centro**. Estes se diferenciam, principalmente, pelo tamanho da área necessária e, em alguns casos, pelo porte das empresas que farão parte do projeto. Suas características principais são:

POLO EMPRESARIAL

Destina-se à atração e implantação de empresas de qualquer porte e atividade, preferencialmente integrantes de uma mesma cadeia produtiva.

O Polo tem área organizada em quadras com lotes que variam de dimensão conforme a topografia do terreno e atividades das empresas que se instalarão.

Esses parâmetros são apenas indicativos, podendo variar de acordo com a necessidade do município e das empresas.

Em razão dos aspectos ambientais e de poluição sonora, sugere-se que o Polo seja afastado do centro urbano, mas deve oferecer toda a infraestrutura de ruas pavimentadas e sinalizadas, disponibilidade de água, energia, comunicações, transportes, rede de esgoto, etc.

O Polo é sugerido para aqueles municípios ou regiões onde a demanda é elevada (acima de 100 empresas).



Centro Industrial da Grande Vitória - Setor II Civit II (Serra / ES)



Perspectiva da implantação da primeira fase do Polo Empresarial de Baixo Guandu - 36 lotes

QUADRA EMPRESARIAL

Segue o modelo básico de quadras, com dimensões em torno de 10.000 e 20.000 metros quadrados e lotes por volta de 500 metros quadrados. Destina-se à atração e implantação de empresas que integrem, preferencialmente, uma mesma cadeia produtiva.

Apesar de a localização ser determinada pelo EVTE, se a **Quadra** for localizada próxima à região urbana, deve zelar para não causar incômodos à população vizinha.

O sistema viário deve ser integrado à localidade em que o empreendimento está inserido, bem como deve oferecer a mesma infraestrutura exigida para um Polo. Pode existir no local área de uso comum às empresas, como estacionamento, auditório, restaurante, escritório de apoio administrativo, área para exposição e venda de produtos, portaria central e etc.

À medida que houver demanda, o município pode implantar várias Quadras Empresariais. Estas se forem dispostas em áreas contíguas, acabam por se tornar um Polo.



Polo Empresarial Civit (Serra/ES)



Polo Empresarial Civit (Serra/ES)



Perspectiva da área de uso comum do modelo da Quadra Empresarial

CENTRO EMPRESARIAL

Área com tamanho reduzido em relação ao Polo e à Quadra (geralmente em torno de 4.000 metros quadrado) podendo ou não ser ocupada por um grande galpão organizado em módulos para comportar micro e pequenas empresas industriais, comerciais ou prestadoras de serviços, que não causem incômodos à população vizinha.

Característico de pequenos municípios, o Centro Empresarial deve oferecer áreas de uso comum às empresas que ali se instalarem, como, por exemplo, estacionamento, auditório, restaurante, escritório de apoio administrativo, portaria central e etc., diminuindo-lhes os custos administrativos e de produção.



Perspectiva do Centro Empresarial

O tamanho e a forma do Centro Empresarial são definidos pelas características do município e das empresas que farão parte do empreendimento. Se houver no município firmas industriais cuja atividade produtiva exija maior espaço para o processo de industrialização, estoque de matéria prima e produtos acabados, a exemplo de serralherias, marmorarias, pré-moldados de concreto, blocos de cimento, etc., será necessária uma área de maior dimensão, com parte ocupada pelo galpão e parte representada por uma área descoberta para atender tais empresas.

O Centro Empresarial é organizado dentro da concepção de incubadoras, mas difere dessas por abrigar empresas já consolidadas. Deve ser vir à relocalização das empresas, transferindo-as de bairros ou aglomerados residenciais, levando à integração e cooperação, racionalizando os custos e gerando sinergia positiva para o desenvolvimento empresarial do município.



Perspectiva do Centro Empresarial - Destaque para os módulos de produção externo ao fundo





Perspectivas do Centro Empresarial

A seguir o Quadro 2 traz os passos para a implantação de um projeto de polarização empresarial.

Passo a Passo para Implantar um projeto de Polarização Empresarial

- 1. Elaboração do Estudo de Viabilidade Técnica e Econômica
- 2. **Definição** do terreno e realização de levantamento planialtimétrico.
- 3. Providenciar **Escritura** do terreno e Registro em Cartório (escritura e levantamento planialtimétrico).
- 4. Verificar se o imóvel está em **área rural ou urbana** (se estiver em área rural tem que alterar a legislação municipal para transformá-la em urbana e depois cancelar a matrícula rural do imóvel INCRA) solicitar anuência ou descadastramento do imóvel no INCRA.
- 5. Verificar o Imposto Territorial Rural (ITR) do imóvel na Receita Federal (RF). Entre o período de transformação em área urbana e cancelamento da matrícula rural tem que ser feita uma **declaração à RF informando que o imóvel não possui mais ITR**.
- 6. Solicitar o Laudo de Vistoria Florestal ao Instituto de Defesa Agropecuária e Florestal (IDAF).

- 7. Solicitar a Carta de Viabilidade Técnica aos concessionários de água e esgoto (SAAE, Foz do Brasil ou CESAN), energia elétrica (ESCELSA ou LUZ e FORÇA SANTA MARIA), órgão ambiental IEMA ou Secretarias Municipais de Meio Ambiente autorizadas pelo IEMA) e demais órgãos necessários (Instituto Chico Mendes, DER, etc.).
- 8. Anuência da prefeitura municipal e diretrizes urbanísticas para a implantação do empreendimento (Polo, Quadra ou Centro Empresarial).
- 9. Elaboração de Projeto Urbanístico (Polo ou Quadra Empresarial) ou Arquitetônico (Centro Empresarial).
- 10. Consultar o Departamento Nacional de Produção Mineral (DNPM) quanto a exploração mineral no subsolo do imóvel.
- 11. Elaboração de Estudos Ambientais e Projetos Complementares.
- 12. Aprovação dos estudos nos órgãos ambientais (liberação da Licença Prévia e Licença de Instalação) e projetos na prefeitura e concessionárias.
- 13. Registro do Empreendimento (Polo ou Quadra) em Cartório em até 180 dias após a aprovação dos projetos e memorial pela prefeitura.
- 14. Licença para execução da obra, expedida pela prefeitura municipal.
- 15. Início da obra.
- 16. Licença de Operação expedida pela prefeitura municipal e órgão ambiental, após a conclusão da obra.

4. Memorial Descritivo

A implantação dos projetas empresariais propostos deve observar a legislação pertinente à aprovação de projetos de parcelamento de solo, bem como legislações que regulamentam instalações de empresas de grande, médio e pequeno porte, determinadas para cada localidade pelo município que dispuser de lei de parcelamento de solo, de acordo com a realidade local, em conformidade com as leis federais e estaduais.

As principais legislações a serem consideradas são:

- a. Urbanísticas:
- I. Código de Obras e Posturas dos municípios;
- II. PDM Plano Diretor Municipal e/ou PDU Plano Diretor Urbano;
- III. Lei Federal 6.766/79 Dispõe sobre parcelamento de solo urbano;
- IV. Lei Federal 9.875/99 Altera parcialmente a Lei 6.766/79;
- V. Lei Estadual 7.943/04 Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano;
 - b. Ambiental:
- I. Lei Federal 7.661/88 Institui o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro;
- II. Decreto 5.300/04 Regulamenta a Lei Federal 7.661/88;
- III. Lei Federal 9.985/00 Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC);
- IV. IV. Decreto 4.340/02 Regulamenta a Lei Federal 9.985/00;
- V. Lei Federal 4.771/65 Institui o Novo Código Florestal Brasileiro;
- VI. Medida Provisória 2.166-67/01 Acrescenta Informações ao Código Florestal;
- VII. Lei Estadual 5.361/96 Institui o Código Florestal do Espírito Santo;
- VIII. Resolução Conama 237/97 Dispõe sobre o Licenciamento de Atividades Poluidoras ou Degradadoras do Meio Ambiente;
- IX. Decreto 4.124-N/97 Regulamenta a Lei Estadual 5.361/96;
- X. Decreto Estadual 4.344-N/98 Regulamenta o Sistema de Licenciamento de Atividades Poluidoras ou Degradadoras do Meio Ambiente (SLAP) com aplicação obrigatória no estado do Espírito Santo;
- XI. Lei Estadual 5.816/98 Institui o Plano Estadual de Gerenciamento Costeiro ES;
- XII. Resolução Conama 303/02 Dispõe sobre parâmetros, definições e limites de Áreas de Preservação Permanente;

XIII.Resolução Conama 369/06 - Dispõe sobre os casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, que possibilitam a intervenção ou supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente (APP).

4.2 Do Polo Empresarial

Caso seja identificado pelo EVTE que a municipalidade possui demanda para implantação de Polo Empresarial, deverá ser desenvolvido Projeto de Parcelamento de Solo, bem como Projetos Complementares especificamente para atendimento destes novos empreendimentos, considerando as particularidades da área identificada pelo EVTE para sua implantação.

4.3 Da Quadra Empresarial

O modelo de Quadra proposto é formado por 20.000 metros quadrados, subdivididos em 24 lotes, constituídos por dois módulos de 10.000 metros quadrados cada um, que poderão ser implantados em duas etapas, de acordo com as necessidades apresentadas pela municipalidade interessada.

Cada módulo de 10.000 metros quadrados se constitui de 12 lotes com áreas que variam de 434, a 1.439 metros quadrados de acordo com quadro de áreas que segue.

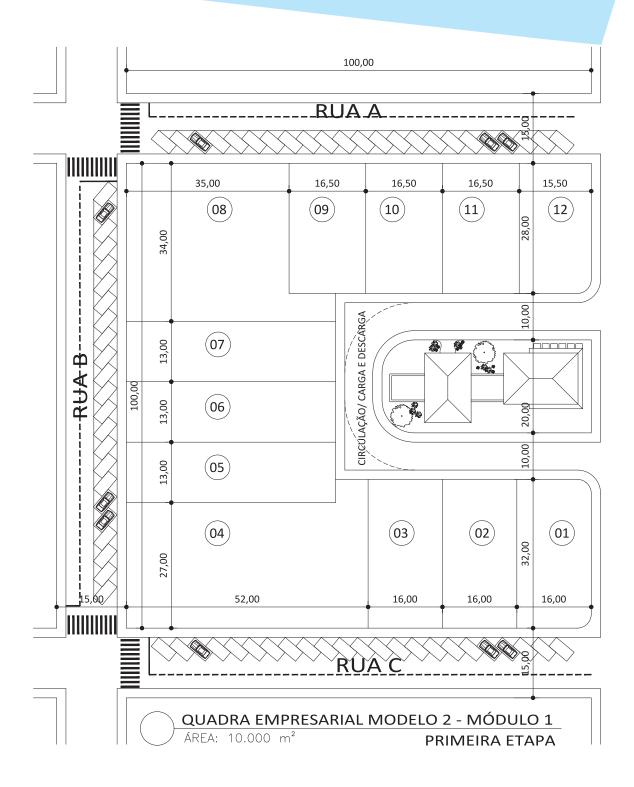
QUADRA EMPRESARIAL					
Lote 01	693,63	m²	Lote 13	585,00	m²
Lote 02	697,50	m²	Lote 14	1250,00	m²
Lote 03	1394,00	m²	Lote 15	462,00	m²
Lote 04	512,00	m²	Lote 16	462,00	m²
Lote 05	512,00	m²	Lote 17	462,00	m²
Lote 06	512,00	m²	Lote 18	434,00	m²
Lote 07	512,00	m²	Lote 19	490,00	m²
Lote 08	512,00	m²	Lote 20	462,00	m²
Lote 09	512,00	m²	Lote 21	462,00	m²
Lote 10	1439,00	m²	Lote 22	462,00	m²
Lote 11	585,00	m²	Lote 23	462,00	m²
Lote 12	585,00	m²	Lote 24	460,07	m²

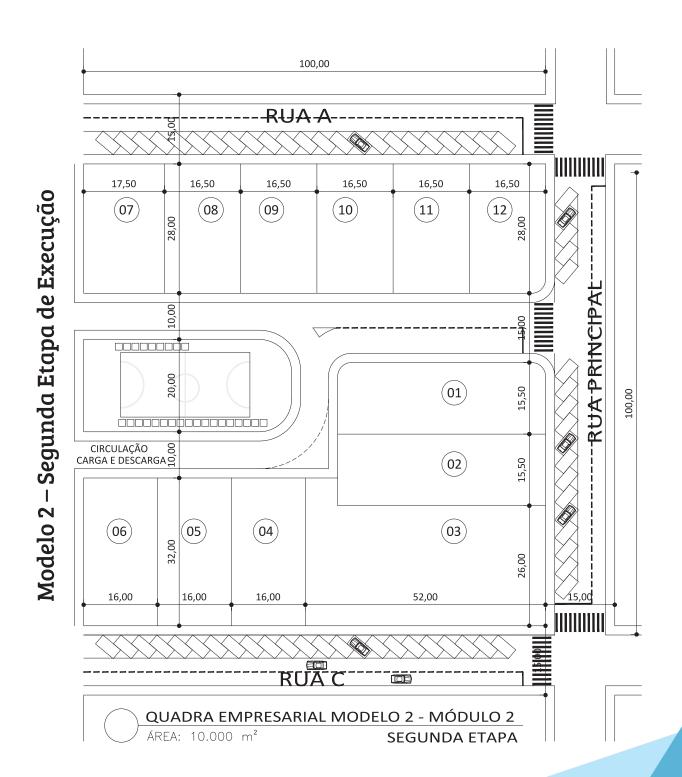
QUADRA EMPRESARIAL MÓDULO 1					
Lote 01	512,00	m ²			
Lote 02	512,00	m²			
Lote 03	512,00	m²			
Lote 04	1439,00	m²			
Lote 05	585,00	m²			
Lote 06	585,00	m²			
Lote 07	585,00	m²			
Lote 08	1250,00	m²			
Lote 09	462,00	m²			
Lote 10	462,00	m²			
Lote 11	462,00	m²			
Lote 12	434,00	m²			

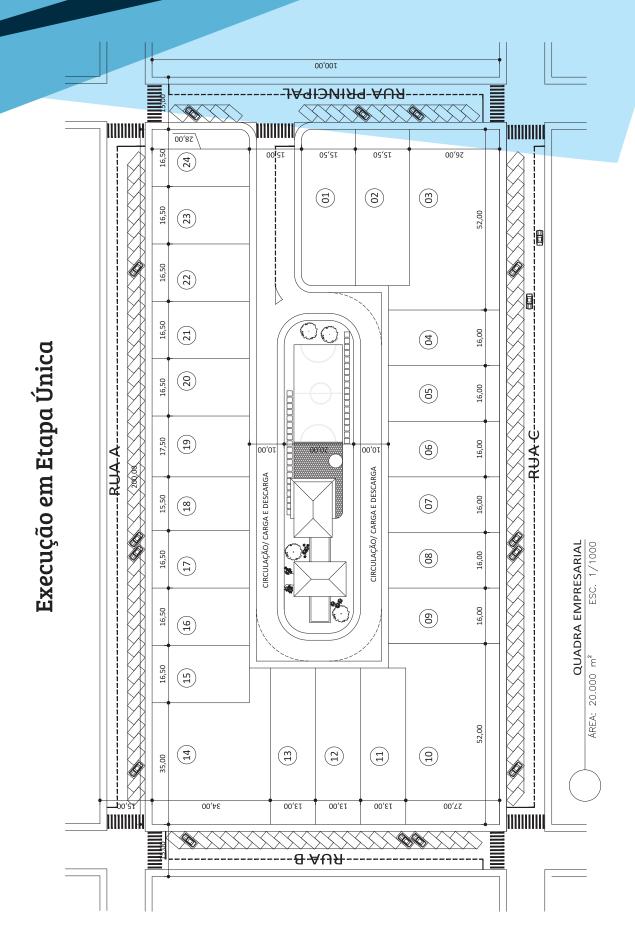
QUADRA EMPRESARIAL						
MÓDULO 2						
Lote 01	693,63	m²				
Lote 02	697,50	m²				
Lote 03	1394,00	m²				
Lote 04	512,00	m²				
Lote 05	512,00	m²				
Lote 06	512,00	m²				
Lote 07	490,00	m²				
Lote 08	462,00	m²				
Lote 09	462,00	m²				
Lote 10	462,00	m²				
Lote 11	462,00	m ²				
Lote 12	460,07	m²				

Os lotes propostos possuem frente de no mínim o 13 metros e acesso interno para carga e descarga feito pela via de circulação de sentido único.

4.3.1 Projeto Modelo







4.4 Do Centro Empresarial

O modelo proposto do Centro Empresarial é construído em estrutura pré-fabricada em concreto, com área total de 1.000 metros quadrados, com possibilidade de existir, em seu pátio, Módulos de Unidades de Produção Externos.

Com um pé-direito de seis metros, as paredes externas do empreendimento deverão ser executadas com blocos de concreto com devidos acabamentos. As paredes internas deverão ser executadas com painel de fechamento de concreto.

Está previsto para a cobertura, que será feita com telhas metálicas trapezoidais, a execução de um lanternim para a obtenção de uma ventilação adequada, além de uma melhor iluminação.

4.4.1 Afastamentos

O Centro Empresarial com área total construída de 1.000 metros quadrados deve ser implantado em um terreno de, no mínimo, 4.308 metros quadrados respeitando os afastamentos mínimos listados abaixo, conforme projeto de implantação:

Frontal: 3,00 m

Laterais: 1,50m e 40,00 m

Fundos: 21,50 m

Estes afastamentos mínimos podem variar de acordo com as exigências da legislação vigente no município em que se implantará o Centro.

4.4.2 Estacionamento, Carga e Descargas

Na área externa, as calçadas serão feitas com blocos de concreto inter travado. O estacionamento, dimensionado com pátio de manobras adequado para caminhões, deverá ser executado com paralelepípedo e a área da plataforma de carga e descarga deverá ser executada com piso monolítico de alta resistência. Também está previsto no estacionamento área para bicicletário.

4.4.3 Módulo de Unidade de Produção

Em sua concepção o Centro Empresarial contem 09 (nove) módulos de unidade de produção com área de 60,5 metros quadrados cada unidade, designados a instalação das pequenas e médias empresas de um mesmo segmento, das quais partilharão de espaços comuns.

Contemplarão também 06 (seis) módulos de unidade de produção externos, com área de 165 metros quadrados cada, atendendo determinados segmentos de pequenas empresas que necessitam de área de pátio descoberto.

As portas e a circulação de acesso a estes módulos de unidade de produção estão dimensionadas para atender adequadamente as atividades empresariais.

4.4.4 Áreas Comuns

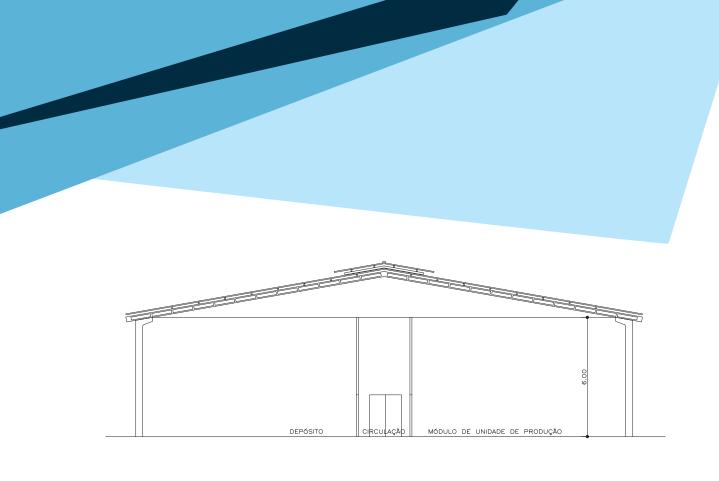
Para uso comum de todas as empresas que se instalarem nos Centros Empresariais estão disponibilizados os seguintes espaços:

- a. Sala da administração com área de 38,41 metros quadrados;
- **b. Cinco salas de reuniões** com áreas variando entre 13,5 metros quadrados e 16,74 metros quadrados cada, que deverão se dividir através de painéis removíveis, possibilitando, assim, a transformação, sempre que necessário, em salão de convenções com 60,50 metros quadrados;
- c. **Depósito** com área de 38,50 metros quadrados;
- **d. Cozinha** com 10,50 metros quadrados;
- **e. Recepção e vendas** com 51,12 metros quadrados dotada de banheiros feminino e masculino, que possibilita a exposição e negociação dos produtos finais produzidos pelas empresas localizadas no Centro Empresarial;
- **f. Vestiários Feminino e Masculino** possuindo áreas de 31,85 metros quadrados e 28,40 metros quadrados respectivamente, dimensionados para atender todos os usuários das unidades de produção, prevendo acessibilidade plena. Sugere-se revestimento cerâmico nos pisos e paredes.

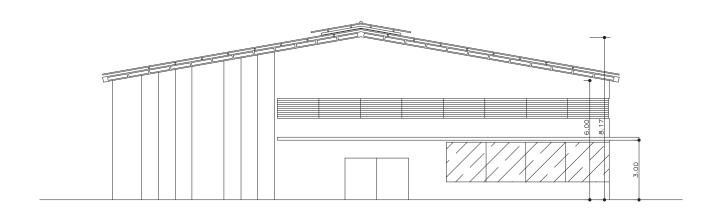
4.4.6 Projeto Modelo



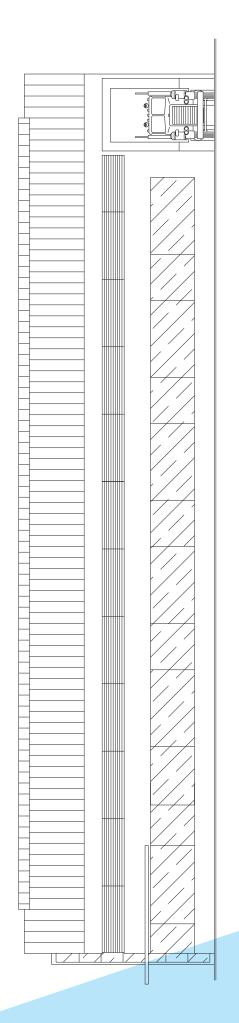
CENTRO EMPRESARIAL
PROJETO MODELO DE CENTRO EMPRESARIAL



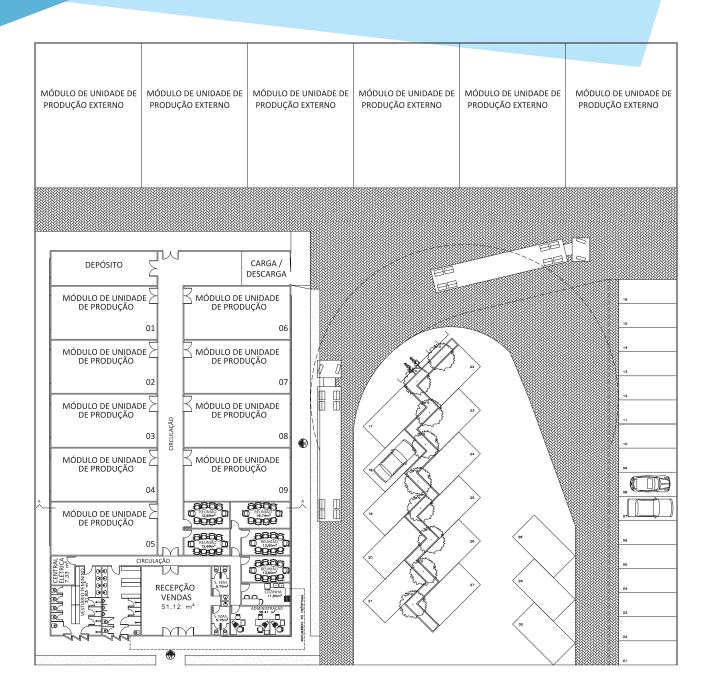
CENTRO EMPRESARIAL CORTE AA



CENTRO EMPRESARIAL
VISTA FRONTAL



CENTRO EMPRESARIAL VISTA LATERAL



CENTRO EMPRESARIAL IMPLANTAÇÃO

5. Encerramento

Apresentadas as plantas dos projetos, detalhados os parâmetros que devem subsidiar um Termo de Referência e sugerido o conteúdo que deve compor um Estudo de Viabilidade Técnica e Econômica para instalação de um projeto de polarização empresarial, conforme conceito e formas aqui apresentadas. É importante destacar que este guia deve ser entendido como uma orientação básica e geral para prefeitos e prefeituras que planejam se utilizar dos espaços empresariais como instrumento de política econômica.

Este documento não deve ser tomado como um tratado acadêmico e nem um compêndio definitivo sobre o tema. O aprofundamento no assunto requer outros conhecimentos teóricos e práticos que não são partes nem objetivos da proposta e dos modelos aqui apresentados.

Como entidade pública voltada ao desenvolvimento, a **SUPPIN** se coloca à disposição de todos os que necessitarem de maiores orientações e informações a respeito de **Polos, Quadras e Centros Empresariais**.

Contatos:

Gerência de Comercialização e Logística de Negócios Superintendência dos Projetos de Polarização Industrial - SUPPIN Av. Nossa Senhora da Penha , 714 - Ed. RS Trade Tower - 4º andar Praia do Canto - CEP: 29055-130 - Vitória - ES

Tels.: 27 3636-6761 / 3636-6762 / 3636-6763 comercial@suppin.es.gov.br

