

**COMPANHIA DE DISTRITOS INDUSTRIAIS DO  
ESTADO DE GOIÁS – GOIASINDUSTRIAL**

**REGULAMENTO PARA VENDA E CESSÃO DE TERRENOS INDUSTRIAIS**

**CAPÍTULO I**

**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art 1º - O presente regulamento será implementado pela Diretoria Executiva da Companhia de Distritos Industriais do Estado de Goiás – **GOIASINDUSTRIAL**, que se obriga a cumprir e a fazer cumprir os dispositivos nele fixados.

Art 2º - As áreas, lotes ou loteamentos industriais de propriedade ou sob administração da **GOIASINDUSTRIAL** são destinados à implantação de indústrias e serviços auxiliares, conforme projeto, e sua ocupação será regida por este regulamento, revogadas as disposições em contrário.

Parágrafo Único – A Diretoria Executiva da **GOIASINDUSTRIAL**, terá o prazo de até 12 meses para regularizar a situação das áreas cuja destinação não atenda aos requisitos deste artigo.

Art 3º - A Diretoria Executiva da **GOIASINDUSTRIAL** terá competência para decidir sobre pedidos de terrenos, em processo devidamente instruídos, depois de conhecer o parecer do Conselho Técnico da Companhia, definido adiante, o qual obrigatoriamente estará fundado neste regulamento.

Art 4º - Os terrenos só serão vendidos ou cedidos à pessoas jurídicas devidamente constituídas, que comprovem a sua regularidade jurídico-fiscal em processo administrativo próprio junto à **GOIASINDUSTRIAL**.

Parágrafo único - Em nenhuma hipótese, qualquer terreno será dado para utilização de terceiros, sem que haja autorização formal da Diretoria Executiva da **GOIASINDUSTRIAL** em processo administrativo regular observadas as prescrições do Art. 3º.

Art 5º - Os processos administrativos a que se refere o artigo anterior serão protocolizados na **GOIASINDUSTRIAL**. Os documentos exigidos obedecerão 03 (três) etapas distintas, a saber:

**ETAPA 1ª (PARA EMISSÃO DA PRÉ-RESERVA)**

- 1- Preenchimento, na íntegra, da "Carta de Intenção";
- 2- Preenchimento do Formulário das Pessoas Físicas dos Diretores e dos detentores do controle do Capital Social.
- c) Lay-out de ocupação do terreno pretendido (planta de situação), com indicação das edificações, depósitos a céu-aberto, pátio de manobras, estacionamento e áreas livres previstas na Escala 1:100.
- d) Prazo de Entrega da Pré-Reserva: Até 05 (cinco) dias.  
Validade da Pré-Reserva: 30 (trinta) dias.

**ETAPA 2ª  
(PARA EMISSÃO DA RESERVA)**

- a) Atestado de Idoneidade Financeira, passado por 01 (hum) Banco, para o(s) diretor(es), e empresa (salvo empresa nova)
- b) Cópia do Ato Constitutivo e Alterações;
- c) Cópia da Ficha de Inscrição no CGC (MF);
- d) Cópia da Ficha de Inscrição Estadual;
- e) Cópia da Ficha de Inscrição Municipal;
- f) Cópia dos 03 (três) últimos balanços (somente para empresas já constituídas);
- g) Certidões Negativas de Débitos para com as fazendas públicas Federal, Estadual e Municipal (salvo empresas novas)
- h) Parecer Técnico da Licença Prévia da FEMAGO;
- i) Prazo de **Entrega da Reserva: Até 25 (vinte e cinco) dias**  
**Validade da Reserva: 60 (sessenta) dias.**

### ETAPA 3ª

#### (PARA EMISSÃO DO COMPROMISSO OU ESCRITURA DE COMPRA E VENDA)

- a) Projeto de Viabilidade Econômica e Financeira (Cap. VI);
  - b) **Projeto Executivo de Engenharia** (ANEXO II).
- Parágrafo 1º - **A Liquidação da GOIASINDUSTRIAL, após ouvir os departamentos técnicos da Companhia, poderão exigir da empresa interessada a apresentação de documentos complementares.**
- Parágrafo 2º - **O Protocolo Geral da Companhia não formalizará processos cuja documentação esteja incompleta.**
- Parágrafo 3º - Aos documentos, estudos e projetos das empresas que sejam submetidos à **GOIASINDUSTRIAL**, para habilitação à aquisição de terrenos industriais, era atribuído o caráter de sigilo "confidencial", nos termos do Decreto nº 79.099 de 06/01/1977.

## CAPÍTULO II DO ROTEIRO DE PROVIDÊNCIAS

- Art. 6º- Para pleitear, habilitar-se e adquirir um terreno industrial de propriedade ou sob administração da **GOIASINDUSTRIAL**, as empresas interessadas deverão obedecer ao roteiro de providências do Anexo I deste regulamento.

## CAPÍTULO III DO ENQUADRAMENTO DOS PROJETOS

- Art. 7º - Para efeito de análise e de aprovação de projetos para assentamento em áreas industriais de propriedade ou sob administração da **GOIASINDUSTRIAL**, fica instituído o Laudo de Julgamento, que será consubstanciado em parecer dos departamentos técnicos e submetido à homologação da Liquidação.
- Art. 8º - Os departamentos técnicos da **GOIASINDUSTRIAL** prestarão informações sobre o andamento da análise dos projetos aos interessados, quando solicitadas.
- Art. 9º - No decorrer da análise, poderão os departamentos técnicos da **GOIASINDUSTRIAL** convocar os responsáveis pelos projetos para a prestação de esclarecimentos que julgarem necessários.
- Art. 10º - Do ponto de vista técnico, os projetos serão enquadrados, sem prejuízo de outros aspectos, com rigorosa observância do zoneamento, uso do solo, e/ou setorização da área ou loteamento industrial, visando a proteção ambiental, a eficiente utilização da infra-estrutura existente, e a máxima compatibilidade do

projeto industrial com o projeto urbanístico da área ou loteamento industrial demandado.

Art. 11º- Sem prejuízo de outras considerações, o projeto industrial será enquadrado, do ponto de vista econômico, a partir de análise da solidez financeira e patrimonial da empresa; com base na consistência e fidedignidade do estudo de mercado do projeto; na verificação da realidade e coerência das projeções financeiras; na avaliação da rentabilidade e da capacidade de pagamento; na avaliação do grau de prioridade do projeto para a região e na consideração de novos empregos e de tributos gerados.

Art. 12º- Do ponto de vista jurídico, o enquadramento dependerá, além de outros aspectos, da situação fiscal e legal da empresa, relativamente à constituição, objetivos sociais e condições operacionais, da situação regular perante o registro do comércio, fazendas públicas, bancos, e entidades governamentais especializadas que exerçam controle sobre determinadas atividades industriais e, ainda, da verificação de inexistência de procedimento judicial que possa comprometer as atividades da empresa.

Art. 13º- Os projetos não enquadrados receberão justificativa técnica e, a pedido dos interessados, poderão ser oferecidas sugestões para a sua reformulação ou relocalização, conforme o caso. Em se tratando de exigência da área jurídica, será sustentada através de parecer conclusivo que defina a viabilidade ou não de atendimento à pretensão da empresa.

#### **CAPÍTULO IV DO PROJETO DE ENGENHARIA**

Art.14º- Feito o enquadramento do ante-projeto (Carta de Intenção e Anexos) e formalizada a reserva do terreno industrial, a empresa deverá, dentro do prazo estabelecido, apresentar o Projeto de Engenharia em 01 (uma) via e cd (cópia em autoridade), observando as normas complementares constantes do Anexo II e a condição do Parágrafo 3º, Art. 5º, desse regulamento.

Art.15º- A aprovação dos projetos técnicos de engenharia, para implantação nas áreas industriais de propriedade ou sob administração da **GOIASINDUSTRIAL**, não implica, para esta, em qualquer parcela de responsabilidade pelas soluções apresentadas.

Art.16º- Os projetos deverão ser assinados pela empresa proprietária e por profissionais habilitados e registrados no CREA.

#### **CAPÍTULO V DO PROJETO DE VIABILIDADE ECONÔMICA**

Art.17º- Para habilitar-se à aquisição de um terreno industrial, depois de ter o seu ante-projeto enquadrado, a empresa deverá apresentar, juntamente com o projeto de engenharia, o projeto de viabilidade econômica, em mídia eletrônica (CD) e uma via impressa.

Art.18º- O projeto de viabilidade econômica deverá ser assinado pela empresa proprietária e por profissional habilitado e registrado no CORECON/GO

Art.19º- A **GOIASINDUSTRIAL** receberá a cópia de projeto de viabilidade econômica produzido para o atendimento à instituições de crédito, desde que em seu conteúdo estejam presentes as seguintes abordagens:

- a) Objetivos Gerais e Específicos;
- b) Considerações Sobre o Mercado;
- c) Engenharia do Projeto:
  - ✓ Seleção e Descrição do Processo de Produção;
  - ✓ Fluxograma da Produção;
  - ✓ Especificação Geral dos Equipamentos de Obras e do Funcionamento;
  - ✓ Construções e sua Distribuição no Terreno.
- d) Estudos de Tamanho e Localização;
- e) Investimentos
  - ✓ Composição e Volume dos Investimentos em Capital Fixo;
  - ✓ Estimativa do Capital Circulante;
  - ✓ Cronograma dos Investimentos;
  - ✓ Orçamento de Custos e Receitas.
- f) Fluxo de Caixa do Empreendimento;
- g) Fluxo de Caixa Operacional;
- h) Financiamento;
- i) Rentabilidade e Capacidade de Pagamento;
- j) Cronograma Físico-Financeiro;
  - ✓ Estrutura Funcional;
  - ✓ Aspectos Legais, Jurídicos e Institucionais;
  - ✓ Comercialização e Marketing.

## **CAPÍTULO VI DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

Art. 20º- A taxa de ocupação mínima, com edificações e área de efetiva produção, para os lotes e módulos das áreas industriais de propriedade ou administração da **GOIASINDUSTRIAL** é de 33% (trinta e três por cento). Esta taxa será inferior quando acatada pela Liquidação e justificativa técnica e econômica da empresa interessada.

Parágrafo 1º- **Para efeito de enquadramento do projeto e cálculo do preço do terreno, será considerada a área construída e de efetiva produção, àquela constante do projeto de implantação, que deverá ser na 1ª etapa de no mínimo 50% do projeto aprovado, somado ao projeto de expansão, desde que esta seja efetivada no prazo de até 36 (trinta e seis) meses da implantação da 1ª etapa.**

Parágrafo 2º- Não cumprindo o cronograma, no prazo acordado, a empresa terá o seu lote desmembrado, devendo a área inicialmente concedida para expansão ser restituída sem qualquer ônus à **GOIASINDUSTRIAL**, ou a cobrança de área remanescente à preço da tabela de excesso, constante no Art. 23.

Art. 21º- A taxa de ocupação do solo será apurada pela **GOIASINDUSTRIAL** a partir do Projeto de Engenharia da empresa, depois da sua aprovação. O enquadramento será feito com base nas seguintes considerações:

- a) **Lote Ideal:** O lote ideal terá superfície total, menor ou igual a 3 (três) vezes a

área de efetiva produção constante do Projeto de Engenharia para a fase inicial, mais expansão em até 36 meses;

b) **Excesso I:** Constituirá o Excesso I a faixa de terreno pleiteada pela empresa que se situar acima de 3 (três) e até 5 (cinco) vezes a área construída e de efetiva produção;

c) **Excesso II:** Constituirá o chamado "Excesso II" a faixa de terreno pleiteada pela empresa que se situar acima de 5 (cinco) vezes a área construída e de efetiva produção.

Para que se estabeleça o preço do terreno, será preciso determinar, a partir do Projeto de Engenharia e da área total do lote pretendido pela empresa, as áreas (em m<sup>2</sup>) que se enquadram como "Lote Ideal", "Excesso I" e "Excesso II", aplicando-se a tabela abaixo:

EFEITO CASCATA	
TRATAMENTO	ENQUADRAMENTO
Lote Ideal	(3 x AC)
Excesso I	(5 x AC) - (3 x AC)
Excesso II	AT - (5 x AC)

Obs.: AC = Área Construída e de Efetiva Produção (m<sup>2</sup>)

AT = Área Total do Lote Pretendido (m<sup>2</sup>).

## CAPÍTULO VII DOS PREÇOS DOS TERRENOS

Art. 22º- Os preços dos terrenos industriais de propriedade ou sob administração da **GOIASINDUSTRIAL** são incentivados em todos os casos, porém diferenciados de acordo com o porte das empresas beneficiárias. O tamanho das empresas, para o 1º ano de operação, e o respectivo enquadramento obedecerá a um dos seguintes parâmetros, a juízo dos departamentos técnicos:

EMPRESAS	PARÂMETROS	
	FATURAMENTO MENSAL (*)	PESSOAL OCUPADO
INDUSTRIAIS PEQUENA	até 150.000	até 30
MÉDIA	de 150.001 até 600.000	de 31 até 300
GRANDE	acima de 600.000	acima de 300

(\*) EM UFIR - Unidade Fiscal de Referência, ou outro índice que venha substituí-lo.

Art. 23º- Apurada a ocupação do solo, na forma do Art. 21 e enquadrada a empresa de acordo com o Art. 22, será fixado o preço do terreno de acordo com a tabela abaixo:

OCUPAÇÃO DO SOLO	PREÇO DO M <sup>2</sup> - EM UFIR*		
	Pequena	Média	Grande
<b>LOTE IDEAL</b>	<b>0,25 x UFIR</b>	<b>0,40 x UFIR</b>	<b>0,64 x UFIR</b>
EXCESSO I	2,50 x UFIR	4,00 x UFIR	6,40 x UFIR
EXCESSO II	25,00 x UFIR	25,00 x UFIR	25,00 x UFIR

(\*) EM UFIR - Unidade Fiscal de Referência, ou outro índice que venha substituí-lo.

Art. 24º- A data-base para o estabelecimento do preço do terreno será a da formalização do despacho pelo Departamento de Assentamento Industrial e Econômico da

Companhia.

## **CAPÍTULO VIII DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

Art. 25º- Os preços dos terrenos serão exigidos à vista. Excepcionalmente, a Liquidação da **GOIASINDUSTRIAL** poderão acatar propostas de parcelamento, nunca superior a 04 (quatro) parcelas, caso em que fará crescer ao valor do principal, o dos juros respectivos, cobrados às taxas de mercado.

Art. 26º- O pagamento parcelado exigirá a emissão de Notas Promissórias pela empresa, com aval dos sócios ou diretores, títulos que necessariamente serão vinculados ao instrumento jurídico de compra e venda do terreno.

## **CAPÍTULO IX DA FORMALIZAÇÃO DAS VENDAS**

Art. 27º- Homologados a aprovação dos projetos, cronograma de implantação, preço do terreno e condições de pagamento, o processo seguirá para a área jurídica da Companhia, que ficará incumbida de elaborar a minuta da escritura pública de compra e venda ou compromisso, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis que conterà, no mínimo, os seguintes dispositivos:

- a) Adesão da empresa ao presente Regulamento, que fará parte da escritura como se nela estivesse transcrito.
- b) Utilização do terreno, exclusivamente e a qualquer tempo, para fins industriais, respeitando o zoneamento da Companhia.
- c) Início das obras de implantação, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados das datas da Escritura /CCV e, observância do artigo 20, parágrafo 1º.**
- d) Obediência das edificações do empreendimento ao projeto e sua conclusão nos prazos previstos nos cronogramas de implantação e expansão aprovados;
- e) Submissão das eventuais alterações no projeto, a qualquer tempo, à prévia aprovação da **GOIASINDUSTRIAL**;
- f) Observância e sujeição pela empresa à legislação ambiental Federal e Estadual e a outras exigências legais e regulamentares pertinentes.
- g) Respeito irrestrito ao direito de preferência reservado à **GOIASINDUSTRIAL**, no caso de venda do imóvel.
- h) Encaminhar à **GOIASINDUSTRIAL**, no prazo máximo de cinco (05) dias úteis, cópia da(s) alteração(ões) do Contrato Social, quando realizada(s) pela empresa.

Parágrafo único - O implemento da condição resolutive resolverá o domínio da outorgada-compradora, nos termos do Art. 647 do Código Civil Brasileiro, perdendo esta, em favor da **GOIASINDUSTRIAL**, a quantia paga pelo terreno, bom como as benfeitorias e acessões que tiverem sido incorporadas ao terreno vendido.

Art. 28º- A área jurídica da **GOIASINDUSTRIAL** dará conhecimento da minuta de escritura à empresa interessada antes de remetê-la para o Cartório de Notas, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis.

## **CAPÍTULO X DA EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO**

- Art. 29º- Os projetos deverão ser executados com plena observância das especificações com que foi aprovado, sendo indispensável a prévia anuência da **GOIASINDUSTRIAL** para a efetivação de modificações julgadas necessárias, conforme alínea "e" do Art. 27º .
- Art. 30º- As obras de execução dos projetos industriais só poderão ser iniciadas depois de formalizada a venda do terreno respectivo e de conformidade com o cronograma físico aprovado.
- Art. 31º- Todas as obras de implantação, expansão, re-localização ou modernização industriais, nas áreas de propriedade ou sob administração da **GOIASINDUSTRIAL**, serão objeto de fiscalização obrigatória dos departamentos técnicos da Companhia, através de sua equipe de auxiliares.
- Art. 32º- Nenhuma empresa poderá iniciar a execução do seu projeto sem o respectivo Alvará de Construção expedido pelo Departamento de Assentamento Industrial e Econômico da **GOIASINDUSTRIAL**.

## **CAPÍTULO XI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

- Art. 33º- Para os efeitos desse regulamento, entende-se como área industrial aquela que seja compreendida no âmbito do loteamento de propriedade ou sob administração da **GOIASINDUSTRIAL**, ainda que sirva para abrigar também serviços auxiliares às indústrias (apoio).
- Art. 34º- As normas desse regulamento poderão ser complementadas, se necessário, no caso de convênio com os municípios, para a administração pela **GOIASINDUSTRIAL** de áreas ou loteamento industriais.
- Art. 35º- O presente regulamento entrará em vigor a partir do dia 1º de janeiro de 1998.
- Art. 36º- Os casos omissos serão resolvidos em reunião formal da Liquidação, no âmbito da sua competência estatutária.

## **REGULAMENTO PARA VENDA E CESSÃO DE TERRENOS INDUSTRIAIS – ANEXO I –**

### **FLUXOGRAMA DE PROCEDIMENTO**

De conformidade com o Art. 6º do Regulamento para Venda e Cessão de Terrenos Industriais, de propriedade ou sob administração da **GOIASINDUSTRIAL**, para pleitear, habilitar-se e adquirir um terreno industrial, as empresas deverão observar o seguinte Roteiro de Providências:

#### **A) CONTATO PESSOAL INICIAL**

A primeira providência da empresa interessada é, por intermédio de seu representante legal, entrevistar-se com o Chefe do Departamento de Assentamento Industrial e Econômico da **GOIASINDUSTRIAL**, em sua sede social. Nesse encontro, o empresário exporá seu projeto industrial, suas intenções e expectativas, e poderá pleitear o terreno desejado para o seu empreendimento.

Nessa entrevista estarão presentes um técnico da área de Assentamento Industrial e área Econômica da **GOIASINDUSTRIAL**, para as primeiras orientações ao empresário, e localização do tipo de indústria, conforme o zoneamento e uso do solo do loteamento demandado pela indústria.

Se o Chefe do Departamento de Assentamento Industrial e Econômico da **GOIASINDUSTRIAL** resolver, em princípio, pelo acolhimento da intenção apresentada, o empresário receberá um cópia deste Regulamento, Formulário "Carta de Intenção" e de "Cadastro para Pessoa Física". Posteriormente, a **GOIASINDUSTRIAL** fornecerá à empresa um termo de Pré-Reserva do terreno escolhido, com prazo máximo de até 30 (trinta) dias, para tanto a parte interessada deverá apresentar a documentação exigida no Art. 5º, item 1, 2 e 3 deste regulamento.

## **B) RESERVA FORMAL**

A documentação, regulada pelo Artº. 5º, tem o peso de ante-projeto e viabilidade jurídica da indústria junto à **GOIASINDUSTRIAL**.

Formalizado o processo, o Protocolo Geral da **GOIASINDUSTRIAL** remetê-lo-á ao Departamento de Assentamento Industrial, para análise e emissão de parecer conclusivo, no prazo máximo de 10 (dez) dias. Efetivada a análise, o processo retornará à Liquidação, para deliberação.

A homologação do enquadramento do ante-projeto determinará a conseqüente emissão de um Termo de Reserva do terreno, o qual será encaminhado à empresa interessada.

A Reserva formal do terreno terá um prazo fixado pela Liquidação da **GOIASINDUSTRIAL**, nunca superior a 60 (sessenta) dias corridos, no curso dos quais a empresa interessada deverá apresentar os projetos de engenharia e viabilidade econômica do empreendimento, observadas as normas constantes deste regulamento.

Sendo o prazo da Reserva insuficiente para a apresentação dos projetos, a empresa interessada poderá, por escrito, justificar e pedir a sua prorrogação.

## **C) PROJETO DE ENGENHARIA E DE VIABILIDADE ECONÔMICA**

Os projetos deverão ser apresentados ao Protocolo Geral da **GOIASINDUSTRIAL** juntamente com uma carta da empresa, onde estejam relacionadas, uma a uma, todas as peças que estejam sendo entregues.

De posse dos projetos, o Protocolo Geral da **GOIASINDUSTRIAL** os remeterá ao Departamento de Assentamento Industrial, que fará a sua análise e emissão de parecer conclusivo.

O Chefe do Departamento de Assentamento Industrial e Econômico deverá proceder ao enquadramento do projeto na tabela de preços prevista neste regulamento, assinando o termo de enquadramento correspondente, que ficará apensado ao respectivo processo.

Todo o procedimento de análise e de enquadramento deverá ser concluído em no máximo 15 (quinze) dias corridos.

#### **D) CONTRATAÇÃO DO TERRENO**

A homologação da aprovação do projeto, cronograma de implantação e de expansão, preço do terreno e condições de pagamento, determinará a correspondente formalização legal.

#### **E) EXECUÇÃO DO PROJETO**

Formalizada a venda ou cessão do terreno, a **GOIASINDUSTRIAL** expedirá um Alvará de Construção, que será entregue à empresa interessada, bem como designará um fiscal para acompanhar a execução do projeto, além da demarcação da área por um técnico do quadro da Companhia.

### **REGULAMENTO PARA VENDA E CESSÃO DE TERRENOS INDUSTRIAIS – ANEXO II –**

De acordo com o Art. 14º deste regulamento, os projetos de engenharia deverão ser elaborados com observância das normas complementares da **GOIASINDUSTRIAL**, abaixo descritas:

#### **A) PROJETO DE ENGENHARIA**

O projeto de engenharia será constituído basicamente dos seguintes elementos:

- a) Projeto de arquitetura;
- b) Detalhes construtivos;
- c) Projetos de instalações hidráulicas, sanitárias, águas pluviais e de proteção contra incêndios;
- d) Projeto de instalações elétricas e telefônicas;

- e) Projeto estrutural;
- f) Projeto de instalações complementares com memorial descritivo e respectivas especificações;
- g) Especificações sumárias de acabamento;
- h) Cronograma físico-financeiro de execução das obras e de implantação da indústria.

OBS.: Os projetos de tratamento dos Efluentes Industriais e de Proteção contra Incêndio deverão ser previamente, aprovados nos Órgãos competentes (AGENCIA AMBIENTAL e CORPO DE BOMBEIROS).

O projeto de arquitetura deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos técnicos, nas escalas mínimas indicadas:

- a) Planta baixa de cada pavimento ou pavimentos-tipo, de cada prédio e de todas as suas dependências, com indicação do destino de cada compartimento, indicação dos vãos de iluminação, dimensões das esquadrias, níveis de pisos, e outros elementos indispensáveis à compreensão do projeto. Escala de 1:100.
- b) Fachadas em número variável, tendo como mínimo obrigatório a apresentação das fachadas voltadas para logradouros públicos. Escala de 1:100.
- c) Detalhes do tipo de fechamento do terreno, no alinhamento e divisas. Escala de 1:100.
- d) Seções transversais e longitudinais do prédio, suas dependências e anexos, em número mínimo de duas, com indicação do pé-direito de cada pavimento, altura do prédio, altura dos vãos de iluminação e ventilação, níveis de pisos e outros elementos necessários à compreensão do projeto. Escala de 1:50.
- e) Levantamento topográfico da área, com indicação dos níveis das vias públicas. Escala de 1:500.
- f) Diagrama da cobertura. Escala de 1:100.
- g) Planta de situação, indicação das construções projetadas em relação às divisas do terreno, orientação e posição em face dos logradouros públicos. Escala de 1:500.
- h) Planta indicativa do paisagismo do lote e fluxograma do tráfego interno, formas de acesso, locais de estacionamento e outros elementos específicos de cada tipo de indústria. Escala de 1.500.
- i) Especificação dos materiais.

j) As plantas, seções e elevações de prédios de grandes dimensões, cujos desenhos tenham dimensões superiores a do formato ao, a critério da **GOIASINDUSTRIAL**, poderão ser apresentadas em escalas inferiores às indicadas, contando que sejam acompanhadas dos detalhes essenciais em escala maior, bem como legendas explicativas para conhecimento preciso do projeto e características do terreno.

Em todos os projetos e na execução das obras e serviços, deverão ser observadas as prescrições da ABNT, as quais suplementarão este roteiro.

Deverão ser observados, nos projetos e construções industriais, entre outros, os pré-requisitos seguintes:

- a) Controle preventivo contra ruídos, vibrações, fumaças, odores, poeira, detritos, gases, vapores nocivos, ofuscamento, calor, risco de incêndio, de explosões e outros que comprometam a segurança de vida ou de instalações da empresa e seus vizinhos;
- b) Os dispositivos projetados para controle e minimização dos efeitos poluidores do ambiente pelos processos industriais, máquinas, equipamentos, matérias-primas, produtos elaborados, etc. Somente serão considerados aceitos após a comprovação da eficiência de funcionamento pela AGENCIA AMBIENTAL;

- c) Todos os dispositivos legais pertinentes à prevenção contra incêndio, ao uso, guarda, transporte e utilização de inflamáveis, explosivos e radioativos, serão obrigatoriamente observados;
- d) A **GOIASINDUSTRIAL** promoverá, sistematicamente, vistorias nas instalações das indústrias para verificar o perfeito funcionamento dos dispositivos projetados e executados, notificando a empresa sobre as irregularidades constatadas;
- e) Os projetos de instalação de antenas, torres de resfriamento, filtros em geral e dispositivos semelhantes, ficam sujeitos a exame e aprovação da **GOIASINDUSTRIAL**, que os analisará sob os aspectos de funcionalidade e estética. A **GOIASINDUSTRIAL** se reserva o direito de recusar o projeto que for considerado inadequado e inconveniente do ponto-de-vista de segurança, higiene, salubridade e estética de construção.

Os compartimentos devem ter vãos abertos para o exterior, com suficiente área para iluminação e ventilação, compatíveis com sua utilização. O total da superfície dos vãos abertos para o exterior, em cada compartimento, não poderá ser inferior a 1/6 (um sexto) da superfície do piso.

Todo compartimento deverá ser dotado de vãos abertos, de dispositivos próprios para assegurar a circulação de ar, com vergas distanciadas do teto, de no máximo 1/6 (um sexto) do pé-direito.

Serão examinados pela **GOIASINDUSTRIAL** os casos de iluminação e ventilação artificiais, para construções destinadas a fins especiais.

Os locais de trabalho terão no mínimo 3m (três metros) de pé-direito, assim considerados a altura livre do piso ao teto. A **GOIASINDUSTRIAL** poderá aceitar redução do mínimo de 3m (três metros), desde que atendidas as condições de iluminação compatíveis com a natureza do trabalho ou utilização do compartimento.

Os pisos e as paredes dos locais de trabalho serão, sempre que tecnicamente possível, impermeabilizados e protegidos contra umidade. Os refeitórios, cozinhas, cantinas, vestiários, sanitários etc., deverão ter os pisos e as paredes revestidos de material liso e impermeável. A **GOIASINDUSTRIAL** poderá indicar revestimentos especiais para paredes e pisos de construções industriais que, por sua natureza ou utilização, assim o exijam.

As escadas, em número e situação convenientes, deverão ser de material incombustível e de preferência lances retos, com trechos de no máximo 16 degraus, intercalados com patamares de profundidade mínima de 80 centímetros. A altura dos degraus não deverá ser superior a 18,50 cm e o piso não poderá ter menos de 28 cm de profundidade, exceto em casos especiais aprovados pela **GOIASINDUSTRIAL**.

As coberturas dos locais de trabalho deverão assegurar proteção contra as chuvas e evitar insolação e temperatura excessivas.

As instalações hidráulico-sanitárias dos estabelecimentos industriais serão independente, de modo a impossibilitar a mistura de resíduos líquidos. Deverão ser lançados independentes entre si as seguintes instalações prediais:

- a) Esgotos sanitários;
- b) Despejos industriais;
- c) Esgotos pluviais.

Os efluentes gerais das instalações prediais de esgoto sanitário e de despejo industrial poderão conectar-se, após tratamento deste, quando necessário, para efeito e lançamento na rede de esgotos. Exigir-se-á maior regularidade possível na vazão dos efluentes, a fim de evitar a sobrecarga desnecessária no sistema, podendo nesse caso fixar-se as exigências para a regularização do fluxo.

Em qualquer edificação, todo o terreno circundante deverá ser convenientemente preparado para permitir o escoamento das águas de chuvas.

As áreas de armazenamento deverão ser compatíveis com o material a ser estocado e deverão estar de acordo com as normas de segurança.

As construções temporárias, indispensáveis à guarda de materiais e vigilância do terreno, deverão ser demolidas por ocasião do término das construções definitivas.

Os projetos deverão ser elaborados dentro das normas relativas à higiene e segurança do trabalho, prevista na C.L.T.

Os 2 (dois) exemplares do projeto aprovado pela **GOIASINDUSTRIAL**, ficarão arquivados na sede da Companhia.

Todas as folhas que constituem o projeto de engenharia deverão apresentar, no seu canto inferior direito, um quadro cuja dimensão não deverá ser superior a 18 cm de largura por 30 cm de altura, no qual constem os seguintes dados:

- a) Razão social da empresa;
- b) Atividade da empresa;
- c) Nome, título, número da carteira profissional e assinatura do autor do projeto e também do responsável técnico;
- d) Assinatura dos representantes legais da empresa;
  
- e) Identificação do loteamento, número(s) da(s) quadra(s), número(s) do(s) lote(s), projeto a que se refere a folha, elementos constantes da folha, número de folhas do projeto, número da folha e data.

As particularidades não consideradas neste título serão esclarecidas e complementadas pela **GOIASINDUSTRIAL**.

## **B) NORMAS DE EDIFICAÇÃO**

### **1. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

1.1- Estas normas têm por objetivo regular e disciplinar as edificações e sua localização, bem como a ocupação dos terrenos nos loteamentos industriais de propriedade ou sob administração da **GOIASINDUSTRIAL**.

1.2- As edificações para depósitos de explosivos e de inflamáveis, quando permitidas, obedecerão também às normas estabelecidas em regulamentação própria pelos órgãos federais e estaduais competentes.

1.3- As águas pluviais provenientes das coberturas serão recolhidas dentro dos limites do lote, conforme o sistema de drenagem projetado.

1.4- A construção e manutenção dos passeios fronteiros aos lotes será de responsabilidade da empresa titular do terreno e obedecerá ao padrão do projeto do loteamento industrial.

1.5- Os terrenos destinados à expansão futura das empresas deverão ser mantidos permanentemente limpos e cercados.

1.6- As empresas ficam obrigadas a jardinar, as suas expensas, 1/5 (um quinto) da área não ocupada por construções.

1.7- A colocação de placas, anúncios, reclames e congêneres; nos terrenos de uso comum, nos logradouros, bem como nos lotes das empresas, obedecerá aos padrões estabelecidos pela **GOIASINDUSTRIAL**.

1.8- Os portões de acesso aos lotes deverão estar recuados 5 (cinco) metros em relação ao limite do lote e não poderão suas folhas abrir para a via pública.

1.9- A área de projeção das construções (taxa de ocupação) não deverá exceder a 50% (cinquenta por cento) da área total do respectivo terreno.

## **2. ESTACIONAMENTO**

2.1- É obrigatória a destinação de áreas para estacionamento de veículos dentro dos lotes, em locais que poderão ser cobertos ou descobertos, a critério da empresa.

2.2- As dimensões mínimas das áreas destinadas a estacionamento e à manobra de veículos, serão na proporção de uma vaga para o número de metros quadrados de área útil, estabelecida por tipo de uso, conforme tabela a seguir:

### **ÁREAS PARA ESTACIONAMENTO**

Tipo de uso	Para um vaga de estacionamento área construída (m <sup>2</sup> ) mínima:
- Escritório e Comércio	50
- Restaurantes, Bares e Similares	30
- Hotel	50
- Indústrias	100

Nota: Considera-se a área de 25 m<sup>2</sup> para cada vaga de estacionamento.

2.3- Os casos não referidos explicitamente na tabela serão tratados por analogia aos usos previstos.

**2.4- As áreas de estacionamento não serão computadas na área máxima de construção, exceto quando a edificação tiver exclusivamente esta função.**

## **3. ELEMENTOS DE CONSTRUÇÃO**

3.1- Só será permitida a construção de mezanino em galpões, grandes áreas cobertas ou lojas comerciais, e desde que satisfaça às seguintes condições:

a) Não prejudicar a iluminação e a ventilação do compartimento, onde for construído, e contar com vãos próprios para iluminação e ventilação, nos termos destas normas, adequadas a um compartimento habitável;

b) Ocupar, no máximo, área equivalente a 50% da área do compartimento onde for construído;

c) O pé-direito de mezanino deverá ser de no mínimo 2,40m e a loja na sua projeção também no mínimo de 2,40m, considerando-se a altura entre pisos e tetos acabados;

d) Não ser compartimento com paredes ou divisões de qualquer espécie.

## **4. EDIFICAÇÕES INDUSTRIAIS**

4.1- Os afastamentos mínimos obrigatórios para as edificações industriais são os seguintes:

a) Frontal e posterior: 10.00m;

b) Lateral: 3,00m;

c) Soma das 2 laterais: 8,00m.

4.2- É vedada a construção de habitações nos lotes industriais de propriedade ou sob administração da **GOIASINDUSTRIAL**, ressalvadas as destinadas a vigias e a pessoal que, por imperativo da própria indústria, deva residir no local, de conformidade com memorial justificativo detalhado submetido à **GOIASINDUSTRIAL**.

4.3- Não será permitida a construção de instalações provisórias, em madeira, salvo as relacionadas com a construção projetada para o lote (galpões de obras).

4.4- A carga e descarga de quaisquer mercadorias deverão sempre ser feitas no interior dos lotes. Em caso de necessidade dessas operações serem feitas fora do lote, a empresa deverá solicitar e obter licença especial da **GOIASINDUSTRIAL**.

4.5- Todo empreendimento terá reservatório próprio de água, com capacidade mínima correspondente a 2 (dois) dias de operação.

4.6- As indústrias terão paredes e pisos revestidos de material lavável.

4.7- A guarita para porteiro, junto ao acesso principal, não excederá a 9,00m<sup>2</sup> de área construída.

## 5. FECHAMENTO DA ÁREA INDUSTRIAL

5.1- O fechamento da área industrial pela indústria deverá compreender, inclusive, a área de expansão, quando for o caso.

5.2 - Em todos os alinhamentos do lote, a vedação deverá ser feita com cerca viva e tela ou fios de arame, devidamente estruturados, com altura mínima de 2,50m. Os mourões de concreto serão de acordo com os desenhos 1 ou 2, adiante mostrados.

5.3- O tipo de vedação, a critério da empresa, poderá ser substituído por gradil, no todo ou em parte, devendo neste caso o detalhe ser apresentado à **GOIASINDUSTRIAL**.

5.4- Os casos especiais de fechamento das divisas da área, com a utilização de outros tipos de vedação, serão resolvidos pela **GOIASINDUSTRIAL**.

A Diretoria Executiva da **GOIASINDUSTRIAL** fixará prazo para que todas as indústrias observem e cumprem este dispositivo regularmente.

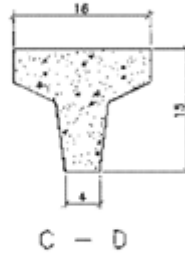
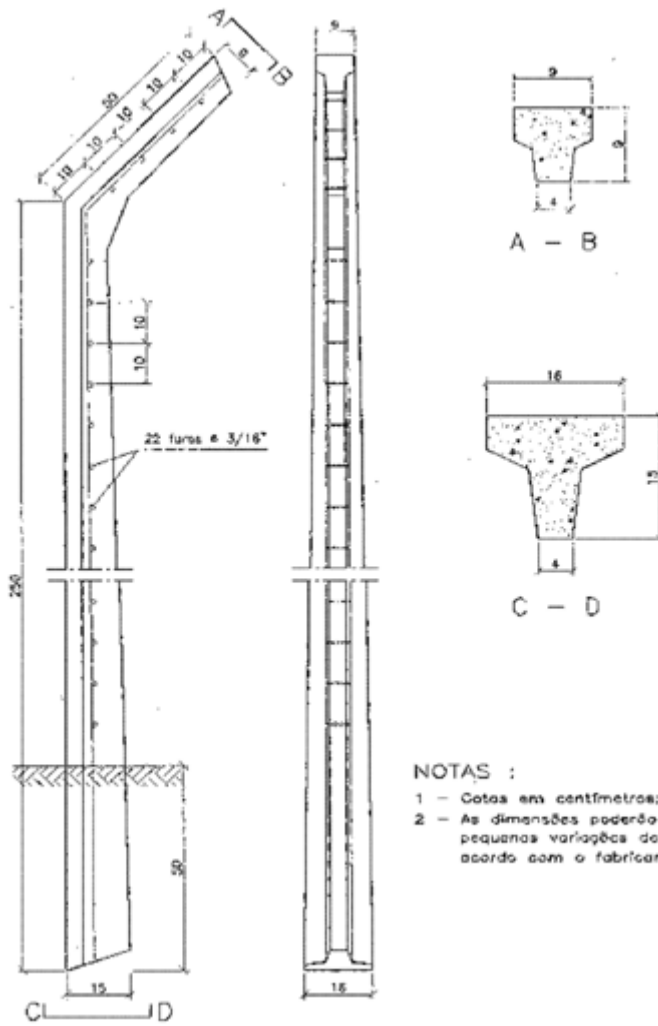
## C) EFLUENTES INDUSTRIAIS

Adotado, no loteamento de propriedade ou sob administração da **GOIASINDUSTRIAL**, o sistema de tratamento biológico / físico químico de esgoto, algumas limitações devem ser feitas no que concerne ao lançamento dos efluentes industriais nas redes coletoras do sistema.

As seguintes condições devem ser assim obedecidas:

- a) Os efluentes não devem conter gordura, óleo, matéria graxa, capazes de se agregar na superfície interna das tubulações e estruturas hidráulicas; dificultar o escoamento, ou interferirem no processo biológico / físico químico de tratamento. Como valor limite, a concentração máxima de 25mg/litro de solúveis em éter não poderá ser ultrapassada.
- b) Os efluentes não devem conter outras substâncias que possam aderir às paredes internas das tubulações e estruturas hidráulicas, ou formar bancos de lodo no interior das mesmas, tais como: asfalto, alcatrão escória, lodos, argila, catalisador, lixo, detritos etc.
- c) A concentração de matéria em suspensão máxima admitida não deve exceder a 100mg/litro, considerando ainda o disposto no item 2.

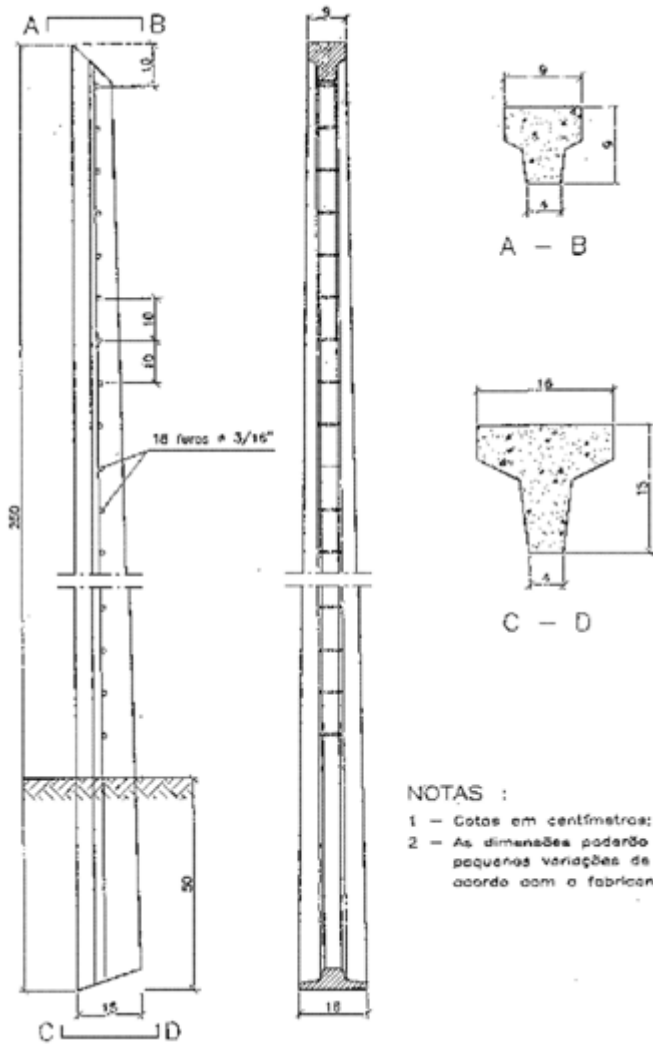
- d) As partículas sólidas lançadas no efluente não devem ter qualquer dimensão superior a 0,5cm, independentemente do disposto nos itens 2 e 3.
- e) A temperatura dos efluentes não devem exceder a 40°C, medida no ponto de lançamento.
- f) O pH dos efluentes não deve ser inferior a 5 (cinco) e nem superior a 9 (nove), de modo a se adequar ao processo de tratamento, e não ser fonte de corrosão das tubulações.
- g) Os efluentes da rede de esgotos orgânicos não devem conter substâncias tóxicas ao processo biológico de tratamento, entre estas incluídas as águas de refrigeração.
- h) Os efluentes não devem conter qualquer substância radioativa.
- i) Os efluentes não devem conter espumas e nem materiais flutuantes.
- j) Os efluentes não devem conter concentração de fenóis superior a 50mg/litro.
- k) Os efluentes não devem conter concentração de cloretos superior a 2.000mg/litro.
- l) Os efluentes não devem conter concentração de sulfatos superior a 40mg/litro.
- m) As indústrias cujos efluentes contribuam para a rede de esgoto devem estar de acordo em que aqueles submetidos à medição de vazão junto ao ponto de lançamento, bem como à coleta de amostras para análise.
- n) Nos casos em que os limites fixados sejam ultrapassados, será exigido projeto específico para pré-tratamento dos efluentes, a fim de que sejam adequados aos parâmetros estabelecidos.
- o) Todo empreendimento será dotado de um poço de medição de efluentes, padronizado, a ser locado pela **GOIASINDUSTRIAL** após apresentação do projeto hidráulico-sanitário.
- p) As indústrias já instaladas deverão atender às exigências acima, em prazo a ser estabelecido pela Liquidação da **GOIASINDUSTRIAL**.
- q) Parâmetros que não estejam fixados neste Regulamento poderão ser exigidos pela **GOIASINDUSTRIAL**, a qualquer momento, a fim de preservar o tratamento de efluentes e atender novos parâmetros exigidos pelo órgão ambiental.
- r) É vedado o lançamento de corantes artificiais que não sejam removíveis por processo de coagulação, sedimentação e filtração convencionais.



**NOTAS :**

- 1 - Cotas em centímetros;
- 2 - As dimensões poderão ter pequenas variações de acordo com o fabricante.

**MOURÃO INCLINADO PADRÃO  
DESENHO 1**



MOURÃO RETO PADRÃO  
DESENHO 2

NOTAS :

- 1 - Cotas em centímetros;
- 2 - As dimensões poderão ter pequenas variações de acordo com o fabricante.