

GUIA TÉCNICO
PARA IMPLANTAÇÃO DE
**PARQUES
INDUSTRIAIS**



Curitiba, PR • 2026

PARANÁ
GOVERNO DO ESTADO
SECRETARIA DA INDÚSTRIA,
COMÉRCIO E SERVIÇOS

Sistema Fiep **FIEP**

REALIZAÇÃO

SISTEMA FEDERAÇÃO DAS INDÚSTRIAS DO ESTADO DO PARANÁ - SISTEMA FIEP

PRESIDENTE

Virgílio Moreira Filho

SUPERINTENDÊNCIA FIEP

Superintendente: João Arthur Mohr

GOVERNO DO ESTADO DO PARANÁ

Governador: Carlos Massa Ratinho Junior

SECRETARIA DE ESTADO DA INDÚSTRIA E COMÉRCIO E SERVIÇOS - SEIC

Secretário de Estado da Indústria, Comércio e Serviços: Marco Aurélio Ribeiro

ELABORAÇÃO

Gerência de Desenvolvimento Industrial e Social – Sistema Fiep

Gerente: Marcelo Antônio Percicotti da Silva

Gerência dos Conselhos Temáticos, Setoriais e Regionais – Sistema Fiep

Gerente: Ariane Hinça Schneider

Diretoria Geral - SEIC

Diretor: Marlos Wilton de Andrade

Diretoria de Mercados e Novos Negócios - SEIC

Diretora: Anna Paula Muller

EQUIPE TÉCNICA

Sistema Fiep

Marcelo Antônio Percicotti da Silva

Rafael Guimarães Amaral

Evanio do Nascimento Felipe

João Baptista de Lima Guimarães

Marcelo Ivanildo dos Santos Alves

Mari Aparecida dos Santos

Alex Sandro de Souza Schlichting

Guilherme Jonas Garbelini

Juraci Vieira Novaes Neto

SEIC

Marlos Wilton de Andrade

Anna Paula Muller

William Douglas Barros Simões

Bianca Luvizotto Zacarias Lemos

Fábio Henrique de Aquino Freitas

Os direitos de reprodução e de adaptação deste guia são reservados à Federação das Indústrias do Estado do Paraná, inclusive a reprodução por procedimento mecânico ou eletrônico.

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

Catalogação na fonte

Bibliotecário Responsável: Eglas de Campos Gomes Silva – CRB9/2163

F293

Federação das Indústrias do Estado do Paraná - FIEP

Guia técnico para implantação de Parques Industriais [recurso eletrônico] / Federação das Indústrias do Estado do Paraná – Curitiba: FIEP, 2026.

60 p. : il.

Formato PDF

ISBN 978-85-61268-28-2

Versão impressa disponível. ISBN 978-85-61268-29-9

1. Indústria - Paraná 2. Atração de Investimentos 3. Parques Industriais I. Federação das Indústria do Estado do Paraná II. Título

CDU 711.553(816.2)

Direitos Reservados: Federação das Indústrias do Estado do Paraná

Avenida Cândido de Abreu, 200 – Centro Cívico - CEP 80.530-000 – Curitiba – PR - Tel. (41) 3271 9906

DIRETORIA SISTEMA FIEP (2023 – 2027)

Presidente

Virgílio Moreira Filho

Vice-presidentes

Carmen Lúcia Izquierdo Martins

Célia Oliveira Souza Catussi

Edgar Behne

Helio Bampi

Irineu Munhoz

João Alberto Soares de Andrade

José Alberto Pereira Ribeiro

José Carlos de Godoi

Fabrcio Antônio Moreira Neto

Marcos Dybas da Natividade

Marcus Vinicius Gimenes

Miguel Rubens Tranin

Roberto Kaefer

Roni Junior Marini

Diretores Secretários

1º Diretor Secretário

Cláudio Grochowicz

2º Diretor Secretário

Elizabeth Ardigo

3º Diretor Secretário

Marcelo Poli

Diretores Financeiros

1º Diretor Financeiro

Evaldo Kusters

2º Diretor Financeiro

Itamar Carlos Ferreira

3º Diretor Financeiro

José Georgevan Gomes de Araújo

Diretores Suplentes

José Eduardo de Souza Peixoto

Fernando Yukio Mizote

Guilherme Fiorese Philippi

Rafael Liston

Luiz Krindges

Marcelo Ivan Melek

Mauro Pereira Schwartzburg

Mariane Zanetti Schabatara

Lúcio Kamiji

Allan Gomes Guimarães

Guilherme Hakme

Juliano Langowski

José Carlos Bittencourt

Reinaldo Jorge Scherer

Ricardo Santin

Enéias Melchert

Antônio Carlos Dalcolle

Nedir Nojehovski

Alexandre Damian Reis

Rodrigo Pasa

Olcimar Tramontini

Conselho Fiscal

Efetivos

Fábio José Germano da Silva

Ricardo Lora

Edson Hideki Ono

Suplentes

Orlei Roncaglio

Mauro Aleyx Ribeiro

Antônio Di Rienzo

Delegados Representantes junto ao Conselho da Confederação Nacional da Indústria

Efetivos

Paulo Roberto Pupo

Suplentes

Paulo Meneguetti

Luciano Camilotti

APRESENTAÇÃO

A indústria impulsiona o crescimento econômico, gerando empregos diretos e indiretos, aumentando a produtividade e a renda local. Além disso, a indústria impulsiona a inovação, promove a concorrência e contribui para o desenvolvimento tecnológico, sendo assim, fundamental para o desenvolvimento econômico de todas as localidades.

*No intuito de estimular a atração de investimentos e aumentar a industrialização dos municípios do estado, a Federação das Indústrias do Estado do Paraná (Fiep), em parceria com o Governo do Estado do Paraná, desenvolveu este **Guia Técnico** com o objetivo de orientar as equipes técnicas municipais na estruturação de aglomerações industriais, como distritos, parques, zonas, complexos ou polos industriais. Para facilitar o entendimento, será utilizado o termo “Parques Industriais” em todo o material.*

*Este material serve como um **passo a passo para a implantação de Parques Industriais**, auxiliando os municípios na atração de investimentos que venham a impulsionar o crescimento econômico, gerando mais empregos, renda e melhorando a qualidade de vida da população local.*

Vale ressaltar que as equipes técnicas da Fiep estão à disposição na orientação dos municípios e indústrias para a estruturação dos Parques Industriais.

Boa leitura e bom trabalho!

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	7
2 A IMPORTÂNCIA DA INDÚSTRIA PARA O DESENVOLVIMENTO DA ECONOMIA LOCAL	8
2.1 A INDÚSTRIA E O PARQUE INDUSTRIAL	9
2.2 ATRAÇÃO DE INDÚSTRIAS E O PARQUE INDUSTRIAL	10
2.3 VOCAÇÃO E POTENCIALIDADE ECONÔMICA DO MUNICÍPIO	11
2.4 CONCENTRAÇÃO DE SEGMENTOS PRODUTIVOS E O PARQUE INDUSTRIAL	12
2.5 EXEMPLO DE PARQUE INDUSTRIAL	13
3 PARQUE INDUSTRIAL - PASSO A PASSO PARA A INSTALAÇÃO	14
3.1 ESCOLHA DA ÁREA	15
3.1.1 Legislação Urbana	15
3.1.2 Aprovação de Uso de Infraestrutura de Telecomunicação	16
3.1.3 Legislação Ambiental	16
3.1.4 Criação Legal do Parque Industrial	17
3.1.5 Localização e Características de Área Industrializável	18
3.1.6 Dimensionamento do Parque Industrial	19
3.1.7 Observação do Vento Predominante	20
3.1.8 Licenciamento Ambiental	20
3.1.9 Consulta ao IPHAN	21
3.1.10 Redes de Infraestrutura e Outros Serviços	21
3.1.11 Desapropriação de Área Privada	23
3.2 ELABORAÇÃO DE PROJETOS PARA O PARQUE INDUSTRIAL	23
3.2.1 Projeto Urbanístico	24
3.2.2 Financiamento de Projeto para Construção do Parque Industrial	25
4 DIVULGAÇÃO DO PARQUE INDUSTRIAL	27
5 IMPLANTAÇÃO DE EMPRESAS NO PARQUE INDUSTRIAL DO MUNICÍPIO	28

SUMÁRIO

5.1 FINANCIAMENTO PARA IMPLANTAÇÃO DE EMPRESAS NO PARQUE INDUSTRIAL	29
5.2 AÇÕES DE SUSTENTABILIDADE	30
5.3 MODELO DE GESTÃO DO PARQUE INDUSTRIAL	30
6 INICIATIVAS ESTADUAIS PARA COMPETITIVIDADE E ATRAÇÃO DE INVESTIMENTOS	32
6.1 NOVOS INSTRUMENTOS DE COMPETITIVIDADE E ATRAÇÃO DE INVESTIMENTOS	33
6.1.1 Fundo Estratégico do Paraná (FEPR)	33
6.1.1.1 Reserva de Investimento Estratégico	34
6.1.1.2 Implicações para os Municípios e os Parques Industriais	34
6.2 INCENTIVOS FISCAIS ESTADUAIS – PROGRAMA PARANÁ COMPETITIVO	36
6.2.1 O Programa Paraná Competitivo	36
6.2.2 O Papel do Município e a Importância do Alinhamento Institucional	37
6.2.3 Natureza dos Incentivos Fiscais no Âmbito do ICMS	37
6.2.4 Quem Pode Acessar os Incentivos e em Quais Situações	40
6.2.5 Quem Solicita o Incentivo e como o Município Atua	41
6.2.6 Fluxo Institucional e Atuação dos Órgãos Estaduais	41
6.3 ESPECIALIZAÇÃO PRODUTIVA – PROGRAMA ESPECIALIZA PARANÁ	43
6.3.1 Especialização Produtiva e Parques Industriais	43
6.3.2 O Programa Especializa Paraná (PEP)	44
6.3.3 Instrumentos e Ações do Programa	45
7 CONSIDERAÇÕES FINAIS	48
ANEXO I – CHECKLIST DE IMPLANTAÇÃO DO PARQUE INDUSTRIAL	48
ANEXO II – LINKS ÚTEIS	49
ANEXO III – TERMOS E DEFINIÇÕES	49



INTRODUÇÃO

Este Guia Técnico foi desenvolvido pela **Federação das Indústrias do Estado do Paraná (Fiep)**, por meio da Gerência de Desenvolvimento Industrial e Social e da Gerência de Conselhos Temáticos, Setoriais e Regionais, em parceria com o Governo do Estado do Paraná, por meio da Secretaria de Estado da Indústria, Comércio e Serviços (SEIC) e detalha as etapas de estruturação de um Parque Industrial, desde os estudos iniciais, consultas e avaliações junto a órgãos técnicos, elaboração do projeto, definição de legislações municipais, fontes de financiamento, atração de indústrias, gestão e operacionalização do empreendimento público.

Este Guia Técnico é direcionado ao executivo municipal e, preferencialmente, ao seu corpo técnico, como equipes jurídica, econômica, ambiental, de engenharia, urbanismo e marketing, capazes de planejar e desenvolver todas as etapas de implantação do Parque Industrial. Igualmente importante é a participação da Câmara Legislativa Municipal, uma vez que haverá a necessidade de elaboração e aprovação de leis que viabilizem o Parque Industrial no município. Da mesma forma, pode ser útil para os investimentos privados na estruturação de Parques Industriais.

Este Guia Técnico está dividido em **7 momentos**. Primeiramente são apresentados alguns conceitos essenciais para a compreensão do potencial da indústria no desenvolvimento socioeconômico de uma região e a importância de um Parque Industrial na atração de investimentos. Em seguida, é apresentado o **passo a passo para a implementação de um Parque Industrial no município**.

Na sequência, são apresentadas as estratégias de comunicação e divulgação do Parque Industrial para o seu público-alvo. Seguido das possibilidades de financiamento, da correta instalação das indústrias no Parque Industrial, assim como da gestão e relacionamento com o Parque Industrial. Logo após serão apresentadas as iniciativas do Governo do Estado do Paraná para competitividade e atração de investimentos e, por fim, são apresentadas as considerações finais.

2

A IMPORTÂNCIA DA INDÚSTRIA PARA O DESENVOLVIMENTO DA ECONOMIA LOCAL

Conceitualmente, **o setor industrial pode ser caracterizado por um conjunto de atividades produtivas responsáveis pela transformação da matéria-prima em produto acabado.** Sua importância para a economia baseia-se na capacidade de dinamizar outros setores econômicos, como a agricultura, o comércio e os serviços. Pode-se citar como exemplo, a agricultura moderna, que utiliza ferramentas, sementes, adubos, máquinas e outros insumos produzidos industrialmente, como também o fato de que as diversas lojas existentes nas cidades **só possuem mercadorias à venda porque as mesmas foram produzidas pela indústria.**

O mesmo acontece com as atividades de prestação de serviços, como por exemplo, a manutenção de diversos aparelhos, o

fornecimento de energia elétrica, de água, de telecomunicações, de transportes, entre outros.

Assim, fortemente inter-relacionada com os outros setores da economia, **a indústria é responsável pela geração de empregos e renda**, capaz de estimular o desenvolvimento tecnológico, social e econômico do espaço onde está instalada.

É por estas características que a indústria é considerada o **motor da economia**, sendo sua instalação bem-vinda nos municípios brasileiros, principalmente nos de pequeno porte, que necessitam ainda mais de dinamização, e é por meio da instalação de um Parque Industrial na cidade, que a economia pode tornar-se atrativa à instalação de indústrias.

2.1 - A INDÚSTRIA E O PARQUE INDUSTRIAL

O Parque Industrial de um município pode ser compreendido como uma **área definida pela administração pública local como o melhor local para a instalação de indústrias de qualquer porte** (micro, pequenas, médias ou grandes empresas). Esta área é planejada, destinada à ocupação exclusiva de indústrias, portanto, com toda a infraestrutura necessária à sua instalação. Como citado anteriormente, existem várias iniciativas de aglomerações industriais (distritos, parques, núcleos, zonas, polos ou até loteamentos e condomínios industriais) capazes de organizar e atrair novos investimentos produtivos para o município.

Um **Parque Industrial** consiste em um terreno projetado especificamente para promover atividades industriais por meio da integração com meios de transporte e outras infraestruturas de apoio. As empresas são atraídas para os Parques Industriais com o objetivo de obter e gerar benefícios econômicos de economias de localização, como maior facilidade de comunicação, acesso a uma mão de obra adequada e instalações projetadas para atender às suas necessidades.

Parques Industriais bem-sucedidos refletem os atributos locacionais de seu local específico, interagem com a estrutura sociopolítica do ambiente mais amplo, funcionam como distritos de aprendizagem para a troca de informações tácitas e buscam mitigar os efeitos ambientais negativos de sua atividade concentrada.



Os tipos de Parques Industriais incluem **distritos marshallianos** e podem conter plataformas de hub-and-spoke, plataformas satélites e até parques científicos e tecnológicos. Os Parques Industriais podem aumentar a velocidade de desenvolvimento local, atrair capital para áreas de privilégio concentrado e gerar polos de crescimento com multiplicadores econômicos para áreas conectadas. A variedade de formas de Parques Industriais atesta a sua utilidade desde a revolução industrial até a economia globalizada e nos seus diversos espaços de produção.

As vantagens compartilhadas da proximidade podem variar dentro dos parques, mas estes refletem claramente o poder e a atratividade dos clusters por sua própria prevalência no cenário econômico, sendo assim uma excelente ação para atração de investimentos e desenvolvimento local.

2.2 - ATRAÇÃO DE INDÚSTRIAS E O PARQUE INDUSTRIAL

Mais importante do que os benefícios fiscais, a atração de indústrias pela administração local requer infraestrutura adequada. Os incentivos ficam em segundo plano quando comparados, por exemplo, à presença de tratamento de esgoto ou à existência de grandes áreas em que a legislação ambiental permita a urbanização. Isto não significa que os benefícios fiscais não devam ser oferecidos, porém estes acabam sendo pontos menos importantes, uma vez que a maioria dos municípios brasileiros pode utilizar esta tática para atração de instalações industriais.

Os critérios mais importantes para escolher um local para a expansão da atividade produtiva pelos empresários, envolvem a análise de:

- Existência de mão de obra qualificada;
- Qualidade de vida para os colaboradores;
- Existência de malha logística adequada e com acessos próximos ao Parque Industrial;
- Facilidade de acesso à prestação de serviços básicos;
- Proximidade do mercado consumidor e/ou fornecedor;
- Existência de canais de distribuição;
- Infraestrutura adequada como: redes de água e esgoto, rede elétrica confiável e acesso à internet rápida e estável.

Observe que cabe à administração pública estimular aqueles critérios que são influenciados pela atuação local. Para tanto, é necessário haver um planejamento de longo prazo pelo poder público, levando em consideração as vocações e potencialidades econômicas do município e de sua região.

2.3 - VOCAÇÃO E POTENCIALIDADE ECONÔMICA DO MUNICÍPIO



Pode-se dizer que a vocação econômica de um município se refere ao **conjunto de competências, recursos e produção locais, considerando os aspectos econômicos, ambientais, tecnológicos, artístico-cultural, turístico e educacional**. Já a potencialidade econômica é a capacidade atual e futura do município de desenvolver

suas atividades, considerando fatores como infraestrutura, mão de obra qualificada e um ambiente de negócios favorável. É relevante lembrar que um município **não terá** necessariamente uma única vocação ou potencialidade econômica, sendo que, muitas vezes, o perfil econômico das cidades do entorno ou da região do município analisado pode determinar suas vocações e potencialidades.

A importância de conhecer tanto as vocações quanto as potencialidades econômicas do município explica-se principalmente por meio da clareza conferida à administração pública em planejar e projetar o município, tornando-o conhecido e atrativo aos investidores. Por sua vez, para identificá-las é necessário realizar um **diagnóstico com informações socioeconômicas**.

Neste diagnóstico são apresentadas algumas informações, tais como:

- Análise dos setores econômicos já instalados no município;
- Análise do crescimento do setor industrial do município;
- Crescimento natural do município (população, habitação, comércio etc.);
- Identificação dos recursos minerais, vegetais ou hídricos que podem ser explorados economicamente;
- Produtos que podem ser oferecidos com qualidade e/ou em quantidade;
- Levantamento das matérias-primas e indústrias existentes, disponibilidade de mão de obra qualificada e semiquificada;
- Infraestrutura e serviços disponíveis, proximidade e acesso dos centros produtores e consumidores etc;

- Principais características socioeconômicas e de infraestrutura logística da região onde se encontra localizado o município;
- Projetos de expansão de investimentos privados e públicos para a região;
- Projetos e programas públicos para a qualificação de mão de obra.

Todas estas informações serão úteis para o conhecimento prévio das necessidades produtivas dos segmentos industriais com maior probabilidade de instalação no município, facilitando o trabalho de dimensionamento da área e dos lotes das indústrias do **Parque Industrial**, por exemplo.

Por meio de uma parceria entre a **Federação das Indústrias do Estado do Paraná e a Secretaria de Estado da Indústria, Comércio e Serviços**, foi criada uma Plataforma de Especialização Inteligente para os municípios paranaenses, onde a prefeitura poderá encontrar um conjunto de informações sobre o seu município, que podem gerar insights e apoiar a tomada de decisões sobre os setores a serem atraídos para o Parque Industrial.

2.4 - CONCENTRAÇÃO DE SEGMENTOS PRODUTIVOS E O PARQUE INDUSTRIAL

Com o intuito de **diminuir custos** ou obter ganhos de escala produtiva, empresários de um mesmo segmento e/ou que fazem parte dos elos de uma mesma cadeia produtiva (fornecedores e prestadores de serviço de um determinado segmento econômico), podem se interessar em instalar suas plantas industriais próximas fisicamente. Nesse sentido, um município que tenha identificado suas vocações e potencialidades econômicas e também possua um Parque Industrial instalado pode atrair para um mesmo espaço, empresas que comercializam ou que cooperam entre si.

A Federação das Indústrias do Estado do Paraná possui estudos e informações sobre a estrutura produtiva e o potencial econômico atual e futuro do município e da região, que podem **servir de apoio no planejamento e atração de novos investimentos para a sua localidade**.

2.5 - EXEMPLO DE PARQUE INDUSTRIAL

Para melhor ilustrar o impacto positivo de aglomerações industriais no município e na região onde são instaladas, segue um exemplo positivo do estado do Paraná, especificamente na cidade de **Cascavel**.

Atualmente, Cascavel conta com **nove núcleos industriais**, criados entre 1979 e 2012, que somam aproximadamente 250 empresas e geram de **13 a 14 mil empregos diretos**. Devido ao crescimento do setor nos últimos anos, a cidade enfrenta uma demanda crescente por novas áreas de expansão.

Uma dessas iniciativas é o **Núcleo Industrial III ou Núcleo Industrial Allan Charles Padovani**. Criado em 17 de maio de 1991, iniciou suas atividades com 10 empresas em uma área total de 114 mil m². Atualmente conta com 20 empresas dos setores de madeira, construção civil, metalurgia e plástico.



Em **02 de agosto de 2004**, em reunião de toda a classe empresarial da época, foi criada a Associação das Empresas do Núcleo Industrial III – AENPIC, sendo devidamente registrada no Registro de Títulos e Documentos em 20 de fevereiro de 2006. Em 15 de janeiro de 2014, em assembleia, a associação passou a constituir-se sob o CNPJ: 19.109.637/0001-49.



Utilize o QR Code ou acesse o link para saber mais sobre o Núcleo Industrial III de Cascavel, PR:
nucleoindustrial3cascavel.com.br

3

PARQUE INDUSTRIAL: PASSO A PASSO PARA A INSTALAÇÃO

Este capítulo apresenta o **passo a passo** a ser seguido para a instalação do Parque Industrial. Ele é subdividido em duas partes, sendo a primeira a escolha da área de implantação e a segunda, a elaboração do projeto.

Como será visto, antes da escolha da área, são necessários alguns estudos, consultas ou análises, envolvendo desde órgãos do governo estadual até empresas prestadoras de serviços essenciais.

Em anexo a este guia, segue o link para um **check-list** com todos os itens a serem verificados pela administração pública para a viabilização do Parque Industrial, bem como todos os projetos a serem providenciados e aprovados.

3.1 - ESCOLHA DA ÁREA

Para a escolha da área em que será instalado o Parque Industrial, devem ser conhecidas e observadas as exigências de **ordem legal e técnica**, sendo necessário conhecer e/ou providenciar (caso o município não disponha de regulamentação) a seguinte legislação:

3.1.1 - Legislação Urbana

Antes da definição da área em que será construído o Parque Industrial é importante verificar a existência e consultar as leis municipais, estaduais e federais que influenciam a organização urbana e ambiental no município. Abaixo estão elencados alguns **aspectos da legislação federal e estadual** com referência ao tema, já que a legislação municipal deve ser considerada caso a caso, dadas as suas particularidades. As disposições legais do seu município deverão ser consultadas, verificando principalmente as definições legais quanto à atividade industrial.

Neste caso, o Plano Diretor do município é essencial para a identificação da área legalmente reservada como adequada à atividade industrial; sendo que a Legislação Urbana Municipal é constituída pelos seguintes instrumentos legais:

- Lei do Plano Diretor; → Lei do Perímetro Urbano e da Expansão Urbana;
- Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano (Zoneamento); → Lei do Sistema Viário;
- Código de Obras; e → Código de Posturas.

A legislação federal, por sua vez, apresenta algumas regulamentações **referentes à organização urbana**, que são importantes de conhecer:

→ **Lei nº 10.257, de 10 de Julho de 2001** - Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal que estabelecem diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências (Estatuto da Cidade) e suas alterações;

→ **Lei nº 12.379, de 06 de Janeiro de 2011** - Regulamenta o Sistema Nacional de Viação, e suas alterações.



3.1.2 - Aprovação de uso de infraestrutura de telecomunicação

Convencionou-se chamar de “**Lei das Antenas**” o que se refere, principalmente, à Lei Geral de Antenas (Lei nº 13.116/2015), que estabelece normas para a instalação e o compartilhamento de infraestruturas de telecomunicações no Brasil, incluindo a infraestrutura para 5G. Essa lei foi complementada pela Lei nº 14.424/2022 (Lei do Silêncio Positivo), que acelera a instalação de antenas ao permitir a **autorização automática** em caso de não manifestação do órgão municipal em 60 dias.

Nesse sentido, o município precisa adaptar sua legislação para **facilitar a implantação** de infraestruturas de telecomunicações, especialmente para o 5G, sem criar barreiras que invadam a competência da União. Assim, os municípios devem definir procedimentos simplificados para a **instalação de infraestruturas de pequeno porte**. Vale ressaltar que a competência para legislar sobre a matéria de telecomunicações é da União, que pode fiscalizar o uso do solo público para instalação de antenas por meio de cobrança de taxas.

3.1.3 - Legislação Ambiental

Quanto às questões ambientais, além da legislação federal e resoluções do CONAMA (Conselho Nacional do Meio Ambiente), alguns municípios também podem contar com outros instrumentos legais incorporados ao conjunto da Legislação Urbana, como a **Lei do Meio Ambiente e a Lei Sanitária**. Da mesma forma, é importante verificar a existência de **Áreas de Preservação Permanente** no território do município e as especificações legais vinculadas a ela. Abaixo seguem algumas regulamentações que envolvem o meio ambiente, no âmbito federal:

→ **Lei nº 6.803, de 02 de Julho de 1980** – Dispõe sobre as diretrizes básicas para o zoneamento industrial nas áreas críticas de poluição, e dá outras providências;

- **Lei nº 6.938, de 31 de Agosto de 1981** - Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação;
- **Resolução CONAMA nº 1, de 23 de Janeiro de 1986** - Dispõe sobre critérios básicos e diretrizes gerais para a avaliação de impacto ambiental;
- **Resolução CONAMA nº 302, de 20 de Março de 2002** - Dispõe sobre parâmetros, definições e limites de Áreas de Preservação Permanente de reservatórios artificiais e o regime de uso do entorno;
- **Resolução CONAMA nº 303, de 20 de Março de 2002** - Dispõe sobre parâmetros, definições e limites de Áreas de Preservação Permanente;
- **Lei nº 12.651, de 25 de Maio de 2012** - Dispõe sobre a Proteção da Vegetação Nativa.

Abaixo segue a legislação no âmbito estadual:

- **Lei nº 22.252, de 12 de Dezembro de 2024** - Dispõe sobre normas gerais para o licenciamento ambiental no Estado do Paraná.

3.1.4 - Criação Legal do Parque Industrial

Durante o processo de criação e implantação do Parque Industrial, o município deverá elaborar e a Câmara Municipal aprovar algumas leis, tais como:

- Lei para Criação do Parque Industrial;
- Lei de Incentivos (fiscais e econômicos) para Implantação de Indústrias; e
- Lei de Desenvolvimento Econômico Municipal.

A fim de regulamentar o Parque Industrial, faz-se necessária a criação de uma **Lei do Parque Industrial**, que deverá ser aprovada pela Câmara de Vereadores do município.

A Lei deverá dispor entre seus artigos, questões como: **1)** delimitação da área em que será implantado o Parque Industrial; **2)** a forma de alienação das áreas; **3)** a forma de funcionamento da licitação; **4)** as ações em caso de venda ou incorporação da

empresa concessionária; **5)** o responsável pela implantação de infraestrutura; **6)** o responsável pelas despesas decorrentes da Lei, entre outros.

É importante ressaltar que, para **segurança jurídica** da realização do empreendimento, o rito para a alienação e/ou concessão de direito real dos imóveis deverá seguir a lei de licitações vigente, Lei nº 14.133/2021.

3.1.5 - Localização e Características de Área Industrializável

Observando as diretrizes do Plano Diretor do município que asseguram reserva para zonas industriais, a escolha dentro desta mesma área, para posterior construção do Parque Industrial, **exige a presença** de algumas características:

→ **Localização estratégica:** Proximidade das principais rodovias, ferrovias, portos e aeroportos da região, com o intuito de facilitar o recebimento de matérias-primas e o escoamento da produção. Vale ressaltar que o acesso com pavimentação asfáltica ou viabilidade de implantação (segundo o Plano Viário do município) são fundamentais;

→ **Terreno plano ou levemente inclinado:** Com declividade não superior a 15 graus, pois regiões muito acidentadas oneram a implantação do Parque Industrial com obras de terraplanagem e não são adequadas para a atividade industrial. Além disso, é importante que a área possua **topografia favorável** (baixa movimentação de terra), condições geotécnicas adequadas (solo firme, baixa suscetibilidade a inundações) e distanciamento de áreas de preservação permanente (APP).



Ressalta-se, ainda, que as desvantagens decorrentes do necessário distanciamento do Parque Industrial em relação ao centro urbano devem ser devidamente consideradas no planejamento e na definição da área destinada à sua implantação, dentre as quais destacam-se:

Proximidade do Centro

Urbano - Desvantagens:

- Maior impacto à população urbana;
- Restrições quanto ao tamanho e forma física da área;
- Limitação espacial quanto ao crescimento e desenvolvimento próprio da área;
- Incompatibilidade com a vizinhança;
- Dificuldade de desenvolvimento de outras atividades produtivas.

Distanciamento do Centro

Urbano – Desvantagens:

- Maiores custos para implementar a infraestrutura;
- Dificuldades e alto custo de deslocamento da mão de obra;
- Dificuldades na utilização de serviços como hospitais, bancos, escolas etc;
- Maiores custos operacionais para as empresas em atividade no local.

3.1.6 - Dimensionamento do Parque Industrial

O estudo para identificação de vocações e potencialidades econômicas do município poderá servir como referência para **definição do tamanho** do Parque Industrial do município e de suas estratégias de implantação. Vale lembrar que a construção de um Parque Industrial pode ser realizada em etapas, conforme o adensamento das indústrias for acontecendo ao longo do tempo. Deste modo, são **minimizados os riscos de ociosidade**, por longo período de tempo, nos investimentos em obras de infraestrutura e serviços já instalados.

Assim, quando os lotes do Parque Industrial estiverem se esgotando ou os lotes remanescentes não mais satisfazerem os interesses de determinados empresários, será possível realizar **novos investimentos** em obras de infraestrutura e serviços, visando à ampliação do Parque existente e/ou a implantação de um novo. No caso de ampliação, é **necessário reservar a área desde o início do projeto**, garantindo a utilização da mesma no futuro.

É importante que haja a elaboração de um **Masterplan** do Parque Industrial, prevendo as fases de implantação do mesmo, e garantindo eficiência em todo o projeto.

3.1.7 - Observação do Vento Predominante

Atualmente, devido às exigências e à fiscalização dos órgãos ambientais, as indústrias que emitem poluentes durante o seu processo produtivo se utilizam de filtros para o controle dos poluentes atmosféricos emitidos. Entretanto, a utilização dos filtros **não elimina por completo** os odores destes poluentes, que inevitavelmente serão eliminados na atmosfera. Portanto, antes da definição da área em que será instalado o Parque Industrial, é importante identificar o **vento predominante** que incide no território municipal.

Assim, as áreas que estejam localizadas na rota do vento predominante e que tenham na continuidade desta mesma rota, unidades habitacionais, hospitais, escolas, entre outras ocupações humanas (sejam estas do próprio município ou dos municípios vizinhos) devem ser **rejeitadas**. Deste modo, serão evitadas possíveis reclamações da população quanto aos odores e poluentes oriundos do Parque Industrial, que foram trazidos pelo vento.

Para identificar corretamente o vento predominante do município, é possível entrar em contato com o SIMEPAR (Sistema Meteorológico do Paraná) e solicitar um laudo com a Rosa dos Ventos do município. O SIMEPAR opera cerca de 50 estações meteorológicas automáticas no Paraná para monitorar ventos e clima. Essas estações registram velocidade e direção dos ventos a cada 15 minutos, o que torna as medições bastante precisas nos pontos de coleta.

Através destes registros, é possível determinar a direção predominante do vento, ou seja, para onde o vento sopra na maior parte do ano, bem como a sua velocidade. Vale lembrar que as medições são bastante precisas no ponto onde são medidas. Informações a respeito também podem ser obtidas através do Instituto Água e Terra (IAT).

3.1.8 - Licenciamento Ambiental

O próximo passo diz respeito ao **Instituto Água e Terra (IAT)**, que se trata de um órgão executivo da administração indireta do Governo do Estado do Paraná, vinculado à

Secretaria de Desenvolvimento Sustentável (SEDEST). Dentre as atribuições do IAT está a concessão de licenciamento ambiental prévio para autorização de desmates, bem como a análise e emissão de pareceres em projetos de impacto ambiental.

E é nesse sentido que a consulta ao IAT precisa ser realizada, com o intuito de verificar a possibilidade da **liberação ambiental** da área em que se pretende implantar o Parque Industrial, elaborando assim estudos ambientais como EIA/RIMA, Relatório Ambiental Simplificado ou licenciamento conforme a legislação.

3.1.9 - Consulta ao IPHAN

O IPHAN é uma **autarquia federal**, com a função de atuar como entidade de proteção ao Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. A consulta ao IPHAN, portanto, serve para verificar se a área em que se pretende implantar o Parque Industrial não possui nenhuma **atividade de interesse** ao Patrimônio Histórico e Cultural do Brasil.

3.1.10 - Redes de Infraestrutura e outros Serviços

Assim como no item anterior, as empresas que prestam serviços imprescindíveis à infraestrutura da área em estudo, devem ser consultadas quanto à viabilidade técnica e financeira de instalação do Parque Industrial:



Água e Esgoto:

Consulte a Companhia de Saneamento sobre a atual capacidade de fornecimento (pressão e vazão) e tratamento de água, bem como a distância da rede instalada até a área em estudo. Solicite um projeto de expansão, bem como orçamento para implementação do mesmo. Vale verificar também a viabilidade de implantação de sistema de drenagem pluvial com técnicas de baixo impacto (bacias de retenção, pavimentos permeáveis etc.).



Energia Elétrica:

Consulte a companhia de energia elétrica sobre a disponibilidade de iluminação pública e energia de alta tensão com potência suficiente nas proximidades. Solicite um projeto de expansão, bem como orçamento para implementação. Nessa etapa é importante que, nas proximidades do Parque Industrial, existam redes de alta tensão, acima de 34 kV.



Telefonia e Internet:

Consulte as companhias prestadoras de serviço de telefonia (móvel e fixa) e internet (fibra óptica, 5G) sobre a existência de cobertura, a capacidade de atendimento atual e futura. Solicite um orçamento às empresas que atendem à região, com os custos relacionados a um projeto de expansão/instalação da infraestrutura necessária (torres, cabeadamentos e equipamentos). Vale lembrar que, conforme orientado no item anterior, a Lei Geral das Antenas precisa estar regularizada no município.



Abastecimento de Gás natural e GLP canalizado:

No Paraná, a Companhia Paranaense de Gás (Compagás) é a empresa responsável pela distribuição do gás natural canalizado. Entretanto, sua estrutura de distribuição não está disponível para todos os municípios do estado, de modo que a empresa deve ser consultada, caso a caso, sobre a capacidade de atendimento atual e seu planejamento de expansão para os próximos anos. Outras empresas privadas fornecem por caminhão-tanque por meio de contrato de prestação de serviços.



Transporte Coletivo:

Verifique a necessidade de implantação de linhas de transporte coletivo próximas ao Parque Industrial, capazes de atender aos trabalhadores do município e municípios vizinhos.

Além desses serviços, é interessante analisar a viabilidade de contratação de serviços de segurança e vigilância, corpo de bombeiros industrial e gestão de resíduos industriais (coleta seletiva, estação de tratamento).

3.1.11 - Desapropriação de Área Privada

Em alguns casos, pode ser necessária a desapropriação de área privada para implantação do Parque Industrial, nesse sentido, entende-se por desapropriação o procedimento administrativo pelo qual o Poder Público ou o delegatário autorizado visa alcançar a transferência compulsória da propriedade de outrem, fundado em declaração de utilidade pública ou interesse social, mediante pagamento de indenização.

A **desapropriação** é procedimento de direito público, sendo realizada em duas fases: a primeira, chamada **declaratória**, envolve a indicação da necessidade ou utilidade pública ou interesse social (direito fundamental constante do art. 5º, XXIV, da Constituição Federal).

A segunda é **executória**, compreendendo a estimativa da justa indenização e a transferência do bem ao domínio do expropriante. Os casos ensejadores de desapropriação encontram-se taxativamente relacionados no Decreto-Lei nº 3.365/41, complementado pela legislação subsequente e pela Lei nº 4.132/62, que define casos de desapropriação por interesse social.

Trata-se de uma forma originária de aquisição de propriedade, sendo capaz de gerar **título constitutivo de propriedade por força própria** (autônoma), isto é, independentemente de título jurídico anterior. Este procedimento acarreta a justa e prévia indenização em dinheiro, conforme previsão do artigo 5º, XXIV e 182, § 3º, ambos da Constituição Federal.

3.2 - ELABORAÇÃO DE PROJETOS PARA O PARQUE INDUSTRIAL

A elaboração do projeto deve estar em conformidade com as **diretrizes municipais, estaduais e federais**, incluindo a normativa técnica; sendo que sua implantação poderá ocorrer em etapas a fim de maximizar os investimentos em menor tempo possível.



Para tanto, é imprescindível a elaboração de um projeto para o Parque Industrial, sendo que neste devem constar o levantamento Planialtimétrico da Região e o Projeto Urbanístico, sendo que, neste último, são inseridos o Sistema de Abastecimento de Água, o Sistema de Efluentes Líquidos, a Drenagem Pluvial, Energia Elétrica, Iluminação Pública, Telecomunicações, Pavimentação, o tamanho dos lotes, tipo de edificação, vias de acesso dimensionadas para tráfego pesado, estacionamento e pátio de manobra etc.

3.2.1 - Projeto Urbanístico

No **projeto urbanístico** devem constar todos os elementos do Parque Industrial, tais como os tipos de uso do solo no Parque Industrial, sua exata localização, sua densidade de ocupação, o sistema viário, o parcelamento e o zoneamento interno, as condicionantes paisagísticas como áreas verdes e de proteção ambiental, os equipamentos urbanos e todos os fatores correlatos.

Com a finalidade de **maximizar os recursos públicos**, é possível que o projeto do Parque Industrial preveja duas áreas, uma para loteamento imediato e outra destinada à expansão posterior, que será regularizada por desmembramento.

É imprescindível que o projeto urbanístico seja realizado por profissionais da área de engenharia civil e arquitetura, a fim de que todas as normas técnicas e exigências das concessionárias de água, esgoto, energia elétrica, gás natural e telecomunicações sejam observadas e cumpridas no projeto.



3.2.2 - Financiamento de Projeto para Construção do Parque Industrial

A implantação de um Parque Industrial exige dos municípios investimentos significativos para garantir a infraestrutura necessária à instalação de indústrias, o que muitas vezes demanda o acesso a financiamentos pelas prefeituras. Para viabilizar esses projetos, os municípios contam com o apoio de instituições financeiras de fomento, que oferecem linhas específicas de crédito voltadas à infraestrutura e à expansão da base produtiva.

No Paraná, destaca-se a **Agência de Fomento do Estado do Paraná**

– Fomento Paraná, que dispõe de programas voltados ao apoio de prefeituras na estruturação de áreas industriais. Entre os itens financiáveis estão investimentos no desenvolvimento municipal, com foco na eficiência da administração pública; obras de infraestrutura e saneamento; equipamentos urbanos e melhorias urbanísticas; além da aquisição de



imóveis de interesse municipal. Essas operações podem ser realizadas em parceria com a **Secretaria de Estado das Cidades (SECID)**, tendo o **Paranacidade** como agente técnico-operacional, o que garante maior segurança e eficiência na execução dos projetos.

Já o **BRDE (Banco Regional de Desenvolvimento do Extremo Sul)**, além de financiar municípios com crédito de médio e longo prazo para projetos de desenvolvimento urbano — incluindo obras civis, instalações, aquisição de equipamentos e estruturação de estudos e projetos —, também oferece assistência técnica e prestação de serviços na estruturação dos projetos municipais, apoiando desde a concepção até a viabilização dos investimentos.

No âmbito federal, os gestores públicos municipais podem contar com instituições como a **Caixa Econômica Federal**, parceira estratégica no financiamento de obras

públicas e projetos de infraestrutura, incluindo iniciativas de desenvolvimento industrial e urbanização. Já os projetos de maior porte podem ser viabilizados pelo **BNDES (Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social)**, que disponibiliza linhas específicas para a implantação de projetos estruturantes e a expansão produtiva, acessíveis tanto às administrações públicas quanto às empresas que se instalarão nos Parques Industriais.

Além das instituições estaduais e nacionais, os municípios podem buscar recursos junto a organismos internacionais, como o **BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento)**, que oferece financiamento e assessoria técnica para o desenvolvimento de projetos.

Importante destacar que os bancos, em especial os públicos, têm considerado, em suas análises de concessão de crédito, critérios relacionados à pauta ESG e aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS). Dessa forma, é essencial que o gestor público incorpore, no planejamento da implantação do Parque Industrial, a definição de quais ODS serão atendidos pelo empreendimento.

Com o **suporte dessas instituições**, os municípios podem transformar a implantação de Parques Industriais em iniciativas sustentáveis, capazes de dinamizar a economia local, atrair investimentos privados e gerar novas oportunidades para a população.

4

DIVULGAÇÃO DO PARQUE INDUSTRIAL



Após a estruturação do Parque Industrial, é importante que ele seja **amplamente divulgado**, principalmente para a classe empresarial. Para que esta divulgação seja feita de modo organizado, é imprescindível que seja elaborado um **plano de marketing**.

O **plano de marketing** auxiliará na promoção do Parque Industrial e facilitará sua adesão pelo público-alvo. Deste modo, sua divulgação passa primeiramente pelo desenvolvimento de um material de propaganda do próprio município, uma espécie de **portfólio ou guia do investidor**, destacando os diferenciais do Parque Industrial (infraestrutura de ponta, incentivos fiscais, localização estratégica etc.). Neste material, também deverá constar a marca do Parque Industrial.

O referido material poderá ser disponibilizado tanto em formato eletrônico quanto impresso, a fim de atingir o maior número de interessados. Adicionalmente, um site poderá ser criado com informações em português e inglês, aprimorando a divulgação e imagem do município. A participação em feiras de empreendedorismo e de negócios também pode ser um **excelente canal** para divulgação, assim como a mídia espontânea, por meio de rádios e jornais locais, regionais, estaduais e até nacionais.

5

IMPLANTAÇÃO DE EMPRESAS NO PARQUE INDUSTRIAL DO MUNICÍPIO

As empresas que venham a se instalar no Parque Industrial do município devem apresentar um plano de negócios sucinto, o qual será avaliado segundo os critérios definidos pela prefeitura. Caso os lotes do Parque Industrial sejam de propriedade privada, estes deverão ser comprados pelas indústrias interessadas, diretamente dos proprietários.

Porém, se os lotes forem de propriedade da prefeitura, estes deverão ser comprados por intermédio de um **processo licitatório** (Lei nº 14.133/2021), a fim de que a empresa possa instalar-se de modo seguro e definitivo no local, podendo inclusive oferecer o imóvel adquirido como garantia na concessão de financiamentos.

5.1 FINANCIAMENTO PARA IMPLANTAÇÃO DE EMPRESAS NO PARQUE INDUSTRIAL

A implantação de um Parque Industrial abre oportunidades não apenas para os municípios, mas também para as empresas que desejam se instalar nessas áreas. As indústrias, ao planejarem sua implantação, muitas vezes **necessitam de financiamento para aquisição de terrenos**, construção de plantas industriais, compra de máquinas e equipamentos, além de investimentos em tecnologia, inovação e sustentabilidade.



Para viabilizar esses projetos, as empresas podem contar com **linhas de crédito** oferecidas por instituições como a Fomento Paraná, o BRDE, além de bancos e cooperativas de crédito de sua região, que financiam investimentos produtivos, infraestrutura e capital de giro. Para projetos de maior porte e com foco em expansão tecnológica ou produtiva, o BNDES disponibiliza

programas específicos voltados à modernização, Indústria 4.0, eficiência energética e descarbonização. Já a FINEP, órgão do governo federal, atua como parceira estratégica no financiamento de projetos de inovação tecnológica e Indústria 4.0, apoiando empresas que buscam elevar sua competitividade por meio da **pesquisa, desenvolvimento e adoção de novas tecnologias**.

No acesso a essas **linhas de crédito**, as empresas podem contar com o apoio de instituições de classe e entidades representativas, como seus sindicatos empresariais, a Fiep, que dispõe de um serviço especializado por meio do **Núcleo de Acesso ao Crédito** (NAC), e outros parceiros estratégicos, como o Sebrae e a Associação Comercial e Industrial do município, que auxiliam na orientação, intermediação e facilitação do processo de financiamento.

Assim, municípios e empresas, com o suporte do sistema de fomento, do setor financeiro e das entidades representativas, podem transformar os Parques Industriais em **polos de desenvolvimento sustentável**, competitividade e geração de empregos.

5.2 AÇÕES DE SUSTENTABILIDADE

As práticas de sustentabilidade são hoje uma necessidade para manter a competitividade e assegurar o futuro dos negócios. Assim, é importante a implementação de **práticas de sustentabilidade no Parque Industrial**, visando reduzir o impacto ambiental e social das atividades industriais instaladas.

Gestão ambiental integrada, redução de emissões, estações de tratamento de efluentes, reaproveitamento de água pluvial, sinergia entre empresas para reaproveitamento de resíduos e uso de energias renováveis são práticas de sustentabilidade que podem ser implementadas.

5.3 MODELO DE GESTÃO DO PARQUE INDUSTRIAL

Para a melhor organização do Parque Industrial, é importante que seja implantado um modelo de gestão. Também deve ser definido se a gestão será realizada por uma empresa privada, uma associação de empresas do Parque ou um órgão público.

Um modelo de gestão de Parque Industrial é fundamental para maximizar a eficiência, reduzir custos operacionais e promover a sustentabilidade em complexos que reúnem diversas empresas. Ele transforma um simples agrupamento de indústrias em um ecossistema sinérgico, integrando infraestrutura, logística e recursos de maneira inteligente.

De modo geral, a importância de um modelo de gestão eficiente se destaca pelos seguintes benefícios:

→ **Aumento de Eficiência e Produtividade:** Um modelo estruturado utiliza IoT, automação e análise em tempo real para minimizar o tempo de inatividade e aumentar a produtividade das empresas instaladas;

→ **Redução de Custos (Economia de Escala):** A gestão centralizada de infraestrutura compartilhada (água, energia, tratamento de resíduos, segurança) reduz os custos operacionais para as empresas, permitindo que foquem no seu crescimento;

→ **Sustentabilidade e Economia Circular:** Modelos modernos podem promover práticas ecológicas (Eco-Industrial Parks), focando na redução de poluição, reutilização de matérias-primas e simbiose industrial, onde o subproduto de uma indústria serve como matéria-prima para outra;

→ **Atração de Investimentos e Talentos:** Parques bem geridos e com infraestrutura de alta qualidade oferecem um ambiente seguro e favorável, atraindo mais investidores e mão de obra qualificada;

→ **Logística Integrada:** A proximidade física das empresas, combinada com uma gestão de infraestrutura eficiente, otimiza cadeias de suprimentos e reduz custos de transporte;

→ **Melhoria na Tomada de Decisão:** Modelos de gestão (como o uso de ERPs) integram setores de compras, estoque e produção, facilitando a comunicação estratégica e a análise de dados para tomada de decisões.

Por fim, é importante que seja elaborado um **Regimento Interno** que estabeleça regras de convivência, uso das áreas comuns e manutenção da infraestrutura.

6

INICIATIVAS ESTADUAIS PARA COMPETITIVIDADE E ATRAÇÃO DE INVESTIMENTOS

A política de atração de investimentos no Brasil atravessa um período de **transformação estrutural**.

A Reforma Tributária, instituída a partir da Emenda Constitucional nº 132, de 20 de dezembro de 2023, e regulamentada progressivamente por legislação complementar — com destaque para a Lei Complementar nº 214, de 2025, que dispõe sobre o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) — tende a promover **maior harmonização do sistema tributário nacional e a reduzir, de forma significativa, os mecanismos tradicionais de competição fiscal entre os entes federativos**.

Esse novo contexto impõe desafios, mas também abre espaço para a construção de instrumentos mais modernos, transparentes e sustentáveis de promoção do desenvolvimento econômico.

Ciente dessas mudanças, o **Governo do Estado do Paraná** vem se antecipando aos efeitos da reforma, estruturando alternativas sólidas e inovadoras para manter e ampliar a competitividade do Estado. Esse movimento integra um esforço amplo de consolidação de uma competitividade estrutural, baseada na melhoria contínua do ambiente de negócios. A seguir, são apresentados os principais instrumentos para apoio e estímulo ao desenvolvimento industrial promovidos pelo Governo do Estado.

Com a reforma tributária, a lógica de desenvolvimento local **não será mais conduzida pela concessão de incentivos tributários**, mas pela habilidade dos governos subnacionais de operar mecanismos financeiros mais sofisticados, tais como arranjos de coinvestimento com o setor privado, instrumentos de blended finance, fundos de investimento, de participações, de direitos creditórios e imobiliários, PPPs, bem como de qualificar suas carteiras de projetos e acessar e direcionar, com efetividade, os recursos do Fundo Nacional de Desenvolvimento Regional (FNDR).

O que, na sistemática atual, se resolve por meio de normativos de incentivo fiscal, passa a exigir engenharia financeira, análise de risco, comprovação de impacto socioeconômico e sustentabilidade financeira de **longo prazo**.

6.1.1 - Fundo Estratégico do Paraná (FEPR)

Nesse contexto, foi instituído o **Fundo Estratégico do Paraná (FEPR)**, por meio da Lei Estadual nº 22.889, de 9 de dezembro de 2025, como um fundo especial de caráter soberano, vinculado à Secretaria de Estado da Fazenda (SEFA). Trata-se de um **instrumento de natureza multifinalística**, que contempla, entre seus objetivos, a promoção da sustentabilidade fiscal do Estado, a constituição de reservas estratégicas e a mitigação de riscos econômicos e fiscais, inclusive aqueles decorrentes de eventos extraordinários e desastres.

No âmbito da política de desenvolvimento econômico, o FEPR também tem como finalidades o estímulo ao crescimento econômico, o fortalecimento de cadeias produtivas estratégicas, a atração de investimentos privados e a mitigação dos efeitos da Reforma Tributária sobre a competitividade do Estado.

A estrutura do FEPR foi concebida de forma **organizada e finalística**, com a segregação de seus recursos em reservas específicas, cada uma com objetivos próprios. Para o contexto dos Parques Industriais e da política de desenvolvimento territorial, merece especial atenção a Reserva de Investimento Estratégico, que representa um novo paradigma na atuação do Estado como indutor do investimento produtivo.

6.1.1.1 - A Reserva de Investimento Estratégico

A Reserva de Investimento Estratégico, prevista no âmbito do FEPR, tem como finalidade **financiar projetos estruturantes capazes de promover o desenvolvimento socioeconômico do Estado do Paraná**, respeitando princípios de responsabilidade fiscal, sustentabilidade e retorno econômico e social mensurável.

Trata-se de um instrumento inovador no cenário nacional, ao permitir que o Estado atue de forma estratégica na alocação de recursos para iniciativas que ampliem a competitividade territorial, fortaleçam setores industriais estratégicos e promovam a diversificação produtiva. **Diferentemente dos modelos tradicionais baseados exclusivamente em incentivos fiscais**, a Reserva possibilita a utilização de instrumentos financeiros, orçamentários e patrimoniais para apoiar investimentos considerados estratégicos para o desenvolvimento estadual.

Entre as diretrizes priorizadas pela Reserva de Investimento Estratégico estão projetos voltados à infraestrutura logística e energética, à inovação tecnológica, à transformação produtiva, ao adensamento das cadeias produtivas, à diversificação industrial e à redução das desigualdades regionais — temas diretamente relacionados à implantação e ao fortalecimento de Parques Industriais planejados e integrados ao território.

6.1.1.2 - Implicações para os Municípios e os Parques Industriais

Para os municípios, a criação da Reserva de Investimento Estratégico sinaliza uma mudança relevante no ambiente de atração de investimentos. A competitividade dos territórios passa a depender cada vez mais da qualidade do planejamento, da organização do espaço produtivo, da existência de projetos estruturantes e da capacidade de articulação institucional com o **Governo do Estado**.

Nesse sentido, os Parques Industriais ganham ainda maior relevância como plataformas organizadas de desenvolvimento econômico, capazes de concentrar investimentos, gerar sinergias produtivas e viabilizar projetos alinhados às prioridades estratégicas do Estado. Municípios que estruturam seus Parques de forma planejada, com base em vocações produtivas claras e projetos consistentes, tendem a estar mais bem



posicionados para dialogar com esse novo modelo de apoio ao investimento. É fundamental que os **gestores municipais conheçam a legislação que institui o FEPR** e acompanhem seus desdobramentos normativos e operacionais, uma vez que esse instrumento tende a desempenhar um papel central na política estadual de desenvolvimento econômico nos próximos anos. A manutenção de uma comunicação institucional ativa com a Secretaria de Estado da Indústria, Comércio e Serviços (SEIC) e com os demais órgãos envolvidos torna-se, portanto, estratégica e essencial.

Por fim, vale ressaltar que a criação do Fundo Estratégico do Paraná (FEPR) e, em especial, da Reserva de Investimento Estratégico, demonstra que o Estado do Paraná está atento às transformações estruturais do sistema tributário brasileiro e **comprometido** com a construção de soluções inovadoras para sustentar sua competitividade no longo prazo.

Ao se antecipar a esse novo cenário, o Paraná se posiciona na vanguarda nacional da política de atração de investimentos, adotando instrumentos modernos, responsáveis e alinhados às melhores práticas internacionais. Para os municípios, compreender esse novo modelo e integrar seus Parques Industriais a essa lógica estratégica é um passo fundamental para fortalecer o desenvolvimento econômico local e regional.



Utilize o QR Code ou acesse o link para mais informações:
fazenda.pr.gov.br

6.2 INCENTIVOS FISCAIS ESTADUAIS – PROGRAMA PARANÁ COMPETITIVO

Os Parques Industriais constituem um instrumento relevante da política de desenvolvimento econômico do Estado do Paraná. Mais do que áreas destinadas à instalação de empresas, esses espaços devem ser compreendidos pelos municípios como **ambientes estruturados** para atrair investimentos produtivos, gerar emprego, renda e fortalecer a base econômica local.

Nesse contexto, os incentivos fiscais estaduais assumem um **papel estratégico** como instrumentos de atração e retenção de empresas, contribuindo para aumentar a competitividade do território, reduzir custos de implantação e expansão dos empreendimentos e tornar o Parque Industrial mais atrativo frente a outras localidades concorrentes.

O acesso a esses incentivos, contudo, não ocorre de forma automática e nem isolada. Ele está inserido em programas específicos do Governo do Estado, que integram a política pública de desenvolvimento econômico e industrial. Nesse sentido, é importante destacar que o **Programa Paraná Competitivo** consiste no principal instrumento de incentivos fiscais atualmente em vigor no Estado, sendo aplicável enquanto se desenvolve o processo de transição da reforma tributária nacional, a qual, quando plenamente implementada até 2032, deverá modificar de forma estrutural esse tipo de mecanismo.

Entre os instrumentos vigentes, destaca-se, portanto, o **Programa Paraná Competitivo**, coordenado no âmbito da política estadual de indústria, comércio e serviços.

6.2.1 - O programa Paraná Competitivo

O Paraná Competitivo é um programa do Governo do Estado voltado à atração de novos investimentos, à ampliação de empreendimentos já instalados e ao fortalecimento da competitividade da economia paranaense, estando **diretamente atrelado** à realização de investimentos empresariais no território estadual.

O programa encontra-se atualmente regulamentado pelo Decreto Estadual nº 7.721/2024, que estabelece suas diretrizes, critérios gerais e procedimentos, sempre com base na vinculação do incentivo a projetos concretos de investimento, capazes de **gerar efeitos positivos sobre a atividade econômica**, o emprego e o desenvolvimento regional.

Nesse sentido, os incentivos previstos no Paraná Competitivo não se configuram como benefícios dissociados da atividade produtiva, mas como instrumentos condicionados à efetiva implantação, expansão ou modernização de empreendimentos, sendo cada pleito analisado individualmente, considerando as características do projeto e seus impactos econômicos e sociais.

6.2.2 - O papel do município e a importância do alinhamento institucional

Para que o Parque Industrial cumpra a sua função, é fundamental que o município mantenha a **comunicação institucional contínua com a Secretaria de Estado da Indústria, Comércio e Serviços (SEIC)**. Essa interlocução permite que a gestão municipal esteja atualizada sobre os principais programas estaduais, alterações normativas e oportunidades existentes, além de favorecer a correta orientação aos empreendedores interessados em se instalar no Parque.

Municípios que mantêm esse diálogo permanente conseguem alinhar expectativas, evitar ruídos institucionais e atuar de forma mais eficiente como promotores do desenvolvimento local. O Parque Industrial, portanto, deve ser entendido como parte de uma estratégia integrada entre Estado e município, e não como uma iniciativa isolada.

6.2.3 - Natureza dos incentivos fiscais no âmbito do ICMS

No âmbito do Programa Paraná Competitivo, os incentivos fiscais podem envolver, conforme a natureza do projeto e a análise técnica realizada, mecanismos relacionados ao **Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Prestação de Serviços - ICMS**. Esses instrumentos podem assumir diferentes formatos, como regimes especiais, diferimento do imposto, parcelamentos ou outras modalidades previstas na legislação estadual vigente.

A adoção desses mecanismos insere-se em um contexto de competição federativa entre os estados da **Região Sul e do país**, no qual os incentivos fiscais se consolidaram, historicamente, até o presente momento, como instrumentos utilizados para atração e retenção de investimentos produtivos. Nesse cenário, a análise dos pleitos é realizada de forma individualizada pela **Secretaria de Estado da Fazenda**, observando critérios técnicos e legais.

Ao município cabe um papel relevante de articulação institucional e orientação ao investidor, contribuindo para o correto encaminhamento das demandas e para o alinhamento das expectativas locais com a política estadual de desenvolvimento econômico.

Projetos Contemplados



PROJETOS INDUSTRIAIS

Parcelamento e Diferimento do ICMS Incremental.
Diferimento do ICMS nas aquisições de Energia Elétrica e de Gás Natural.
Transferência de crédito de ICMS.



PROJETOS DE IMPORTAÇÃO

Crédito Presumido de ICMS para estabelecimentos que realizem operações de saída de mercadoria importada por meio de portos e aeroportos paranaenses.



PROJETOS DE E-COMMERCE

Crédito Presumido de ICMS nas vendas para outros Estados.



PROJETOS DE ELETROELETRÔNICOS

Diferimento de ICMS incidente nas operações de importação. Crédito presumido correspondente a 80% do valor do ICMS destacado na venda do produto.



CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO

Crédito presumido correspondente a até 25% do valor do ICMS destacado na venda do produto.



COLAGEM FISCAL

Tratamento tributário diferenciado e acesso facilitado ao Siscred, para investimentos nos municípios com menor desenvolvimento do estado.



PROJETOS DO SETOR AÉREO

Redução do ICMS sobre QAV para até 7%.



PROJETOS DE SILOS METÁLICOS

Transferência de créditos homologados no Siscred para construção de silos destinada a cooperativas e empresas integradas.



PROJETOS DE ENERGIA SUSTENTÁVEL

Transferência de créditos homologados no Siscred, como contrapartida à construção de usinas de energia renovável. Destinada a cooperativas e empresas integradas.



ROTA DO PROGRESSO (BAIXO IPDM)

Tratamento tributário diferenciado e acesso facilitado ao Siscred, para investimentos nos municípios com menor desenvolvimento do estado.

6.2.4 - Quem pode acessar os incentivos e em quais situações

Podem pleitear os incentivos do Programa Paraná Competitivo empresas que pretendem se instalar em Parques Industriais regularmente constituídos, bem como empresas já instaladas que apresentem projetos de investimentos com potencial de desenvolver economicamente o Paraná.

De forma geral, o programa admite **diferentes modalidades de investimento**, especialmente projetos de implantação de novas unidades, expansão da capacidade instalada, diversificação do portfólio produtivo e reativação de plantas industriais anteriormente paralisadas, desde que alinhados às diretrizes da política estadual.

Quanto à natureza dos empreendimentos, são comumente enquadráveis projetos de caráter industrial, agroindustrial, eletroeletrônico, tecnológico, logístico e de centros de distribuição, bem como operações vinculadas a **e-commerce, armazenagem e energia sustentável**, entre outros, observada sempre a aderência do projeto aos objetivos do programa.

Ressalta-se que o incentivo não é concedido de forma automática ou genérica ao Parque Industrial ou ao município. Cada pleito é analisado individualmente, com base nas características do investimento proposto e em sua contribuição para o

desenvolvimento econômico regional, respeitados os critérios legais e normativos vigentes.

6.2.5 - Quem solicita o incentivo e como o município atua



O pedido de enquadramento no Programa Paraná Competitivo é formalizado pela própria empresa interessada ou representante legal, seja ela uma nova investidora ou um empreendimento já em operação no Parque Industrial. **Cabe à empresa** apresentar o projeto de investimento, fornecer as informações técnicas e econômicas necessárias e cumprir as exigências legais previstas no programa.

O formulário de solicitação, bem como uma cartilha detalhada com orientações sobre o funcionamento do Programa Paraná Competitivo e os benefícios disponíveis, **encontram-se no site da Invest Paraná**, facilitando o acesso às informações e a adequada preparação da solicitação do incentivo pelas empresas interessadas.

O município não é o responsável por solicitar o incentivo, tampouco por concedê-lo. Seu papel é atuar como **facilitador local**, oferecendo um ambiente institucional organizado, informações claras e apoio ao empreendedor. **Uma boa estruturação do Parque Industrial, aliada à orientação correta dos investidores, contribui significativamente para o sucesso do pleito.**

6.2.6 - Fluxo institucional e atuação dos órgãos estaduais

O processo de acesso aos incentivos do Paraná Competitivo tem como porta de entrada a Invest Paraná, agência de atração de investimentos do Governo do Estado, responsável por promover o Paraná como destino competitivo para novos empreendimentos. Nesse papel, a Invest Paraná atua na prospecção de investidores, na apresentação do ambiente de negócios estadual e no recebimento, avaliação

inicial e apoio à estruturação dos projetos de investimento, conduzindo as primeiras etapas do processo em articulação com os demais órgãos envolvidos.

A Secretaria de Estado da Indústria, Comércio e Serviços (SEIC) atua de forma integrada, prestando apoio institucional contínuo, articulando junto aos órgãos envolvidos e garantindo o alinhamento do projeto com a política pública estadual.

A Secretaria de Estado da Fazenda (SEFA) é responsável pela análise técnica e pela avaliação de mérito fiscal do pedido de incentivo. Essa etapa é fundamental para assegurar a legalidade, a segurança jurídica e o equilíbrio das contas públicas, sendo realizada com base em critérios objetivos e normativos.

Fluxo de Solicitação de Incentivos (Paraná Competitivo)



Para os municípios, **compreender corretamente** o funcionamento do Programa Paraná Competitivo é essencial para potencializar os resultados dos Parques Industriais. O sucesso dessa estratégia depende do planejamento local, da organização do Parque, da orientação adequada aos empresários e, sobretudo, do alinhamento institucional com o Governo do Estado.

A SEIC e a Invest Paraná permanecem à disposição para apoiar municípios e empresas ao longo de todo o processo, reforçando a atuação integrada como fator decisivo para a atração de investimentos e o desenvolvimento econômico sustentável do Paraná. **Para mais informações:**



SEIC
seic.pr.gov.br



Invest Paraná
investparana.org.br

6.3 Especialização Produtiva – Programa Especializa Paraná

A consolidação de Parques Industriais eficientes e sustentáveis está diretamente associada à capacidade do município em compreender, valorizar e estimular o crescimento a partir da especialização das cadeias produtivas de maior potencial econômico.

Nesse contexto, a especialização produtiva deixa de ser apenas um conceito econômico e passa a se tornar um instrumento prático de planejamento territorial, capaz de orientar decisões sobre uso do solo, atração de empresas, infraestrutura, qualificação da mão de obra e geração de sinergias entre atividades econômicas.

É a partir dessa lógica que se insere o Programa Especializa Paraná, iniciativa do Governo do Estado do Paraná, coordenada pela Secretaria de Estado da Indústria, Comércio e Serviços (SEIC), voltada ao fortalecimento do desenvolvimento econômico regional por meio da identificação, qualificação e consolidação das potencialidades produtivas dos municípios.

6.3.1 - Especialização produtiva e parques industriais

Para os municípios que pretendem estruturar ou fortalecer seus Parques Industriais, a **especialização produtiva** é um elemento estratégico. Ao reconhecer quais setores possuem maior aderência à realidade local — considerando aspectos como histórico econômico, perfil da mão de obra, base empresarial existente, infraestrutura disponível e capacidade de inovação — o município consegue:

- Direcionar de forma mais eficiente a atração de investimentos;
- Promover complementariedade e integração entre as empresas instaladas;
- Reduzir conflitos de uso do território;
- Fortalecer cadeias produtivas locais e regionais;
- Aumentar a competitividade e a sustentabilidade econômica do Parque Industrial.

Nesse sentido, o **Parque Industrial** não deve ser visto apenas como um espaço físico para instalação de empresas, mas como um ambiente produtivo planejado, alinhado a uma estratégia de desenvolvimento econômico de longo prazo.

6.3.2 - O Programa Especializa Paraná (PEP)



O **Especializa Paraná** parte do princípio de que o crescimento sustentável ocorre de maneira mais consistente quando os territórios investem naquilo que sabem fazer melhor. O programa estimula os municípios a refletirem sobre seu futuro produtivo — sintetizado no lema “O que seu

município quer ser quando crescer?” — e a estruturarem políticas públicas baseadas no mapeamento das cadeias produtivas de maior potencial econômico.

O PEP é uma iniciativa estratégica do governo estadual voltada ao **fortalecimento econômico regional**, por meio da qualificação técnica e do planejamento municipal. A proposta central articula o setor público, universidades e a indústria para capacitar residentes técnicos a desenvolverem planos de ação focados em especialização produtiva.

O Especializa conta com o suporte de ferramentas tecnológicas da Federação das Indústrias do Estado do Paraná (FIEP), a parceria da Secretaria de Estado da Ciência, Tecnologia e Ensino Superior (SETI) e a gestão acadêmica da Universidade Estadual de Maringá (UEM), bem como a infraestrutura e equipe das demais universidades estaduais do Paraná.

A SEIC atua como a **coordenadora-geral do programa**, e sua responsabilidade primordial é garantir a viabilidade das condições legais, administrativas e financeiras para a execução de todas as ações previstas, bem como articular as parcerias e convênios firmados com outras instituições essenciais ao funcionamento do Programa.

PARCEIROS DO ESPECIALIZA PARANÁ



6.3.3 - Instrumentos e ações do programa

O **Especializa Paraná** é composto por um conjunto integrado de instrumentos que apoiam os municípios na construção de estratégias produtivas mais qualificadas:

Residência Técnica em Políticas de Especialização Produtiva (RESTEC):

→ Uma das principais frentes do programa é a Residência Técnica em Políticas de Especialização Produtiva, desenvolvida em parceria com a Secretaria da Ciência, Tecnologia e Ensino Superior (SETI) e a Universidade Estadual de Maringá (UEM). A iniciativa envolve 40 profissionais recém-formados, distribuídos em 13 regiões administrativas do Estado do Paraná, que cursam uma pós-graduação em Política de Especialização Produtiva e, simultaneamente, desenvolvem atividades práticas diretamente nos municípios;

→ No âmbito dessa atuação prática, os residentes apoiam os municípios especialmente em:

- ↳ Realização de diagnósticos socioeconômicos locais e regionais;
- ↳ Identificação de atividades produtivas com maior potencial de desenvolvimento;
- ↳ Mapeamento de gargalos na infraestrutura urbana, logística e institucional que limitam o crescimento econômico;

- ↳ Análise das condições territoriais e produtivas que influenciam na atração de investimentos;
- ↳ Apoio à elaboração de estratégias e planos de ação voltados à especialização produtiva e ao fortalecimento das economias locais.

Essas atividades contribuem diretamente para que os municípios compreendam melhor suas potencialidades, reduzam entraves estruturais e orientem de forma mais estratégica o planejamento de seus Parques Industriais, promovendo **maior integração entre empresas, território e políticas públicas**.

A partir da prática de elaboração dos diagnósticos e do conhecimento acadêmico adquirido, os residentes técnicos, devidamente orientados pela equipe técnica da SEIC, elaboram uma **Política de Especialização Produtiva**, sustentada em uma cadeia produtiva promissora identificada, que descreva todos os processos necessários ao ajuste da infraestrutura, dos marcos legais condizentes às atividades e a estrutura de governança apropriada, bem como a definição do contingente e capacitação de profissionais.

Tal política prevê a agregação de valor internamente aos municípios, especialmente nas atividades industriais, que requeiram profissionais de média e elevada qualificação e, portanto, gerem empregos de maior rentabilidade, para que sejam atraentes aos jovens e reduzam o êxodo desta faixa etária.

Plataforma de Especialização Inteligente de Municípios:

→ Ferramenta digital desenvolvida em parceria com o Sistema FIEP, a plataforma disponibiliza dados, indicadores e análises sobre a realidade econômica dos municípios, permitindo uma leitura detalhada do território e subsidiando decisões estratégicas relacionadas à especialização produtiva, à atração de investimentos e ao planejamento dos Parques Industriais;

→ O acesso à Plataforma de Especialização Inteligente de Municípios, bem como o esclarecimento de outras dúvidas pertinentes ao Programa Especializa Paraná, ocorre mediante solicitação formal por meio de formulário específico, disponível ao final deste capítulo, garantindo o adequado acompanhamento institucional e o suporte técnico necessário à utilização da ferramenta;

Capacitação e articulação regional:

→ O programa também promove capacitações, oficinas e eventos voltados a gestores públicos, lideranças locais e agentes do desenvolvimento, estimulando o compartilhamento de experiências, a cooperação regional e a construção de soluções integradas;

Especialização produtiva como base para sinergias empresariais:

→ Ao adotar a lógica da especialização produtiva na concepção de seus Parques Industriais, os municípios criam **condições mais favoráveis** para a formação de clusters, arranjos produtivos locais e redes de cooperação entre empresas. Isso favorece a inovação, a redução de custos, o compartilhamento de infraestrutura e serviços, além de ampliar a capacidade de inserção das empresas em mercados regionais, nacionais e internacionais.

Essa abordagem contribui, ainda, para que políticas de qualificação profissional, inovação, logística e atração de investimentos sejam mais coerentes entre si, reforçando o papel do Parque Industrial como indutor do desenvolvimento econômico local.

O **Programa Especializa Paraná** se apresenta como uma política pública estruturante e complementar à implantação e gestão de Parques Industriais. Ao apoiar os municípios na identificação de suas vocações produtivas e na construção de estratégias baseadas em evidências, o programa fortalece a capacidade local de planejamento, aumenta a atratividade dos territórios e contribui para um desenvolvimento econômico mais competitivo, sustentável e alinhado às identidades regionais do Paraná.



Para mais informações:
Programa Especializa Paraná:
seic.pr.gov.br

7

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A implantação de um **Parque Industrial** é um processo de longo prazo que, se bem executado, pode atuar como catalisador do desenvolvimento econômico do município e da região, atraindo investimentos e fortalecendo cadeias produtivas locais. O sucesso depende da integração entre planejamento técnico, governança eficiente e sustentabilidade ambiental.

Nesse sentido, a **Fiep e o Governo do Estado do Paraná** incentivam e apoiam os municípios do Estado na estruturação de Parques Industriais, no planejamento e na atração de investimentos produtivos, capazes de mudar a realidade econômica da região, gerando oportunidades para a população.

Anexo I – Checklist de implantação do Parque Industrial



pesquisa.obs.ind.br/index.php/388938

Anexo II – Links Úteis

- FIEP: fiepr.org.br | sistemafiep.org.br
- Governo do Estado do Paraná: parana.pr.gov.br
- SEDEST: sedest.pr.gov.br
- SECID: secid.pr.gov.br
- SEIC: seic.pr.gov.br
- SEFA: fazenda.pr.gov.br
- Paranacidade: paranacidade.org.br
- IAT: iat.pr.gov.br
- SIMEPAR: simepar.br/simepar
- IPHAN: gov.br/iphan/pt-br
- Invest Paraná: investparana.org.br
- Fomento Paraná: fomento.pr.gov.br
- BRDE: brde.com.br
- BNDES: bndes.gov.br
- Finep: finep.gov.br
- CEF: caixa.gov.br
- BID: iadb.org/pt-br
- Sebrae: sebrae.com.br
- Copel: copel.com
- Sanepar: sanepar.com.br
- Compagás: compagas.com.br

Anexo III – Termos e Definições

Para melhor entendimento deste Guia Técnico, abaixo seguem definições de alguns termos utilizados no material:

Área do Parque Industrial

Depois de verificada a localização da área, faz-se necessário identificar se ela é um bem público ou privado.

Conforme disciplina o **artigo 98 do Código Civil**, são públicos os bens de domínio nacional pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno; todos os outros são particulares, seja qual for a pessoa a que pertencerem. Ou seja, entende-se por bem público todos aqueles que integram o patrimônio da Administração Pública direta e indireta.

Os bens públicos são classificados de acordo com a sua destinação, da seguinte forma:

→ **Bens de uso comum:** São aqueles destinados ao uso indistinto de toda a população. Ex.: Mar, rio, rua, praça, estradas, parques, conforme prevê o artigo 99, inciso I do Código Civil.

→ **Bens de uso especial:** São aqueles destinados a uma finalidade específica. Ex: Bibliotecas, teatros, escolas, fóruns, quartel, museu, repartições públicas em geral, de acordo com o artigo 99, inciso II do Código Civil.

→ **Bens dominicais:** Não estão destinados nem a uma finalidade comum nem a uma especial, representam o patrimônio disponível do Estado, pois não estão destinados e em razão disso o Estado figura como proprietário desses bens. “Constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal ou real, de cada uma dessas entidades, com base no artigo 99, inciso III do Código Civil”. Ex.: terras devolutas, prédios desativados.



Alienação dos Bens Públicos

A regra geral aplicada ao bem público é a da **inalienabilidade**, ou seja, aquilo que não pode ser transferido, salvo exceções que devem atender aos seguintes requisitos:

→ Qualidade de um bem que não pode ser transferido a outro proprietário, nem hipotecado;

→ Caracterização do interesse público;

→ Realização de pesquisa prévia de preços;

→ Desafetação dos bens de uso comum e de uso especial: Os bens de uso comum e de uso especial são inalienáveis enquanto estiverem afetados. - “Os bens públicos de uso comum do povo e os de uso especial são inalienáveis, enquanto conservarem a sua qualificação, na forma que a lei determinar” (artigo 100 do Código Civil);

→ Os bens dominicais não precisam de desafetação para que sejam alienados. - “Os bens públicos dominicais podem ser alienados, observadas as exigências da lei” (artigo 101 do Código Civil);

→ Necessidade de autorização legislativa, em se tratando de bens imóveis (Inciso I do artigo 76 da Lei nº 14.133/21). Abertura de licitação na modalidade de leilão.

Blended finance

Traduzido como “**financiamento misto**” ou “**financiamento híbrido**”, o blended finance é um modelo de negócio que combina diversas fontes de recursos financeiros, como públicos, privados e/ou filantrópicos. Seu objetivo é financiar o desenvolvimento econômico por meio de soluções financeiras em sintonia com a Agenda 2030.

Essa abordagem estratégica utiliza capital catalítico (filantrópico ou de fomento) para mitigar os riscos e atrair investidores comerciais (capital privado). Dessa forma, agentes com objetivos diferentes podem investir **lado a lado** e, ao mesmo tempo, alcançando suas próprias metas, sejam elas de retorno financeiro, impacto socioambiental ou uma combinação de ambos.

Benefícios do blended finance:

→ O blended finance oferece uma série de benefícios, tornando-se uma estratégia atraente para diversos setores:

→ Versatilidade: pode ser aplicado em áreas como saúde, educação, infraestrutura e energia, além de beneficiar empresas de outros setores /em busca de práticas sustentáveis;

→ Redução de riscos: a combinação de diferentes fontes de capital dilui os riscos, tornando os projetos menos vulneráveis e mais atraentes para investidores;

→ Lucro: o modelo promove a diversificação de investimentos, acelerando fluxos de capital e maximizando ganhos em escala;

→ Oportunidades: permite viabilizar iniciativas alinhadas às práticas ESG e de impacto, atraindo consumidores e investidores que valorizam sustentabilidade e responsabilidade social.

Blended finance no Investimento de Impacto

O **financiamento misto** é uma estratégia amplamente utilizada no contexto de investimento de impacto para alavancar capital em projetos que, de outra forma, poderiam ser considerados arriscados ou financeiramente inviáveis para investidores convencionais.

Com a utilização do capital concessional — recursos públicos ou filantrópicos que aceitam maiores riscos ou menores retornos — **essa abordagem atrai capital privado**, promovendo inovação e crescimento em negócios que priorizam o impacto socioambiental.

Desafios do financiamento misto

Apesar de suas vantagens, o blended finance apresenta desafios que precisam ser superados para garantir eficiência e impacto:

→ **Complexidade de estruturas:** requer um alinhamento cuidadoso entre diferentes tipos de financiadores, com expectativas e métricas distintas;

→ **Medição de impacto:** avaliar o impacto real de projetos financiados por estruturas blended pode ser desafiador;

→ **Transparência:** necessidade de mecanismos claros para garantir que os recursos estão sendo usados de forma eficiente.

Para superar esses desafios, a atuação de organizações intermediárias que possibilitam essas transações é crucial. Elas alinham objetivos, definem participantes e facilitam a formalização dos acordos, assegurando a eficácia do modelo.

Cluster

“Cluster” (do inglês, “aglomeração”), no mundo da indústria, é uma concentração de empresas que se comunicam por possuírem características semelhantes e coabitarem no mesmo local. Elas colaboram entre si e, assim, tornam-se mais eficientes. Este conceito foi popularizado pelo economista Michel E. Porter no ano 1990, no seu livro *Competitive Advantages of Nations* (“As vantagens competitivas das nações”).

No mundo, existem diversos clusters industriais ligados a setores como o automotivo, tecnologias da informação, turismo, indústria audiovisual, transporte, logística, agricultura ou pesca, entre outros.

Bons exemplos de clusters são o Silicon Valley, na área da Califórnia (Estados Unidos), onde se concentram um grande número de empresas de tecnologia (microeletrônica, tecnologias da informação e biotecnologia) ou o Kista, localizado em Estocolmo, Suécia, que é um dos maiores e mais importantes clusters de Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC) do mundo, frequentemente chamado de “Vale do Silício” da Europa. É um hub central que abriga a sede da Ericsson, além de gigantes como Nokia, Microsoft, IBM e Intel, totalizando mais de 1.000 empresas. O local integra pesquisa acadêmica (KTH e Universidade de Estocolmo) com o setor privado, destacando-se em telecomunicações 5G, IoT e defesa.

Entende-se por desapropriação o procedimento administrativo pelo qual o Poder Público ou o delegatário autorizado **visa alcançar a transferência compulsória da propriedade de outrem, fundado em declaração de utilidade pública ou interesse social, mediante pagamento de indenização**. A desapropriação é procedimento de direito público, sendo realizada em duas fases: a primeira, chamada **declaratória**, envolve a indicação da **necessidade ou utilidade pública ou interesse social** (direito fundamental constante do art. 5º, XXIV, da Constituição Federal).

A segunda é **executória**, compreendendo a estimativa da justa indenização e a **transferência do bem ao domínio do expropriante**. Os casos ensejadores de desapropriação encontram-se taxativamente relacionados no Decreto-Lei nº 3.365/41, complementado pela legislação subsequente e pela Lei nº 4.132/62, que define casos de desapropriação por interesse social. Trata-se de forma originária de aquisição de propriedade, sendo capaz de gerar título constitutivo de propriedade por força própria (autônoma), isto é, **independentemente de título jurídico anterior**. Este procedimento acarreta a justa e prévia indenização em dinheiro, conforme previsão do artigo 5º, XXIV e 182, § 3º, ambos da Constituição Federal. Essa transmissão de propriedade pode ocorrer pelos motivos a seguir:

- **Utilidade Pública (conveniência):** Regulamentada pelo Decreto nº 3365/41. É o caso, por exemplo, da desapropriação para construção de escola pública – Declarada a utilidade pública do bem, tem o Poder Público o prazo de 05 anos para expropriar, sob pena de caducidade – caso ocorra a caducidade, o poder público poderá iniciar um novo processo de desapropriação apenas após 01 ano.
- **Necessidade Pública (urgência):** Observe que não se trata de situação de perigo, pois, caso fosse, seria hipótese de requisição – em razão da urgência, a expropriação deve ocorrer imediatamente;
- **Interesse Social:** Regulamentado pela Lei nº 4.132/62, toda propriedade precisa atender à função social, caso contrário estará fundamentada a desapropriação por interesse social – Declarado o interesse social, o Poder Público tem o prazo de 02 anos para expropriar a propriedade, sob pena de caducidade. Vale ressaltar que é também

uma forma de aquisição originária da propriedade e que gera a irreversibilidade da medida, além da extinção dos Direitos Reais de terceiro sobre coisa alheia. Uma vez incorporados à Fazenda Pública, os bens expropriados não podem ser objeto de reivindicação, ainda que fundada em nulidade do processo de desapropriação, resolvendo-se qualquer ação julgada procedente em perdas e danos, conforme previsão do artigo 35 do Decreto-Lei nº 3.365/41.

Lei do Parque Industrial



A fim de regulamentar o Parque Industrial, faz-se necessária a criação de uma **Lei do Parque Industrial**, que deverá ser aprovada pela Câmara de Vereadores do município que o deseja implantar. A Lei deverá dispor entre os seus artigos, questões como: delimitação da área em que será implantado o Parque Industrial, forma de alienação das áreas, forma de funcionamento da licitação, ações

em caso de venda ou incorporação da empresa concessionária, responsável pela implantação de infraestrutura, responsável pelas despesas decorrentes da Lei, entre outros.

Em alguns casos, é possível que a área destinada a abrigar o Parque Industrial não esteja enquadrada no Plano Diretor do Município como tal, e por isso é necessária alteração, conforme determina o Estatuto da Cidade. Assim, caberá também aos vereadores **promover uma audiência pública** a fim de debater a alteração do Plano Diretor, que também deve se respaldar nas legislações ambientais do Estado e Município, e em seguida votá-la em sessão ordinária.

Licitação – Modalidade Leilão

A Lei nº 14.133/21 prevê que, para a alienação de bens da Administração Pública, a modalidade de licitação que deverá ser usada é a do Leilão, em que quaisquer interessados possam participar **sem necessidade de habilitação preliminar**.

A modalidade de leilão possibilita **ampla participação** na licitação, que deve ser divulgada em sítio eletrônico oficial, em local de ampla circulação de pessoas na sede da Administração, podendo ainda a Administração, conforme o vulto da licitação, utilizar-se de outros meios de divulgação para ampliar a área de competição.

O leilão **não exigirá registro cadastral prévio**, não terá fase de habilitação e deverá ser homologado assim que concluída a fase de lances, superada a fase recursal e efetivado o pagamento pelo licitante vencedor, na forma definida no edital. Cumpridas as exigências administrativas, a alienação de bens imóveis públicos formaliza-se por escritura pública e a transcrição desta no registro de imóveis, sendo que qualquer alteração ou invalidação do contrato translativo da propriedade só poderá ser feita por acordo entre as partes ou por via judicial.

A Fiep, em parceria com entidades do setor público, vem estimulando debates sobre as inúmeras dificuldades de implementação adequada de um projeto de Parque Industrial com esse modo de licitação, bem como sobre as alternativas que podem ser adotadas.

Masterplan

Um Masterplan (ou Plano Diretor) é um **planejamento estratégico abrangente** para um terreno, cidade ou projeto, definindo diretrizes de desenvolvimento físico-espacial, uso do solo, infraestrutura e áreas verdes, com visão de longo prazo para otimizar o potencial do local, equilibrando estética, funcionalidade, viabilidade econômica e sustentabilidade. Ele organiza a visão geral e as fases de um projeto, atuando como um mapa para futuras construções e transformações, mas não se confunde com um plano diretor legal que abrange aspectos sociais e políticos.

O que ele define:

→ **Uso e Ocupação do Solo:** Onde edificar, preservar e quais tipos de uso (residencial, comercial, lazer);

→ **Infraestrutura:** Traçado de vias, acessos, localização de equipamentos;

→ **Espaços Públicos:** Definição de praças, parques e áreas verdes, focando na qualidade de vida e mobilidade ativa (caminhada/bicicleta);

→ **Fases de Implementação:** Organiza o projeto em etapas prioritárias.

Principais objetivos:

→ **Potencializar o Terreno:** Transformar áreas subutilizadas em locais de alto valor e rentabilidade;

→ **Visão Integrada:** Unificar informações de mercado, legislação e análises espaciais;

→ **Qualidade de Vida:** Criar ambientes agradáveis, com identidade e conexão comunitária;

→ **Sustentabilidade:** Promover um desenvolvimento equilibrado e viável a longo prazo.

Aplicações:

→ **Cidades e bairros (urbanismo);**

→ **Complexos imobiliários e condomínios;**

→ **Empreendimentos de grande escala.**

Em resumo, o Masterplan é a “planta mestra” de um futuro promissor para um espaço, definindo o “como” e o “onde” para um desenvolvimento organizado e de sucesso.

Ocupação e Uso do Solo


O uso do solo é o conjunto das atividades de uma sociedade sobre uma aglomeração urbana, combinadas com seus padrões ou tipos de assentamento, de acordo com a regulação espacial. Portanto, pode-se dizer que o uso do solo é o reflexo da reprodução social no plano do espaço urbano, uma combinação de um tipo de uso (atividade) e de um tipo de assentamento (edificação).

O uso do solo assim admite uma variedade tão grande quanto as atividades da própria sociedade. Se categorias de uso do solo são criadas, é principalmente com a finalidade de classificação das atividades e tipos de assentamento para efeito de sua regulação e controle, por meio de leis de zoneamento ou leis de uso do solo.

Além das regulamentações de âmbito municipal, a Lei Federal nº 6.766/79, que disciplina o parcelamento do solo urbano, preocupa-se em evitar a ocupação desordenada e garantir a racionalidade da vida urbana no que se refere à segurança das habitações, salubridade, ao meio ambiente equilibrado, aos espaços de lazer, aos adensamentos, às vias de circulação.

Plano Diretor: A Lei nº 10.257/2001 instituiu o “Estatuto da Cidade”, o qual tem por objetivo constitucional estabelecer as diretrizes da política urbana, para fins de promover o desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

Um dos instrumentos previstos nesta legislação é o Plano Diretor, que deve ser obrigatoriamente implementado pelos municípios com mais de vinte mil habitantes. Este instrumento é de fundamental importância para assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana, visto que por seu intermédio serão definidos os seguintes elementos: delimitação das áreas urbanas onde poderá ser determinado o parcelamento, edificação ou utilização compulsória do solo; delimitação das áreas em relação às quais o Poder Público terá direito de preempção; delimitação das áreas e forma em que poderá ser realizada a outorga onerosa do direito de construir; delimitação das áreas em que será permitida a alteração do uso do solo mediante contrapartida do beneficiário; estabelecimento das condições referentes à aplicação da transferência do direito de construir.



O **Plano Diretor** é, portanto, um instrumento básico de um processo de planejamento municipal para a implantação da política de desenvolvimento urbano, orientando a ação dos agentes públicos e privados. É uma lei municipal elaborada pela prefeitura com a participação da Câmara Municipal e da sociedade civil que visa estabelecer e organizar o crescimento, o funcionamento, o planejamento territorial da cidade e orientar as prioridades de investimentos.

Por isso, quando estiver sendo escolhida a área destinada a receber o Parque Industrial é de **fundamental importância** verificar junto à Lei de Uso e Ocupação do Solo e o Plano Diretor de seu Município as áreas adequadas e que estejam propensas a receber atividades industriais.

Plataformas de hub-and-spoke

Uma plataforma de hub-and-spoke é um modelo logístico e de rede onde um centro principal (o “hub”) centraliza a distribuição e o processamento, conectando-se a vários pontos menores (os “spokes”) para alcançar os destinos finais. Este sistema, semelhante a uma roda de bicicleta, otimiza o transporte, consolida cargas, reduz custos e melhora a flexibilidade, sendo aplicado em setores como transporte marítimo, cadeias de suprimentos, redes de computação e até mesmo governança de dados.



Sistema Fiep **FIEP**