

BUSINESS PARK VILHENA

UMA ANÁLISE DA VIABILIDADE DE IMPLANTAÇÃO DE UM CONDOMÍNIO INDUSTRIAL EM VILHENA/RO

Luan Bonifácio Pereira Albernaz
Felipe Sérgio Bastos Jorge





núcleo

INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE RONDONIA - CAMPUS VILHENA

LUAN BONIFÁCIO PEREIRA ALBERNAZ

BUSINESS PARK VILHENA

UMA ANÁLISE DA VIABILIDADE DE IMPLANTAÇÃO
DE UM CONDOMÍNIO INDUSTRIAL EM VILHENA/RO

Trabalho de conclusão de curso entregue
ao Instituto Federal de Educação,
Ciência e Tecnologia de Rondônia -
Campus Vilhena para obtenção de título
de bacharel em Arquitetura e Urbanismo
Orientador: Prof °, Msc. Felipe Sérgio
Bastos Jorge



INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE RONDÔNIA

Vilhena - Código INEP: 11107804
Rodovia BR 174, KM 3, CEP 76982-270, Vilhena (RO)
CNPJ: 10.817.343/0003-69 - Telefone: 69 2101-0703

ATA DE DEFESA DE TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

Na data 04/12/2023 realizou-se a sessão pública de defesa do Trabalho de Conclusão de Curso intitulada **Business Park Vilhena: Uma análise da viabilidade de um condomínio industrial em Vilhena** apresentada pelo aluno **Luan Bonifacio Pereira Albernaz (2019105070040-4)** do Curso **Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo (Vilhena)**. Os trabalhos foram iniciados às 17:00 pelo Professor **Felipe Sergio Bastos Jorge** presidente da banca examinadora, constituída pelos seguintes membros:

- **Felipe Sergio Bastos Jorge** (Orientador)
- **Aurea Dayse Cosmo da Silva** (Examinadora Interna)
- **Lucas Veronese Varanda** (Examinador Externo)

A banca examinadora, tendo terminado a apresentação do conteúdo do Trabalho de Conclusão de Curso, passou à arguição do candidato. Em seguida, os examinadores reuniram-se para avaliação e deram o parecer final sobre o trabalho apresentado pelo aluno, tendo sido atribuído o seguinte resultado:

[X] APROVADO

Nota: 90

Proclamados os resultados pelo presidente da banca examinadora, foram encerrados os trabalhos e, para constar, eu **Felipe Sergio Bastos Jorge** lavrei a presente ata que assino juntamente com os demais membros da banca examinadora.

VILHENA / RO, 04/12/2023

Ficha catalográfica elaborada pelo Sistema Gerador de Ficha Catalográfica do IFRO, com dados informados pelo(a) próprio(a) autor(a).

Albernaz, Luan Bonifácio Pereira.
Business Park Vilhena: Uma análise da viabilidade de implantação de um condomínio industrial em Vilhena/RO / Luan Bonifácio Pereira Albernaz, Vilhena-RO, 2023.
41 f. : il.

Orientador(a): Prof. Me Felipe Sérgio Bastos Jorge.

Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo) – Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Rondônia - IFRO, Vilhena-RO, 2023.

1. Parcelamento urbano. 2. Zoneamento urbano. 3. Políticas públicas. 4. Sistema modal. 5. Logística. I. Jorge, Felipe Sérgio Bastos (orient.). II. Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Rondônia - IFRO. III. Título.

Bibliotecário(a) Responsável: Rosilene Maria do Couto Marques, CRB-11/321 (Campus Vilhena)

Documento assinado eletronicamente por **Luan Bonifacio Pereira Albernaz**, Discente, em 05/12/2023, às 15:53, conforme horário oficial de Rondônia, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.

Documento assinado eletronicamente por **Felipe Sergio Bastos Jorge**, Orientador, em 04/12/2023, às 17:50, conforme horário oficial de Rondônia, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.

Documento assinado eletronicamente por **Aurea Dayse Cosmo da Silva**, Examinador Interno, em 05/12/2023, às 13:16, conforme horário oficial de Rondônia, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.

Documento assinado eletronicamente por **Lucas Veronese Varanda**, Examinador Externo, em 04/12/2023, às 17:47, conforme horário oficial de Rondônia, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Business Park
Vilhena





Resumo

Essa pesquisa discute a importância de um condomínio industrial, com destaque para a dependência do transporte rodoviário no Brasil, especialmente no estado de Rondônia. Além disso, foram realizados estudos na área de zoneamento urbano local, logística interestadual e regiões de influência do município, a fim de avaliar a viabilidade do projeto de condomínio industrial e identificar as principais necessidades e demandas dos caminhoneiros que utilizam a região. A falta de planejamento e infraestrutura para conectar essas áreas de produção aos centros de distribuição pode resultar em problemas significativos, mas a criação de condomínios industriais pode ser uma solução atrativa. O desenvolvimento desses empreendimentos depende de políticas públicas que estimulem sua criação, gerando ofertas de incentivos fiscais e tributários para as empresas que se instalem nessa modalidade de condomínio. É importante uma infraestrutura adequada, como acesso a energia elétrica, água, esgoto, internet de alta velocidade e uma malha viária que facilite o tráfego de caminhões e carretas. O desenvolvimento de condomínios industriais pode contribuir significativamente para o desenvolvimento econômico e social das regiões onde são instalados, desde que sejam adotadas práticas que promovam a eficiência, a sustentabilidade e a responsabilidade social nas operações dos complexos logísticos. Nesse contexto, foi realizada uma pesquisa *in loco* em Vilhena, com base na observação direta no posto Catarinense, classificada como aplicada, com abordagem qualitativa e quantitativa, e objetivos exploratórios e explicativos, fornecendo informações relevantes para a implementação de práticas sustentáveis e socialmente responsáveis em condomínios industriais.

Palavras-chave: Logística, Parcelamento Urbano, Políticas públicas, Zoneamento urbano, Sistema modal.



Agradecimentos

Em primeiro lugar, quero agradecer a Deus por todas as vezes em que me senti fraco e Sua mão me levantou, dando-me força para não desistir dessa jornada acadêmica. Sua presença foi fundamental em cada etapa do caminho.

Agradeço de todo coração à minha esposa, por seu amor, apoio e compreensão foram essenciais para que eu pudesse me dedicar a este projeto e superar os desafios que surgiram ao longo do caminho.

Gostaria de fazer uma menção especial ao meu avô, que já se foi, mas que sempre foi uma referência para mim em termos de comprometimento e fé. Suas lições de vida e seu exemplo continuam a me inspirar diariamente.

Aos meus pais, expresso minha gratidão de forma visível, e especialmente à minha mãe, que desempenhou um papel fundamental em minha jornada educacional. Sua dedicação e amor incondicional sempre estiveram presentes, e sou profundamente grato por todo o suporte que me deram.

Aos meus amigos da instituição, sou imensamente grato por terem sido minha fonte de força e encorajamento durante todos esses períodos. Suas palavras de incentivo e o apoio mútuo foram fundamentais para o meu crescimento pessoal e acadêmico.

Por fim, quero agradecer ao professor Felipe Sérgio por todo o apoio e paciência demonstrados ao longo do processo construtivo do trabalho. Suas orientações valiosas e dedicação foram fundamentais para o meu aprendizado e crescimento como estudante.

"Todos os seus sonhos podem se tornar realidade se você tem coragem para persegui-los" .

Walt Disney, desenhista e empreendedor

1. INTRODUÇÃO	12
2. REFERENCIAL TEORICO	15
<i>Zoneamento urbano</i>	16
<i>Regiões de influência</i>	17
<i>Serviços e logística</i>	18
3. METODOLOGIA	19
<i>Pesquisa Bibliográfica</i>	20
<i>Pesquisa in loco</i>	20
<i>Análise documental</i>	20
4. RESULTADO E DISCUSSÕES	21
<i>Estudo de caso</i>	22
<i>Pesquisa in loco</i>	23
<i>Legislação</i>	24
5. CONCEITO E PARTIDO	27
6. CARACTERIZAÇÃO DA AREA DE IMPLANTAÇÃO	28
8. ESTUDO DO MERCADO	29
9. PROGRAMA DE NECESSIDADES	30
10. FLUXOGRAMA	30
11. PARCELAMENTO URBANO	31
<i>11.1 Parcelamento urbano</i>	31
<i>11.2 Parcelamento urbano - Diferenciação de lotes</i>	32
12. PERFIL DE VIAS	33
13. DOCAS COLABORATIVA	34
14. VESTIÁRIO	35
15. RESTAURANTE	36
16. PORTARIA	37
17. CONSIDERAÇÕES FINAIS	38
18. REFERÊNCIAS	39

Etapa 1

Pesquisa



1. Introdução

O Brasil avança sobre rodas, com o transporte rodoviário como sua força motriz.



1. INTRODUÇÃO

O transporte rodoviário é uma peça-chave para a economia do Brasil, sendo responsável por movimentar produtos de diferentes setores, desde alimentos até insumos para a indústria. A dependência do país em relação a esse meio de transporte é evidenciada pelo fato de que mais de 65% das cargas são transportadas por rodovias (ESTADÃO 2021).

O surgimento da indústria automobilística nacional ocorreu nos anos 1950, e foi a partir da construção de Brasília, inaugurada em 1960, localizada no centro do país e servindo de ponto estratégico para a expansão da malha rodoviária rumo às regiões centro-oeste e norte do Brasil, conectando todas as regiões do território nacional. Desde então, o transporte rodoviário tem ganhado cada vez mais relevância e continua a crescer.

O governo, por meio de publicidade, associava os caminhoneiros ao progresso nacional, tornando-os símbolos desse avanço. No entanto, apesar dos incentivos dados à profissão, a informalidade sempre foi uma realidade presente na vida dos caminhoneiros. Mesmo com a existência de legislações, como a lei nº 13.103 que dispõe sobre o exercício da profissão de motorista, é comum encontrar muitos profissionais atuando sem garantias ou proteções adequadas.

Infelizmente, no Brasil, apenas 13% das estradas são pavimentadas, o que acarreta grandes problemas de conservação nessas vias de transporte. A história dos caminhoneiros é marcada por desafios constantes, e mesmo nos dias atuais eles ainda enfrentam dificuldades significativas, especialmente em regiões afastadas do litoral e dos grandes centros urbanos. As condições das estradas nessas áreas são frequentemente precárias, o que dificulta a realização do trabalho dos caminhoneiros e pode impactar negativamente o transporte de mercadorias (Cargo,2022).

No estado de Rondônia, a economia é baseada no extrativismo vegetal e no agronegócio, tornando o transporte rodoviário vital para o escoamento desses insumos. No entanto, muitas vezes, a falta de planejamento e infraestrutura para conectar as áreas de produção aos centros de distribuição resulta em problemas significativos.

Para solucionar essa questão, a criação de condomínios industriais se tornou uma opção atrativa para investidores, uma vez que empresas buscam soluções rápidas para seus negócios, e há uma demanda significativa por ambientes completos e amplos para otimizar operações logísticas, facilitando o manuseio e a distribuição de cargas.

No entanto, a questão logística vai além da estrutura física do condomínio industrial. Em Vilhena/RO, por exemplo, a falta de estacionamento adequado para caminhões e carretas resulta em um número elevado de acidentes, e o sistema viário local não foi projetado para suportar esses veículos estacionados nos bairros residenciais da cidade.

Além das medidas adotadas pelos complexos logísticos para garantir a eficiência em suas operações, a promoção do desenvolvimento de condomínios industriais também depende de políticas públicas que incentivem e facilitem a criação desses empreendimentos.

Esta pesquisa propõe a análise de questões relacionadas à logística de um complexo industrial, com foco na eficiência e sustentabilidade, considerando as demandas logísticas, legislação e expectativas sociais. Isso se torna especialmente relevante em regiões como Vilhena/RO, que apresentam um cenário industrial e de agronegócio fundamental para a economia local, gerando empregos e renda.

Compreender o papel desses setores na economia e suas tendências de crescimento e inovação é importante para identificar oportunidades e potencialidades, e assim contribuir para um complexo logístico mais eficiente, sustentável e socialmente responsável.

A posição estratégica da cidade, situada entre os estados de Rondônia e Mato Grosso, faz do centro caminhoneiro uma importante fonte de suporte para os caminhoneiros que transitam pela área, levando em conta que está no meio de duas capitais da região norte.

Figura 1 : Mapa Porto Velho x Cuiabá.



Fonte: Google Maps (2023), adaptado pelo autor .

A escolha pelo município de Vilhena deu-se pelo crescimento logístico, impulsionado pelo crescimento econômico na região norte, na qual o estado de Rondônia se destaca pela sua posição estratégica no ramo do agronegócio. Vilhena contém uma economia diversificada, mas que tem como principais motores o setor industrial e do agronegócio. No setor industrial, a cidade possui uma variedade de indústrias alimentícias, de madeira, plásticos e metalúrgicas. Já no setor do agronegócio, Vilhena é um importante produtor de grãos, como soja e milho, além da produção de carne bovina.

Além disso, o município lidera as exportações de produtos em Rondônia, sendo responsável por 25,2% de todas as vendas para o exterior, com destaque para a soja, a carne e, recentemente, o algodão como principais produtos exportados(CARAVELA,2022).

- População estimada : 104.517 pessoas
- Área : 11.699,150 km²

Figura 2 : Localização Vilhena/RO.



Fonte: Acervo do Autor,2023.

A metodologia 5S teve sua origem no Japão, surgindo no período pós-Segunda Guerra Mundial. Acredita-se que o renomado Kaoru Ishikawa tenha sido o responsável por sua formulação. Grandes empresas têm adotado a metodologia 5S na gestão logística, visando a redução de desperdícios, o aumento da eficiência e o aprimoramento de processos.

Figura 3 : Metodologia 5s



Fonte: fretefy,2023 .

A eficiência operacional do complexo logístico não só promove a segurança dos motoristas e reduz os riscos de acidentes, como também é essencial para a redução de custos das empresas instaladas na região. Para atingir esse objetivo, é necessário desenvolver e implementar estratégias integradas que considerem as demandas, restrições logísticas, a legislação e as expectativas crescentes da sociedade em relação à responsabilidade social corporativa.

Além disso, é importante que essas estratégias estejam alinhadas com a promoção da sustentabilidade ambiental, a fim de minimizar os impactos negativos das operações do complexo logístico na região. Dessa forma, pode-se garantir a eficiência operacional do complexo logístico ao mesmo tempo em que se atende às expectativas sociais e se promove a responsabilidade social corporativa.

Isso será alcançado por meio da utilização de tecnologias avançadas, adoção de meios de transporte mais sustentáveis, implantação consciente do empreendimento, gestão adequada de resíduos, uso de fontes de energia limpa e renovável, parcelamento urbano eficiente e eficaz, políticas de responsabilidade social corporativa, além do engajamento em diálogos com a comunidade local e outras partes interessadas. O propósito geral também envolve a criação de indicadores de desempenho e métricas de sustentabilidade para monitorar e avaliar constantemente o desempenho ambiental e social da empresa, buscando sempre aprimorar suas práticas e resultados.

Com o intuito de alcançar a meta principal, foram estabelecidos alguns pontos específicos, que incluem:

- Analisar o zoneamento e definir da área de implantação do condomínio industrial, identificando os possíveis pontos de espraiamento urbano;
- Relacionar serviços específicos para atender a demanda do Business Park;
- Estudar os pontos de apoio aos caminhoneiros às margens da BR 364;
- Analisar legislação de trânsito com base no CONTRAN e leis municipais de tráfego;
- Compreender a taxa fiscal no Município, facilitando a realização de projetos da iniciativa privada a partir da concessão de benefícios fiscais.

2. Referencial teórico

- Zoneamento urbano
- Regiões de influencia
- Serviços e Logística



2.1 Zoneamento urbano

Zoneamento consiste em um conjunto de normas que regulamentam o parcelamento, uso e ocupação do solo, determinando quais atividades podem ser estabelecidas em diferentes áreas da cidade (como comércio, indústria, residências, entre outras) e estabelecendo diretrizes para a disposição das edificações nos lotes, de modo a garantir uma convivência harmoniosa com a vizinhança (Prefeitura de São Paulo, 2022).

Conforme, Silva o objetivo e a natureza do zoneamento constituem-se, Constitui, pois, o zoneamento, em qualquer de suas qualificações (Urbano, Ambiental, Industrial), um procedimento urbanístico que tem por objetivo regular o uso da propriedade do solo e dos edifícios em áreas homogêneas no interesse coletivo do bem-estar da população. [...] Não é modo de excluir uma atividade indesejável, descarregando-a nos Municípios vizinhos. Não é meio de segregação racial ou social. Não terá por objetivo satisfazer interesses particulares, nem de determinados grupos. Não será um sistema para realizar discriminação de qualquer tipo. Para ser legítimo, há de ter objetivos públicos, voltados para a realização da qualidade de vida das populações. (SILVA, 2007).

O zoneamento urbano é um importante instrumento de planejamento e gestão das cidades, que busca organizar o espaço urbano, definindo as áreas destinadas a diferentes usos e atividades, como residencial, comercial, industrial, institucional, de lazer, entre outras. Segundo a Prefeitura Municipal de Vilhena (2021), município localizado no estado de Rondônia, o zoneamento urbano é regulamentado pelo Plano Diretor Municipal, aprovado em 2008 e atualizado em 2017.

O objetivo principal do zoneamento é evitar conflitos entre as diferentes atividades urbanas, promover uma ocupação equilibrada e sustentável do território e garantir a qualidade de vida da população, além de proteger o meio ambiente e preservar o patrimônio cultural e histórico. Para alcançar esses objetivos, o zoneamento urbano é regulamentado por leis e normas específicas, que estabelecem as regras para a ocupação do solo em cada zona. Essas regras podem incluir restrições ao tipo de construção permitida, altura máxima dos edifícios, número de pavimentos, taxa de ocupação do solo, recuos obrigatórios, entre outras (Gestão urbana, 2019).

O zoneamento também pode ser utilizado como uma ferramenta para incentivar o desenvolvimento econômico e social de determinadas áreas da cidade, como por exemplo, a criação de zonas exclusivas para atividades de tecnologia e inovação, que possam atrair empresas e investimentos para o município. Além disso, o processo de zoneamento urbano deve ser participativo e transparente, envolvendo a população local, os setores produtivos e as organizações da sociedade civil, garantindo que as decisões tomadas estejam em sintonia com as necessidades e demandas da comunidade (Gestão urbana, 2019).

Lobato (2004), destaca que o zoneamento urbano não é um processo estático e imutável. Ele deve ser constantemente avaliado e atualizado de acordo com as mudanças e demandas da cidade. Além disso, é fundamental que o processo de zoneamento seja acompanhado de políticas públicas que garantam a implementação efetiva das regras estabelecidas, visando à promoção do desenvolvimento urbano sustentável (Gestão urbana, 2019).

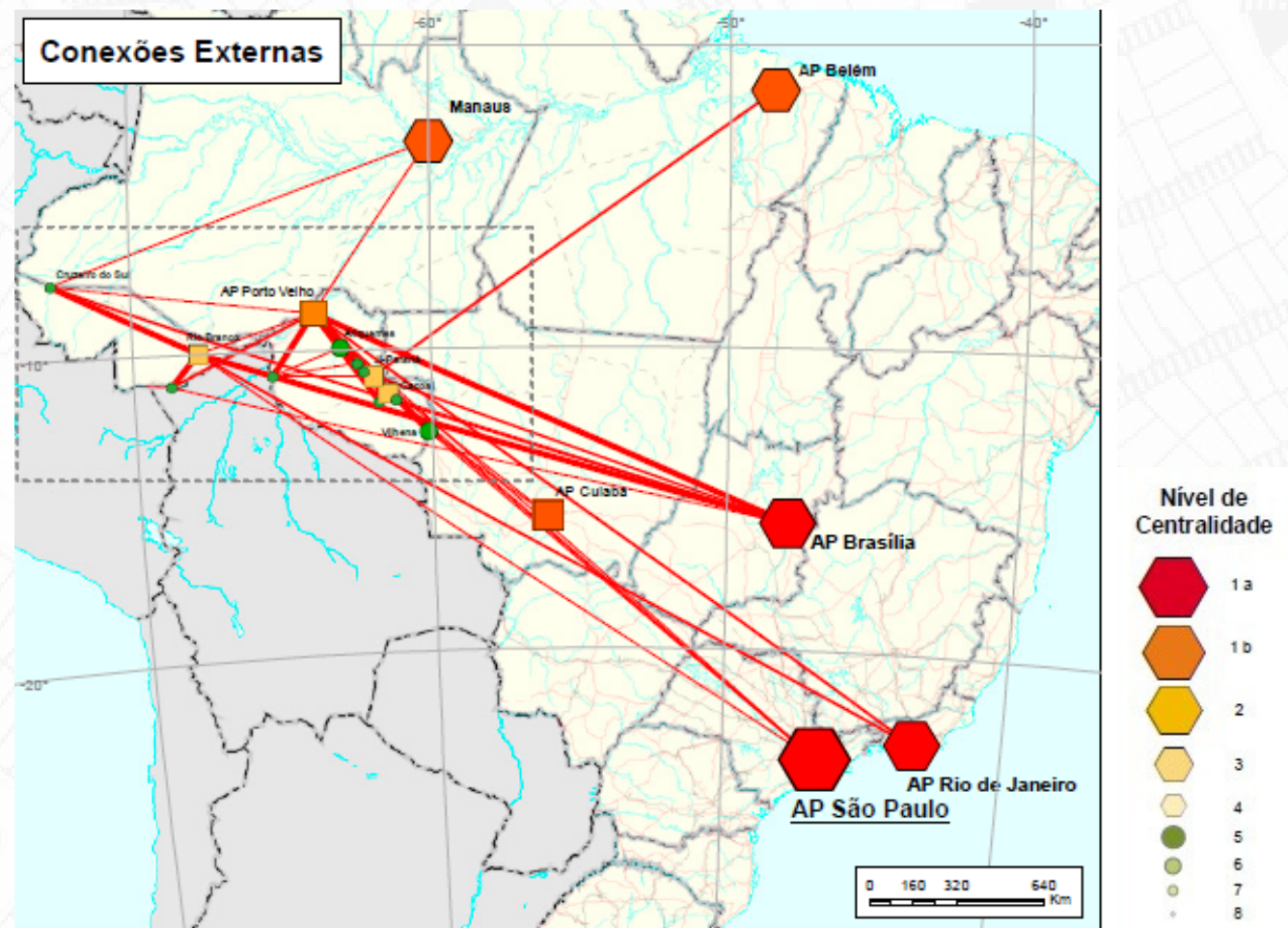


2.2 Regiões de Influência

O IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) (2021), divide as cidades brasileiras em regiões de influência, que são classificadas em três tipos: metropolitana, intermediária e de influência regional. As regiões metropolitanas correspondem às grandes cidades com influência sobre outras cidades menores da mesma região. As regiões intermediárias correspondem às cidades que têm influência sobre outras cidades próximas. Já as regiões de influência regional correspondem às cidades que têm influência sobre outras cidades mais distantes, em regiões adjacentes. Essa classificação é importante para a organização do planejamento e gestão territorial do país.

De acordo com a classificação do IBGE, Vilhena se enquadra como uma cidade de influência regional. Logo, ela exerce influência sobre outras cidades da região adjacente, mas não é uma cidade de grande porte com influência sobre várias outras cidades menores próximas, conforme figura abaixo (REGIC, 2021).

Figura 4 : Regiões de influência.



Fonte: REGIC, 2018.

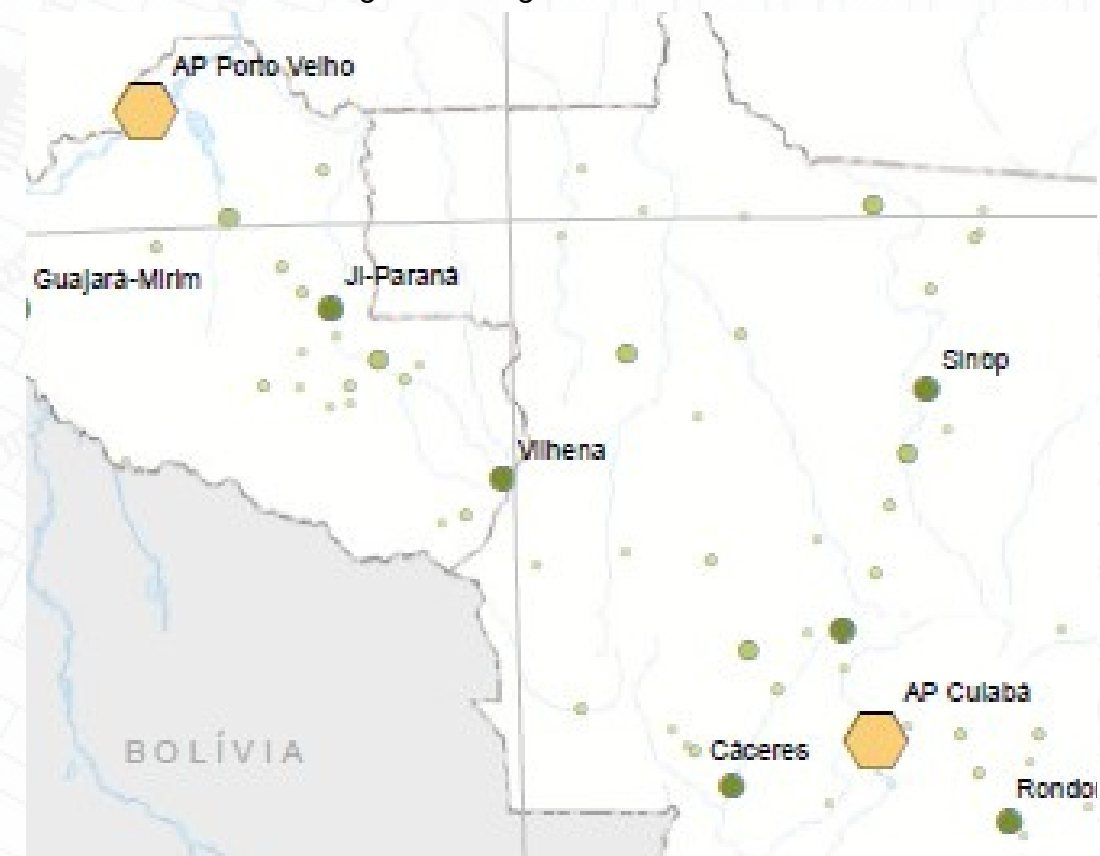
Ao analisar o contexto de ligação entre Vilhena e Porto Velho, percebemos que Vilhena se destaca como um dos municípios de maior evidência em termos de arranjo populacional no estado. Essa constatação nos leva a compreender que Vilhena desempenha um papel crucial como um importante eixo rodoviário.

Essa conexão entre as duas capitais Cuiabá e Porto Velho, permite que Vilhena escoe sua produção não apenas para o extremo norte do país, mas também para a região central do Brasil. Contribuindo para o desenvolvimento econômico da região, possibilitando o acesso a mercados tanto no norte quanto no centro do país.

Ao considerarmos a logística do trajeto entre a capital do Mato Grosso e Vilhena, fica evidente a importância estratégica dessa conexão. O estado do Mato Grosso é uma potência no setor agrícola, com extensas áreas de plantações e pequenas cidades. No entanto, a infraestrutura para os caminhoneiros nessa região ainda é limitada, como podemos observar no mapa acima. Isso ressalta a dependência dos serviços oferecidos pelo município de Vilhena para o estado do Mato Grosso.

Nesse contexto, a implantação de um condomínio industrial se mostra de extrema relevância. Tal iniciativa contribuiria para melhorar a eficiência na transição entre os dois estados, otimizando a cadeia logística e facilitando o transporte de mercadorias.

Figura 5 : Regiões de influência.



Fonte: REGIC, 2018.

2.3 SERVIÇOS E LOGÍSTICA

De acordo com Dias (2014), o conceito de condomínio logístico (CL) é caracterizado pela reunião de múltiplos galpões com flexibilidade para modulação de espaços, em um mesmo terreno. O objetivo principal do CL é proporcionar uma infraestrutura de serviços compartilhados e integração logística, além de redução de custos em processos, instalações e estoques.

Os condomínios logísticos podem ser classificados em diferentes tipos, dependendo das características e necessidades das empresas que utilizam esses espaços. Entre os principais tipos estão o flex e o monousuário. Na nossa pesquisa, optamos por focar no condomínio logístico flex, já que este é o que melhor se adapta à demanda logística do município em questão (Dias, 2014).

Ainda segundo o mesmo autor, o condomínio industrial é um espaço onde empresas compartilham a mesma estrutura de infraestrutura e serviços, incluindo áreas comuns e equipamentos. Neste tipo de empreendimento, é importante que haja uma ampla variedade de serviços disponíveis para atender as necessidades de seus moradores. Entre os serviços mais comuns oferecidos em um condomínio industrial, podemos destacar a segurança, com monitoramento 24 horas, portaria controlada e sistema de alarme. Além disso, serviços de limpeza e manutenção das áreas comuns, como ruas, calçadas, jardins, áreas de lazer e estacionamentos, são essenciais para manter o condomínio organizado e agradável.

Outros serviços importantes incluem manutenção elétrica, hidráulica e predial em geral, garantindo que as instalações e equipamentos estejam sempre em pleno funcionamento. Um condomínio industrial também pode oferecer serviços de coleta de lixo, gestão de resíduos e reciclagem, contribuindo para a preservação do meio ambiente (Portalic, 2019).

Em um centro logístico, onde diversas atividades relacionadas à logística podem ser realizadas, como armazenamento, distribuição, transporte, manutenção e reparação de veículos, entre outras. Para promover a integração e a convivência entre os usuários, um condomínio industrial pode disponibilizar espaços de lazer. Essas áreas são projetadas para oferecer momentos de descontração e interação, contribuindo para um ambiente mais harmonioso e saudável no local de trabalho. Além disso, tais espaços podem servir como um estímulo para a colaboração entre as empresas instaladas no condomínio, promovendo networking e parcerias. Essas áreas de lazer podem incluir espaços verdes, como jardins e praças e até mesmo salas de jogos ou espaços de convivência para momentos de relaxamento (GCKon, 2022).



3. Metodologia

- Pesquisa bibliográfica
- Pesquisa in loco
- Analise documental



3.1 Pesquisa bibliográfica

Esta pesquisa é classificada como uma pesquisa aplicada, com abordagem qualitativa e quantitativa. Os objetivos, são de natureza tanto exploratórios como explicativos. Na pesquisa bibliográfica abordou o tema dos condomínios industriais, explorando suas características, benefícios e impactos, focando em sua relevância para o campo da arquitetura e do planejamento urbano. Por meio de uma análise aprofundada, foram investigadas as principais vantagens oferecidas por esse modelo de negócio, como a redução de custos compartilhados, a facilidade de acesso à infraestrutura e serviços, além do estímulo à colaboração entre as empresas presentes no condomínio.

3.2 Pesquisa in loco

Foi realizado também um levantamento in loco e com esses dados uma análise detalhada sobre a entrada de carretas no município de Vilhena. Com base em registros e informações levantadas, examinei os padrões de entrada, frequência e volume desses veículos na região. Ao realizar essa análise, pude identificar tendências e padrões sazonais relacionados ao tráfego de carretas em Vilhena.

A observação foi conduzida in loco visando à análise da entrada de caminhões e sua quantidade de eixos no município de Vilhena. A metodologia empregada fundamenta-se na observação direta realizada no local de entrada de caminhões do município, situado em frente ao posto catarinense localizado na Av. Marechal Rondon, nº 1756 .

3.3 Análise documental

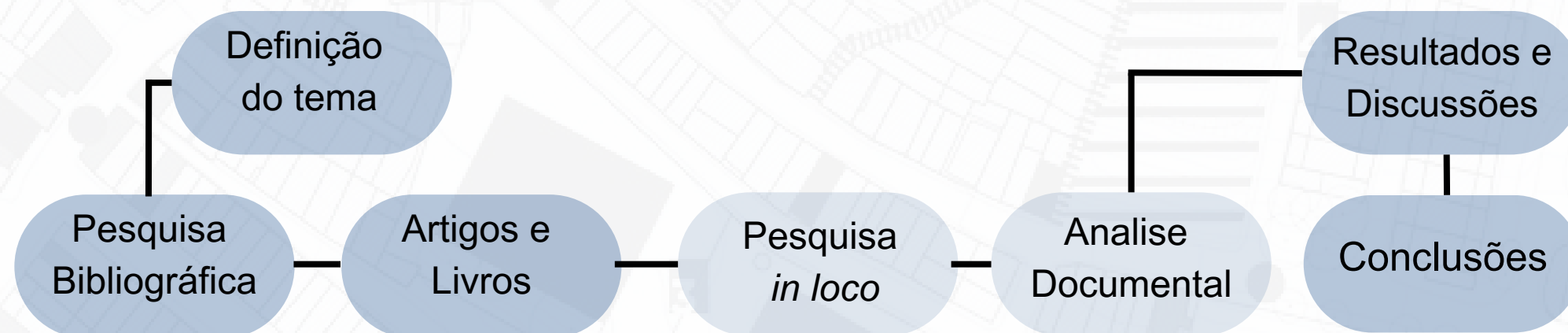
A análise documental também contemplou o estudo da legislação municipal e federal, com objetivo de compreensão da regulamentação referente ao trânsito que impacta o tráfego de veículos pesados na cidade e a segurança viária.

A primeira legislação selecionada é o Código de Trânsito Brasileiro (CTB), Lei 9503/1997, que é considerado o principal marco legal relacionado ao trânsito no Brasil. O CTB estabelece as normas e diretrizes gerais para o tráfego de veículos, condutores e pedestres em todo o território nacional.

Além disso, foram incluídas duas leis municipais do município de Vilhena. A Lei nº 4.857/2018 fornece um enfoque específico para as regulamentações locais e a Lei nº 5.361/2020 que é um complemento da anterior, lei essa que trata dos limites de carga que os caminhões podem transportar dentro do município e seus horários correspondentes, considerando que caminhões que excedam o limite de vinte e sete toneladas é proibido o tráfego dentro do município. Caminhões com mais de vinte e sete toneladas o tráfego é permitido apenas na rodovia BR e suas vias laterais. A violação dessa lei pode resultar em multas, advertências e até mesmo na apreensão do veículo.

A análise da legislação aplicável se encontra no capítulo de resultados e discussões, onde serão destacados os pontos relevantes para o tema desta pesquisa.

Figura 6 : Esquema de pesquisa



Fonte: Acervo do autor, 2023.

4. Resultado e discussões

- Estudos de caso
- Leis municipais e federais
- Pesquisa in loco



4.1 Estudo de caso

O Bauru Business Park é um parque empresarial localizado na cidade de Bauru, interior de São Paulo, Brasil. O parque foi inaugurado em 2009 e conta com uma área de 700 mil metros quadrados, com uma área locável de 80 mil metros quadrados dividida em 27 lotes para construção de prédios comerciais. O objetivo do Bauru Business Park é oferecer infraestrutura e facilidades para empresas que buscam um espaço moderno e estratégico para seus negócios. O parque conta com segurança 24 horas, rede de fibra óptica, estacionamento para visitantes e espaço de convivência (GCKon, 2022).

Entre as empresas que escolheram o Bauru Business Park como sede estão a Suzano Papel e Celulose, a Caixa Econômica Federal, a Vivo, Displan, Braspress, Mercalf Iveco, Amara Brasil, Correios, Transportador Chão Brasil, Servimed e a Localiza. Além disso, o parque também abriga o Centro de Inovação Tecnológica de Bauru, que tem como objetivo incentivar o desenvolvimento de projetos tecnológicos e inovadores na região.

O Bauru Business Park acima de tudo busca oferecer infraestrutura e suporte para atender as empresas que estão lá instaladas, fato esse importante para a implantação de um condomínio industrial.

O Bauru Business Park tem como objetivo proporcionar comodidade e praticidade tanto para os funcionários quanto para os visitantes das empresas ali presentes. Com isso em mente, o parque conta com um restaurante, que visa atender às necessidades de todos que frequentam o local.

O Bauru Business Park se destaca por oferecer uma ampla gama de opções imobiliárias, buscando atender às necessidades e demandas específicas de diferentes empresas e negócios. Seja para aqueles que desejam construir seus próprios prédios comerciais, o parque disponibiliza terrenos ideais e bem localizados, proporcionando flexibilidade para criar espaços sob medida.

Figura 7 : Bauru Business Park.



Fonte: GCKon, 2021.

Outro fator crucial a ser considerado é a integração do complexo com o sistema modal, que desempenha um papel fundamental na eficiência e no acesso a diversas regiões do país. O sistema modal é composto por diferentes modos de transporte, como rodoviário, aéreo e ferroviário, que interagem de forma sinérgica para otimizar o fluxo de pessoas e mercadorias.

No que diz respeito ao transporte rodoviário, o parque está estrategicamente localizado próximo de importantes rodovias, como a Marechal Rondon e a Transbrasiliana. Essas vias são essenciais para o deslocamento de veículos de carga e passageiros, conectando o parque a diferentes estados e regiões do Brasil. Essa proximidade proporciona uma vantagem logística significativa, permitindo o rápido escoamento de produtos e o acesso a um amplo mercado consumidor.

Além disso, a proximidade do aeroporto de Bauru-Arealva, situado a apenas 20 minutos do parque, é outro fator que fortalece o sistema modal. Esse aeroporto é um importante centro de conexões nacionais e internacionais, o que possibilita o fácil acesso a outros centros econômicos e empresariais em todo o país e no exterior.

Assim, a localização estratégica do complexo, aliada à interconectividade com o sistema modal, oferece uma infraestrutura robusta e eficiente para as empresas que buscam se estabelecer no parque.

Figura 8 : Bauru Business Park.



Fonte: GCKon, 2021.

4.2 Legislação

A Lei nº 9503/1997 é o Código de Trânsito Brasileiro (CTB), que regulamenta as normas de trânsito no Brasil. A lei estabelece as regras para a circulação de veículos nas vias públicas, bem como para a formação e habilitação de condutores. O CTB também define as infrações de trânsito e as penalidades aplicáveis a quem as comete, bem como as medidas administrativas e judiciais que podem ser tomadas em caso de infração ou acidente de trânsito. O objetivo principal da lei é garantir a segurança no trânsito e a proteção da vida e integridade física de motoristas, passageiros e pedestres, além de disciplinar a circulação de veículos em vias públicas para garantir a fluidez do tráfego.

A legislação de trânsito é um tema de extrema relevância, visto que envolve a segurança e a mobilidade de milhares de pessoas diariamente. Nesse contexto, a Lei nº 4.857/2018 e a Lei nº 5.361/2020, ambas do município de Vilhena, tratam das regras para a circulação de veículos nas vias públicas.

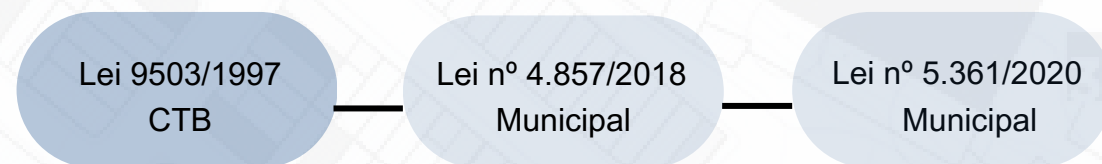
De acordo com a Lei nº 4.857/2018, veículos com Peso Bruto Total (PBT) de até 27 toneladas não possuem restrições para circulação. Entretanto, veículos com peso superior estão limitados a trafegar dentro do perímetro urbano apenas em determinados horários: das 8h às 11h, das 14h às 17h e das 19h30 às 6h30. Essa medida visa garantir maior fluidez no trânsito e, conseqüentemente, maior segurança para os usuários das vias.

Ademais, a legislação de Vilhena proíbe que caminhões com peso acima de 12 toneladas transitem pelas avenidas Major Amarante, Capitão Castro, Paraná e Melvin Jones. Além disso, o estacionamento de caminhões nas faixas de rolamento das vias em todo o perímetro urbano de Vilhena, com exceção para carga e descarga, é proibido.

No entanto, a circulação de veículos de carga e descarga é permitida em qualquer horário nas avenidas Celso Mazutti e Marechal Rondon, desde que respeitada a sinalização. Por outro lado, os veículos de transporte coletivo, veículos de serviço público federal, estadual ou municipal e veículos militares não possuem restrições para circulação em nenhuma via pública do município de Vilhena.

As leis nº 4.857/2018 e nº 5.361/2020 do município de Vilhena estabelecem regras específicas para a circulação de veículos nas vias públicas, com o objetivo de garantir maior segurança e fluidez no trânsito. A observância dessas normas é fundamental para evitar acidentes e garantir o bom funcionamento do sistema viário da cidade.

Figura 9 : Esquema de pesquisa



Fonte: Acervo do autor, 2023.



4.3 Pesquisa in loco

A pesquisa in loco desempenhou um papel fundamental na obtenção de dados precisos e relevantes para o estudo realizado. O estudo quantitativo foi conduzido no Posto Catarinense, no trecho da BR-364 no sentido de Vilhena a Porto Velho, com o propósito de analisar a categorização dos veículos pesados e a quantidade de eixos dos caminhões que acessam o município. O levantamento, realizado no dia 12 de maio de 2023, entre 17:00 e 18:00, foi estrategicamente agendado para capturar o momento em que os caminhoneiros fazem uma parada para descanso, após uma jornada de longas horas nas estradas.

A escolha desse horário específico revela a compreensão da dinâmica do tráfego rodoviário e da rotina dos caminhoneiros, já que nesse período ocorrem paradas frequentes nos postos de abastecimento. Os resultados obtidos nessa pesquisa não apenas enriquecem o estudo, mas também oferecem informações valiosas para a avaliação da necessidade do condomínio industrial. Portanto, a pesquisa in loco não apenas contribui para a qualidade dos dados coletados, mas também para uma análise mais precisa e contextualizada das demandas do município, fundamentando as decisões necessárias para o planejamento do condomínio industrial.

Figura 10 : Levantamento de dados.



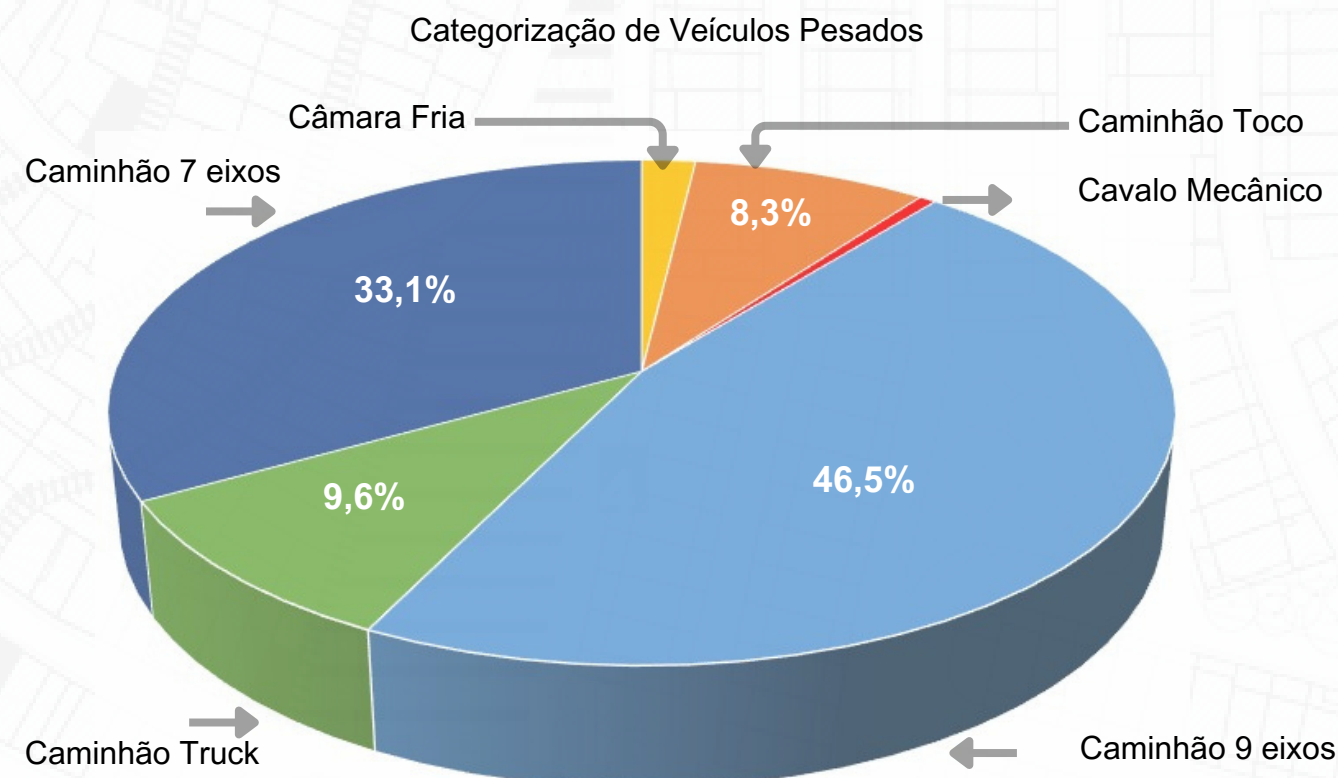
Fonte: Acervo do autor, 2023.

Figura 11 : Levantamento de dados.

QUALIFICAÇÃO DO MODAL	QUANTIDADE
CAMINHÃO TOCO	13
CAVALO MECANICO	1
CAMINHÃO 9 EIXOS	73
CAMINHÃO TRUCK	15
CAMINHÃO 7 EIXOS	52
CÂMARA FRIA	3

Fonte: Acervo do autor, 2023.

Figura 12 : Levantamento de dados.



Fonte: Acervo do autor, 2023.

Etapa 2

Projeto





Business Park
Vilhena



5. Conceito

O conceito inovador por trás do condomínio industrial é acima de tudo a união de diversos serviços em um único espaço, otimizando a utilização da terra para oferecer facilidades aos empreendedores. Este ambiente busca integrar aspectos do desenvolvimento urbano de maneira essencial. Trata-se de um espaço meticulosamente planejado, desde sua infraestrutura urbana até os mínimos detalhes, com foco na excelência em todas as suas dimensões.

Foram adotadas técnicas específicas para a execução da malha urbana, visando garantir a segurança no fluxo de caminhões, tanto para os motoristas quanto para os pedestres. Um dos aspectos considerados foi o raio de curvatura das esquinas, buscando proporcionar um trânsito seguro e fluido.

Além disso, espaços foram estrategicamente planejados visando não apenas a comodidade dos usuários fixos, como as empresas instaladas no local, mas também para proporcionar conforto aos usuários passageiros que transitam pela região.

6. Partido

7. Caracterização da área de implantação

Figura 13 : Implantação

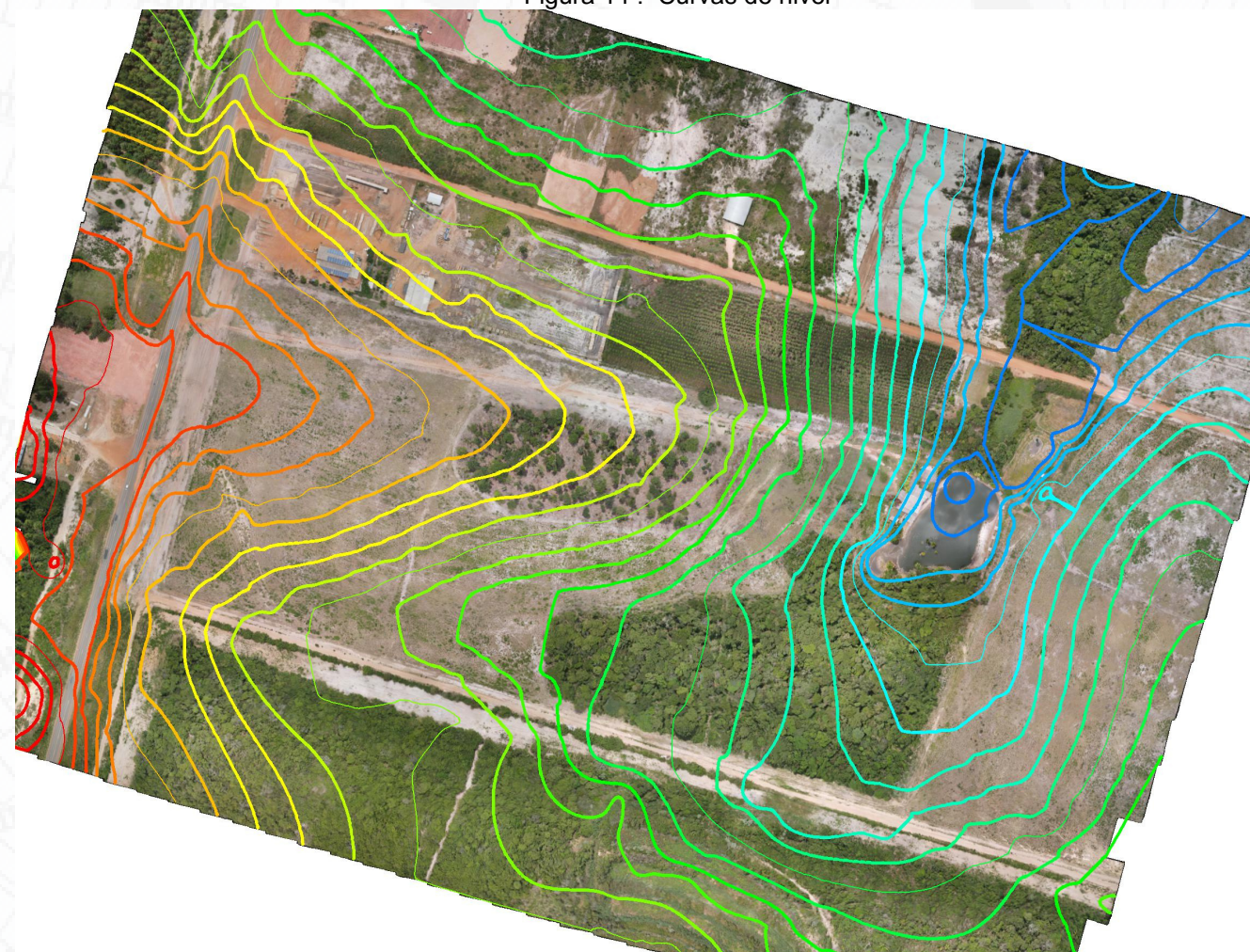


Fonte: Marcos Henrique, 2023.

A escolha do terreno às margens da BR-364 é de extrema importância para a viabilidade da construção do condomínio industrial, considerando a relevância dessa rodovia como um dos principais eixos de interligação do estado de Rondônia. A localização privilegiada desse terreno oferece diversas vantagens e oportunidades para diversos empreendimentos. Uma vez que a BR-364 é uma das principais rodovias federais do estado. Essa característica não apenas facilita o transporte de mercadorias e a logística, mas também amplia as possibilidades de negócios ao proporcionar uma vitrine para quem trafega pela rodovia. Empresas que se estabelecerem nesse local podem se beneficiar da exposição constante a um público diversificado. A proximidade com a BR-364 contribui para a conectividade regional, permitindo um acesso facilitado a outras cidades e regiões circunvizinhas. Isso é crucial para o desenvolvimento de cadeias de suprimentos eficientes e para atrair clientes de diversas localidades, promovendo a expansão dos negócios e fomentando o crescimento econômico.



A topografia regular aliada à estratégia de corte compensado não apenas simplifica as operações de construção, mas também oferece um terreno homogêneo e bem preparado para a instalação das infraestruturas necessárias ao condomínio industrial. Essa combinação de fatores proporciona uma base sólida para o sucesso do empreendimento, minimizando contratempos e permitindo um desenvolvimento consistente e eficiente.

Figura 14 : Curvas de nível



Fonte: Marcos Henrique, 2023.

Escala de cores de elevação

-  Altitudes mais elevadas
-  Altitudes mais baixas

8. Programa de necessidades

O programa de necessidades é um documento que descreve de forma detalhada os requisitos, especificações e necessidades de um projeto, seja ele arquitetônico, industrial, ou de qualquer outra natureza. Ele serve como guia para garantir que o projeto seja desenvolvido de acordo com as expectativas e requisitos do cliente ou usuário final.

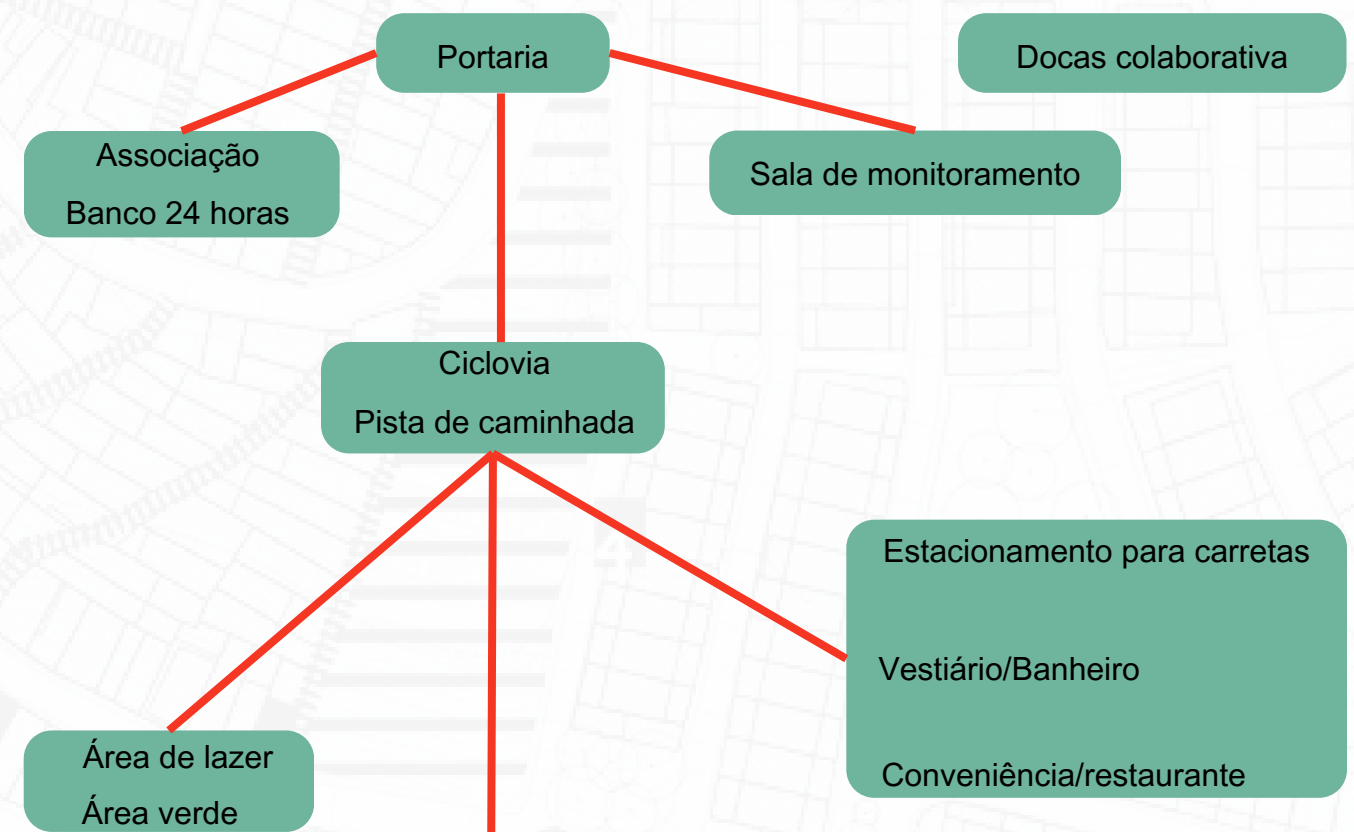


Os usuários do condomínio industrial são empreendedores que procuram espaços ideais para instalar suas empresas. Optam por essa opção, uma vez que áreas mais densas povoadas na cidade geralmente possuem valores de metro quadrado mais elevados. Além disso, no condomínio, eles têm a vantagem de dividir os custos operacionais com outros usuários. É importante destacar que não há restrições para que agências de cooperativas, órgãos estaduais e federais também escolham esse ambiente para se instalar.

9. Fluxograma

O fluxograma é uma representação visual essencial que descreve meticulosamente o processo e a sequência de atividades abraçadas durante a concepção, planejamento, desenvolvimento e execução de elementos dentro do contexto urbano. Ao elaborar um condomínio industrial, sua aplicação é valiosa, pois oferece uma clara ilustração das múltiplas etapas, tomadas de decisão, interações e fluxos de informação relevantes para lidar eficientemente com as complexidades urbanísticas.

Figura 15 : Fluxograma



Fonte: Acervo do autor, 2023.

10. Parcelamento urbano

Figura 16 : Parcelamento Urbano



Fonte: Acervo do autor, 2023.

Área total do terreno	382.950,78 m ²	
Unidades disponíveis	162	
Área Parcelável	382.950,78 m ²	
Área verde	38.827,95 m ²	10,14 %
Sistema Viário	57.404,89 m ²	15,00%
Lago	20.404,89 m ²	5,32 %

11.1 Parcelamento urbano

Figura 17 : Parcelamento Urbano



Fonte: Acervo do autor, 2023.

Para atender às diferentes necessidades e expectativas dos consumidores, optamos por diversificar a tipologia dos terrenos disponíveis. Essa abordagem estratégica visa facilitar o acesso ao consumidor final, permitindo que cada indivíduo encontre o espaço ideal para suas necessidades. Dessa forma, o condomínio se torna um ambiente inclusivo e versátil, adaptado às demandas variadas da nossa comunidade. A construção de um lago artificial teve como objetivo simplificar a gestão das águas pluviais e contribuir para a diminuição da temperatura na região.


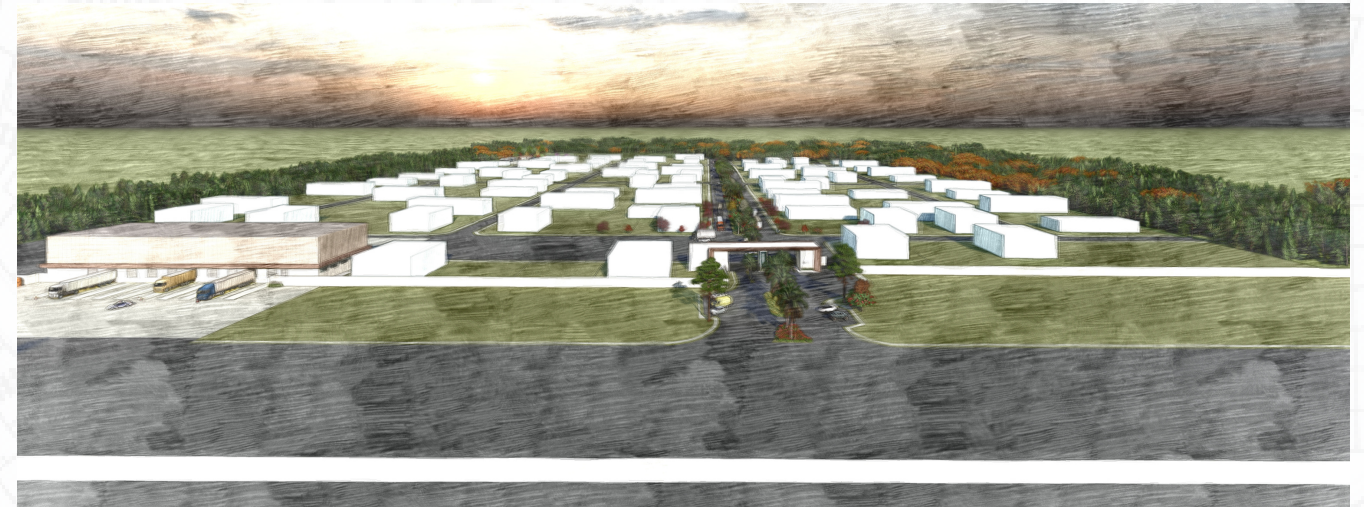
-  Lotes abaixo de 1.000 m²
-  Lotes entre 1.000 a 1.260 m²
-  Lotes acima de 1.260 m²

Figura 18 : Perspectiva condomínio



Fonte: Acervo do autor, 2023.

Figura 19 : Portal de entrada



Fonte: Acervo do autor, 2023.

12. Perfil de vias

Com base na Lei de Parcelamento de Solo nº 050 do município de Vilhena, o condomínio será classificado como tipo A, caracterizado por lotes com dimensões mínimas de 450m². No entanto, no condomínio industrial a ser projetado, adotaremos as medidas mínimas de 660m² e um arruamento com largura de 20 metros. As vias deste condomínio compreenderão ruas com 8 metros de pista de rolamento, um raio de curvatura de 8 metros e uma calçada de 3 metros de largura. É importante destacar que, de acordo com essa mesma normativa, a arborização dos passeios e canteiros das avenidas será obrigatória, com uma densidade mínima de uma árvore por lote ou por área, conforme as especificações da Prefeitura Municipal.

A calçada foi projetada com largura de 1,40 metros, desempenhando um papel crucial ao oferecer um espaço verdadeiramente amplo para o trânsito seguro e confortável de pedestres. Entretanto, o planejamento urbanístico vai além do simples dimensionamento da calçada. É relevante destacar que, paralelamente, foi reservado um espaço destinado à instalação das redes de infraestrutura urbana. Com a calçada posicionada no meio de um espaço de 3 metros de largura, uma faixa de 0,80 metros está disponível ao longo do alinhamento predial para a instalação das redes de infraestrutura básica, como água e esgoto. Paralelamente, outra faixa de 0,80 metros segue o alinhamento da pista de rolamento, sendo reservada para a instalação da rede de iluminação pública.

Essa abordagem integrada do espaço urbano visa criar um ambiente equilibrado e funcional, onde a coexistência harmoniosa entre as necessidades dos cidadãos e a infraestrutura básica é primordial. Portanto, o resultado é uma calçada que não apenas proporciona segurança aos pedestres, mas também atende às demandas cruciais da infraestrutura urbana e da iluminação pública, promovendo a qualidade de vida e a prosperidade da comunidade.

Figura 20 : Calçada

Iluminação pública
0,80m

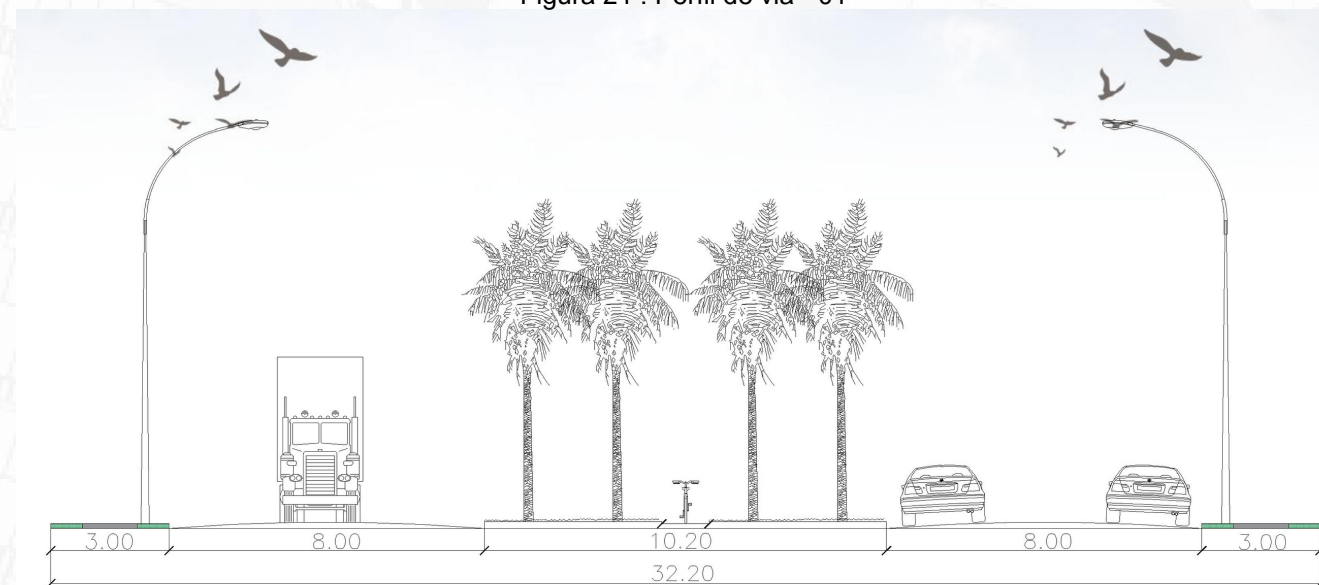
Calçada
1.40m



Redes de infraestrutura
urbana - 0,80m

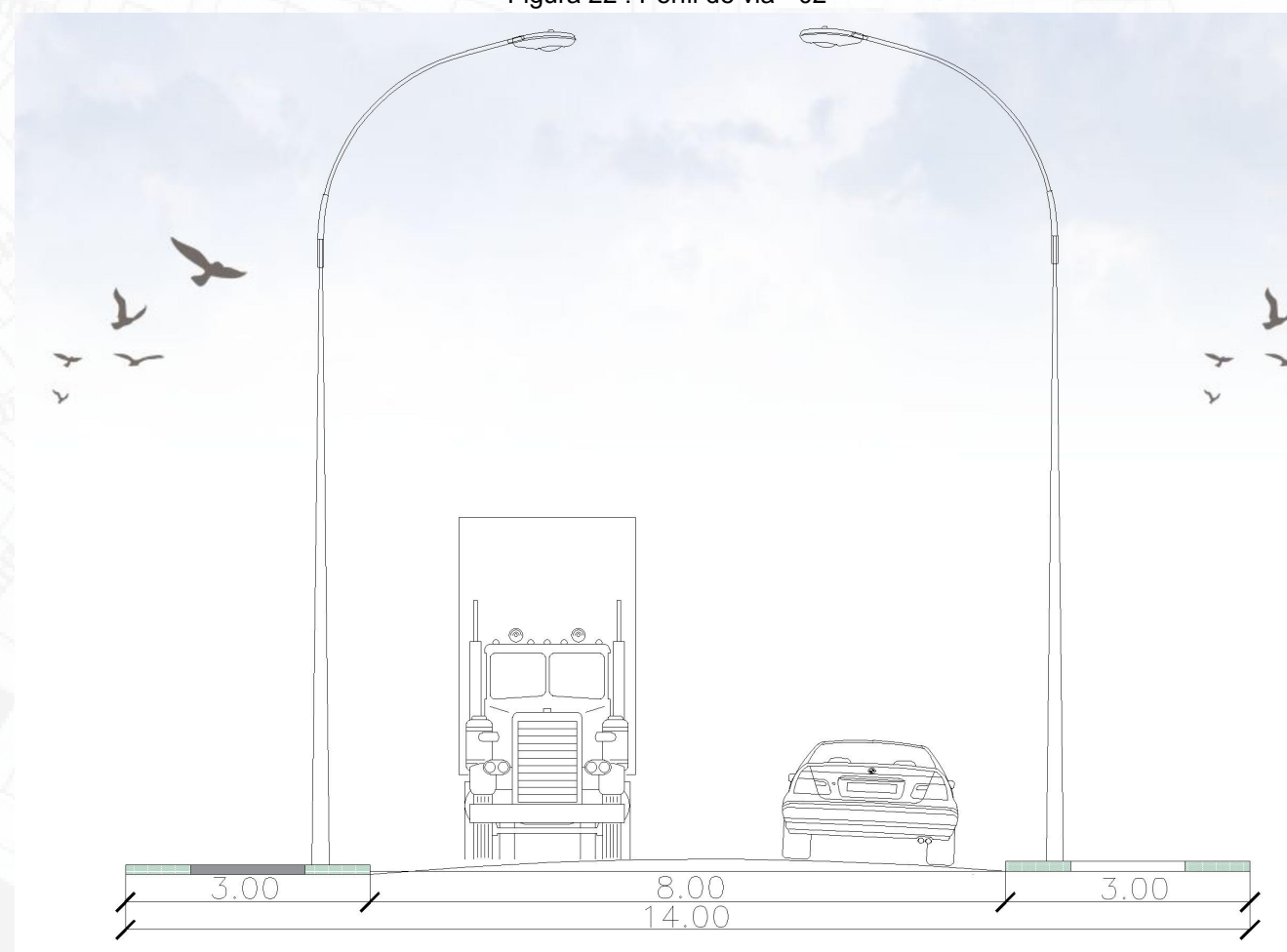
Fonte: Acervo do autor, 2023.

Figura 21 : Perfil de via - 01



Fonte: Acervo do autor, 2023.

Figura 22 : Perfil de via - 02

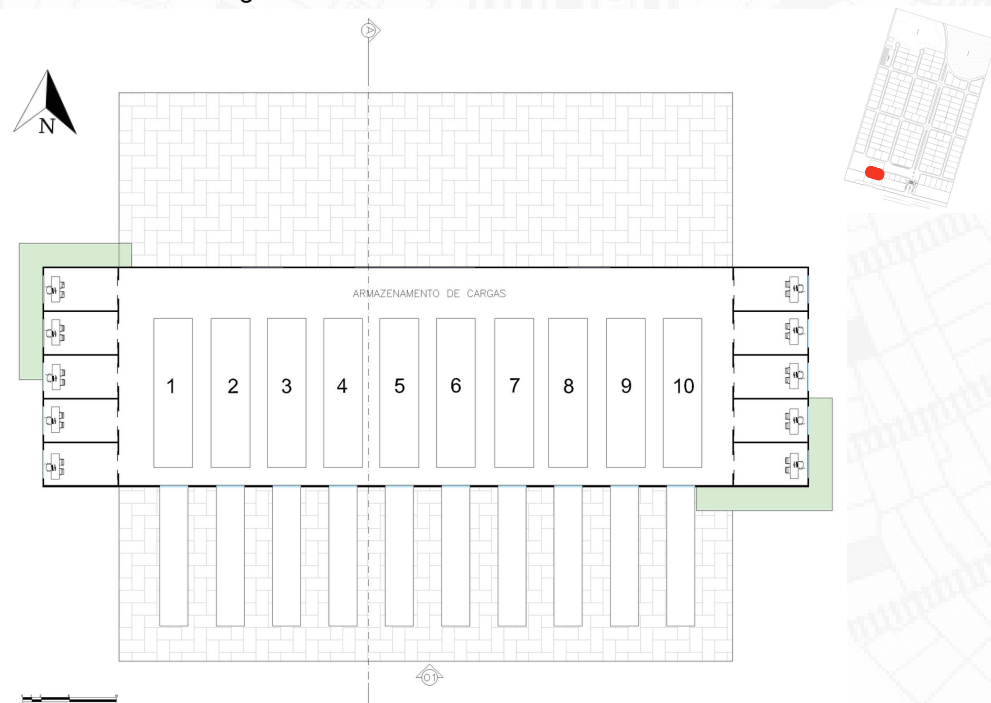


Fonte: Acervo do autor, 2023.

13. Docas colaborativas

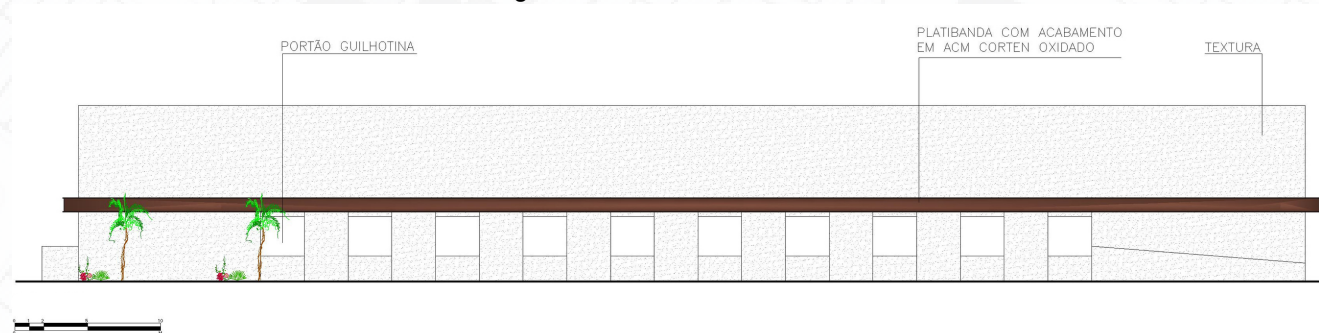
As docas colaborativas em um condomínio industrial se destacam devido à sua capacidade de abastecimento compartilhado, desempenhando um papel de extrema importância na otimização das operações logísticas e na promoção da eficiência geral. A importância e a necessidade dessas instalações se tornam evidentes devido à sua habilidade em atender às diversas empresas estabelecidas no local, ao mesmo tempo em que cultivam uma atmosfera de colaboração e sinergia.

Figura 23 :Planta baixa - Docas



Fonte: Acervo do autor, 2023.

Figura 24 : Fachada 01 - Docas



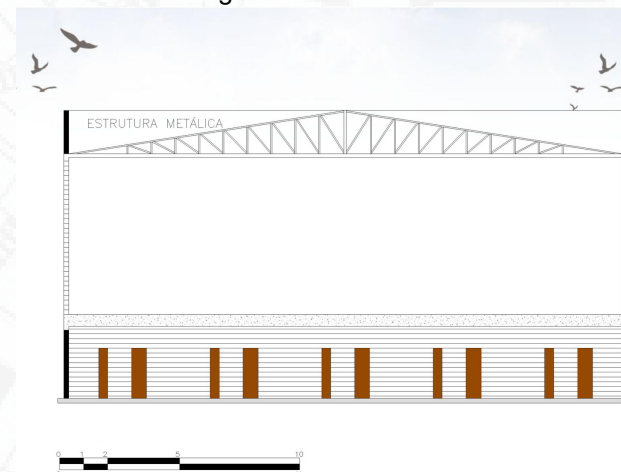
Fonte: Acervo do autor, 2023.

Figura 25 : Imagem 3D - Docas



Fonte: Acervo do autor, 2023.

Figura 26 : Corte - Docas



Fonte: Acervo do autor, 2023.

Figura 27 : Imagem interna 3D - Docas

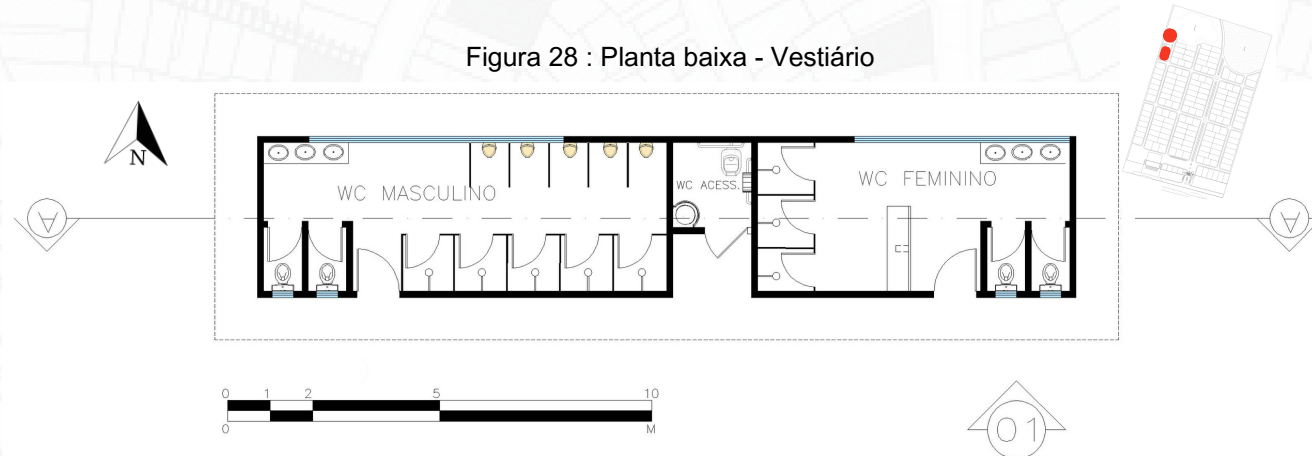


Fonte: Acervo do autor, 2023.

14. Vestiário/Estacionamento

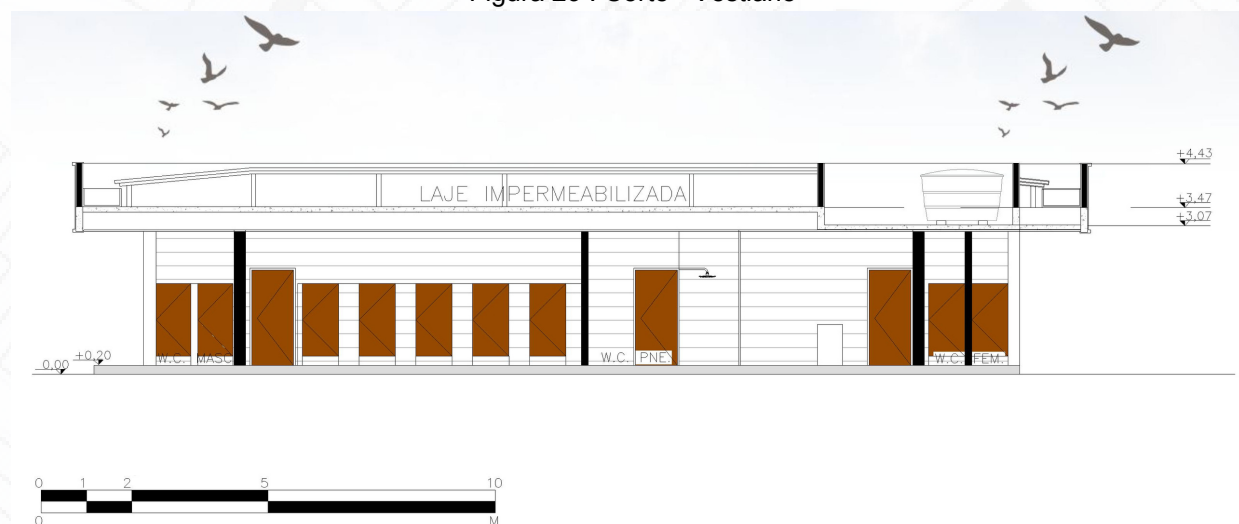
O vestiário no ambiente de trabalho se destaca, especialmente quando se consideram os caminhoneiros, que enfrentam longas e desafiadoras jornadas nas estradas. Além de sua função básica de troca de roupas e armazenamento de EPIs, o vestiário serve como um refúgio de conforto e higiene para esses profissionais. Nas estradas, eles estão sujeitos a condições adversas, como mudanças climáticas e exposição a poeira e produtos químicos. O vestiário oferece um local onde podem se preparar para o dia, trocar de roupas antes de continuar suas jornadas. Sua flexibilidade é essencial para atender aos horários variáveis dos caminhoneiros.

Figura 28 : Planta baixa - Vestiário



Fonte: Acervo do autor, 2023.

Figura 29 : Corte - Vestiário



Fonte: Acervo do autor, 2023.

Figura 30 : Fachada 01 - Vestiário



Fonte: Acervo do autor, 2023.

Figura 31 : Imagem 3D - Vestiário



Fonte: Acervo do autor, 2023.

Figura 32 : Imagem 3D - Estacionamento

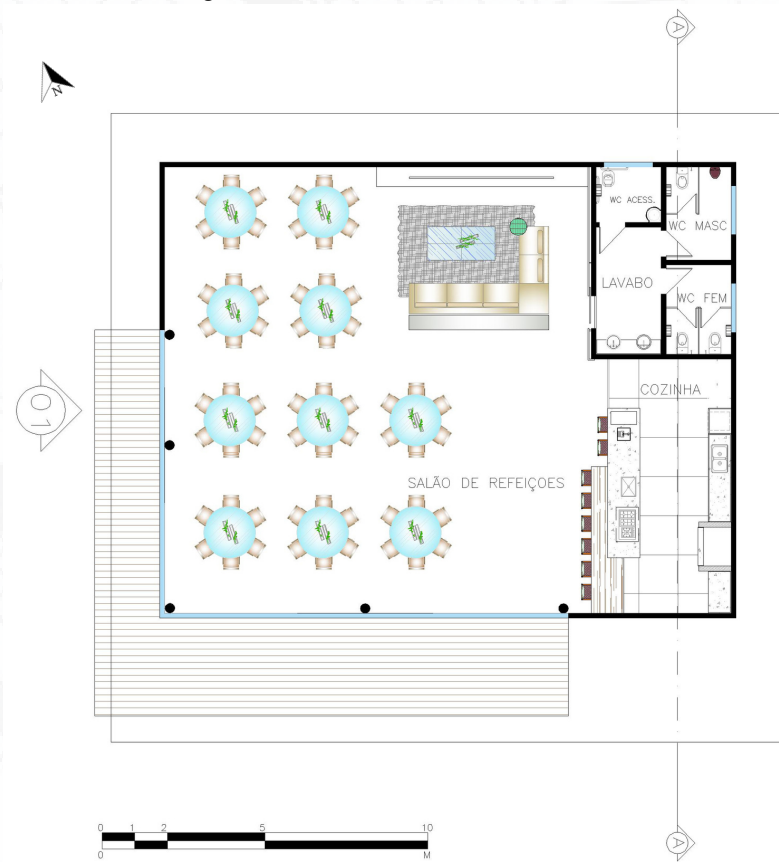


Fonte: Acervo do autor, 2023.

15. Restaurante

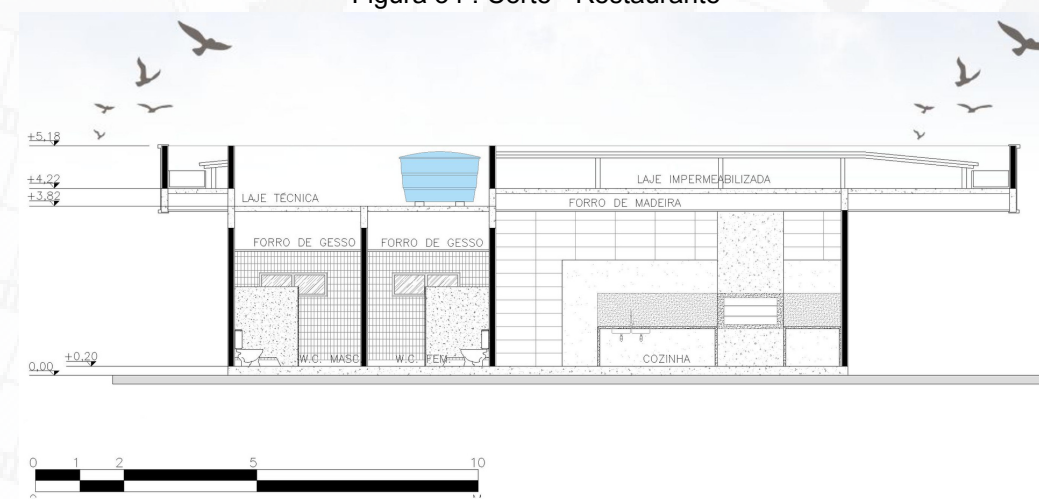
A instalação de um restaurante dentro do condomínio industrial é de extrema importância, atendendo às necessidades tanto dos caminhoneiros que frequentam o local quanto dos trabalhadores das empresas ali estabelecidas. Esse estabelecimento desempenha um papel duplo, funcionando como um ponto de encontro e como fornecedor de serviços essenciais para toda a comunidade industrial. Além disso, a localização privilegiada do restaurante com vista para o lago presente no empreendimento oferece não apenas uma experiência gastronômica agradável, mas também uma atmosfera única que promove o bem-estar e a qualidade de vida de todos os frequentadores do condomínio industrial. Dessa forma, o restaurante torna-se um elemento essencial para atender às necessidades variadas da comunidade industrial, ao mesmo tempo em que proporciona um ambiente agradável e inspirador com vistas deslumbrantes para o lago.

Figura 33 :Planta baixa - Restaurante



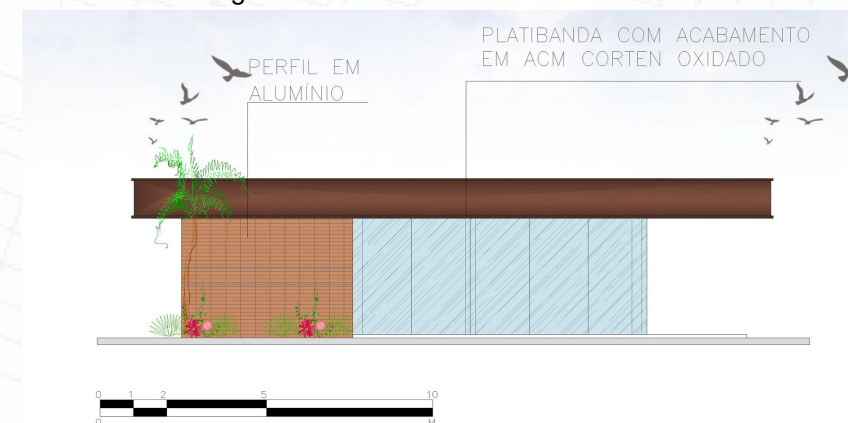
Fonte: Acervo do autor, 2023.

Figura 34 : Corte - Restaurante



Fonte: Acervo do autor, 2023.

Figura 35 : Fachada 01 - Restaurante



Fonte: Acervo do autor, 2023.

Figura 36 : Imagem 3D - Restaurante



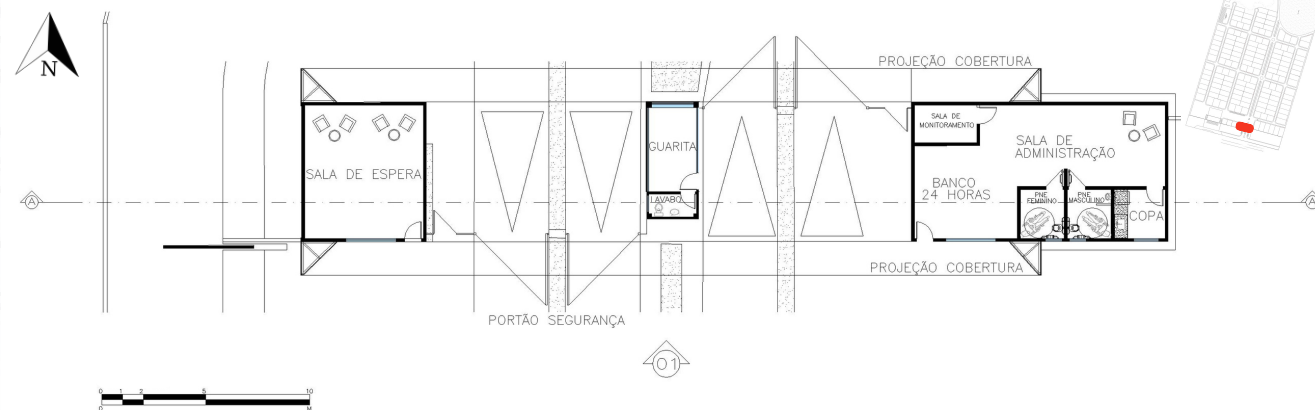
Fonte: Acervo do autor, 2023.

16. Portaria

A gestão da portaria em um condomínio industrial é de suma importância para o pleno funcionamento do local. Sua relevância vai além do simples monitoramento de entradas e saídas, abrangendo funções fundamentais que impactam diretamente a segurança, a eficiência operacional e o controle de acessos.

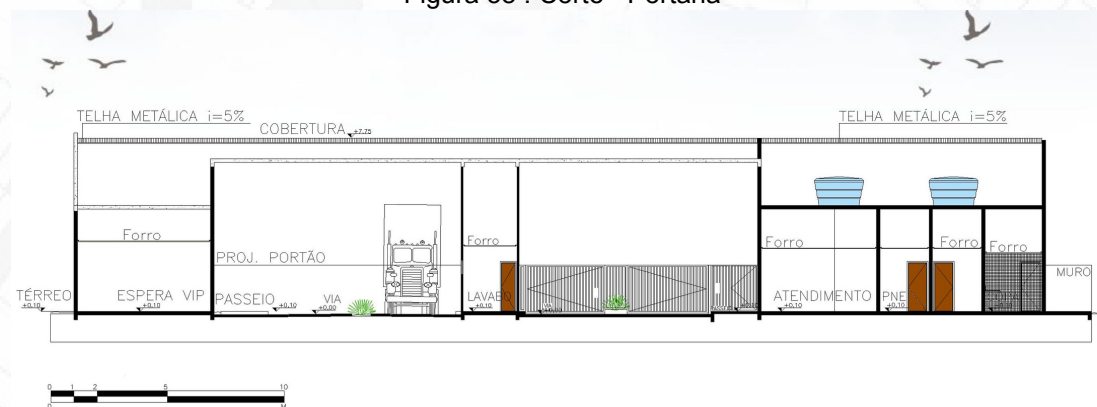
Além de ser responsável por monitorar a movimentação, a portaria desempenha um papel estratégico na administração do condomínio. Ela é um ponto central de comunicação e controle, atuando como elo entre os diversos setores e ocupantes do espaço industrial. Através de seus procedimentos e protocolos, assegura-se não apenas a entrada e saída de pessoas e veículos, mas também a aplicação de normas de segurança e o acompanhamento de fornecedores e visitantes.

Figura 37 : Planta baixa - Portaria



Fonte: Acervo do autor, 2023.

Figura 38 : Corte - Portaria



Fonte: Acervo do autor, 2023.

Figura 39 : Fachada 01 - Portaria



Fonte: Acervo do autor, 2023.

Figura 40 : Imagem 3D - Portaria



Fonte: Acervo do autor, 2023.

Figura 41 : Imagem 3D - Portaria



Fonte: Acervo do autor, 2023.



17. Considerações finais

A iniciativa desta pesquisa surge da urgência em ajustar a infraestrutura viária e promover educação no trânsito, uma vez que a rede viária de Vilhena não está preparada para suportar a presença de carretas estacionadas em suas vias. A situação torna-se ainda mais preocupante, já que frequentemente ocorrem acidentes decorrentes da presença dessas carretas estacionadas em locais inadequados.

O estudo sobre condomínios industriais ofereceu uma perspectiva abrangente das dinâmicas complexas e das oportunidades inerentes a esses empreendimentos. Durante esta pesquisa, foi possível identificar e analisar diversos aspectos cruciais que delineiam a importância desses espaços na otimização das operações logísticas e no fomento do desenvolvimento econômico regional.

Aprofundamos nossa compreensão sobre a necessidade de condomínios industriais diante das deficiências no sistema viário local e na infraestrutura para o transporte de cargas, especialmente em regiões como Rondônia. Esses empreendimentos surgem não apenas como uma solução para os desafios logísticos enfrentados, mas também como um vetor de progresso e atratividade para investimentos. É fundamental ressaltar que a concepção e implementação de condomínios industriais não devem ser meramente consideradas como soluções isoladas, mas sim como parte integrante de um planejamento estratégico mais amplo. A interdependência com políticas públicas eficazes, incentivos fiscais, é essencial para o sucesso desses empreendimentos.

Nos grandes centros industriais, a dinâmica dos condomínios industriais se tornou um tema de destaque e relevância inquestionável. Diante da crescente demanda por espaços funcionais e estruturas adaptáveis, aprimorar os modelos de negócios nesse âmbito se tornou uma necessidade premente.

Por fim, a pesquisa reforça a importância de um olhar holístico sobre os condomínios industriais, considerando não apenas os aspectos logísticos e econômicos, mas também os sociais, ambientais e políticos. A colaboração entre setores público e privado é crucial para criar um ambiente propício ao crescimento desses empreendimentos, alavancando não somente o setor econômico, mas também a qualidade de vida das comunidades envolvidas.



18. Referências

BRASIL. Lei nº 9503, de 23 de setembro de 1997. Institui o Código de Trânsito Brasileiro. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 24 de setembro de 1997.

CARAVELA. Vilhena - RO. Disponível em: <https://www.caravela.info/regional/vilhena---ro>. Acesso em: 11 jun. 2023.

CARGON. História dos caminhoneiros no Brasil: você conhece? Disponível em: <https://cargon.com.br/blog/historia-dos-caminhoneiros-no-brasil-voce-conhece/>. Acesso em: 13 de maio de 2023.

CHRISTOPHER, Martin. Logística e Gerenciamento da Cadeia de Suprimentos. 5. ed. São Paulo: Cengage Learning, 2019.

CONTRAPONTO DIGITAL. Distrito de logística forma 3 condomínios e fatura R\$ 5 bi/ano em Bauru. Disponível em: <https://contraponto.digital/distrito-de-logistica-forma-3-condominios-e-fatura-r-5-bi-ano-em-bauru/>. Acesso em: 02 junho. 2023.

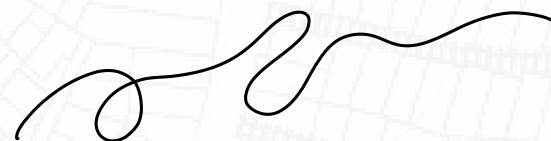
CORRÊA, Roberto Lobato. O Espaço Urbano. 4ª ed. São Paulo: Ática, 2004.

DIAS, A. Entenda o que são os Condomínios Logísticos. Disponível em: https://www.adrianodiasadvocacia.adv.br/documents/ENTENDA_O_QUE_S_O_OS_CONDOMINIOS_LOG_STICOS.pdf. Acesso em 17/05/2023.

FINATTI, R. Condomínios Empresariais nas Áreas Metropolitanas do Estado de São Paulo: Produção Imobiliária e Localização da Indústria. São Paulo 2011. Dissertação de mestrado apresentada a Universidade de São Paulo - USP.

GCKON Engenharia e Construção. Site da GCKON. Disponível em: <https://www.gckon.com.br/>. Acesso em: 24 de maio de 2023.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Regiões de influências das cidades (REGIC) 2018. Rio de Janeiro: IBGE, 2020.



18. Referências

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). **Regiões de influências das cidades** (REGIC) 2018. Rio de Janeiro: IBGE, 2020.

kimimoto. **condomínios logísticos: estudo de caso bauru business park .Fortaleza,CE:** Enegep, 2015. Disponível em:https://abepro.org.br/biblioteca/TN_WIC_206_222_26392.pdf. Acesso em: 14 maio 2023.

LONGA. **Condomínio Logístico.** Disponível em: <https://www.longa.com.br/condominio-logistico/>. Acesso em: 01 jun. 2023.

MUNICÍPIO DE SERRA. **Município reduz ISS para fortalecer economia e atrair empreendimento.** Disponível em: <http://www.serra.es.gov.br/noticias/municipio-reduz-iss-para-fortalecer-economia-e-atrair-empreendimentos>. Acesso em: 18 mar. 2023.

PORTALIC. **Tudo o que você precisa saber sobre condomínios industriais e logísticos.** Disponível em: <http://www.portalic.com.br/blog/parques-industriais-e-corporativos/tudo-o-que-voce-precisa-saber-sobre-condominios-industriais-e-logisticos/>. Acesso em: 17/05/2023.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. **Zoneamento é o conjunto de regras que define o que pode ser construído em cada local da cidade.** Disponível em: [https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/noticias/index.php?p=200794#:~:text=Zoneamento%20%C3%A9%20conjunto%20de,ind%C3%BAstria%2C%20resid%C3%AAsncias%2C%20etc.\)](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/noticias/index.php?p=200794#:~:text=Zoneamento%20%C3%A9%20conjunto%20de,ind%C3%BAstria%2C%20resid%C3%AAsncias%2C%20etc.)). Acesso em: 19 de maio de 2023.

Prefeitura de São Paulo - **Gestão Urbana. Entenda o Zoneamento.** Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/zoneamento/entenda-o-zoneamento/#:~:text=O%20zoneamento%20busca%20garantir%20o,nos%20bairros%20e%20na%20cidade>. Acesso em: 24 maio 2023.

SERRA. **Conheça os benefícios do Desenvolve Serra.** Disponível em: <http://www.serra.es.gov.br/site/publicacao/conheca-os-beneficios-do-desenvolve--serra>. Acesso em: 18 mar. 2023.

SILVA, José Afonso da. **Direito Ambiental Constitucional.** 6ª ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2007.

VILHENA. Lei nº 4857, de 23 de setembro de 1997. Institui o Código de Trânsito Brasileiro. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 24 de setembro de 1997.

VILHENA. Lei nº 5361, de 23 de setembro de 1997. Institui o Código de Trânsito Brasileiro. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 24 de setembro de 1997.

VILHENA. Lei nº 050/2001 .**Institui o parcelamento do solo do município de Vilhena/RO e dá outras providências** , 20 de Novembro de 2009.

Vilhena - Prefeitura Municipal. Disponível em: <http://www.vilhena.ro.gov.br/index.php?sessao=b054603368vfb0&id=1427568>. Acesso em: 14 maio 2023.

VILHENA. Prefeitura Municipal de Vilhena. Vilhena: história [online]. Vilhena: Prefeitura Municipal de Vilhena, c2023. Disponível em: <http://www.vilhena.ro.gov.br/index.php?sessao=b054603368vfb0&id=1403148#:~:text=Hoje%20o%20munic%C3%ADpio%20ocupa%20o,liderando%20o%20volume%20de%20negocia%C3%A7%C3%B5es>. Acesso em: 02 abr. 2023.





Business Park
Vilhena

OBRIIGADO !!!