



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Objeto:	Alienação de Lote de Terras no Distrito Industrial Benedito Dias de Campos, mediante Leilão Eletrônico, com encargo de instalação industrial.
Órgão:	Prefeitura Municipal de Alto Araguaia
Área Solicitante:	Secretaria Municipal de Administração Indústria e Comércio
Equipe de Planejamento:	Departamento Administrativo da Secretaria Municipal de Administração
Fiscal Previamente Indicado:	Willengarg Elias de Oliveira
Responsável pela elaboração:	Maximilian José Beijo Gonzales
Referência Legal:	Lei Federal nº 14.133/2021, Lei Municipal nº 4.038/2018, Decreto Municipal nº 083/2025.
Data:	08 de junho de 2026.

1. Introdução

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) visa fundamentar e justificar a necessidade, a conveniência e a viabilidade da alienação de bem imóvel pertencente ao patrimônio público municipal, com o objetivo precípuo de cumprir a política pública de desenvolvimento e fomento industrial do Município de Alto Araguaia - MT, conforme estabelecido na Lei Municipal nº 4.038, de 03 de maio de 2018.

2. Justificativa da Necessidade

A alienação do lote remanescente no Distrito Industrial é uma ação planejada e alinhada com o interesse público de promover o desenvolvimento econômico local.

- **Necessidade:** Transferir a propriedade de lotes ociosos, reservados ao setor produtivo, para a iniciativa privada que se comprometa com a instalação de novas indústrias, conforme o zoneamento e a vocação da área.
- **Vantagens para o Município:** A concretização da alienação com encargo resultará na **expansão da matriz econômica, geração de empregos** diretos e indiretos, **aumento da arrecadação tributária** (IPTU, ISS na fase de construção, e ICMS na fase operacional), e **combate à especulação**



imobiliária de bens públicos.

3. Descrição do Objeto e Requisitos da Alienação

O objeto do leilão é a alienação de **1 (um) lote de terras, medindo 2,792 hectares**, remanescente da Matrícula nº 12.147, do Cartório de Registro de Imóveis de Alto Araguaia - MT, localizado no Distrito Industrial Benedito Dias de Campos.

Característica	Detalhamento
Finalidade	Instalação de atividades industriais
Restrição	Licitantes devem ter objeto social compatível com as atividades industriais permitidas em edital.
Encargo Obrigatório	Início da implantação do empreendimento em até 2 (dois) anos contados da assinatura do Contrato de Compra e Venda, sob pena de reversão do bem ao patrimônio municipal (condição resolutiva).
Condição de Venda	<i>Ad Corpus</i> , conforme previsto no Art. 500, § 3º, do Código Civil, visando segurança jurídica.

4. Análise e Comparação de Soluções

Foram avaliadas as seguintes soluções para a destinação do lote:

Solução	Descrição	Vantagens	Desvantagens
A) Alienação por Leilão (Proposta)	Venda com encargo, mediante disputa pública pelo maior lance (preço).	Garante a maior vantagem econômica e a transparência (Art. 5º da Lei nº 14.133/2021).	Risco de preço baixo caso não haja concorrência suficiente.



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT

B) Doação com Encargo	Transferência gratuita com obrigação de instalar a indústria.	Incentivo fiscal máximo, atrai investidores em fase inicial.	Não gera receita primária, sendo potencialmente questionável pelo Tribunal de Contas (TCU/TCE) se não houver justificção de interesse público superior ao financeiro.
C) Retenção do Lote	Manter o lote sob propriedade municipal.	Zero risco jurídico de alienação.	Inconveniente: Mantém o lote fora da função social e não gera o desenvolvimento econômico pretendido pela Lei Municipal.

- **Conclusão da Análise:** A solução A (Alienação por Leilão) é a mais **adequada e conveniente** por conciliar o interesse público no desenvolvimento industrial com a obrigação constitucional de buscar o **melhor aproveitamento dos recursos públicos e a justa remuneração do patrimônio** (Art. 76, I, da Lei nº 14.133/2021), além de atender ao princípio da economicidade.

Pontue-se que a necessidade de autorização Legislativa encontra-se satisfeita nos termos dos Arts. 5º e 18, da Lei Municipal nº 4.038, de 03 de maio de 2018.

5. Estimativa de Valor e Viabilidade Econômico-Financeira

Para atender ao requisito legal de alienação, deve ser realizada a avaliação prévia do bem, conforme o Art. 76, I, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Item	Detalhamento
Avaliação:	Foi realizada a avaliação da área por meio de comissão formada nos termos da Portaria nº 574, de 01 de setembro de 2025, tendo chegado ao valor de avaliação de R\$ 23.306,22 (vinte e três mil trezentos e seis reais e vinte e dois centavos) nos termos do laudo de avaliação nº 001/2025.



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT

Viabilidade Econômica:	Geração de Receita Direta: O preço mínimo de avaliação e o valor final de arremate entrarão no caixa do Município. Geração de Receita Indireta: Incremento de arrecadação de IPTU, ITBI (na transferência definitiva), ISS (construção) e ICMS (operação).
Justificativa:	O leilão, por ser uma disputa pública, visa obter um preço superior ao valor de mercado (lance mínimo), conferindo Viabilidade Econômico-Financeira à operação de alienação.

6. Análise de Riscos e Estratégia de Mitigação

A análise de riscos é fundamental para mitigar possíveis danos ao erário e à finalidade pública.

Risco	Descrição	Mitigação no Edital
Risco de Inexecução do Encargo	O arrematante não instala a indústria no prazo estipulado (especulação).	Cláusula Resolutiva Expressa: Previsão de reversão do lote ao Município, sem direito a indenização ou retenção por benfeitorias, em caso de descumprimento do encargo.
Risco Jurídico da Cobrança	Questionamento judicial sobre a fórmula de cálculo da mora (SELIC + 2%) se o pagamento atrasar (Risco de <i>Bis in Idem</i> apontado no Parecer Prévio).	Recomendação: Adequar a Cláusula de Mora para utilizar apenas a taxa SELIC, afastando o risco de anulação da penalidade (Art. 17, IV, da Lei nº 14.133/2021).
Risco de Descumprimento da Lei 14.133/2021	Falta de publicidade ou transparência no Leilão.	Realização na modalidade Eletrônica (maior publicidade) e estrita observância do Art. 17 da Lei nº 14.133/2021, com



		avaliação prévia e ampla divulgação.
--	--	--------------------------------------

7. Da Modalidade de Licitação

Por se tratar de procedimento legalmente previsto, conferindo maior agilidade e transparência, o procedimento deve ser realizado na modalidade Leilão Eletrônico, permitindo assim a possibilidade de participação de um maior número de interessados, inclusive a nível nacional por meio da utilização de plataforma digital.


8. Conclusão

O processo de alienação do lote do Distrito Industrial por meio de **Leilão Eletrônico** está devidamente justificado no interesse público de fomento industrial, alinhado à Lei Municipal nº 4.038/2018.

O ETP demonstra a necessidade da alienação, a escolha da solução que melhor equilibra o interesse econômico e social do Município e identifica os requisitos e riscos inerentes, os quais são mitigados pela inclusão de cláusulas resolutivas e pela recomendação de ajustes na regra de cobrança moratória.

Sugere-se o **prosseguimento do processo licitatório**, com a devida realização do Laudo de Avaliação e a formalização do Edital, incorporando as correções e ajustes recomendados.

Alto Araguaia - MT, 08 de junho de 2026.


Maximilian José Beijo Gonzales
Analista Administrativo