



PREFEITURA DE

**ALTO ARAGUAIA**  
PATRIMÔNIO DE TODOS

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

## MAT. 12.147 - DISTRITO INDUSTRIAL - ÁREA 01 - Parte 01

**Finalidade:** Avaliação de imóvel para fins de alienação (venda), objetivando o incentivo ao desenvolvimento econômico

### 1. IDENTIFICAÇÃO

**Laudos N°:** 001/2025

**Data:** 19 de setembro de 2025

**Interessado:** Município de Alto Araguaia – MT

**Proprietário Atual:** Município de Alto Araguaia – MT

**Área do Imóvel:** 2,792 hectares

**Matrícula no Cartório de Registro de Imóveis:** n° 12.147 de Ordem do CRI da Comarca de Alto Araguaia.

### 2. OBJETIVO DO LAUDO

Este Laudo Técnico tem por objetivo estimar o valor de mercado do lote urbano localizado no Distrito Industrial de Alto Araguaia – MT, com base no **Valor da Terra Nua (VTN)**, conforme diretrizes da Instrução Normativa RFB n° 1877/2019 e normas técnicas da ABNT – NBR 14.653 (Avaliação de Bens).

A avaliação servirá de base para definição do valor de venda do lote, como o objetivo de estimular o desenvolvimento econômico e à geração de emprego e renda no município.

### 3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E TÉCNICA

- Instrução Normativa RFB n° 1877/2019 – Define critérios de apuração do VTN;
- Normas da ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-2 – Avaliação de bens imóveis urbanos e rurais;

*[Handwritten signature]*



PREFEITURA DE  
**ALTO ARAGUAIA**  
PATRIMÔNIO DE TODOS

#### 4. METODOLOGIA UTILIZADA

Para fins de apuração do valor do imóvel, utilizou-se o critério comparativo, tendo como base o **Valor da Terra Nua (VTN) médio do município de Alto Araguaia**, divulgado no site da Prefeitura Municipal e atualizado para o exercício de 2025.

Foi considerada a seguinte metodologia:

- Utilização do valor do hectare da terra nua para o município de Alto Araguaia – MT, considerando a aptidão da gleba a ser alienada, conforme o quadro que segue abaixo.

Ano	I - Lavoura Aptidão - Boa	II - Lavoura Aptidão - Regular	III - Lavoura Aptidão - Restrita	IV - Pastagem Plantada	V - Silvicultura ou Pastagem Natural	VI - Preservação da Fauna ou Flora
2025	R\$/ha <b>10.702,00</b>	R\$/ha <b>8.990,00</b>	R\$/ha <b>7.277,00</b>	R\$/ha <b>5.565,00</b>	R\$/ha <b>3.853,00</b>	R\$/ha <b>2.141,00</b>

#### 5. DADOS UTILIZADOS NA AVALIAÇÃO

- MAT. 12.147 - DISTRITO INDUSTRIAL - ÁREA 01 - Parte 01

**Área do lote:** 2,792 hectares

**Classificação na Tabela de aptidão:** IV - Pastagem Plantada

**Valor estimado do lote, com base no VTN:**

$R\$ 2,792 \times 5.565,00 = R\$ 15.537,48$

**Ajustes aplicados (infraestrutura e localização):**

Considerando a localização estratégica no distrito industrial, infraestrutura básica (acesso, água, energia) e interesse público de fomentar o desenvolvimento, aplicou-se **fator de valorização de 0,5**.

**Valor final estimado do lote:**

$R\$ 15.537,48 + 0,5 = R\$ 23.306,22$

**Valor final por hectare:**

$R\$ 23.306,22 / 2,792 = R\$ 8.347,50$

*[Handwritten signature]*



PREFEITURA DE  
**ALTO ARAGUAIA**  
PATRIMÔNIO DE TODOS

**Valor final por metro quadrado:**

R\$ 23.306,22 / (2,792 \* 10.000,00) = 0,83

**6. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O valor ora apresentado tem caráter estimativo e técnico, e serve de base para fins de alienação do imóvel com incentivo ao desenvolvimento econômico deste Município. Desta forma, recomendamos que em caso de repasse subsidiado, os critérios de contrapartida (como geração de empregos, prazos de instalação da empresa, entre outros) sejam expressamente definidos em contrato ou lei específica.

**7. RESPONSÁVEIS PELA AVALIAÇÃO**

**RENATO APARECIDO DE MORAES**

Membro

**MAXIMILIAN JOSÉ B. GONSALEZ**

Membro

**WILLEGARG E. DE OLIVEIRA**

Membro

**EMÍLIO ANTONIO GOMES**

Membro



ESTADO DE MATO GROSSO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO ARAGUAIA

CNPJ: 03.579.836/0001-80  
ALTO ARAGUAIA - MT, AVENIDA CARLOS HUGUENEY, Nº 572, CENTRO

MAPA COMPARATIVO COTAÇÃO - 1117/2026

DATA COTAÇÃO: 09/06/2026

PROC. DE COMPRA: 00002470/2026

DESCRIÇÃO: DESPESAS COM LEILÃO PÚBLICO PARA ALIENAÇÃO DE BENS CONSIDERADOS INSERVÍVEIS, VISANDO A ALIENAÇÃO DE LOTE DE TERRAS NO DISTRITO INDUSTRIAL BENEDITO DIAS DE CAMPOS, COM ENCARGO DE INSTALAÇÃO INDUSTRIAL, SOB MATRÍCULA Nº 12147, PERFAZENDO UM TOTAL DE 2,792 HECTARES.

Item	Descrição	Fornecedores	Balizamento por Valor Unitário	Balizamento por Valor Total
2074	ALIENACAO DE LOTES DO DISTRITO INDUSTRIAL	1	23.306,2200	23.306,2200
5629	MUNICIPIO DE ALTO ARAGUAIA	1,0000	23.306,2200	23.306,22
<b>Total:</b>			23.306,2200	

Incluído Por: ROSANA TEIXEIRA DE REZENDE

Incluído Em: 10/06/2026 08:35

Alterado Em: / / 00:00