



JUSTIFICATIVA

1. Enquadramento e Propósito

A presente Justificativa visa fundamentar a necessidade e a conveniência da alienação de um bem imóvel pertencente ao patrimônio municipal, por meio de Leilão, a fim de atender ao **interesse público primário** de fomento ao desenvolvimento econômico.

2. Justificativa da Necessidade (Fomento e Função Social)

A necessidade da alienação do Lote remanescente no Distrito Industrial reside na urgência em **cumprir a finalidade social e econômica** para a qual a área foi instituída.

- **Combate à Ociosidade:** O imóvel, embora destinado à instalação industrial, encontra-se ocioso no patrimônio público. A retenção deste bem impede a sua utilização produtiva e o cumprimento de sua função social, conforme preceitua o **Art. 182 da Constituição Federal** (aplicado por analogia à função pública do bem).
- **Fomento Econômico:** A Lei Municipal nº 4.038/2018 estabelece uma política de incentivo à instalação de novas indústrias. A alienação com encargo é o instrumento legal mais eficaz para **injetar dinamismo** na economia local, mediante a geração de novos empregos, a diversificação da matriz econômica e o aumento da arrecadação de tributos (ISS, IPTU, etc.).

A alienação, neste caso, não é uma mera desmobilização patrimonial, mas uma ação de **gestão estratégica** que transforma um ativo ocioso em um polo gerador de riqueza e desenvolvimento.

3. Justificativa da Conveniência (Economicidade e Transparência)

A escolha da modalidade **Leilão Eletrônico** demonstra a conveniência administrativa, pautada nos princípios da **economicidade, transparência e impessoalidade** (Art. 5º da Lei nº 14.133/2021).

- **Maior Vantagem para a Administração:** O leilão, por ser um processo de disputa pública com critério de **Maior Lance** (Art. 31, Lei nº 14.133/2021), é a modalidade que assegura a obtenção do **maior preço** possível, superando o valor de avaliação e garantindo o melhor aproveitamento do patrimônio público, em consonância com o princípio da economicidade.
- **Encargo Vinculado:** A exigência de **Encargo de Instalação Industrial**, com cláusula resolutiva expressa e reversão do bem, protege o Município contra a especulação. Conforme a doutrina de **Maria Silvia Zanella Di Pietro**, a alienação de bens públicos deve estar sempre vinculada ao interesse público e sob a condição de não causar prejuízo ao erário. O encargo garante que o interesse público (desenvolvimento) seja alcançado, sob pena de o bem retornar ao Município.
- **Segurança Jurídica:** A alienação será precedida de **avaliação prévia** (Art. 17, I, Lei nº 14.133/2021) e será formalizada por um Edital revisado, que incorpora as exigências do **Supremo Tribunal**



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT

Federal (STF) e do Tribunal de Contas da União (TCU) no que tange à transparência e à publicidade dos atos de alienação de imóveis.

4. Conclusão da Justificativa

A alienação do Lote do Distrito Industrial, por meio de Leilão Eletrônico, é a medida mais **necessária e conveniente** para o Município de Alto Araguaia. Ela é necessária porque efetiva a política de desenvolvimento e é conveniente porque garante a **obtenção do maior preço (economicidade)** e o **cumprimento do encargo (interesse público)**, com total transparência e amparo legal na Lei Federal nº 14.133/2021 e na legislação municipal pertinente.

Desta forma, está devidamente justificada a decisão de realizar o Leilão Eletrônico.

Alto Araguaia - MT, 08 de junho de 2026.

PAULO ROBERTO BERLIM PERES
Secretário Municipal de Administração
Indústria e Comércio.



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

Órgão/Setor Demandante:	Secretaria Municipal de Administração, Indústria e Comércio
Destinatário:	Comissão Permanente de Licitação (CPL)
Assunto:	Formalização de Demanda para a Alienação de Imóvel Público com Encargo, mediante Leilão Eletrônico.
Referência:	Lei nº 14.133/2021, Lei Municipal nº 4.038/2018.
Data:	Alto Araguaia - MT, [Inserir Data Atual].

I. Identificação da Demanda

A Secretaria Municipal de Administração, Indústria e Comércio (SEMAIC), por meio da Coordenadoria de Desenvolvimento Industrial, formaliza a demanda para a realização de processo licitatório na modalidade **Leilão Eletrônico**, com o objetivo de **alienar 01 (um) lote de terras no Distrito Industrial Benedito Dias de Campos**.

II. Justificativa e Fundamentação

A presente demanda tem por objetivo estratégico a concretização da política pública de fomento industrial, instituída pela Lei Municipal nº 4.038, de 03 de maio de 2018. A alienação do lote ocioso com imposição de encargo é a medida mais conveniente para:

1. Promover o desenvolvimento econômico e a expansão da matriz industrial do Município.
2. Gerar empregos e renda para a população local.
3. Impedir a especulação imobiliária de bens públicos destinados a fins sociais e econômicos específicos.
4. Obter a maior vantagem financeira para o erário, conforme o critério de maior lance (Art. 31, Lei nº 14.133/2021).



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT

III. Objeto e Detalhamento da Alienação

O objeto consiste na alienação do imóvel, *ad corpus*, mediante o **preço mínimo de avaliação**, com as seguintes características e condicionantes:

Aspecto	Detalhamento
Imóvel	Lote remanescente da Matrícula nº 12.147 (2,792 hectares), Distrito Industrial.
Modalidade	Leilão Eletrônico (Maior Lance).
Encargo Obrigatório	Instalação de empreendimento industrial específico, com início da implantação em 2 anos e conclusão em 4 anos, sob pena de reversão (cláusula resolutiva expressa).
Valor Mínimo	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.
Regime	Alienação com Encargo, regida pela Lei nº 14.133/2021 e demais normas correlatas.

IV. Instrumentos de Planejamento e Referências Técnicas

Em cumprimento ao Art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021, o processo foi instruído previamente com os documentos de planejamento e especificação:

1. **Estudo Técnico Preliminar (ETP):** Que demonstrou a necessidade, a viabilidade e a melhor solução para a alienação.
2. **Termo de Referência (TR):** Que detalha o objeto, os requisitos de habilitação (restrição do objeto social) e as condições de encargo e penalidades.

V. Anexos e Encaminhamento

A demanda é formalizada com a anexação dos seguintes documentos, que devem instruir o processo licitatório:

1. Estudo Técnico Preliminar (ETP).



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT

2. Termo de Referência (TR).
3. Minuta do Edital de Leilão Eletrônico e Anexos (Contrato de Compra e Venda).
4. Laudo de Avaliação do Imóvel.

Pelo exposto, formalizamos a demanda e **solicitamos o encaminhamento do processo à Procuradoria Jurídica Municipal para a devida análise e parecer sobre a legalidade da minuta do Edital e do Contrato de Compra e Venda**, e, posteriormente, à Vossa Senhoria, para o **início dos procedimentos administrativos e operacionais do Leilão Eletrônico**.

Alto Araguaia - MT, 08 de junho de 2026.

PAULO ROBERTO BERLIM PERES
Secretário Municipal de Administração
Indústria e Comércio.



**ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO ARAGUAIA**

LEI Nº 4.038, DE 03 DE MAIO DE 2018.

“Cria e regulamenta o Distrito Industrial de Alto Araguaia”.

A CÂMARA MUNICIPAL DE ALTO ARAGUAIA, tendo em vista o que dispõe o Art. 36 da Lei Orgânica Municipal, aprova e o Prefeito Municipal sanciona a seguinte lei:

Art. 1º Fica criado, por esta Lei, o Distrito Industrial de Alto Araguaia, área de terras com a finalidade de promover a instalação de empresas do ramo industrial e prestação de serviços entre outras, e que se regerá pelas normas instituídas por esta Lei.

Art. 2º O Distrito Industrial de Alto Araguaia, será composto por uma área de 137 hectares, objeto da Matrícula registrada sob o nº 8621, no Cartório do 1º Ofício da Comarca de Alto Araguaia.

Art. 3º A administração do Distrito Industrial compete ao Município de Alto Araguaia.

Art. 4º Qualquer pessoa jurídica de direito privado ou de economia mista é facultado habilitar-se a se instalar no Distrito Industrial de Alto Araguaia, mediante a aquisição de lote do Plano Diretor, observado o disposto na presente lei e norma regulamentar.

Art. 5º Fica o Poder Executivo autorizado a realizar a comercialização dos lotes do Distrito Industrial de Alto Araguaia, nos termos do seu Plano Diretor a previsão do Plano Diretor, oportunizando direito igualitário às empresas que desejarem a instalação.

CAPÍTULO I – DO PLANO DIRETOR

Art. 6º O Plano Diretor do Distrito Industrial de Alto Araguaia, possui as seguintes diretrizes básicas:

I – a orientação e organização do seu espaço físico, visando a plena realização das funções previstas;

II – a sujeição de todos os planos e projetos de iniciativa pública ou privada às diretrizes deste plano e desta Lei;

III – a necessidade de aprovação pela Prefeitura Municipal para a implantação e o desenvolvimento de obras e serviços, arruamentos e edificações.

Art. 7º O Plano Diretor é constituído pela planta do loteamento básico com zoneamento, parcelamento do solo, sistema viário e secção transversal das vias, conforme projeto técnico aprovado pelo Município de Alto Araguaia.



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO ARAGUAIA

XI - TAXA DE EDIFICAÇÃO (TE) – relação entre a área ocupada e a área do lote.

Art. 12 O Distrito Industrial de Alto Araguaia divide-se em três zonas de uso, a saber:

- I – área para instalação e operação de empresas de médio e pequeno porte e micro empresas;
- II – área destinada para instalação de estruturas públicas ou de interesse público;
- III – área destinada a condomínio industrial para empresas de grande porte.

§ 1º Também constituem a área do Distrito Industrial, no uso do solo, o sistema viário, a reserva técnica, a área institucional e a área verde de preservação.

§ 2º A área de que trata o inciso III, poderá ser comercializada junto a empresas de grande porte, bem como a empresas do ramo de incorporações imobiliárias interessadas em desenvolver e administrar o projeto do condomínio industrial.

Art. 13 Compete a administração do Distrito de Alto Araguaia a análise e a avaliação da viabilidade de implantação de qualquer empreendimento na sua área, bem como a microlocalização das empresas, observadas as relações de vizinhança industrial do zoneamento proposto.

Parágrafo único A análise e avaliação prevista no *caput* deverá observar os projetos aprovados pela Comissão de Gestão do Distrito Industrial de Alto Araguaia, que avaliará os projetos que melhor atendam as políticas públicas definidas pelo Município de Alto Araguaia.

Art. 14 As taxas de edificação, de ocupação, de área verde e de recuos serão definidas em norma regulamentar.

Art. 15 A localização de portões de entrada e saída de veículos deverá respeitar o recuo de frente.

Art. 16 As cercas devem ser recuadas junto aos portões, até que seja atingido o recuo mínimo.

Art. 17 No caso de modificação, alteração ou supressão das normas de ocupação do solo, as empresas instaladas no Distrito Industrial de Alto Araguaia deverão ser notificadas pela Prefeitura Municipal de Alto Araguaia.

CAPÍTULO III – DA VENDA DOS LOTES



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO ARAGUAIA

Art. 25 A área do Distrito Industrial de Alto Araguaia poderá ser ampliada, levando em consideração o interesse para o desenvolvimento e a expansão industrial, econômica e social do município de Alto Araguaia.

Art. 26 Compete a Prefeitura Municipal de Alto Araguaia, a fiscalização e a supervisão dos atos e projetos envolvidos pelas empresas situadas no Distrito Industrial de Alto Araguaia.

Art. 27 O Poder Executivo regulamentará a presente Lei, no que couber, no prazo de sessenta dias.

Art. 28 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Alto Araguaia – MT, 03 de maio de 2018.

GUSTAVO DE MELO ANICÉZIO
Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT

DECRETO Nº 083, DE 07 DE OUTUBRO DE 2025

Fixa o preço básico mínimo das áreas do Distrito Industrial de Alto Araguaia Benedito Dias de Campos.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ALTO ARAGUAIA, ESTADO DE MATO GROSSO, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas, com fundamento no Art. 24, da Lei Municipal nº 4.038, de 03 de maio de 2018,

CONSIDERANDO que o Decreto Municipal nº 025, de 24 de março de 2023, ficou o preço básico mínimo das áreas do Distrito Industrial Benedito Dias de Campos em 0,32 (trinta e dois centavos) por metro quadrado, valores estes que encontram-se defasados;

CONSIDERANDO que existe a necessidade de se proceder a atualização dos valores fixados pelo Decreto nº 025/2024, por meio de nova avaliação reflita o preço médio real da área, considerando a sua valorização após o licenciamento da usina de etanol de milho,

DECRETA:

Art. 1º Fica homologado o laudo de avaliação da sugerido pela Comissão designada pela Portaria nº 574, de 01 de setembro de 2025.

Art. 2º O Preço Básico Mínimo das áreas do Distrito Industrial de Alto Araguaia Benedito Dias de Campos, nos termos do que dispõe a Lei Municipal nº 4.038, de 03 de maio de 2018, corresponde a:

I - área reserva compreendendo 10,722 hectares, remanescente da matrícula nº 12.147, tem seu valor fixado em R\$ 0,32 (trinta e dois centavos) por metro quadrado;

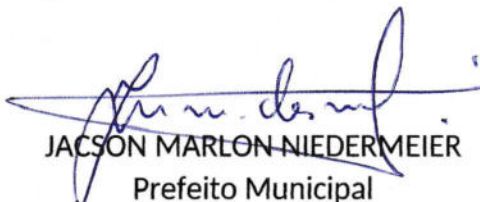
II - área às margens da rodovia BR-364, compreendendo 9,498 hectares, remanescente da matrícula nº 12.147, tem seu valor fixado em R\$ 0,83 (oitenta e três centavos) por metro quadrado;

III - área às margens da rodovia BR-364, fazendo divisa com a área remanescente da matrícula 12.146 e área destinada à usina de empresa Bioverde, compreendendo 2,792 hectares, remanescente da matrícula nº 12.147, tem seu valor fixado em R\$ 0,83 (oitenta e três centavos) por metro quadrado;

IV - área às margens da rodovia BR-364, compreendendo 14,3034 hectares, remanescente da matrícula nº 12.146, tem seu valor fixado em R\$ 0,83 (oitenta e três centavos) por metro quadrado.

Art. 2º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Alto Araguaia-MT, 07 de outubro de 2025.


JACSON MARLON NIEDERMEIER
Prefeito Municipal



PORTARIA Nº 574, DE 01 DE SETEMBRO DE 2025.

Diário Oficial de Contas do TCE/MT nº 3697 de 03/09/2025

“Designa Comissão para avaliação de área”.

O Prefeito Municipal de Alto Araguaia, Estado de Mato Grosso, no uso de suas atribuições legais,...

CONSIDERANDO que a Lei Municipal nº 4.038, de 03 de maio de 2018, regulamenta o Distrito Industrial de Alto Araguaia, objeto da matrícula 8621, registrada no Cartório de Primeiro Ofício da Comarca de Alto Araguaia;

CONSIDERANDO que o Art. 24, da Lei Municipal nº 4.038, de 03 de maio de 2018, dispõe que os preços básicos mínimos para a licitação serão fixados por Decreto do Poder Executivo Municipal;

CONSIDERANDO que para a fixação correta dos preços básicos mínimos, esta deve ser precedida de avaliação técnica;

RESOLVE:

Art. 1º Designar comissão composta pelos servidores MAXIMILIAN JOSÉ BEIJO GONZALES, RENATO APARECIDO DE MORAES e WILLENARG ELIAS DE OLIVEIRA e EMILIO ANTÔNIO GOMES, sob a presidência do primeiro, para procederem à avaliação da área destinada para a fixação do Distrito Industrial de Alto Araguaia.

Art. 2º A Comissão deverá proceder a avaliação das áreas remanescentes objeto das matrículas nº 12.146 e 12.147, do Cartório do Primeiro Ofício da Comarca de Alto Araguaia.

Parágrafo único. O laudo de avaliação deverá fazer constar o preço por metro quadrado da área de que trata o *caput*.

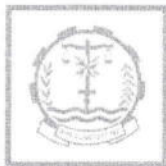
Art. 3º A Comissão designada nos termos desta portaria, terá o prazo improrrogável de 10 (dez) dias para a conclusão dos trabalhos.

Art. 4º Esta Portaria entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 5º Registre-se, publique-se e cumpra-se.

Alto Araguaia - MT, 01 de setembro de 2025.

JACSON MARLON NIEDERMEIER
Prefeito Municipal



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: nº 12.147 de Ordem do CRI da Comarca de Alto Araguaia.

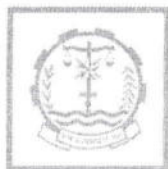
2. OBJETIVO DO LAUDO

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 nº 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 nº 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;



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 10.702,00	R\$/ha 8.990,00	R\$/ha 7.277,00	R\$/ha 5.565,00	R\$/ha 3.853,00	R\$/ha 2.141,00

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:

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



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