



PREFEITURA MUNICIPAL DE
JUSCIMEIRA
UM NOVO TEMPO, PARA UMA NOVA HISTÓRIA!

LEI Nº 1.654, de 12 de Novembro de 2025.

Dispõe sobre a Concessão de Direito Real de Uso e Doação de áreas públicas no Município de Juscimeira-MT, estabelece prazos, encargos, desafetação, e dá outras providências, revoga a lei 551.

ALEXANDRE RUSSI, Prefeito Municipal de Juscimeira, Estado de Mato Grosso, no uso de suas atribuições legais conforme disposto no inciso IV do artigo 58º, da Lei Orgânica Municipal, **FAZ SABER** que a Câmara Municipal de Vereadores **APROVOU** e Eu, **SANCIONO** a seguinte Lei:

CAPÍTULO I – CRIAÇÃO

Art. 1º - O **DISTRITO INDUSTRIAL, COMERCIAL E SERVIÇOS DE JUSCIMEIRA**, foi criado pela Lei nº 551, de 21 de maio de 2002, composto do imóvel parte da gleba JUS 14, com área de 100,00 hectares. O presente Projeto de Lei visa estabelecer critérios claros e transparentes para a Concessão de Direito Real de Uso e doação de áreas públicas no Município de Juscimeira-MT, em conformidade com a **Lei Federal nº 14.133/2021**. A fixação de prazos, encargos, condições para doação e desafetação busca equilibrar os interesses do Município e dos concessionários, promovendo o desenvolvimento econômico e social de forma sustentável e responsável.

Art. 2º - A utilização, disciplinamento e divisão da área do Distrito Industrial, Comercial e Serviços de Juscimeira obedecerá aos princípios e conceitos definidos na legislação em vigor e os estabelecidos nesta Lei com os seguintes objetivos:

- § 1º. Promover e organizar o processo de desenvolvimento industrial, comercial e de serviços de forma racional, dentro da realidade vocacional do empresariado local;
- § 2º. Adaptar o município para a realidade moderna do setor secundário do município, da região e do Estado;
- § 3º. Promover o aumento de arrecadação, empregos e oportunizar a diversificação da economia do Município.

CAPÍTULO II – CONCEITUAÇÃO

Art. 3º Concessão de Direito Real de Uso:





- **Definição:** A Concessão de Direito Real de Uso é um contrato administrativo pelo qual o poder público transfere ao particular o direito real de uso de um terreno público por um período determinado, mantendo a propriedade do bem com o Município.
- **Natureza:** É um direito real sobre coisa alheia, ou seja, o concessionário adquire o direito de usar o terreno, mas não se torna proprietário.
- **Finalidade:** Geralmente utilizada para fins específicos, como instalação de indústrias, comércios ou serviços, com obrigações contratuais claras.
- **Propriedade:** O terreno continua sendo propriedade do Município. O concessionário tem apenas o direito real de uso, não podendo vender, alugar ou transferir o imóvel sem autorização do poder público.
- **Reversão:** Ao término do contrato, o terreno retorna ao Município, sem necessidade de indenização por benfeitorias, a menos que haja previsão contratual.
- **Prazo Determinado:** A concessão é temporária, com prazo definido no contrato (por exemplo, 15 anos). Pode ser renovada, mas depende de aprovação do poder público.
- **Flexibilidade:** O Município pode revogar a concessão antes do término do prazo em caso de descumprimento das obrigações contratuais.
- **Encargos Financeiros:** O concessionário pagará uma taxa de ocupação ou encargo de até 10% do valor de mercado da área pelo uso do terreno, que pode ser parcelado.
- **Obrigações:** O concessionário deve cumprir as condições estabelecidas no contrato, como investimentos, geração de empregos e respeito às normas ambientais.
- **Vantagens para o Município:** Mantém a propriedade do terreno e pode recuperá-lo após o término do contrato. Facilita a fiscalização e o controle do uso do solo.
- **Vantagens para o Empresário:** Permite o uso do terreno sem a necessidade de comprá-lo, reduzindo custos iniciais.

Art. 4º Doação de Área

- **Definição:** A doação é um ato administrativo pelo qual o poder público transfere a propriedade de um terreno público ao particular, de forma gratuita ou com encargos.
- **Natureza:** Envolve a transferência definitiva da propriedade do bem público para o particular.
- **Finalidade:** Utilizada quando há interesse público em transferir a propriedade, geralmente após o cumprimento de condições pré-estabelecidas (como investimentos ou geração de empregos).
- **Propriedade:** O terreno passa a ser propriedade do donatário, que pode utilizá-lo, vendê-lo ou transferi-lo, desde que respeite as condições estabelecidas no ato de doação.





- **Irreversibilidade:** A doação é definitiva, e o Município perde a propriedade do terreno, exceto em casos de descumprimento de encargos ou condições específicas.
- **Prazo Indeterminado:** A doação é definitiva, sem prazo de validade. O donatário torna-se proprietário do terreno de forma permanente.
- **Irrevogabilidade:** A doação só pode ser anulada em casos específicos, como descumprimento de encargos ou fraude.
- **Encargos Financeiros:** A doação pode ser gratuita ou com encargos de até 25% do valor de mercado da área.
- **Obrigações:** O donatário deve cumprir as condições estabelecidas no ato de doação, como a instalação de uma indústria ou a geração de empregos.
- **Fiscalização:** O Município pode fiscalizar o cumprimento dos encargos, mas não tem mais controle sobre o uso do terreno após a transferência da propriedade.
- **Ato Administrativo:** A doação é formalizada por meio de lei municipal, após aprovação do Poder Legislativo.
- **Registro em Cartório:** O terreno deve ser registrado em nome do donatário no Cartório de Registro de Imóveis.
- **Vantagens para o Município:** Pode estimular o desenvolvimento econômico ao transferir a propriedade para empresas que gerem empregos e investimentos.
- **Vantagens para o Empresário:** O donatário torna-se proprietário do terreno, podendo utilizá-lo livremente (dentro das condições estabelecidas).

Art. 5º - O controle do uso e ocupação do solo será feito de acordo com as funções e atividades urbanas, em cada zona de uso.

Art. 6º - A ocupação e o aproveitamento máximo permitido para os lotes serão determinados pelos índices:

I - Taxa de Ocupação ou Índice de Ocupação (IO):

É a relação entre a área ocupada ou área de projeção e a área do terreno.

$Io = Ap/At$, áreas computáveis e não computáveis.

II - Coeficiente de Aproveitamento ou Índice de Aproveitamento (IA):

Razão entre a área edificada e a área do lote correspondente, representada em seu valor absoluto. $Ia = Ac/At$.





CAPÍTULO III – DOS RAMOS DE ATIVIDADES PROIBIDOS

Art. 7º - Ficam proibidas de se instalar no Distrito Industrial, Comercial e Serviços de Juscimeira as seguintes atividades, por causarem impactos negativos ao meio ambiente, à saúde pública, à segurança ou à qualidade de vida da população:

1. Atividades de Alto Impacto Ambiental:

- I - Indústrias altamente poluentes, que emitem grandes quantidades de gases tóxicos, efluentes industriais ou resíduos perigosos;
- II - Indústrias de tratamento de resíduos perigosos, como lixo tóxico, materiais radioativos;
- III - Indústrias de mineração e beneficiamento de minérios, que envolvam extração, britagem ou processamento de minérios com alto potencial de degradação ambiental.

2. Atividades de Alto Risco à Saúde Pública:

- I - Indústrias de curtumes, que geram efluentes altamente poluentes e odores desagradáveis;
- II - Indústrias de produção de amianto, material proibido em muitos países devido aos riscos à saúde.

3. Atividades de Alto Risco de Acidentes:

- I - Indústrias de explosivos e pirotécnicos, como fabricação de fogos de artifício, munições e produtos explosivos;
- II - Indústrias de produção de gás ou produtos inflamáveis, como fábricas de gás liquefeito de petróleo (GLP) ou produtos químicos inflamáveis.

4. Atividades Incompatíveis com o Zoneamento Urbano:

- I - Comércio de materiais de construção em grande escala, como depósitos de areia, brita e cimento, que geram poeira e tráfego intenso de caminhões;
- II - Atividades de logística pesada, como centros de distribuição que envolvam grande circulação de veículos pesados, gerando congestionamento e poluição sonora;
- III - Comércio de veículos usados ou desmanches, que podem causar acúmulo de sucata e poluição visual;
- IV - Depósito fechado de qualquer natureza, que gerem poucos empregos;
- V - Pátio exclusivo para estacionamento, garagem, que gerem poucos empregos;
- VI - Instalação de usina solar, que gerem poucos empregos.





5. Atividades de Entretenimento e Lazer:

- I - Bingos e casas de jogos de azar, que podem atrair atividades ilícitas ou gerar conflitos sociais;
- II - Estabelecimentos de prostituição, que são frequentemente proibidos em áreas industriais e comerciais.

6. Atividades de Alto Impacto Visual ou Sonoro:

- I - Indústrias de britagem de pedras, que geram poeira e ruído excessivo;
- II - Indústrias de produção de cimento, que geram poeira e emissões atmosféricas.

7. Atividades de Alto Risco de Contaminação do Solo e da Água:

- I - Indústrias de tratamento de resíduos sólidos, como aterros sanitários ou usinas de lixo;
- II - Indústrias de galvanoplastia, que utilizam produtos químicos tóxicos e geram efluentes perigosos.

8. Atividades de Alto Impacto Social:

- I - Presídios ou centros de detenção, que podem gerar insegurança na região;
- II - Centros de tratamento de dependentes químicos, que podem causar conflitos com a comunidade local;
- III - Atividades religiosas ou políticas, que podem gerar aglomerações e conflitos de interesse com o uso industrial ou comercial.

9. Atividades Proibidas por Lei ou Normas Específicas:

- I - Atividades ilegais ou não regulamentadas, como produção de produtos falsificados ou contrabando;
- II - Atividades que violam normas ambientais, como desmatamento ou poluição de rios e córregos;
- III - Atividades que não se enquadram no zoneamento industrial, como instalação de residências e alojamentos em áreas industriais.

Parágrafo Único - A proibição das atividades listadas neste artigo visa garantir a preservação do meio ambiente, a saúde pública, a segurança e a qualidade de vida da população, em conformidade com as normas ambientais e urbanísticas vigentes.

CAPÍTULO IV – DA COMISSÃO MISTA DE AVALIAÇÃO



Art. 8º - Deverá ser criada uma **Comissão Mista** composta por técnicos indicados pelo Poder Executivo, pelo menos um membro do Poder Legislativo, um membro do departamento jurídico, um representante indicado pela Associação Comercial e Industrial (ou, na sua falta, por algum empresário local), um membro da Secretaria de Meio Ambiente, um membro da Secretaria de Planejamento, com a finalidade de emitir parecer prévio sobre o uso e ocupação das áreas que trata esta Lei.

§ 1º - A Comissão Mista será responsável por analisar a viabilidade dos projetos, considerando o interesse público, o impacto ambiental, o desenvolvimento econômico e social do Município.

§ 2º - A Comissão Mista terá prazo de **60 (sessenta) dias** para emitir parecer sobre os projetos, contados a partir do recebimento da documentação completa.

CAPÍTULO V – DOS CRITÉRIOS E PROCEDIMENTOS PARA INSTALAÇÃO NO DISTRITO INDUSTRIAL

Art. 9º - As empresas interessadas na Concessão de Direito Real de Uso e instalar-se no Distrito Industrial, Comercial e Serviços deverão seguir os seguintes critérios e procedimentos:

I - Apresentação de Projetos Detalhados: As empresas deverão apresentar projetos arquitetônicos, estruturais, hidráulicos e elétricos detalhados, licenças, além de um plano de negócios que demonstre a viabilidade econômica e técnica do empreendimento além da demonstração da capacidade de investimento;

II - Compromisso com a Geração de Empregos: As empresas deverão assumir o compromisso de gerar um número mínimo de empregos diretos e indiretos, conforme estabelecido no contrato de Concessão de Direito Real de Uso, contribuindo para o desenvolvimento socioeconômico local;

III - Contribuição para o Incremento da Arrecadação de Tributos: As empresas deverão contribuir para o aumento da arrecadação de tributos municipais, por meio da geração de renda ou do pagamento de impostos e taxas.

IV - No ato do requerimento o interessado deverá apresentar todas as certidões negativas (fiscais, ambientais, trabalhista e criminal) jurídicas, dos seus sócios e administradores.

Parágrafo Único - A Secretaria Municipal, juntamente com a Comissão Mista, encaminhará seu parecer, quando favorável, ao Poder Executivo Municipal para que seja homologado.

Art. 10º - O Poder Executivo Municipal, após homologação do parecer, enviará projeto de lei para votação pelo Poder Legislativo, visando a Concessão de Direito Real de Uso ou doação da área solicitada.

CAPÍTULO VI – DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO



Art. 11º - As concessões do direito real de uso de áreas públicas no Município de Juscimeira-MT, terão duração mínima de **5 (cinco) anos** e máxima de **15 (quinze) anos**, podendo ser prorrogadas, desde que haja interesse público e comprovação do cumprimento das obrigações por parte do concessionário.

Parágrafo Único - A prorrogação da Concessão de Direito Real de Uso deverá ser solicitada pelo concessionário com antecedência mínima de **3 (três) meses** antes do término do prazo inicial, cabendo ao Poder Executivo Municipal encaminhar para análise da Comissão Mista e parecer sobre a prorrogação.

Art. 12º - Todas as concessões de direito real de uso ou prorrogação das concessões de direito real de uso estarão sujeitas ao pagamento de um **encargo de 10% (dez por cento)** do valor real do imóvel, calculado com base na avaliação do mercado imobiliário local, a ser realizada pelo setor de tributos da Prefeitura Municipal.

§ 1º - O valor do encargo poderá ser parcelado em até **60 (sessenta) meses**, com correção anual pelo **Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC)**.

§ 2º - O valor de cada parcela não poderá ser inferior a **14 UPFMJ (quatorze Unidade Padrão Fiscal Município de Juscimeira)**, 1 UPFMJ em julho de 2025 corresponde a R\$ 37,51, independentemente do valor total do encargo.

§ 3º - Decorrido o inadimplemento de **2 (duas) parcelas consecutivas**, o devedor será notificado para regularização no prazo de **10 (dez) dias úteis**, o não pagamento dos encargos ou de suas parcelas, será gerado uma segunda notificação, que ao completar **3 (três) parcelas consecutivas**, acarretará a rescisão automática da Concessão de Direito Real de Uso, sem prejuízo das demais sanções legais.

CAPÍTULO VII – DA DOAÇÃO COM ENCARGO

Art. 13º - Persistindo o interesse público, tendo cumprido o tempo mínimo de **15 (quinze) anos** de funcionamento e todas as demais obrigações por parte do concessionário, poderá ser solicitada em **doação com encargo** a área objeto da Concessão de Direito Real de Uso, que passará novamente pela comissão mista para avaliação.

§ 1º - A doação somente será possível após a **desafetação** da área, conforme disposto no **Art. 14º** desta Lei.

§ 2º - O encargo para a doação será de **25% (vinte e cinco por cento)** do valor real do imóvel na data da doação, calculado com base em avaliação do mercado imobiliário local, a ser realizada pelo setor de tributos da Prefeitura Municipal.

§ 3º - O valor do encargo poderá ser parcelado em até **60 (sessenta) meses**, com correção anual pelo **Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC)**.

§ 4º - O valor de cada parcela não poderá ser inferior a **14 UPFMJ (quatorze Unidade Padrão Fiscal Município de Juscimeira)**, 1 UPFMJ em julho de 2025 corresponde a R\$ 37,51, independentemente do valor total do encargo.





§ 5º - Decorrido o inadimplemento de **2 (duas) parcelas consecutivas**, o devedor será notificado para regularização no prazo de **10 (dez) dias úteis**, o não pagamento dos encargos ou de suas parcelas, será gerado uma segunda notificação, que ao completar **3 (três) parcelas consecutivas**, acarretará a rescisão automática da Concessão de Direito Real de Uso, sem prejuízo das demais sanções legais.

§ 6º - A doação com encargo somente será efetivada após a aprovação do Poder Legislativo Municipal e o cumprimento de todas as obrigações legais e contratuais por parte do concessionário durante o período de Concessão de Direito Real de Uso, sua antecipação está condicionada ao pagamento total do encargo de concessão e demais impostos.

CAPÍTULO VIII – DA DESAFETAÇÃO

Art. 14º - A doação de áreas públicas somente poderá ocorrer após a **desafetação** do bem, que consiste na retirada da área de sua destinação original, permitindo sua alienação ou doação.

§ 1º - A desafetação deverá ser precedida de estudo técnico e justificativa que demonstrem a inexistência de interesse público na manutenção da destinação original da área.

§ 2º - A desafetação será formalizada por meio de decreto do Poder Executivo Municipal, após aprovação do Poder Legislativo.

CAPÍTULO IX – DAS OBRIGAÇÕES NA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO E DOAÇÃO

Art. 15º - Na Concessão de Direito Real de Uso e doação de áreas públicas, é obrigação do concessionário ou donatário:

I - **Mudar a titularidade da área**, com a transferência do domínio ou direito real de uso para o nome do concessionário ou donatário;

II - **Pagar o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)**, conforme a legislação municipal vigente;

III - **Fazer a escritura pública** do imóvel, registrando-a no Cartório de Registro de Imóveis competente o contrato;

IV - **Averbar na matrícula do imóvel** a escritura de concessão no nome do concessionário ou donatário;

V - **Pagar o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)**, a partir da data de transferência da titularidade.

CAPÍTULO X – DOS PRAZOS PARA CONSTRUÇÃO E REGULARIZAÇÃO





Art. 16º - O concessionário ou donatário deverá cumprir os seguintes prazos para a construção e regularização da área concedida ou doada:

I - **90 (noventa) dias** para apresentar o projeto arquitetônico, projeto estrutural, hidráulico e elétrico à Prefeitura Municipal, contados a partir da publicação de lei;

II - **60 (sessenta) dias** para requerer o alvará de construção, contados a partir da aprovação dos projetos, e no máximo 180 (cento e oitenta) contados a partir da publicação da lei;

III - **12 (doze) a 24 (vinte e quatro) meses** para a conclusão da construção, conforme o tamanho e complexidade do projeto, com prazo definido no alvará de construção.

Parágrafo Primeiro - O não cumprimento dos prazos estabelecidos neste artigo acarretará a rescisão automática da Concessão de Direito Real de Uso ou doação, sem prejuízo das demais sanções legais.

Parágrafo Segundo - O prazo para a construção é o único que poderá ser prorrogado uma única vez, desde que solicitado e justificado antes do vencimento, que passará por análise da comissão mista para parecer.

Parágrafo Terceiro - O concessionário ou donatário que tiver a concessão ou doação revertida, só poderá fazer novo pedido após 24 meses, e deverá passar por todas as etapas, apresentação do projeto, que passará por análise da comissão mista para parecer.

CAPÍTULO XI – DAS EDIFICAÇÕES IRREGULARES

Art. 17º - A edificação, ainda que instalada legalmente antes da vigência desta Lei, será considerada irregular quando não atenda aos índices máximos de ocupação e uso nela estabelecidos.

Parágrafo Único - A edificação irregular não poderá, em hipótese alguma, ter sua área edificada ampliada enquanto for mantido o fator determinante da irregularidade.

CAPÍTULO XII – DOS PROJETOS DIFERENCIADOS

Art. 18º - Para os casos em que se configurem condições especiais que permitam projetos diferenciados de urbanização e de edificação, poderão ser fixadas diretrizes próprias quanto aos índices de ocupação e aproveitamento e aos afastamentos exigidos, a critério do órgão municipal competente e mediante prévia e expressa aprovação do Chefe do Poder Executivo, obedecidos os seguintes parâmetros:

I - **Ocupação máxima:** 75% (setenta e cinco por cento) para qualquer pavimento;

II - **Aproveitamento máximo:** Para os demais usos, 1,5 (uma vez e meia) a área do terreno;

III - **Afastamento mínimo frontal:** 5,00 m (cinco metros); no caso de coberturas, o afastamento lateral mínimo será de 2,00 m (dois metros) e entre edifícios de 4,00 m (quatro metros).





CAPÍTULO XIII – DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS

Art. 19º - Os contratos de Concessão de Direito Real de Uso e doação de áreas públicas deverão conter as seguintes cláusulas:

I - Cláusula de Reversão: Prevê a retomada do imóvel pelo poder público em caso de descumprimento das obrigações contratuais por parte da empresa beneficiária, sem direito a indenização por benfeitorias realizadas.

II - Prazos para Início e Conclusão das Obras: Estabelece períodos específicos para que a empresa inicie e conclua as obras de implantação de suas instalações, visando assegurar o desenvolvimento econômico planejado para a região.

III - Geração de Empregos: Define metas de criação de postos de trabalho que a empresa deve atingir, contribuindo para o desenvolvimento socioeconômico local.

IV - Investimentos Mínimos: Especifica os valores mínimos que a empresa deve investir na implantação e operação de suas atividades no distrito industrial.

V - Obrigações Ambientais: Impõe o cumprimento de normas ambientais, garantindo que as atividades industriais não causem danos ao meio ambiente.

CAPÍTULO XIV – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 20º - A Concessão de Direito Real de Uso poderá ser revogada a qualquer tempo, independentemente de indenização, nos seguintes casos:

I - Descumprimento dos prazos estabelecidos para o início e conclusão das obras ou atividades objeto da Concessão de Direito Real de Uso;

II - Cessação das razões que justificaram a Concessão de Direito Real de Uso;

III - Utilização do imóvel para fins diversos dos previstos no contrato de Concessão de Direito Real de Uso;

IV - Descumprimento das obrigações financeiras, incluindo o pagamento do encargo e suas parcelas;

V - Paralisar por mais de 06 (seis) meses as atividades no local;

VI - Vender, no todo ou parte, o maquinário instalado no local;

VII - Alterar o ramo de atividade por outro incompatível com os objetivos do Distrito Industrial, observado o disposto no inciso II do artigo anterior.

VII – O concessionário perderá o direito à concessão do lote no Distrito Industrial de Juscimeira caso deixe de pagar, de forma reiterada ou injustificada, os impostos municipais devidos pela atividade empresarial, seja diretamente ao Município ou por meio do regime do Simples Nacional, após notificação formal e sem a devida regularização no prazo estabelecido em lei ou regulamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
JUSCIMEIRA
UM NOVO TEMPO, PARA UMA NOVA HISTÓRIA!

VIII – Deixar de apresentar duas vezes por ano as certidões negativas de débitos municipais, estaduais e federais, durante todo o tempo de concessão. O Município poderá realizar auditorias fiscais periódicas, poderá pedir relatórios detalhados das atividades realizadas pelo concessionário.

Parágrafo único - Em caso de identificação de irregularidades, o concessionário será notificado para regularização no prazo de 30 dias, sob pena de perda da concessão e aplicação de multas conforme legislação vigente.

Art. 21º - É vedado ao concessionário ceder, transferir ou alugar, total ou parcialmente, o direito real de uso a terceiros, sob qualquer título, sem a prévia e expressa autorização do Poder Executivo Municipal.

Art. 22º - É vedado ao donatário ceder, transferir ou alugar, total ou parcialmente, o direito real de uso a terceiros, sob qualquer título, sem a prévia e expressa autorização do Poder Executivo Municipal.

Art. 23º - Todos os encargos financeiros decorrentes da Concessão de Direito Real de Uso ou doação, incluindo custos de avaliação, registro e regularização, correrão por conta do concessionário.

Art. 24º - O Poder Executivo Municipal regulamentará a presente Lei no prazo de **60 (sessenta) dias** a partir de sua publicação, estabelecendo os procedimentos administrativos necessários para a implementação das disposições aqui contidas.

Art. 25º - Não será permitido o início de qualquer obra no Distrito, sem a devida legalização do terreno quanto à sua aquisição, registro em Cartório de Registro de Imóveis, registro junto à repartição competente da Prefeitura, bem como sem o alvará de construção.

Art. 26º - Revoga a lei 551/2002 de demais as disposições em contrário.

Art. 27º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, Juscimeira/MT, 12 de novembro de 2025.

ALEXANDRE RUSSI
Prefeito Municipal

