



CNPJ 13.461.316/0001-22

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE ROLANTE

TRATA-SE DE:

Um terreno urbano, localizado na Rua Presidente Costa e Silva, com a área superficial de 2.925,03m² (dois mil, novecentos e vinte e cinco metros e três centímetros quadrados), sem construção, dentro de um todo maior de 33.672,00m² (trinta e três mil seiscentos e setenta e dois metros quadrados), lado ímpar, localizado no Bairro Rio Branco, neste Município de Rolante-RS, Lote 07, demais medidas e confrontações conforme matrícula 12.371. Imóvel devidamente matriculado no Ofício de Registro de Imóveis de Rolante-RS sob o nº12.371.

AVALIAÇÃO: Tendo em vista o mercado imobiliário de Rolante, e tomando-se por base as considerações descritas acima, sua localização, formato, dimensões, características da zona, padrão do logradouro, situação de serviços públicos (serviço de energia elétrica, água da rede pública), sugerimos o valor do imóvel em R\$565.000,00 (quinhentos e sessenta e cinco mil reais).

Rolante/RS, 09 de julho de 2026.

Agostinho Rossi
Creci 42530



51 3547 1292

imoveis@cjrolante.com.br

Av. Borges de Medeiros, 1750.
Centro, Rolante. RS.

Rolante/RS, 10 de julho de 2026.

À

MUNICÍPIO DE ROLANTE

ASSUNTO: LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

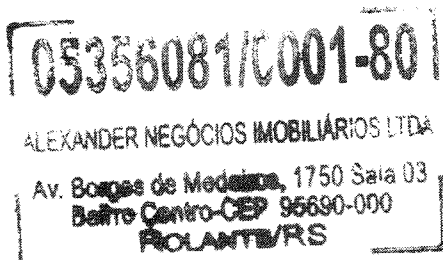
PREZADO SENHOR(A):

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de comercialização do seguinte imóvel:

Trata-se de imóvel constituído de **UM TERRENO URBANO** com a área superficial de **33.672,00m²** (trinta e três mil seiscentos e setenta e dois metros quadrados), sem benfeitorias, lado ímpar, localizado no Bairro Rio Branco, neste município de Rolante/RS, área está cortada pela Avenida Bento Gonçalves e Rua Presidente Costa e Silva, onde dista 22,50 metros da esquina com a Rua Governador Ildo Meneghetti, que lhe fica a Oeste, em ambas as Ruas ocupando assim três quarteirões, formados pelas Ruas Governador Ildo Meneghetti, Presidente Costa e Silva, Delmar Puia Altneter, Avenida Bento Gonçalves e Avenida Tenente Pedro Von Mühlen, confrontando-se: ao **NORTE**, com Banco do Brasil S/A (área 03); ao **SUL**, com o Banco do Brasil S/A. (área 01); ao **LESTE**, com Prefeitura Municipal de Rolante matrícula nº 10.733 (Guilherme Francisco Schierholt); e, ao **OESTE**, com o Loteamento Zimmer, Avenida Bento Gonçalves, Loteamento Zimmer, Rua Presidente Costa e Silva e novamente Loteamento Zimmer. Conforme matrícula nº **12.371** de Ofício de Registro de Imóveis de Rolante.

AVALIAÇÃO: Com base nas características apresentadas, incluindo localização, formato, dimensões, zoneamento, padrão do logradouro e infraestrutura de serviços públicos, foi considerada para esta avaliação os lotes e área conforme apresentado pelo mapeamento de desdobro da matrícula 12371.

Lote 07 – 2.925,03m² R\$540.000,00 (Quinhentos e quarenta mil reais)



C&J Imóveis – Creci nº 22217-J
Alexander Pinto Bley – Creci nº 12897

Backhaus & Dutra

NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Solicitante: MUNICÍPIO DE ROLANTE CNPJ 90.936.956/0001-92

**Usando das prerrogativas que nos são conferidas pelo CONSELHO REGIONAL DOS CORRETORES DE IMÓVEIS DA III REGIÃO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, procedemos a avaliação do seguinte imóvel:
AVALIADO EM:**

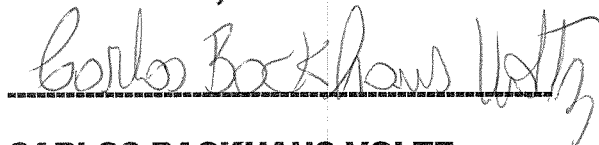
LOTE 07 DO PROCESSO DE DESDOBRO DA MATRÍCULA 12.371:

UM TERRENO URBANO, com a área superficial de 2.925,03 m² (dois mil novecentos e vinte e cinco metros e três centímetros quadrados), sem benfeitorias, situado na Rua Presidente Costa e Silva, em lado par, distando 22,62 metros da esquina com a Rua Governador Ildo Meneghetti, bairro Rio Branco, Setor 14 do cadastro municipal, Rua Presidente Costa e Silva, Rua Benjamin Corteletti, Rua Governador Ildo Meneghetti e Rua Delmar Puía Altnetter, com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, por 51,20 metros, com a matrícula 15.324; ao SUL, por 51,50 metros, com a Rua Presidente Costa e Silva; ao LESTE, por 54,51 metros, com o Lote 08; e, ao OESTE, por 60,13 metros, com as matrículas 3.827, 5.647, 8.434 e 5.646.

AVALIADO EM:

R\$828.758,00 (OITOCENTOS E VINTE OITO MIL, SETECENTOS E CINQUENTA E OITO REAIS).

ROLANTE/RS, 14 de JULHO de 2026.



CARLOS BACKHAUS VOLTZ

CRECI/RS N° 56543 F

SÓCIO PROPRIETÁRIO

BACKHAUS E DUTRA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CRECI 26927 F

Carlos corretor de imóveis

5199450.8236/99791.8602

carloscorretorrolante@gmail.com

CRECI 56543F



Município de ROLANTE - RS

Sistema de Controle de IPTU

Boletim do Cadastro Imobiliário

Data: 14/07/2026

Hora: 16:55:49

Cad. Imobiliário: 51318 Cód Geral: 442 Exercício: 2026

Distrito: 01 Distrito Inscrição: 14.0BMG009.000000 CIB - Sinter:

Cad.Imobiliário 051318	Z.Fiscal 00	Setor 14 14	Quadra 000BMG Escr. BMG	Lote 0009 009	S-Lote 0000
---------------------------	----------------	----------------	-------------------------------	---------------------	----------------

Nome Contribuinte 000442 - MUNICÍPIO DE ROLANTE CNPJ: 90.936.956/0001-92 RG: Data Nasc:	Status: Ativo
--	----------------------

Logradouro 001308 RUA PRESIDENTE COSTA E SILVA	Número 000000	Seção 000897	Imposto Territorial
---	------------------	-----------------	------------------------

Logradouro Secundário 000000	Seção 2 000000	Matric/Quadra/Lote Esc. 000000 BMG 009
---------------------------------	-------------------	---

Bairro RIO BRANCO	Complemento
----------------------	-------------

Endereço Domicílio AVENIDA GETULIO VARGAS, 110 Comp: 0 Bairro: CENTRO	Escritura
--	-----------

CEP/Município 95690000 ROLANTE	Data Cad 14/07/2026	Pontos 0	Valor Unid. 3.636,93
-----------------------------------	------------------------	-------------	-------------------------

Valores Venais da Unidade	Valores em Índice da Unidade	Valores em Reais da Unidade
V. Venal Terreno: 303.077,64	Valor IPTU: 604,1412	Valor IPTU: 3.636,93
V. Venal Prédio: 0,00	Valor Foro: 0,0000	Valor Foro: 0,00
V. Venal Total: 303.077,64	Tx. Expediente: 0,0000	Tx. Expediente: 0,00
Alíquota: 1,200%	Taxa Col. Lixo: 0,0000	Taxa Col. Lixo: 0,00
IPTU Terreno: 3.636,93	Serv. Urbanos: 0,0000	Serv. Urbanos: 0,00
IPTU Prédio: 0,00	Ilum. Pública: 0,0000	Ilum. Pública: 0,00
	Tx. Bombeiros: 0,0000	Tx. Bombeiros: 0,00

Observação:

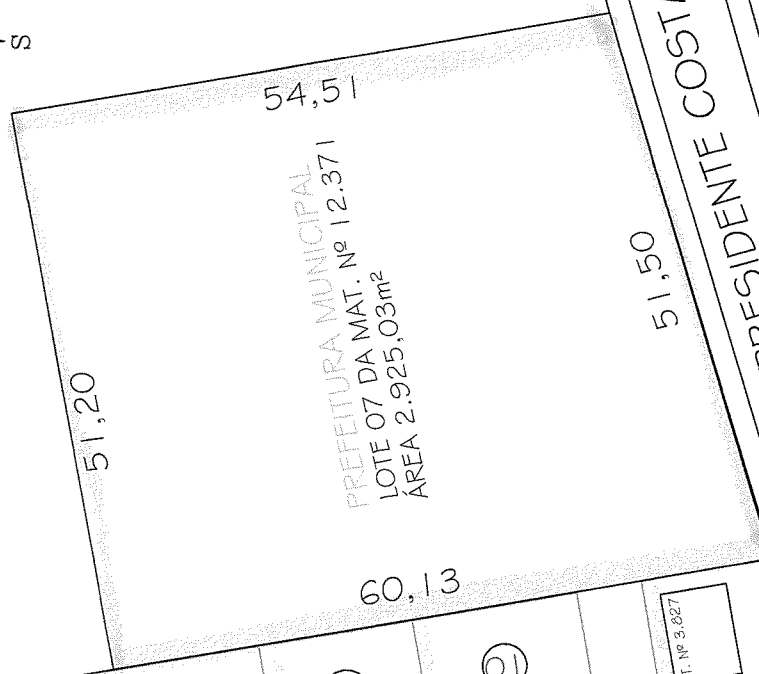
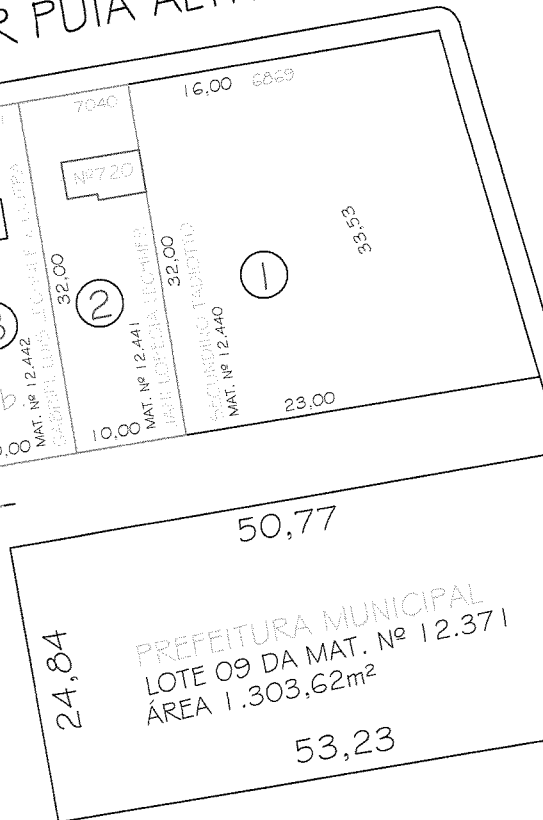
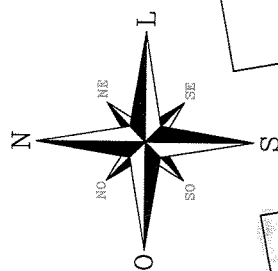
Quadro/Descrição	Item	Descrição	Conteúdo	Quadro/Descrição	Item	Descrição	Conteúdo
13 Imóvel - Terreno	1	Baldio		22 Cerca - Muro - Terreno	3	Nenhum	
14 Energia Elétrica - Terreno	2	Sim		25 Taxa De Lixo - Terreno	2	2 Vezes P/Semana	
15 Rede De Agua - Terreno	2	Sim		26 Acidentado - Terreno	2	Não	
16 Meio Fio - Terreno	2	Sim		30 Motivo De Isenção - Terreno	1	Órgão Governamental	
17 Passeio - Terreno	2	Sim		36 Alinhamento - Terreno	1	No Alinhamento	
18 Pavimentação - Terreno	2	Blocos Ou Lajota		46 Iptu - Terreno	1	Normal	
19 Situação Do Terreno - Terreno	2	Interno		81 Area Do Terreno			2.925,03
20 Topografia - Terreno 1,00	1	Plano		83 Testada Principal			51,50
21 Nível Da Rua - Terreno	1	No Nível					

MEMORIAL DESCRITIVO

LOTE 07 DO PROCESSO DE DESDOBRO DA MATRÍCULA 12.371:

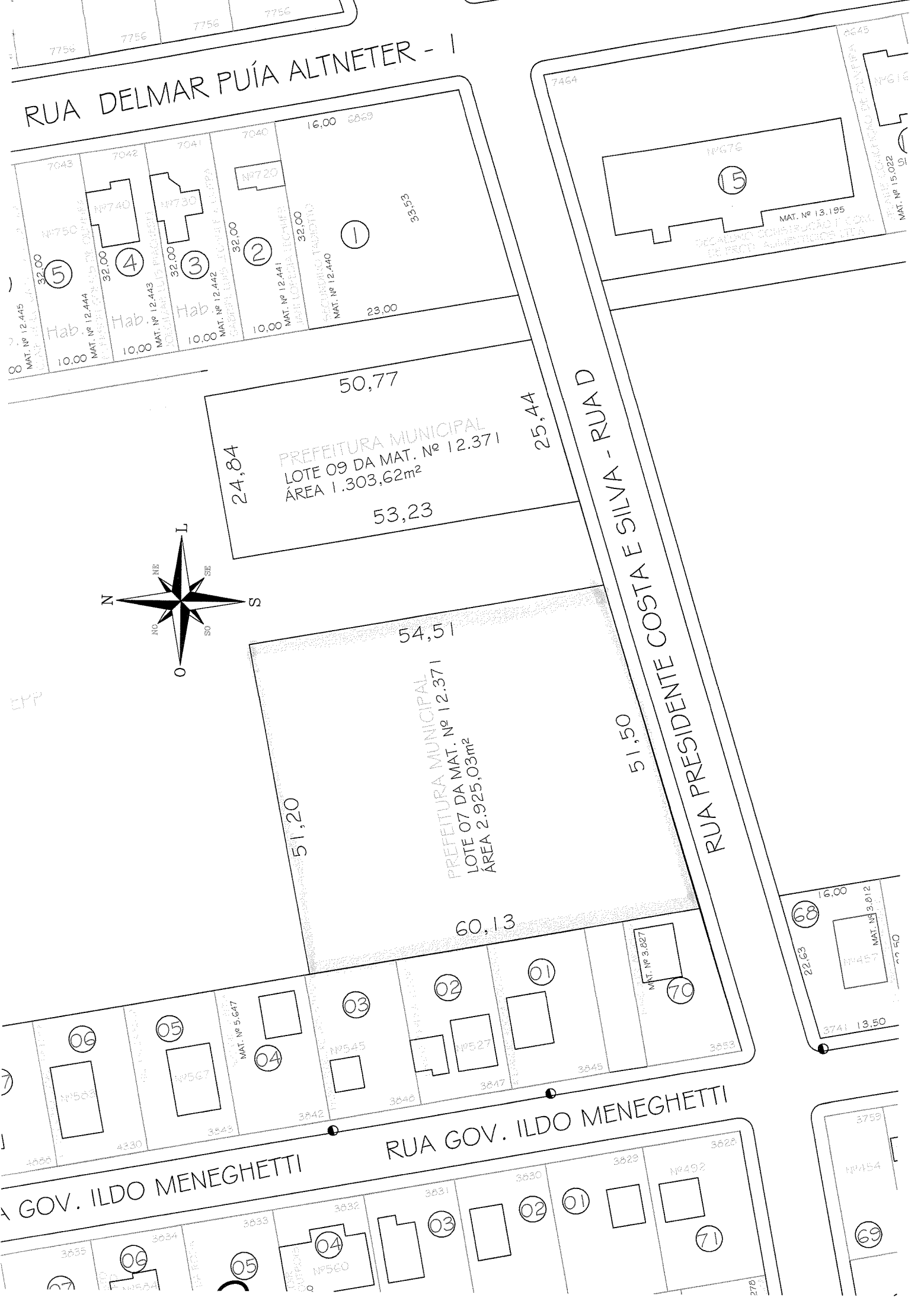
UM TERRENO URBANO, com a área superficial de 2.925,03 m² (dois mil novecentos e vinte e cinco metros e três centímetros quadrados), sem benfeitorias, situado na Rua Presidente Costa e Silva, em lado par, distando 22,62 metros da esquina com a Rua Governador Ildo Meneghetti, bairro Rio Branco, Setor 14 do cadastro municipal, Rua Presidente Costa e Silva, Rua Benjamin Corteletti, Rua Governador Ildo Meneghetti e Rua Delmar Puía Altnetter, com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, por 51,20 metros, com a matrícula 15.324; ao SUL, por 51,50 metros, com a Rua Presidente Costa e Silva; ao LESTE, por 54,51 metros, com o Lote 08; e, ao OESTE, por 60,13 metros, com as matrículas 3.827, 5.647, 8.434 e 5.646.

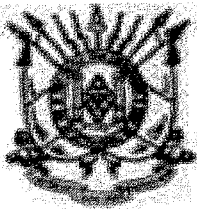
RUA DELMAR PUÍA ALTNETER - I



RUA PRESIDENTE COSTA E SILVA - RUA D

RUA GOV. ILDO MENEGETTI





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE ROLANTE
COMARCA DE TAQUARA
REGISTRO DE IMÓVEIS

Página 1 de 2

Bel. Jane Carolina da Rosa Dantas - Registradora

CERTIFICO usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 099325.2.0012371-21

12.371



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO DE ROLANTE
COMARCA DE TAQUARA - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

01

- 12.371 -

Rolante, 08 de dezembro de 20 04

IMÓVEL - UM TERRENO URBANO com a área superficial de **33.672,00m²** (trinta e três mil seiscentos e setenta e dois metros quadrados), sem benfeitorias, lado ímpar, localizado no Bairro Rio Branco, neste município de Rolante-RS, área esta cortada pela Avenida Bento Gonçalves e Rua Presidente Costa e Silva, onde dista 22,50 metros da esquina com a Rua Governador Ildo Meneghetti, que lhe fica a Oeste, em ambas as Ruas ocupando assim três quarteirões, formados pelas Ruas Governador Ildo Meneghetti, Presidente Costa e Silva, Delmar Puia Altmeter, Avenida Bento Gonçalves e Avenida Tenente Pedro Von Mühlen, confrontando-se: ao NORTE, com Banco do Brasil S/A (área 03); ao SUL, com o Banco do Brasil S/A. (área 01); ao LESTE, com Prefeitura Municipal de Rolante matrícula nº 10.733 (Guilherme Francisco Schierholt); e, ao OESTE, com o Loteamento Zimmer, Avenida Bento Gonçalves, Loteamento Zimmer, Rua Presidente Costa e Silva e novamente Loteamento Zimmer.

PROPRIETÁRIO: BANCO DO BRASIL S/A., com sede social e foro na capital Federal, por sua Unidade Regional de Cobrança - Porto Alegre-RS, inscrita na CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/4275-78.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 1.712, do Livro 2, Registro Geral, deste Ofício.

PROTOCOLO: 27.314, Livro 1-E, fls.121. Em 03 de dezembro de 2004.

Rolante-RS, 08 de dezembro de 2004.

A Oficiala: Bel. Jane Carolina da Rosa Dantas:

E. R\$ 8,00 R: 27.669 T: 554 - J

R-1/12.371: Protocolo nº 50.222. Em, 07 de março de 2022.

TÍTULO: DESAPROPRIAÇÃO.

TRANSMITENTE: BANCO DO BRASIL S.A, retro qualificado, devidamente representado.

ADQUIRENTE: MUNICÍPIO DE ROLANTE, inscrito no CNPJ/MF sob nº 90.936.956/0001-92, com sede na Avenida Getúlio Vargas, 110, Centro, neste município de Rolante-RS.

IMÓVEL: O imóvel objeto da presente matrícula.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Desapropriação Amigável, lavrada no Livro nº 157 de Transmissões, fls. 078/080, datada de 04 de março de 2022, sob nº 14.355/025, pela Substituta do Tabelião, Elisabete Irene Rost, do Tabelionato de Notas deste município de Rolante-RS.

VALOR: R\$150.000,00, ITBI: Isento, conforme Código Tributário Municipal.

CONDICÕES: O imóvel objeto da presente desapropriação destina-se a implantação de parque cultural, recreativo e esportivo de convivência pública e ampliação do posto de saúde do Bairro Rio Branco, nos termos do Decreto Municipal nº 1.694/2000, retificado através do Decreto Municipal nº 4.725 de 07/02/2022 que alterou a finalidade da utilização do imóvel; e, as demais constantes da escritura pública.

Rolante-RS, 29 de março de 2022.

Continua no verso

Continua na Próxima Página - - - - -

Continuação da Página Anterior -

CNM: 099325.2.0012371-21

12.371



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO DE ROLANTE
COMARCA DE TAQUARA - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Rolante, 29 de março de 2025

F.L.S.

MATRÍCULA

01

12.371

VERSO

A Oficial: Bel. Jane Carolina da Rosa Dantas:

E: R\$778,30 Selo: 0660.00.1400004.94559 = NIHIL - Proc. Elet. E: R\$6,00 Selo: 0660.00.1400004.94559 = NIHIL - M

AV-2/12.371: CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM): Conforme o disposto no artigo 3º do Provimento 89 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula (CNM) nº 099325.2.0012371-21.

Rolante-RS, 07 de fevereiro de 2025.

A Substituta da Oficial: Bel. Rafaela Caroline Bart:

E: NIHIL Selo: 0660.04.2400003.02491 = NIHIL - Proc. Elet. E: Selo: NIHIL - R

AV-3/12.371: Protocolo nº 54.102. Em, 05 de fevereiro de 2025.

ATO ADMINISTRATIVO: Conforme Ofício DCF nº 103/2025, datada de 04 de fevereiro de 2025, assinado por Roberto Tadeu de Souza Júnior - Diretor de Controle e Fiscalização, extraído do Processo de Representação nº 001260-0200/25-0, instaurado no âmbito do Executivo Municipal de Rolante, no qual foi determinada pelo Exmº. Sr. Conselheiro Renato Luís B. Azeredo, conforme decisão "a expedição de comunicação ao competente Cartório de Registro de Imóveis para que suspenda qualquer ato registral relacionado à alienação na matrícula nº. 12.371 e desdobramento dos lotes 1, 3, 7 e 9"

Rolante-RS, 07 de fevereiro de 2025.

A Substituta da Oficial: Bel. Rafaela Caroline Bart:

E: NIHIL Selo: 0660.04.2400003.02490 = NIHIL - Proc. Elet. E: Selo: NIHIL - R

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Rolante-RS, 27 de maio de 2026, às 09:59:44.

Total: R\$41,70 - RD

Certidão Matrícula 12.371 - 2 páginas: R\$20,40 (0660.03.2500002.07703 = NIHIL)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0660.03.2500002.07702 = NIHIL)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0660.01.2500004.01714 = NIHIL)

Maria Eduarda Jaronka-Farias - Escrevente Autorizada



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
099325 53 2026 00004985 23



Portal de Legislação do Município de Rolante / RS

LEI MUNICIPAL Nº 4.931, DE 20/12/2023

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A ALIENAR IMÓVEIS DE SUA PROPRIEDADE.

PEDRO LUIZ RIPPEL, Prefeito Municipal de Rolante, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a proceder a alienação dos imóveis de propriedade do Município conforme abaixo descritos:

I - MATRÍCULA 14.734

IMÓVEL - ÁREA DE RECREAÇÃO PÚBLICA: UM TERRENO URBANO, de formato irregular, com a área superficial de 2.795,803m² (dois mil, setecentos e noventa e cinco metros e oitocentos e três decímetros quadrados), sem benfeitorias, situado na Rua Francisco Feil, neste Município de Rolante, distante 108,04 metros, em direção NORTE da esquina com a Rua Engenheiro Noé de Freitas, terreno este do Fracionamento denominado PARQUE DA ENCOSTA, da Matrícula nº 13.511, do Livro 2-RG, deste Ofício. Tendo as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, com terras que são ou foram de Eliseu Esquinatti, Angélica Pedroso Rodrigues e/ou sucessores de Armando Wendelino Flesch, por 66,32 metros; ao SUL, com a área remanescente de propriedade de Alexander Negócios Imobiliários Ltda. e a Área Institucional, por 65,82 metros; ao LESTE, com terras que eram propriedade de Alexander Negócios Imobiliários Ltda., e hoje é prolongamento da Rua Francisco Feil, por 42,37 metros; e a OESTE, com a área remanescente de propriedade de Alexander Negócios Imobiliários Ltda., por 42,25 metros.

II - MATRÍCULA 14.733

IMÓVEL - ÁREA INSTITUCIONAL: UM TERRENO URBANO, de formato irregular, com a área de 1.397,901 m² (um mil, trezentos e noventa e sete metros e novecentos e um decímetros quadrados), sem benfeitorias, situado na Rua Francisco Feil, neste Município de Rolante RS, distante 80,59 metros em direção NORTE da esquina com a Rua Engenheiro Noé de Freitas, terreno este que faz parte do Fracionamento denominado PARQUE DA ENCOSTA, da Matrícula nº 13.511, do Livro 2-RG, deste Ofício, tendo as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, com área de Recreação Pública, por 51,06 metros; ao SUL, com a área remanescente de propriedade de Alexander Negócios Imobiliários Ltda., por 50,79 metros; ao LESTE, com a Rua Francisco Feil, e com terras que eram de Alexander Negócios Imobiliários Ltda e hoje é o prolongamento da Rua Francisco Feil, por 27,45 metros; a OESTE, com a área remanescente de propriedade de Alexander Negócios Imobiliários Ltda., por 27,45 metros.

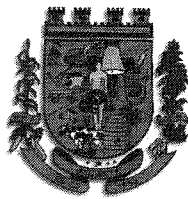
III - MATRÍCULA 6.568

UM TERRENO URBANO, com a área superficial de 1.035,00 - (um mil e trinta e cinco) metros quadrados, sem benfeitorias, sito no Rua F, em lado par, nesta cidade de ROLANTE, distando 12,00 metros de esquina com a Rua A; terreno este que leva o nº 01 da quadra 11 do chamado Loteamento Korzanowski; confrontando ao norte, com uma área de uso público; ao sul, com a Rua F, ambos na extensão de 23,00 metros; ao leste, com terras de Pedro João Endrizzi e sucessores de Idamar Luiz Endrizzi; e, ao oeste, com a área de uso público, ambos na extensão de 45,00 metros.

IV - MATRÍCULA 6.530

UM TERRENO URBANO, com a área superficial de 301,30 - (Trezentos e um virgula trinta) metros quadrados, sem benfeitorias, sito no Rua A, em lado par, nesta cidade de ROLANTE— distando 52,40 metros de esquina com a Rua D; terreno este que leva o nº 05 da quadra 08 do chamado Loteamento Korzanowski, confrontando ao norte, com o lote 06; ao sul, com o lote 4 ambos na extensão de 23,00 metros; ao leste, com a Rua A; e, ao oeste, com sucessores de Henrique Bernardo Bockmann, ambos na extensão de 13,10 metros.

V - MATRÍCULA 6.531



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Rolante

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO / ASSESSORIA JURÍDICA
PARECER JURÍDICO

INTERESSADO: GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL

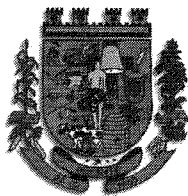
ASSUNTO: AVALIAÇÃO PRÉVIA DE IMÓVEL PÚBLICO PARA FINS DE LEILÃO (LOTE 07 DO DESDOBRIO DA MATRÍCULA Nº 12.371 DO CRI DE ROLANTE/RS) – ANÁLISE DA ATA Nº 17/2026 DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO – NECESSIDADE DE EXPURGO DO VALOR VENAL CADASTRAL (IPTU) DA MÉDIA ARITMÉTICA

I. RELATÓRIO

Submetem-se ao crivo desta Assessoria Jurídica os autos do Processo Administrativo instaurado por iniciativa do Exmo. Sr. Prefeito Municipal de Rolante/RS, mediante Memorando Interno datado de 14 de agosto de 2026, que requisitou a avaliação técnica de bens imóveis públicos para subsidiar a deflagração de processo de alienação na modalidade leilão público.

O imóvel em tela consiste no Lote 07, oriundo do procedimento de desdobro da Matrícula nº 12.371 do Ofício de Registro de Imóveis de Rolante/RS (adquirida originariamente pelo Município por escritura de desapropriação amigável, R-1/12.371). Trata-se de terreno urbano sem benfeitorias, com área superficial de 2.925,03 m², situado na Rua Presidente Costa e Silva, lado par, distando 22,62 metros da esquina com a Rua Governador Ildo Meneghetti, Bairro Rio Branco, setor 14 do cadastro municipal.

A autorização legal para a alienação do referido lote encontra-se consolidada no art. 2º da Lei Municipal nº 4.931, de 20 de dezembro de 2023. Por sua vez, o art. 3º da aludida lei, com redação dada pelo art. 2º da Lei



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Rolante

Municipal nº 5.288, de 03 de agosto de 2026, estipulou o procedimento cabível:
"Art. 3º A alienação será feita mediante licitação, na modalidade leilão, considerando como valor mínimo o auferido em futura avaliação."

Em cumprimento à determinação executiva, a Comissão Permanente de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis, nomeada pela Portaria nº 320/2026, reuniu-se em 17 de agosto de 2026 e lavrou a Ata nº 17/2026, fixando, em caráter opinativo, a avaliação do Lote 07 em R\$ 559.208,91 (quinhentos e cinquenta e nove mil, duzentos e oito reais e noventa e um centavos).

Para atingir tal montante, o colegiado avaliador calculou a média aritmética simples dos seguintes elementos coligidos aos autos:

Laudo C&J Imóveis (10/07/2026): R\$ 540.000,00;

Laudo Backhaus & Dutra Negócios Imobiliários (14/07/2026): R\$ 828.758,00;

Laudo Rosa & Rossi Imóveis (09/07/2026): R\$ 565.000,00;

Valor do Cadastro Imobiliário Municipal (IPTU): R\$ 303.077,64.

Consta formalmente registrado no corpo da Ata nº 17/2026 que a última revisão ampla da Planta Genérica de Valores (recadastramento imobiliário) ocorreu em meados do ano de 2014, tendo posteriormente incidido apenas atualizações inflacionárias de praxe.

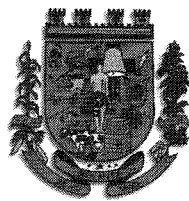
Vieram os autos conclusos a esta Assessoria Jurídica. Passo a opinar.

II. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

II.II DA INADEQUAÇÃO DO VALOR VENAL CADASTRAL COMO PARÂMETRO PARA AVALIAÇÃO DE ALIENAÇÃO PATRIMONIAL

A análise jurídica concentra-se na legalidade de manter o valor cadastral fiscal municipal (R\$ 303.077,64) na composição da média aritmética que balizará o preço mínimo de alienação do imóvel público.

O instituto do valor venal, delineado pelo art. 33 da Lei Federal nº 5.172/1966 (Código Tributário Nacional), possui finalidade adstrita ao direito



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Rolante

tributário, servindo como esteio para o lançamento do IPTU. Trata-se de ficção legal fiscal que não expressa o valor econômico real de liquidação do bem no mercado imobiliário.

No caso concreto, o próprio corpo técnico da Comissão reconheceu que o cadastro imobiliário municipal não passa por recadastramento ou atualização metodológica desde meados de 2014. Essa defasagem de mais de uma década torna o valor cadastral anacrônico.

Ao computar um dado tributário deprimido (R\$ 303.077,64) com o mesmo peso de avaliações mercadológicas contemporâneas elaboradas em julho de 2026 por corretores credenciados (as quais oscilam entre R\$ 540.000,00 e R\$ 828.758,00), a Comissão produziu um rebaixamento artificial de mais de R\$ 85.000,00 na média, distorcendo o método avaliatório.

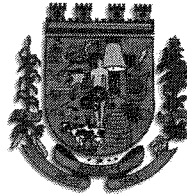
II.II. DO DEVER CONSTITUCIONAL DE TUTELA DO ERÁRIO E DA EXIGÊNCIA DE AVALIAÇÃO PRÉVIA REALISTA (LEI Nº 14.133/2021)

A atividade de gestão e alienação dos bens públicos vincula-se aos princípios da legalidade, moralidade, eficiência e indisponibilidade do interesse público (art. 37, *caput*, da Constituição Federal de 1988).

Em conformidade com as regras gerais da Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos):

"Art. 76. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I - tratando-se de bens imóveis, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade leilão, dispensada a realização de licitação nos casos de:



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Rolante

a) dação em pagamento;"

A finalidade da *avaliação prévia* é estabelecer um patamar mínimo condizente com a conjuntura econômica real do município, assegurando que o bem dominical não seja alienado por valor defasado. A adoção de preço vil ou distorcido compromete a busca pela proposta mais vantajosa para a municipalidade e sujeita a autoridade administrativa a apontamentos de irregularidade pelo Tribunal de Contas do Estado do Rio Grande do Sul (TCE/RS), além de eventual subsunção ao art. 10 da Lei Federal nº 8.429/1992.

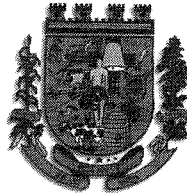
II.III. DO EXPURGO DO CADASTRO TRIBUTÁRIO E DA RETIFICAÇÃO DO PREÇO MÍNIMO DE MERCADO

Conforme ressalvado na Ata nº 17/2026, a manifestação da Comissão Avaliadora reveste-se de caráter meramente opinativo. Cabe ao Prefeito Municipal, no uso do poder-dever de autotutela administrativa (Súmulas 346 e 473 do STF), homologar a avaliação com as retificações metodológicas indispensáveis.

Excluindo-se o dado cadastral de IPTU (R\$ 303.077,64) e calculando-se a média aritmética com base nos 3 (três) laudos contemporâneos emitidos por profissionais credenciados perante o CRECI/RS encartados aos autos, tem-se a seguinte apuração:

$$\begin{aligned}\text{Média Corrigida} &= \frac{\text{R\$ } 540.000,00 + \text{R\$ } 828.758,00 + \text{R\$ } 565.000,00}{3} \\ &= \frac{\text{R\$ } 1.933.758,00}{3} = \text{R\$ } 644.586,00\end{aligned}$$

A retificação para R\$ 644.586,00 (seiscentos e quarenta e quatro mil, quinhentos e oitenta e seis reais) recupera o real valor do imóvel no mercado aberto, salvaguarda o erário de prejuízo potencial e confere segurança jurídica ao cumprimento do art. 3º da Lei Municipal nº 4.931/2023 (redação pela Lei Municipal nº 5.288/2026).



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Rolante

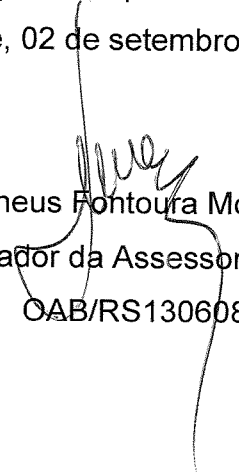
III. CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÕES

Ante o exposto, esta Assessoria Jurídica opina:

1. Pela **APROVAÇÃO PARCIAL** das conclusões da Ata nº 17/2026 da Comissão Permanente de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis, determinando a **RETIFICAÇÃO METODOLÓGICA** do cálculo avaliatório;
2. Pelo **EXPURGO** do parâmetro atinente ao "Valor do Cadastro Imobiliário" (R\$ 303.077,64) da média aritmética, em virtude de sua natureza exclusivamente fiscal e de sua defasagem admitida desde o ano de 2014;
3. Pela **HOMOLOGAÇÃO DA AVALIAÇÃO PRÉVIA** do Lote 07 do desdobro da Matrícula nº 12.371 no importe de R\$ 644.586,00 (seiscentos e quarenta e quatro mil, quinhentos e oitenta e seis reais), fixando-o como preço mínimo oficial de arrematação para o futuro edital de leilão público;
4. Pelo prosseguimento do feito, remetendo-se o processo administrativo ao setor competente de licitações para confecção da minuta do edital de leilão com base na Lei Federal nº 14.133/2021.

Salvo melhor juízo, é o parecer que se submete à consideração superior.

Rolante, 02 de setembro de 2026.


Matheus Fontoura Modler
Coordenador da Assessoria Jurídica
OAB/RS130608