



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 1.303,62m² (mil, trezentos e três metros e sessenta e dois decímetros 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 09, 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\$290.000,00 (duzentos e noventa mil reais).

Rolante/RS, 07 de julho de 2026.

Agustinho 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

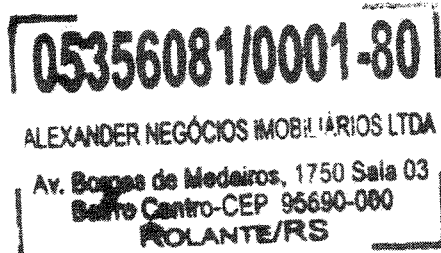
PREZADO SENHOR(A):

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 09 – 1.303,62m² R\$285.000,00 (Duzentos e oitenta e cinco 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:**

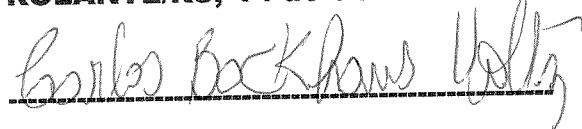
LOTE 09 DO PROCESSO DE DESDOBRÓ DA MATRÍCULA 12.371:

UM TERRENO URBANO, com a área superficial de 1.303,62 m² (um mil trezentos e três metros e sessenta e dois decímetros quadrados), sem benfeitorias, situado na Rua Presidente Costa e Silva, em lado par, distando 87,40 metros da esquina com a Rua Governador Ildo Meneghetti, bairro Rio Branco, Setor 14 do cadastro municipal, Rua Presidente Costa e Silva, Rua Benjamin Casteletti, Rua Governador Ildo Meneghetti e Rua Delmar Puía Altnetter, com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, por 24,84 metros, com a matrícula 15.324; ao SUL, por 25,44 metros, com a Rua Presidente Costa e Silva; ao LESTE, por 50,77 metros, com a matrícula 10.733; e, ao OESTE, por 53,23 metros, com o Lote 08.

AVALIADO EM:

R\$369.361,17 (TREZENTOS E SESSENTA E NOVE MIL COM TREZENTOS E SESSENTA E UM REAIS, COM DEZESSETE CENTAVOS).

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

51 99450.8236/99791.8602

carloscorretorrolante@gmail.com

CRECI 56543F



Boletim do Cadastro Imobiliário

Cad. Imobiliário: 51317 Cód Geral: 442 Exercício: 2026
Distrito: 01 Distrito Inscrição: 14.0AMG013.000000 CIB - Sinter:

Cad. Imobiliário 051317	Z. Fiscal 00	Setor 14 14	Quadra 000AMG Escr. 0AMG	Lote 0013 0013	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 000908	Imposto Territorial
---	------------------	-----------------	------------------------

Logradouro Secundário 000000	Seção 2 000000	Matric/Quadra/Lote Esc. 000000 0AMG 0013
---------------------------------	-------------------	---

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. 1.706,48
-----------------------------------	------------------------	-------------	--------------------------------

Valores Venais da Unidade	Valores em Índice da Unidade	Valores em Reais da Unidade
V. Venal Terreno: 142.206,41	Valor IPTU: 283,4684	Valor IPTU: 1.706,48
V. Venal Prédio: 0,00	Valor Foro: 0,0000	Valor Foro: 0,00
V. Venal Total: 142.206,41	Tx. Expediente: 0,0000	Tx. Expediente: 0,00
Alíquota: 1,200%	Taxa Col. Lixo: 0,0000	Taxa Col. Lixo: 0,00
IPTU Terreno: 1.706,48	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

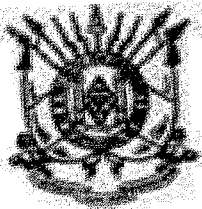
Observação:

Quadro/Descrição	Item	Descrição	Conteúdo	Quadro/Descrição	Item	Descrição	Conteúdo
11 Preço Do Metro Quadrado Terreno - Seção			142,56	22 Cerca - Muro - Terreno	3	Nenhum	
13 Imóvel - Terreno	1	Baldio		23 A Jardinamento - Terreno	1	Limpo	
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			1.303,62
20 Topografia - Terreno	1,00	1 Plano		83 Testada Principal			25,44
21 Nível Da Rua - Terreno	1	No Nível					

MEMORIAL DESCRITIVO

LOTE 09 DO PROCESSO DE DESDOBRO DA MATRÍCULA 12.371:

UM TERRENO URBANO, com a área superficial de 1.303,62 m² (um mil trezentos e três metros e sessenta e dois decímetros quadrados), sem benfeitorias, situado na Rua Presidente Costa e Silva, em lado par, distando 87,40 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 24,84 metros, com a matrícula 15.324; ao SUL, por 25,44 metros, com a Rua Presidente Costa e Silva; ao LESTE, por 50,77 metros, com a matrícula 10.733; e, ao OESTE, por 53,23 metros, com o Lote 08.



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 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.

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.

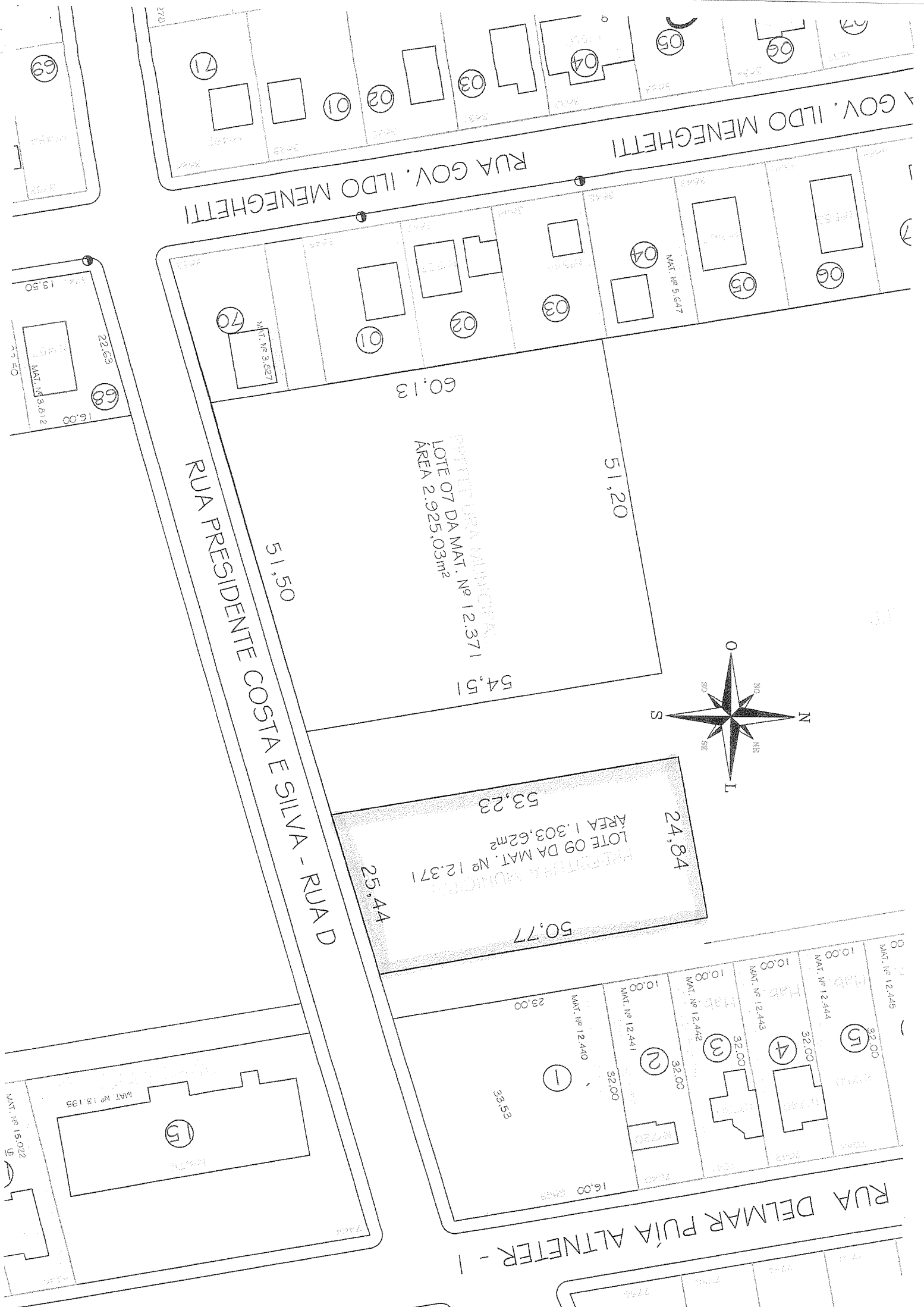
VALOR: R\$150.000,00, ITBI: Isento, conforme Código Tributário Municipal.

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





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.

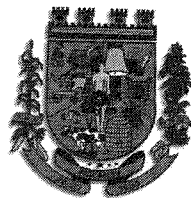
III - MATRÍCULA 6.568

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

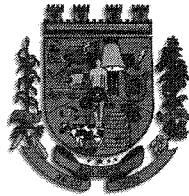
ASSUNTO: AVALIAÇÃO PRÉVIA DE IMÓVEL PÚBLICO PARA FINS DE LEILÃO (LOTE 09 DO DESDOBRIO DA MATRÍCULA Nº 12.371 DO CRI DE ROLANTE/RS) – ANÁLISE DA ATA Nº 18/2026 DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO – NECESSIDADE DE EXPURGO DO VALOR VENAL CADASTRAL (IPTU) DA MÉDIA ARITMÉTICA

I. RELATÓRIO

Submetem-se à análise desta Assessoria Jurídica os autos do Processo Administrativo instaurado por determinação do Exmo. Sr. Prefeito Municipal de Rolante/RS, via Memorando Interno datado de 14 de agosto de 2026, com vistas à avaliação prévia de imóveis públicos municipais para fins de alienação mediante leilão público.

O imóvel em tela consiste no Lote 09, oriundo do desdobro da Matrícula nº 12.371 do Ofício de Registro de Imóveis de Rolante/RS (adquirida pelo Município por escritura pública de desapropriação amigável, R-1/12.371). Trata-se de terreno urbano sem benfeitorias, com área superficial de 1.303,62 m², situado na Rua Presidente Costa e Silva, lado par, distando 87,40 metros da esquina com a Rua Governador Ildo Meneghetti, Bairro Rio Branco, setor 14 do cadastro imobiliário.

A alienação do imóvel foi expressamente autorizada pelo art. 2º da Lei Municipal nº 4.931, de 20 de dezembro de 2023. O art. 3º da referida norma legal,



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Rolante

com redação dada pelo art. 2º da Lei Municipal nº 5.288, de 03 de agosto de 2026, determinou: *"Art. 3º A alienação será feita mediante licitação, na modalidade leilão, considerando como valor mínimo o auferido em futura avaliação."*

Em atenção à ordem executiva, a Comissão Permanente de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis (designada pela Portaria nº 320/2026) reuniu-se em 17 de agosto de 2026 e lavrou a Ata nº 18/2026, fixando, em caráter meramente opinativo, o valor do imóvel em R\$ 271.641,90 (duzentos e setenta e um mil, seiscentos e quarenta e um reais e noventa centavos).

Para compor esse montante, a Comissão calculou a média aritmética simples dos seguintes parâmetros encartados no feito:

Laudo Rosa & Rossi Imóveis (07/07/2026): R\$ 290.000,00;

Laudo C&J Imóveis (10/07/2026): R\$ 285.000,00;

Laudo Backhaus & Dutra Negócios Imobiliários (14/07/2026): R\$ 369.361,17;

Valor do Cadastro Imobiliário Municipal (IPTU): R\$ 142.206,41.

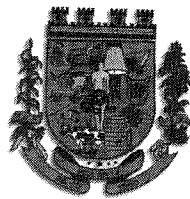
Consta formalmente assinalado no texto da Ata nº 18/2026 que a última revisão ampla da Planta Genérica de Valores (recadastramento imobiliário) ocorreu em meados de 2014, subsistindo desde então apenas a aplicação de índices anuais de reposição inflacionária.

Vieram os autos conclusos a este órgão de assessoramento. Passo a fundamentar.

II. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

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

A controvérsia jurídica restringe-se à manutenção do montante constante no cadastro imobiliário (R\$ 142.206,41) no cômputo da média aritmética que definirá o preço de reserva para a hasta pública.



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Rolante

O valor venal, instituto concebido e disciplinado pelo art. 33 da Lei Federal nº 5.172/1966 (Código Tributário Nacional), possui destinação estritamente fiscal, prestando-se tão somente como base de cálculo para a exação do IPTU. Não representa, por definição funcional, o valor comercial de circulação imobiliária em ambiente concorrencial aberto.

No Município de Rolante, a própria Comissão Avaliadora destacou que o cadastro imobiliário não passa por revisão metodológica ampla desde meados de 2014. Em razão dessa defasagem de mais de doze anos, o valor cadastrado de R\$ 142.206,41 encontra-se totalmente desconectado da realidade de mercado do Bairro Rio Branco.

Ao atribuir a esse número fiscal deprimido o mesmo peso estatístico das avaliações mercadológicas contemporâneas firmadas em julho de 2026 por corretores inscritos no CRECI/RS (as quais variam entre R\$ 285.000,00 e R\$ 369.361,17), a Comissão reduziu indevidamente a média em R\$ 43.145,16, comprometendo a precisão técnica da avaliação.

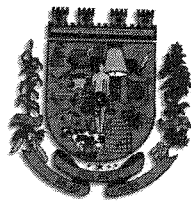
II.II. DO DEVER CONSTITUCIONAL DE TUTELA DO ERÁRIO E DA EXIGÊNCIA DE AVALIAÇÃO PRÉVIA REALISTA

A alienação de bens públicos dominicais subordina-se aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, eficiência e indisponibilidade do patrimônio público, dispostos no art. 37, *caput*, da Constituição Federal de 1988.

No plano federal, a Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos) estatui:

"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 à : autarquias e às fundações, exigirá



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Rolante

autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade leilão, dispensada a realização de licitação nos casos de:

a) dação em pagamento;

A finalidade da *avaliação prévia* é estabelecer um patamar fidedigno de liquidação, evitando a arrematação de bens públicos por preço vil. A chancela de um lance inicial fundado em dados sabidamente defasados representa prejuízo potencial ao erário e expõe a autoridade ordenadora a apontamentos pelo Tribunal de Contas do Estado do Rio Grande do Sul (TCE/RS), bem como a enquadramento nos termos do art. 10 da Lei Federal nº 8.429/1992.

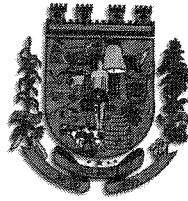
II.III. DO EXPURGO DO CADASTRO TRIBUTÁRIO E DA FIXAÇÃO DO JUSTO PREÇO MÍNIMO DE MERCADO

A manifestação exarada na Ata nº 18/2026 possui natureza estritamente opinativa, conforme pontuado pelos próprios integrantes do colegiado. Compete ao Chefe do Poder Executivo, no exercício do controle hierárquico e da autotutela (Súmulas 346 e 473 do STF), homologar a avaliação com as correções necessárias.

Excluindo-se o dado cadastral de IPTU (R\$ 142.206,41) e preservando-se unicamente os 3 (três) laudos mercadológicos emitidos em julho de 2026 por corretores credenciados, atinge-se o cálculo aritmético:

$$\begin{aligned} \text{Média Corrigida} &= \frac{\text{R\$ } 285.000,00 + \text{R\$ } 369.361,17 + \text{R\$ } 290.000,00}{3} \\ &= \frac{\text{R\$ } 944.361,17}{3} = \text{R\$ } 314.787,06 \end{aligned}$$

O montante de R\$ 314.787,06 (trezentos e quatorze mil, setecentos e oitenta e sete reais e seis centavos) reflete a justa remuneração pelo bem no mercado imobiliário, confere solidez 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

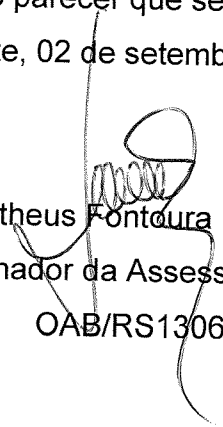
III. CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÕES

Ante o exposto, esta Assessoria Jurídica opina:

1. Pela **APROVAÇÃO PARCIAL** das conclusões da Ata nº 18/2026 da Comissão Permanente de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis, determinando a **RETIFICAÇÃO METODOLÓGICA** do cálculo avaliatório;
2. Pelo **EXPURGO** do parâmetro relativo ao "Valor do Cadastro Imobiliário" (R\$ 142.206,41) da média aritmética, ante sua natureza meramente fiscal e sua defasagem incontroversa desde 2014;
3. Pela **HOMOLOGAÇÃO DA AVALIAÇÃO PRÉVIA** do Lote 09 do desdobro da Matrícula nº 12.371 no valor de R\$ 314.787,06 (trezentos e quatorze mil, setecentos e oitenta e sete reais e seis centavos), adotando-o formalmente como preço mínimo oficial de arrematação para o edital de leilão público;
4. Pelo regular andamento do procedimento, com o envio dos autos ao setor de compras e licitações para a elaboração do edital de leilão público na forma da 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