



CNPJ 13.461.316/0001-22

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE ROLANTE

TRATA-SE DE:

Um terreno urbano, com a área superficial de 1.813,46m² (mil, oitocentos e treze metros e quarenta e seis 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 03, 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\$630.000,00 (seiscentos e trinta mil reais).

Rolante/RS, 01 de junho de 2026.

Agostinho Rossi
Creci 42530



Rolante/RS, 02 de junho 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 03 – 1.813,46m² R\$460.000,00 (Quatrocentos e sessenta mil reais)

C & J Imóveis – Creci nº
22217-J

Alexander Pinto Bley – Creci nº
12897

Alexander Pinto Bley
CRECI 12.897



Creci: 47836 / 57983

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Solicitante: Prefeitura Municipal de Rolante, Cnpj nº 90.936.956/0001-92.

A presente avaliação tem por finalidade informar para fins de aluguel o valor do imóvel abaixo discriminado, solicitado pela parte interessada.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno urbano a área superficial de 1.813,46 m² (um mil oitocentos e treze metros com quarenta e seis décimos quadrados), com as seguintes medidas; ao Sul na extensão de 28,10 metros; ao Norte na extensão de 28,11 metros; ao Oeste, na extensão de 62,47 metros; e, ao Leste, na extensão de 67,94 metros, sem benfeitorias, lado ímpar, localizado na Avenida Bento Gonçalves, que leva a denominação de Lote 03, dentro de um todo maior da matrícula em anexo nº 12.371, do Registro de Imóveis de Rolante Rs.

VALOR DA AVALIAÇÃO:- -----R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais)

Considerações finais: A presente a avaliação é feita baseada nas informações que coletei em visita ao imóvel, e comparada com imóveis similares naquela região.

Rolante, 28 de maio de 2026.

Jerusa Bayer
Creci 57983
Cnai 36.637



Boletim do Cadastro Imobiliário

Data: 14/07/2026

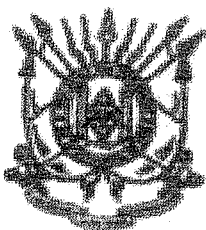
Hora: 16:40:55

Cad. Imobiliário: 51319 Cód Geral: 442 Exercício: 2026
Distrito: 01 Distrito Inscrição: 14.0VT5.019.000000 CIB - Sinter:

Cad. Imobiliário 051319	Z. Fiscal 01 SEDE	Setor 14 14	Quadra 000VT5 Escr. VT5	Lote 0019 19	S-Lote 0000
Nome Contribuinte 000442 - MUNICÍPIO DE ROLANTE CNPJ: 90.936.956/0001-92 RG: Data Nasc:					Status: Ativo
Logradouro 011058 AVENIDA GENERAL BENTO GONÇALVES			Número 000000	Seção 001889	Imposto Territorial
Logradouro Secundário 000000			Seção 2 000000	Matric/Quadra/Lote Esc. 000000 VT5 19	
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. 3.525,92
Valores Venais da Unidade		Valores em Índice da Unidade		Valores em Reais da Unidade	
V. Venal Terreno:	293.826,85	Valor IPTU:	585,7010	Valor IPTU:	3.525,92
V. Venal Prédio:	0,00	Valor Foro:	0,0000	Valor Foro:	0,00
V. Venal Total:	293.826,85	Tx. Expediente:	0,0000	Tx. Expediente:	0,00
Alíquota:	1,200%	Taxa Col. Lixo:	0,0000	Taxa Col. Lixo:	0,00
IPTU Terreno:	3.525,92	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			273,71	21 Nivel Da Rua - Terreno	1	No Nivel	
13 Imovel - 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		37 Caracterisca Do Terreno - Terreno	1	Regular	
17 Passeio - Terreno	2	Sim		46 Iptu - Terreno	1	Normal	
18 Pavimentação - Terreno	3	Asfalto		81 Area Do Terreno			1.813,46
19 Situação Do Terreno - Terreno	2	Interno		83 Testada Principal			28,11
20 Topografia - Terreno	1,00	1 Plano					



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

Rolante, 08

de dezembro

de 20 04

01

- 12.371 -

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

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 2022

FLS.

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

22

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 Iaronka-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

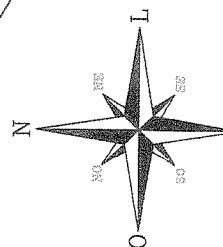
099325 53 2026 00004985 23

RUA DELMAR PUÍA ALTNETER - I

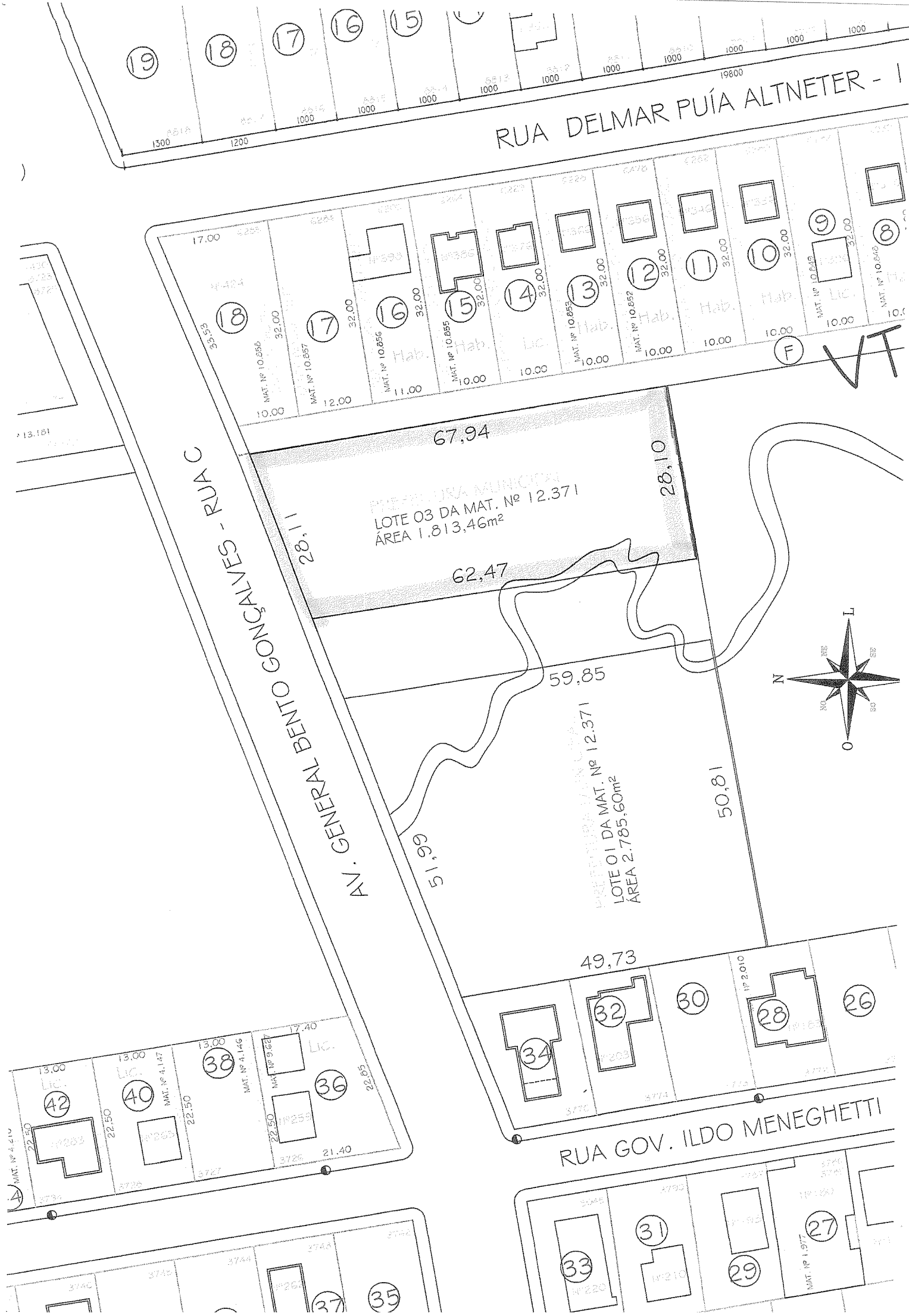
RUA C
AV. GENERAL BENTO GONÇALVES

PREFEITURA MUNICIPAL
LOTE 03 DA MAT. Nº 12.371
ÁREA 1.813,46m²

PREFEITURA MUNICIPAL
LOTE 01 DA MAT. Nº 12.371
ÁREA 2.785,60m²



VT



MEMORIAL DESCRITIVO

LOTE 03 DO PROCESSO DE DESDOBRO DA MATRÍCULA 12.371:

UM TERRENO URBANO, com a área superficial de 1.813,46 m² (um mil oitocentos e treze metros e quarenta e seis decímetros quadrados), sem benfeitorias, situado na Avenida General Bento Gonçalves, em lado ímpar, distando 88,93 metros da esquina com a Rua Governador Ildo Meneghetti, bairro Rio Branco, Setor 14 do cadastro municipal, no quarteirão formado pela Avenida Tenente Pedro Von Muhlen, Avenida General Bento Gonçalves, Rua Governador Ildo Meneghetti e Rua Delmar Puía Altnetter, com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, por 28,11 metros, com a Avenida General Bento Gonçalves; ao SUL, por 28,10 metros, com o Lote da matrícula 12.370; ao LESTE, por 67,94 metros, com a matrícula 10.733; e, ao OESTE, por 62,47 metros, com o Lotes 02.



Portal de Legislação do Município de Rolante / RS

LEGISLAÇÃO - LEIS DE MUNICÍPIO

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A ALIENAR IMÓVEIS DE SUA PROPRIEDADE.

PEDRO LUIZ HIPPEL, Prefeito Municipal de Rolante, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara de Vereadores aprovou e ele sancionou e promulga 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 vírgula 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

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 65,50 metros de esquina com a Rua D; terreno este que leva o nº 06 da quadra 08 do chamado Loteamento Korzanowski, confrontando-se ao norte, com o lote 07; ao sul, com o lote 05, 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.

Art. 2º Fica o Poder Executivo autorizado a proceder a alienação dos imóveis **Lotes oriundos do processo de desdobro (mapa) da Matrícula 12.371**, conforme abaixo descritos:

LOTE 01

UM TERRENO URBANO, com a área superficial de 2.785,60 m² (dois mil setecentos e oitenta e cinco metros e sessenta décimos quadrados), sem benfeitorias, situado na Avenida General Bento Gonçalves, em lado ímpar, distando 23,45 metros da esquina com a Rua Governador Ildo Meneghetti, bairro Rio Branco, Setor 14 do cadastro municipal, no quarteirão formado pela Avenida Tenente Pedro Von Muhlen, Avenida General Bento Gonçalves, Rua Governador Ildo Meneghetti e Rua Delmar Puía Altnetter, com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, por 51,99 metros, com a Avenida General Bento Gonçalves; ao SUL, por 50,81 metros, com o Lote da matrícula 12.370; ao LESTE, por 59,85 metros, com o Lote 02; e, ao OESTE, por 49,73 metros, com os Lotes das matrículas 2010, 2099, 2.100 e 10.926.

LOTE 03

UM TERRENO URBANO, com a área superficial de 1.813,46 m² (um mil oitocentos e treze metros e quarenta e seis décimos quadrados), sem benfeitorias, situado na Avenida General Bento Gonçalves, em lado ímpar, distando 88,93 metros da esquina com a Rua Governador Ildo Meneghetti, bairro Rio Branco, Setor 14 do cadastro municipal, no quarteirão formado pela Avenida Tenente Pedro Von Muhlen, Avenida General Bento Gonçalves, Rua Governador Ildo Meneghetti e Rua Delmar Puía Altnetter, com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, por 28,11 metros, com a Avenida General Bento Gonçalves; ao SUL, por 28,10 metros, com o Lote da matrícula 12.370; ao LESTE, por 67,94 metros, com a matrícula 10.733; e, ao OESTE, por 62,47 metros, com o Lotes 02.

LOTE 07

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.

LOTE 09

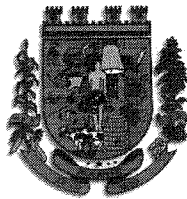
UM TERRENO URBANO, com a área superficial de 1.303,62 m² (um mil trezentos e três metros e sessenta e dois décimos quadrados), sem benfeitorias, situado na Rua Presidente Costa e Silva, em lado par, distando 87,40 metros da esquina com a Rua Governador Ildo Meneghetti, bairro Rio Branco, Setor 14 do 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.

Art. 3º A alienação será feita mediante licitação, na modalidade leilão, considerando como valor mínimo o auferido em futura avaliação. *(redação estabelecida pelo art. 2º da Lei Municipal nº 5.288, de 03.08.2026)*

Art. 3º A alienação será feita mediante licitação, na modalidade Concorrência Pública, tipo maior lance (oferta), considerando como valor mínimo o auferido em futura avaliação. *(redação original)*

Art. 4º A responsabilidade pelas despesas de escritura e do Registro de Imóveis atinentes à transferência do imóvel descrito no art. 1º rege-se-á pelo disposto no art. 490 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Rolante

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO / ASSESSORIA JURÍDICA
PARECER JURÍDICO

INTERESSADO: GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL

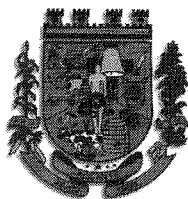
ASSUNTO: AVALIAÇÃO PRÉVIA DE IMÓVEL PÚBLICO PARA FINS DE LEILÃO (LOTE 03 DO DESDOBRO DA MATRÍCULA Nº 12.371 DO CRI DE ROLANTE/RS) – ANÁLISE DA ATA Nº 19/2026 DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO – NECESSIDADE DE EXPURGO DO VALOR VENAL CADASTRAL (IPTU) DA MÉDIA ARITMÉTICA

I. RELATÓRIO

Submetem-se ao exame desta Assessoria Jurídica os autos do Processo Administrativo deflagrado por determinação do Exmo. Sr. Prefeito Municipal de Rolante/RS, via Memorando Interno datado de 14 de agosto de 2026, que requisitou a avaliação prévia de imóveis públicos dominicais com a finalidade de subsidiar procedimento de alienação na modalidade leilão público.

O imóvel sob análise consiste no Lote 03, oriundo do desdobro urbanístico da Matrícula nº 12.371 do Ofício de Registro de Imóveis de Rolante/RS (adquirida pelo Município mediante escritura de desapropriação amigável, R-1/12.371). O bem perfaz área superficial de 1.813,46 m², sem benfeitorias, situado na Avenida General Bento Gonçalves, em lado ímpar, distando 88,93 metros da esquina com a Rua Governador Ildo Meneghetti, Bairro Rio Branco, setor 14 do cadastro imobiliário.

A alienação do Lote 03 foi expressamente autorizada pelo art. 2º da Lei Municipal nº 4.931, de 20 de dezembro de 2023. Por sua vez, o art. 3º da referida



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Rolante

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

Em atendimento à ordem administrativa, 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 19/2026, fixando, em caráter opinativo, a avaliação do imóvel em R\$ 533.456,71 (quinhentos e trinta e três mil, quatrocentos e cinquenta e seis reais e setenta e um centavos).

Para atingir tal montante, o colegiado calculou a média aritmética simples entre os seguintes elementos encartados aos autos:

Laudo C&J Imóveis (02/06/2026): R\$ 460.000,00;

Laudo Streit & Bayer Imóveis (28/05/2026): R\$ 750.000,00;

Laudo Rosa & Rossi Imóveis (01/06/2026): R\$ 630.000,00;

Valor do Cadastro Imobiliário Municipal (IPTU): R\$ 293.826,85.

Consta expressamente assinalado no bojo da Ata nº 19/2026 que a última revisão ampla da Planta Genérica de Valores (recadastramento imobiliário) ocorreu no Município em meados de 2014, incidindo posteriormente apenas índices anuais de reposição inflacionária.

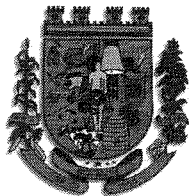
Vieram os autos conclusos a este órgão jurídico. Passo a fundamentar.

II. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

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

A controvérsia jurídica cinge-se à legalidade e conveniência da inclusão do montante apurado no cadastro fiscal do IPTU (R\$ 293.826,85) na média aritmética que fixará o preço de reserva para o leilão público.

O instituto do *valor venal*, regulado pelo art. 33 da Lei Federal nº 5.172/1966 (Código Tributário Nacional), possui finalidade estritamente



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Rolante

tributária, servindo como base impositiva para o lançamento do IPTU. Trata-se de ficção jurídica fiscal que não traduz o preço comercial de realização imobiliária em ambiente concorrencial aberto.

No Município de Rolante, a própria Comissão Avaliadora ressaltou formalmente que o cadastro imobiliário não passa por processo amplo de reavaliação mercadológica desde meados de 2014. Essa defasagem de mais de uma década torna a cifra de R\$ 293.826,85 anacrônica frente à valorização da Avenida General Bento Gonçalves.

Ao conferir a essa base tributária defasada o mesmo peso aritmético atribuído aos laudos mercadológicos contemporâneos emitidos por imobiliárias credenciadas (que oscilam de R\$ 460.000,00 a R\$ 750.000,00), a Comissão rebaixou indevidamente a média em R\$ 79.876,62, comprometendo a precisão técnica do valor avaliado.

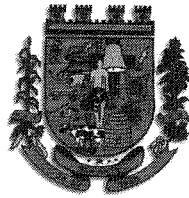
II.II. DO DEVER CONSTITUCIONAL DE TUTELA DO ERÁRIO E DA EXIGÊNCIA DE AVALIAÇÃO PRÉVIA REALISTA

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

Na esfera federal, a Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos) estatui em seu art. 76:

"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



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Rolante

modalidade leilão, dispensada a realização de licitação nos casos de:

a) dação em pagamento;"

A exigência de *avaliação prévia* busca resguardar o interesse público, assegurando que o bem não seja alienado por valor vil. Fixar lance mínimo balizado em dados cadastrais sabidamente anacrônicos gera grave risco de subavaliação do patrimônio público, sujeitando o ordenador de despesas à fiscalização do Tribunal de Contas do Estado do Rio Grande do Sul (TCE/RS) e a responsabilização por dano ao erário nos termos do art. 10 da Lei Federal nº 8.429/1992.

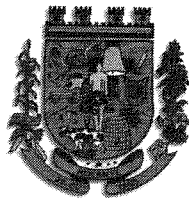
II.III DO EXPURGO DO CADASTRO TRIBUTÁRIO E DA RETIFICAÇÃO DO PREÇO MÍNIMO DE MERCADO

Conforme ressaltado na Ata nº 19/2026, a manifestação da Comissão Avaliadora possui natureza opinativa. Cabe ao Chefe do Poder Executivo, amparado no poder-dever de autotutela administrativa (Súmulas 346 e 473 do STF), homologar a avaliação com os devidos ajustes de legalidade.

Excluindo-se o dado cadastral de IPTU (R\$ 293.826,85) e preservando-se unicamente os 3 (três) laudos imobiliários mercadológicos contemporâneos acostados ao processo, obtém-se o cálculo aritmético:

$$\begin{aligned} \text{Média Corrigida} &= \frac{\text{R\$ } 460.000,00 + \text{R\$ } 750.000,00 + \text{R\$ } 630.000,00}{3} \\ &= \frac{\text{R\$ } 1.840.000,00}{3} = \text{R\$ } 613.333,33 \end{aligned}$$

O montante de R\$ 613.333,33 (seiscentos e treze mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) expressa com rigor a justa remuneração pelo bem no mercado imobiliário local, confere respaldo 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

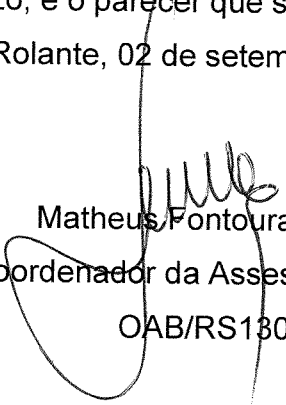
III. CONCLUSÃO

Ante o exposto, esta Assessoria Jurídica opina:

1. Pela **APROVAÇÃO PARCIAL** das conclusões da Ata nº 19/2026 da Comissão Permanente de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis, determinando a **RETIFICAÇÃO METODOLÓGICA** do cálculo avaliatório;
2. Pelo **EXPURGO** do parâmetro referente ao "Valor do Cadastro Imobiliário" (R\$ 293.826,85) da média aritmética, em razão de sua natureza estritamente fiscal e de sua defasagem incontroversa desde 2014;
3. Pela **HOMOLOGAÇÃO DA AVALIAÇÃO PRÉVIA** do Lote 03 do desdobro da Matrícula nº 12.371 no montante de R\$ 613.333,33 (seiscentos e treze mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), fixando-o como preço mínimo oficial de arrematação para o futuro edital de leilão público;
4. Pelo prosseguimento regular do feito, com a remessa dos autos ao setor de licitações para confecção da minuta de edital de leilão 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 Pontoura Modler
Coordenador da Assessoria Jurídica
OAB/RS130608

Registre-se e Publique-se.

Rolante, 20 de dezembro de 2023.

PEDRO LUIZ RIPPEL
Prefeito Municipal de Rolante