



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 300,00m² (trezentos metros quadrados), sem construção, situado na Rua Guilherme Emig, Bairro Rio Branco, em lado par, neste Município de Rolante-RS, Setor 14 do cadastro municipal, distando 79,50 metros da esquina, com a Rua Benjamim Corteletti, terreno este que leva o nº24, da Quadra "Q" do Loteamento Citrus residencial, demais medidas e confrontações conforme matrícula nº7.225, no Ofício de Registro de Imóveis de Rolante-RS.

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\$65.000,00 (sessenta e cinco mil reais).

Rolante/RS, 09 de julho de 2026.

Agostinho Rossi
Creci 42530

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 **300,00m²** (trezentos metros quadrados), sem benfeitorias, situado na Rua Guilherme Emig, Bairro Rio Branco, em lado par, neste Município de Rolante/RS, Setor 14 do cadastro municipal, distando 79,50 metros da esquina com a Rua Benjamim Corteletti, terreno este que leva o nº24, da Quadra "Q", do Loteamento Citrus Residencial, no quarteirão formado pelas Ruas: Guilherme Emig, Tancredo Neves, Bertholdo Voltz e Benjamim Corteletti, confrontando-se ao NORTE, com o Lote 23, ao SUL, com o lote 25, ambos na extensão de 24,00 metros, ao LESTE, com a Rua Guilherme Emig, e, ao OESTE, com o Lote 07, ambos na extensão de 12,50 metros. Conforme matrícula nº**7.225** de Ofício de Registro de Imóveis de Rolante.

AVALIAÇÃO: Tomando-se por base as considerações descritas acima, sua localização, formato, dimensões, características da zona, padrão de logradouro, situação de serviços públicos, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em: **R\$68.000,00** (Sessenta e oito mil reais).

C&J Imóveis - Creci nº 22217-J

Alexander Pinto Bley - Creci nº 12897

05356081/C001-80

ALEXANDER NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Av. Borges de Medeiros, 1750 Sala 014
Bairro Centro-CEP 96690-000
ROLANTE/RS

Backhaus & Dutra

NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Solicitante: MUNICÍPIO DE ROLANTE CNPJ 90.936.956/0001-92

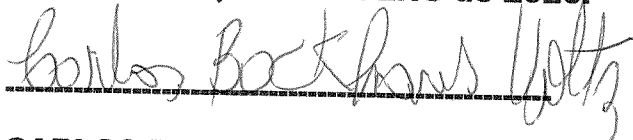
Usando das prerrogativas que nos são conferidas pelo CONSELHO REGIONAL DOS CORRETORES DE IMÓVEIS DA III REGIÃO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, procedemos a avaliação do seguinte imóvel:
AVALIADO EM:

TERRENO URBANO, com a área superficial de 300,00m² (trezentos metros quadrados), sem benfeitorias, situado na Rua Guilherme Emig, Bairro Rio Branco, em lado par, neste Município de Rolante-RS, Setor 14 do cadastro municipal, distando 79,50 metros da esquina com a Rua Benjamim Corteletti, terreno este que leva o n°24, da Quadra "Q", do Loteamento Citrus Residencial, no quarteirão formado pelas Ruas: Guilherme Emig, Tancredo Neves, Bertholdo Voltz e Benajmim Corteletti; confrontando-se: ao NORTE, com o Lote 23; ao SUL, com o lote 25, ambos na extensão de 24,00 metros; ao LESTE, com a Rua Guilherme Emig, e, ao OESTE, com o Lote 07, ambos na extensão de 12,50 metros.

AVALIADO EM:

R\$85.000,00 (OITENTA E CINCO MIL 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

Data: 14/07/2026

Boletim do Cadastro Imobiliário

Hora: 14:08:50

Cad. Imobiliário: 4549 Cód Geral: 442 Exercício: 2026
Distrito: 01 Distrito Inscrição: 14.0G15.024.000000 CIB - Sinter:

Cad. Imobiliário 004549	Z. Fiscal 00	Setor 14 14	Quadra 000G15 Escr. G15	Lote 0024 24	S-Lote 0000
-----------------------------------	-----------------	----------------	-------------------------------	--------------------	----------------

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

Logradouro 000058 RUA GUILHERME EMIG	Número 000000	Seção 001160	Imposto Territorial
---	------------------	-----------------	------------------------

Logradouro Secundário 000000	Seção 2 000000	Matric/Quadra/Lote Esc. 007225 G15 24
---------------------------------	-------------------	--

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

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

CEP/Município 95690000 ROLANTE	Data Cad 04/11/2010	Pontos 0	Valor Unid. 0,00
-----------------------------------	------------------------	-------------	----------------------------

Valores Venais da Unidade	Valores em Índice da Unidade	Valores em Reais da Unidade
V. Venal Terreno: 0,00	Valor IPTU: 0,0000	Valor IPTU: 0,00
V. Venal Prédio: 0,00	Valor Foro: 0,0000	Valor Foro: 0,00
V. Venal Total: 0,00	Tx. Expediente: 0,0000	Tx. Expediente: 0,00
Alíquota: 0,000%	Taxa Col. Lixo: 0,0000	Taxa Col. Lixo: 0,00
IPTU Terreno: 0,00	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 do Cadastro
EM 24/05/2011 - AVERBAÇÃO: PROCESSO: COMENTÁRIO: Transferência do Imóvel, Proprietário Anterior: 1581 - ALAVANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA CPF/CNPJ: 89668016000180, Proprietário Atual: 8541 - SIDEMAR ADIR DE MELLO CPF/CNPJ: 00581931033 (SANDRAB) EM 12/12/2011 - AVERBAÇÃO: PROCESSO: COMENTÁRIO: Transferência do Imóvel, Proprietário Anterior: 8541 - SIDEMAR ADIR DE MELLO CPF/CNPJ: 00581931033, Proprietário Atual: 1 - PREFEITURA MUNICIPAL DE ROLANTE CPF/CNPJ: 90936956000192 (SANDRAB)

Observação:

Quadro/Descrição	Item	Descrição	Conteúdo	Quadro/Descrição	Item	Descrição	Conteúdo
13 Imóvel - Terreno	1	Baldio		51 Revestimento Externo Paredes - Unidade	56,00	5 Reboco	
14 Energia Elétrica - Terreno	2	Sim		52 Cobertura - Unidade	70,00	3 Barro Especial	
15 Rede De Agua - Terreno	2	Sim		53 Revestimento Interno Paredes - Unidade	21,00	4 Reboco	
16 Meio Fio - Terreno	1	Não		54 Esquadrias - Unidade	35,00	6 Madeira Simples	
17 Passeio - Terreno	1	Não		55 Piso - Unidade	56,00	5 Material Cerâmico	
18 Pavimentação - Terreno	5	Sem Calçamento		56 Forro - Unidade	42,00	4 Madeira Simples	
19 Situação Do Terreno - Terreno	2	Interno		57 Instalações Sanitárias - Unidade		4 Banheiro C/ Fossa Séptica E Sumidor	
20 Topografia - Terreno	0,90	3 Declive		58 Banheiro - Unidade	21,00	2 Só 1	
21 Nível Da Rua - Terreno	2	Abaixo		59 Idade Da Construção - Unidade		2 De 01 Até 03 Anos	
22 Cerca - Muro - Terreno	3	Nenhum		60 Ano De Construção - Unidade			2014
23 Ajardinamento - Terreno	1	Limpo		62 Número Matrícula - Unidade			7.225,00
25 Taxa De Lixo - Terreno				72 Alíquota Do Imposto -			



Município de ROLANTE - RS

Sistema de Controle de IPTU

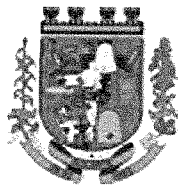
Boletim do Cadastro Imobiliário

Cad. Imobiliário: 4549 Cód Geral: 442 Exercício: 2026
Distrito: 01 Distrito Inscrição: 14.0G15.024.000000 CIB - Sinter:

Data: 14/07/2026

Hora: 14:08:50

26 Acidentado - Terreno	2 2 Vezes P/Semana	Unidade	1,20
27 Outros Fatos - Terreno	2 Não	73 Características Da Unidade Predial - Unidade	1 Const. Concluída
30 Motivo De Isenção - Terreno	2 Não	74 Patrimônio - Unidade	1 Privado
32 Data Limite Isenção - Terreno	1 Órgão Governamental	75 Situação Da Construção - Unidade	2 Com Recuo
36 Alinhamento - Terreno	31/12/2099	76 Utilização Atual - Unidade	1 Própria
37 Característica Do Terreno - Terreno	1 No Alinhamento	77 Tipo Da Construção - Unidade	91,00 1 Alvenaria
39 Luz Domiciliar - Terreno	1 Regular	78 Instalação Elétrica - Unidade	35,00 1 Embutida
40 Esgoto Pluvial - Terreno	2 Não	24 Gleba - Cond. - Lote - Terreno	6 Nenhuma
81 Area Do Terreno	1 Sim	79 Pintura - Unidade	35,00 1 Óleo Ou Acrílico
83 Testada Principal	300,00	82 Area Corrigida - Migração	301,86
38 Pedologia - Terreno	12,50	86 Preço Do Metro Quadrado Terreno - Migração	78,23
48 Espécie Da Unidade - Unidade	1,00 1 Seco	87 Preço Do Metro Quadrado Construção - Migração	598,50
49 Estado Da Construção - Unidade	28,00 3 Casa	88 Valor Venal Do Terreno - Migração	23.615,62
50 Destinação - Unidade	2 Bom	90 Valor Venal Total Do Imóvel - Migração	23.615,62
	1 Residência	41 Telefone - Terreno	1 Sim

**ROLANTE - RS**

Secretaria Municipal da Fazenda
Divisão de Tributação e Arrecadação
Certidão de Quitação do ITBI

Guia de ITBI

000196 / 2026

Modalidade

1 - Compra e Venda

Transmitentes:

112283 ADRIANA CONTE CUNHA

CPF/CNPJ

026.636.160-95

Adquirentes:

6276205 JEFFERSON IUNGTON

CPF/CNPJ

037.177.280-08

Dados do Imóvel

Imóvel: 004548 - 14.0G15.023.000000 Quadra: G15

Endereço: 58 - RUA GUILHERME EMIG, 924

Bairro: RIO BRANCO

Zona Urbana

Zona Fiscal: 0 - Ano Construção: 0

Quadra: 0G15 Lote: 0023

Dados do Imposto

Matrícula CRI: 7224 Localização: RUA GUILHERME EMIG924

Situação	Dimensões	Área em M2
☐ Esquina	Frete: 0,00 Lado Direito: 0,00	Área Total: 300,00
☒ Meio de Quadra	Fundos: 0,00 Lado Esquerdo: 0,00	Área Transmitida: 300,00
☐ Encravado		
Tipo	Estrutura	Padrão
		Construções e Benfeitorias
		Área Total Construída: 0,00
		Área Const. Transmitida: 0,00
		Ano da Construção: 0000

Observação

Tabelionato/Corretor: 66252 - TABELIONATO REGISTRO CIVIL E ESPECIAIS DE ROLANTE

Valor do Imóvel (R\$)			Secretaria da Fazenda
	Atribuído p/Contribuinte	Atribuído p/Fazenda	Data de Emissão: 03/07/2026
Terreno/Terras	60.000,00	Concordância com	
Construção/Benfeitorias	0,00	o Valor Proposto	
Total Avaliação	60.000,00		
Valor Desconto			

	Valor Contr.	Valor Faz.	Alíquota	Valor do ITBI
Valor Particular:	60.000,00	60.000,00	2,00%	1.200,00
Valor Financiado:	0,00	0,00	0,50%	0,00
Valor FGTS:	0,00	0,00	2,00%	0,00
Valor Total do ITBI:				1.200,00

Operador: CLAUDIA - 640102

Data Avaliação: 06/07/2026

Natureza da Operação: Compra e Venda

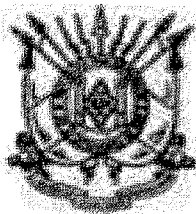
Situação ITBI: Lançamento Normal

Valor ITBI:**1.200,00****GUIA PAGA EM 06/07/2026**

Válido p/Pago até:

05/08/2026

Autenticidade do Documento Disponível em:
<https://gedapi.abasa.com.br/Ged/docPublico?RowGuid=747af8a0-970b-40b5-8e50-847b1644368a>
ou utilizando seu smartphone/tablet para fazer a leitura do QR CODE (imagem) ao lado.
Codigo de Validação: 747af8a0-970b-40b5-8e50-847b1644368a



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

Página 1 de 3

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:1099325.2.0007225-36

7.225



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

FLS.
1

MATRÍCULA
7.225

Rolante, 17 de Janeiro de 1985

IMÓVEL - UM TERRENO URBANO, com a área superficial de 300,00 - (Trezentos) metros quadrados, sem benfeitorias, sito na Rua .. Guilherme Emisch, em lado par, distando 79,50 metros de esquina com a Rua E, no quarteirão formado pelas ruas K, E, F e Guilherme Emisch; terreno este que leva o nº. 24 da Quadra "Q" do Loteamento Citrus Residencial, nesta cidade de ROLANTE, confrontando-se ao norte, com o lote 23; ao sul, com o lote 25, ambos na extensão de 24,00 metros; ao leste, com a Rua Guilherme Emisch; e, ao oeste, com o lote 07, ambos na extensão de 12,50-metros; **PROPRIETÁRIA**: - ALAVANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., firma inscrita no CGC/MF. sob nº. 89.668.016/0001-80, estabelecida - nesta cidade de Rolante, no Loteamento Citrus Residencial. **REGISTRO ANTERIOR**: - Ns. R-3-6.377, R-5-6.373 e R-1-6.642, as -- fls. 01 do livro nº. 2. O Oficial, ..

R-1-7.225. Em 17 de Janeiro de 1.985. **TÍTULO**: - Hipoteca-Ônus. **DEVEDORA**: - ALAVANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., firma acima qualificada, representada pelo Sr. Luiz Carlos Figueira. **CREDORA**: - PREFEITURA MUNICIPAL DE ROLANTE, com CGC/MF. sob nº. 90.936.956/0001-92, representada pelo Sr. Luiz Alfredo Bohlke, Prefeito Municipal. **FORMA DO TÍTULO**: - Escritura lavrada em 12.12.1984, às fls. 111/121 do livro nº. 10, de Contratos, em notas do Tabelionato desta cidade. **OBJETO DA GARANTIA**: - Em primeira e especial hipoteca, o imóvel desta matrícula, de propriedade da - devedora. **VALOR DA GARANTIA**: - Avaliada para os efeitos do artigo 818 do CCB em Cr\$ 1.000.000. **CONDIÇÕES**: - As constantes da escritura. O Oficial, ..

AV-2-7.225. Em 18 de Fevereiro de 1987. **MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO** A requerimento de parte interessada, datado de 05.02.1987, instruído com a alteração do contrato social, registrado em 19.1.1987, às fls. 32 do livro A-1, sob nº. 55, em notas do Registro Civil de Pessoas Jurídicas, desta cidade, fica constando - que a proprietária do imóvel desta matrícula, passou a denominar-se ALAVANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. O Oficial, ..

AV-3-7.225. Em 3 de Novembro de 1.987. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA.** Certifico que fica cancelado o R-1-7.225, acima, nos termos do Decreto nº. 662/87, devidamente assinado pelo Exmo Sr. Luiz Alfredo Bohlke, Prefeito Municipal, a favor da firma Alavanca Empreendimentos Imobiliários Ltda. O Oficial, ..

AV-4/7.225: Protocolo nº 36.480, Livro 1-G. Em, 30 de Março de 2011.

ATUALIZAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO: Conforme requerimento firmado por parte interessada, datado de 24 de fevereiro de 2011, instruído com Certidão de Localização,

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página -

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

CNM: 099325.2.0007225-36



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

7.225

Rolante, 30 de março de 2011

FLS.

MATRICULA

-01-
VERSO

-7.225-

datada de 21 de outubro de 2010, expedida por este Município de Rolante-RS, pelo Sr. Darlei José Cardoso da Silva, Secretário Municipal do Planejamento, faço constar que o imóvel objeto da presente matrícula passou a ter as seguintes características: **UM TERRENO URBANO**, com a área superficial de **300,00m²** (trezentos metros quadrados), sem benfeitorias, situado na Rua Guilherme Emig, Bairro Rio Branco, em lado par, neste Município de Rolante-RS, Setor 14 do cadastro municipal, distando 79,50 metros da esquina com a Rua Benjamim Corteletti, terreno este que leva o nº24, da Quadra "Q", do Loteamento Citrus Residencial, no quarteirão formado pelas Ruas: Guilherme Emig, Tancredo Neves, Bertholdo Voltz e Benajmim Corteletti; confrontando-se: ao **NORTE**, com o Lote 23; ao **SUL**, com o lote 25, ambos na extensão de 24,00 metros; ao **LESTE**, com a Rua Guilherme Emig; e, ao **OESTE**, com o Lote 07, ambos na extensão de 12,50 metros.

Rolante-RS, 30 de Março de 2011.

A Oficiala: Bel. Jane Carolina da Rosa Dantas: *[Assinatura]*

E: R\$ 45,80 - Selo: 0660.04.0800003.02574 R\$ 0,50 - J - Proc. Elet. E: R\$ 2,70 - Selo: 0660.01.1100001.07911 R\$ 0,20

AV-5/7.225: Protocolo nº 36.480, Livro 1-G. Em, 30 de Março de 2011.

ALTERAÇÃO DE SEDE: Conforme requerimento firmado por parte interessada, datado de 24 de fevereiro de 2011, instruído com fotocópia da Alteração de Contrato Social emitida pelo Registro da Pessoa Jurídica, feito pelo registro nº381, fls. 97 vº, do Livro A-03, deste Município de Rolante RS; e Livro B-04 de Títulos e Documentos, às fls. 118/119, sob o nº1.150, do Registro de Títulos e Documentos deste município, faço constar que fica alterada a sede da proprietária do imóvel objeto da presente matrícula para Rua Edmundo Saft, 3051, sala 02, Bairro Centro, no município de Taquara-RS.

Rolante-RS, 30 de Março de 2011.

A Oficiala: Bel. Jane Carolina da Rosa Dantas: *[Assinatura]*

E: R\$ 45,80 - Selo: 0660.04.0800003.02576 R\$ 0,50 - J - Proc. Elet. E: R\$ 2,70 - Selo: 0660.01.1100001.07932 R\$ 0,20

R-6/7.225: Protocolo nº 36.481, Livro 1-G. Em, 30 de Março de 2011.

TÍTULO: COMPRA E VENDA.

TRANSMITENTE: ALAVANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, retro qualificada.

ADQUIRENTE: SIDEMAR ADIR DE MELLO, inscrito(a) no CPF sob o nº 005.819.310-33, portador(a) da Carteira de Identidade nº 4081087043, brasileiro, solteiro, maior, empresário, residente e domiciliado na Rua Vereador Benjamin Konrath, 56, Bairro Rio Branco, neste município de Rolante-RS.

IMÓVEL: O imóvel objeto da presente matrícula.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Livro nº 114 de

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

Continuação da Página Anterior - - - - -

CNM: 099325.2.0007225-36



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

FLS.

MATRÍCULA.

7.225

Rolante, 30 de Março de 2011

- 02 -

- 7.225 -

Transmissões, fl. 154, datada de 24 de fevereiro de 2011, sob nº 10.396/106, pela Substituta do Tabelião, Elisabete Irene Rost, do Tabelionato de Notas deste Município de Rolante-RS. **VALOR:** R\$ 15.000,00; **AVALIAÇÃO:** R\$ 15.000,00, pela Fazenda Pública Municipal deste Município de Rolante-RS, em 13-01-2011; **ITBI:** R\$ 300,00, conforme Guia de Avaliação nº 015, quitada em 19 de janeiro de 2011.

CONDICÕES: As constantes da escritura pública.

Rolante-RS, 30 de Março de 2011.

A Oficiala: Bel. Jane Carolina da Rosa Dantas:

E: R\$ 128,60 - Selo: 0660.06.0700004.03604 R\$ 4,00 - J - Proc. Elet. E: R\$ 2,70 - Selo: 0660.01.1100001.07927 R\$ 0,20

R-7/7.225: Protocolo nº 37.693, Livro 1-H. Em, 07 de Novembro de 2011.

TÍTULO: DAÇÃO EM PAGAMENTO.

TRANSMITENTE: SIDEMAR ADIR DE MELLO, retro qualificado.

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

IMÓVEL: O imóvel objeto da presente matrícula.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada no Livro nº 116 de Transmissões, fls. 191/192, datada de 21 de outubro de 2011, sob nº 10.688/133, pela Substituta do Tabelião, Elisabete Irene Rost, do Tabelionato de Notas deste Município de Rolante-RS.

VALOR: R\$15.250,00; **ITBI:** Não incide ITBI, conforme artigo 62, § 2º do Código Tributário Municipal e disposto na Lei Municipal nº2879/2011.

CONDICÕES: As constantes da escritura pública.

Rolante-RS, 07 de Novembro de 2011.

A Oficiala: Bel. Jane Carolina da Rosa Dantas:

E: R\$ 147,50 - Selo: 0660.06.0700004.04411 R\$ 4,00 - j - Proc. Elet. E: R\$ 2,70 - Selo: 0660.01.1100001.29456 R\$ 0,20

CONTINUA NO VERSO

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

Rolante-RS, 03 de julho de 2026, às 10:49:24.

Total: R\$48,50 - RD

Certidão Matrícula 7.225 - 3 páginas: R\$27,20 (0660.03.2500002.08923 = NIHIL)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0660.03.2500002.08922 = NIHIL)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0660.01.2500004.02933 = NIHIL)

Tamires Pietrowski da Silva Schracker - 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 00006273 58

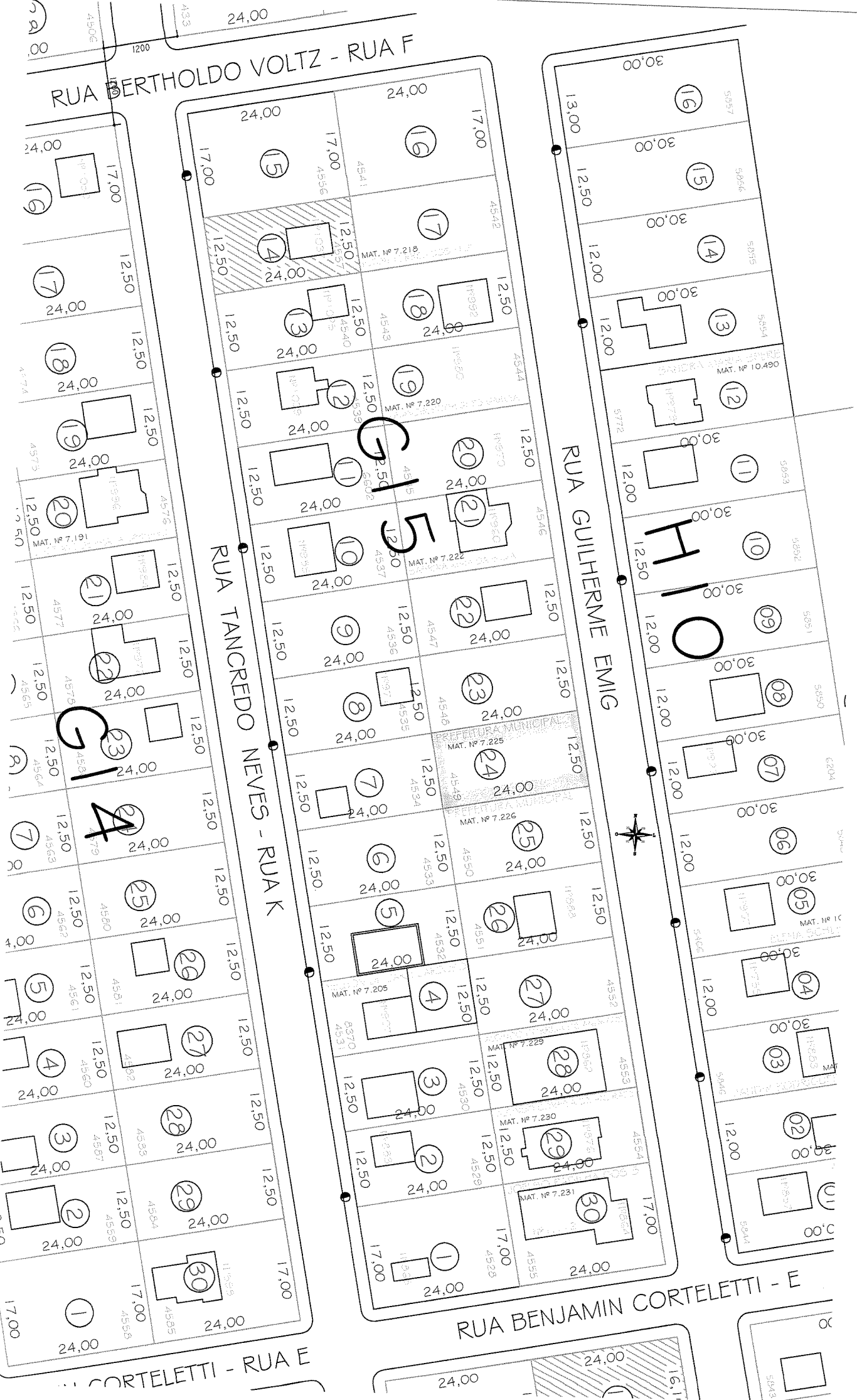
RUA BERTHOLD VOLTZ - RUA F

RUA GUILHERME EMIG

RUA TANCREDO NEVES - RUA K

RUA BENJAMIN CORTELETTI - E

CORTELETTI - RUA E





Portal de Legislação do Município de Rolante / RS

LEI MUNICIPAL Nº 4.147, DE 01/03/2018

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A ALIENAR IMÓVEIS DE SUA PROPRIEDADE.

O Prefeito Municipal de Rolante, no uso de suas atribuições legais, faço 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 Nº 7.225: "UM TERRENO URBANO, com área superficial de 300 m² (trezentos metros quadrados), sem benfeitorias, situado na Rua Guilherme Emisch, em lado par, distando 79,50 metros de esquina com a Rua E, no quarteirão formado pelas ruas K, E, F e Guilherme Emich, terreno este que leva o nº 24 da Quadra Q do Loteamento Citrus Residencial, nesta cidade de Rolante, confrontando-se ao norte com o lote 23; ao sul com o lote 25, ambos na extensão de 24,00 metros; ao leste com a Rua Guilherme Emich; e a oeste com o lote 07, ambos na extensão de 12,50 metros. Conforme matrícula nº 7.225, Livro nº 02, do Ofício de Registro de Imóveis de Rolante, para o qual é fixado o valor mínimo de R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais).

II - MATRÍCULA Nº 7.226: "UM TERRENO URBANO, com área superficial de 300 m² (trezentos metros quadrados), sem benfeitorias, situado na Rua Guilherme Emisch, em lado par, distando 67,00 metros de esquina com a Rua E, no quarteirão formado pelas ruas K, E, F e Guilherme Emich, terreno este que leva o nº 25 da Quadra Q do Loteamento Citrus Residencial, nesta cidade de Rolante, confrontando-se ao norte com o lote 24; ao sul com o lote 26, ambos na extensão de 24,00 metros; ao leste com a Rua Guilherme Emich; e a oeste com o lote 06, ambos na extensão de 12,50 metros. Conforme matrícula nº 7.226, Livro nº 02, do Ofício de Registro de Imóveis de Rolante, para o qual é fixado o valor mínimo de R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais).

Art. 2º A alienação será feita mediante licitação, na modalidade leilão, considerando como valor mínimo o auferido em futura avaliação. (NR) *(redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Municipal nº 5.288, de 03.08.2026)*

~~**Art. 2º** A alienação será feita mediante licitação, na modalidade Concorrência Pública, tipo maior lance (oferta), considerando como valor mínimo o auferido na avaliação anexa, que faz parte integrante desta Lei. (redação original)~~

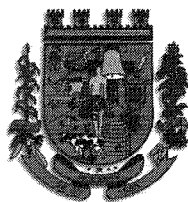
Art. 3º A responsabilidade pelas despesas de escritura e do Registro de Imóveis atinentes à transferência do imóvel descrito no art. 1º reger-se-á pelo disposto no art. 490 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Rolante, 01 de março de 2018.

Registre-se e Publique-se.

ADEMIR GOMES GONÇALVES
Prefeito Municipal de Rolante



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Rolante

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO / ASSESSORIA JURÍDICA
PARECER JURÍDICO

INTERESSADO: GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL

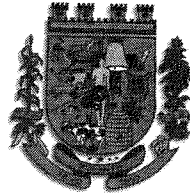
ASSUNTO: AVALIAÇÃO PRÉVIA DE IMÓVEL PÚBLICO PARA FINS DE LEILÃO (MATRÍCULA Nº 7.225 DO CRI DE ROLANTE/RS) – ANÁLISE DA ATA Nº 20/2026 DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO – EXPURGO DO VALOR VENAL DE IPTU DA MÉDIA ARITMÉTICA

I. RELATÓRIO

Trata-se de procedimento administrativo instaurado a partir do Memorando Interno subscrito pelo Exmo. Sr. Prefeito Municipal de Rolante/RS, solicitando a avaliação do bem imóvel matriculado sob o nº 7.225 no Ofício de Registro de Imóveis local, com a finalidade de instruir futuro procedimento licitatório de alienação na modalidade leilão público.

O imóvel em comento é de propriedade do Município de Rolante, (adquirido originariamente mediante dação em pagamento, R-7/7.225), e consiste em um terreno urbano sem benfeitorias, com área superficial de 300,00 m², situado na Rua Guilherme Emig, Bairro Rio Branco, setor 14 do cadastro municipal, correspondente ao lote nº 24 da Quadra "Q" do Loteamento Citrus Residencial.

A alienação do imóvel conta com autorização legislativa conferida pelo art. 1º, inciso I, da Lei Municipal nº 4.147, de 01/03/2018, com a novel redação conferida pela Lei Municipal nº 5.288, de 03/08/2026, cujo art. 2º estabelece expressamente que *"a alienação será feita mediante licitação, na modalidade leilão, considerando como valor mínimo o auferido em futura avaliação"*.



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Rolante

Designada pela Portaria nº 320/2026, a Comissão de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis emitiu a Ata nº 20/2026, na qual fixou, em caráter opinativo, o valor do imóvel em R\$ 60.323,12 (sessenta mil, trezentos e vinte e três reais e doze centavos). Para alcançar tal cifra, a referida Comissão utilizou o método da média aritmética simples entre cinco parâmetros amostrais encartados nos autos:

Avaliação Rosa & Rossi Imóveis (09/07/2026): R\$ 65.000,00;

Avaliação C&J Imóveis (10/07/2026): R\$ 68.000,00;

Avaliação Backhaus & Dutra Negócios Imobiliários (14/07/2026): R\$ 85.000,00;

Guia de ITBI nº 196/2026 (lote lindeiro nº 23, Matrícula nº 7.224, de 06/07/2026): R\$ 60.000,00;

Valor do Cadastro Imobiliário Municipal (IPTU): R\$ 23.615,62.

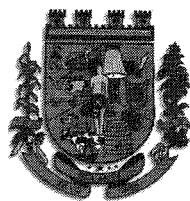
Na referida ata, o próprio colegiado fez constar a seguinte ressalva técnica: "*Destaca-se, a título de informação, que a última revisão dos valores dos imóveis (recadastramento) no cadastro imobiliário ocorreu em meados do ano de 2014, tendo posteriormente ocorrido anualmente o reajuste dos valores conforme a inflação e os índices utilizados na época (ex. IGPM, IPCA/IBGE, etc.)*".

Os autos foram remetidos a esta Assessoria Jurídica para exame da legalidade do procedimento e emissão de parecer prévio orientador da decisão da Autoridade Superior.

É o sucinto relatório. Passo a opinar.

II. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

II.I. DA NATUREZA ESTRITAMENTE TRIBUTÁRIA DO VALOR VENAL CADASTRAL E DA INADEQUAÇÃO DE SUA UTILIZAÇÃO COMO PARÂMETRO DE PREÇO REAL DE MERCADO



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Rolante

O cerne da controvérsia reside na legalidade e conveniência da inclusão do montante apurado no cadastro imobiliário municipal (R\$ 23.615,62) na composição da média aritmética que definirá o preço mínimo de arrematação em leilão.

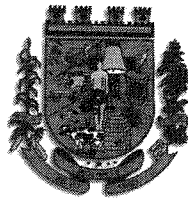
De plano, cumpre sublinhar que o instituto do *valor venal*, regulado pelo art. 33 do Código Tributário Nacional (Lei nº 5.172/1966), constitui ficção estritamente fiscal destinada a servir como base de cálculo para a incidência do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU). Não se confunde, portanto, com o valor real ou comercial de liquidação imobiliária no mercado aberto.

Na esteira do que registrou a própria Comissão Avaliadora, a Planta Genérica de Valores do Município de Rolante não passa por processo de recadastramento ou revisão ampla de mercado desde meados de 2014, subsistindo há mais de doze anos amparada apenas em correções inflacionárias de praxe.

Essa defasagem crônica acarreta a obsolescência da base cadastral frente à realidade mercadológica contemporânea. Ao computar um montante fiscal reconhecidamente subdimensionado (R\$ 23.615,62) em paridade de peso com avaliações comerciais recentes e idôneas realizadas em julho de 2026 (que oscilam de R\$ 60.000,00 a R\$ 85.000,00), a Comissão introduziu distorção metodológica severa que puxou a média aritmética para patamar substancialmente inferior à realidade.

II.II. DO DEVER DE SALVAGUARDA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E DA EXIGÊNCIA DE AVALIAÇÃO PRÉVIA FIDEDIGNA

A alienação de bens imóveis públicos submete-se aos princípios reitores da Administração Pública previstos no art. 37, *caput*, da Constituição Federal de 1988, com ênfase na legalidade, moralidade, impessoalidade e eficiência, bem como ao princípio da indisponibilidade do interesse público.



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Rolante

Em sede infraconstitucional, a Lei Federal nº 14.133/2021 estabelece os requisitos inafastáveis para a alienação de imóveis públicos:

"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:

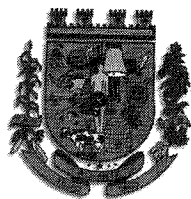
a) dação em pagamento;"

A exigência de *avaliação prévia* pressupõe ato idôneo e fidedigno, destinado a assegurar que o patrimônio público não seja transferido a particulares por preço vil. A fixação de um preço mínimo fundado em dados sabidamente anacrônicos constitui vício material que vulnera a busca da proposta mais vantajosa para o erário municipal e expõe o Administrador Público a responsabilização por ato de improbidade administrativa gerador de efetivo dano patrimonial.

II.III. DA RETIFICAÇÃO DO CÁLCULO AMOSTRAL E FIXAÇÃO DO JUSTO PREÇO MÍNIMO DE MERCADO

A manifestação constante na Ata nº 20/2026 reveste-se de caráter meramente opinativo, consoante ressalvado pelos próprios membros da Comissão. Compete ao Chefe do Poder Executivo, no exercício da autotutela e do controle hierárquico, homologar o ato com os devidos ajustes de legalidade.

Expurgando-se o elemento distorcivo (Cadastro Imobiliário = R\$ 23.615,62) e preservando-se as quatro amostras contemporâneas, idôneas e correlatas encartadas nos autos (três laudos imobiliários de profissionais



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Rolante

credenciados e a base de arbitramento da Fazenda na Guia de ITBI nº 196/2026 relativa ao lote lindeiro Matrícula nº 7.224), tem-se a seguinte apuração aritmética límpida:

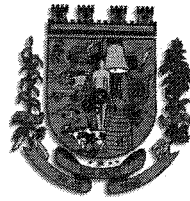
$$\begin{aligned} \text{Média Corrigida} &= \frac{\text{R\$ } 65.000,00 + \text{R\$ } 68.000,00 + \text{R\$ } 85.000,00 + \text{R\$ } 60.000,00}{4} \\ &= \frac{\text{R\$ } 278.000,00}{4} = \text{R\$ } 69.500,00 \end{aligned}$$

Dessa forma, o valor de R\$ 69.500,00 (sessenta e nove mil e quinhentos reais) reflete com exatidão a conjuntura econômica e mercadológica do imóvel, resguardando o erário, atendendo aos ditames da Lei nº 14.133/2021 e dando fiel cumprimento ao art. 2º da Lei Municipal nº 4.147/2018 (com redação pela Lei Municipal nº 5.288/2026).

III. CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÕES

Ante o exposto, esta Assessoria Jurídica opina:

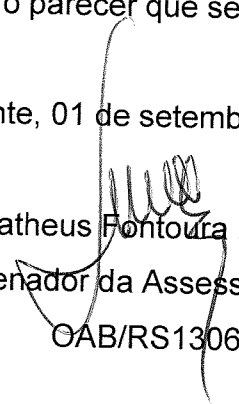
1. Pela **APROVAÇÃO PARCIAL** das conclusões da Ata nº 20/2026 da Comissão de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis, com a **RETIFICAÇÃO METODOLÓGICA do cálculo aritmético**;
2. Pelo **EXPURGO** do parâmetro referente ao "Valor do Cadastro Imobiliário" (R\$ 23.615,62) da base de cálculo, por se tratar de base estritamente tributária defasada desde 2014, inapta a balizar o valor de alienação de mercado;
3. Pela **HOMOLOGAÇÃO DA AVALIAÇÃO PRÉVIA** do imóvel matriculado sob o nº 7.225 no importe de R\$ 69.500,00 (sessenta e nove mil e quinhentos reais), fixando-o como preço mínimo oficial de arrematação para o futuro edital de leilão público;
4. Pelo prosseguimento do feito com a elaboração da minuta de Edital de Leilão Público na forma da Lei Federal nº 14.133/2021.



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Rolante

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

Rolante, 01 de setembro de 2026.


Matheus Fontoura Modler
Coordenador da Assessoria Jurídica
OAB/RS130608