



CNPJ 13.461.316/0001-22

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

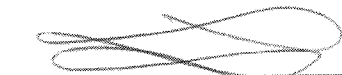
SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE ROLANTE

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 67,00 metros da esquina, com a Rua Benjamim Corteletti, terreno este que leva o nº25, da Quadra "Q", do Loteamento Citrus Residencial, demais medidas e confrontações conforme matrícula nº7.226, 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



51 3547 1292

imoveis@cjrolante.com.br

Av. Bdr̄es 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 **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 67,00 metros da esquina com a Rua Benjamim Corteletti, terreno este que leva o nº25, 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 24, ao SUL, com o lote 26, ambos na extensão de 24,00 metros, ao LESTE, com a Rua Guilherme Emig, e, ao OESTE, com o Lote 06, ambos na extensão de 12,50 metros. Conforme matrícula nº**7.226** 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 do 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 03
Bairro Centro-CEP 95890-000
ROLANTE/RS

Backhaus & Dutra

NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Solicitante: MUNICÍPIO DE ROLANTE CNPJ 90.936.956/0001-92

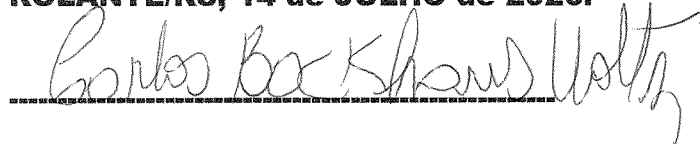
**Usando das prerrogativas que nos são conferidas pelo CONSELHO REGIONAL DOS CORRETORES DE IMÓVEIS DA III REGIÃO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, procedemos a avaliação do seguinte imóvel:
AVALIADO EM:**

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 67,00 metros da esquina com a Rua Benjamim Corteletti, terreno este que leva o n°25, 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 24; ao SUL, com o lote 26, ambos na extensão de 24,00 metros; ao LESTE, com a Rua Guilherme Emig, e, ao OESTE, com o Lote 06, 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



Boletim do Cadastro Imobiliário

Hora: 14:08:10

Cad. Imobiliário: 4550 Cód Geral: 442 Exercício: 2026
Distrito: 01 Distrito Inscrição: 14.0G15.025.000000 CIB - Sinter:

Cad. Imobiliário 004550	Z. Fiscal 00	Setor 14 14	Quadra 000G15 Escr. G15	Lote 0025 25	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. 007226 G15 25
---------------------------------	-------------------	--

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		36 Alinhamento - Terreno	1	No Alinhamento	
14 Energia Elétrica - Terreno	2	Sim		37 Característica Do Terreno - Terreno	1	Regular	
15 Rede De Agua - Terreno	2	Sim		39 Luz Domiciliar - Terreno	2	Não	
16 Meio Fio - Terreno	1	Não		40 Esgoto Pluvial - Terreno	1	Sim	
17 Passeio - Terreno	1	Não		81 Area Do Terreno			300,00
18 Pavimentação - Terreno	5	Sem Calçamento		83 Testada Principal			12,50
19 Situação Do Terreno - Terreno	2	Interno		38 Pedologia - Terreno	1,00	1 Seco	
20 Topografia - Terreno	0,90	3 Declive		62 Número Matrícula - Unidade			7.226,00
21 Nível Da Rua - Terreno	2	Abaixo		72 Alíquota Do Imposto - Unidade			1,20
22 Cerca - Muro - Terreno	3	Nenhum		24 Gleba - Cond. - Lote - Terreno	6	Nenhuma	
23 Ajardinamento - Terreno	1	Limpo		82 Area Corrigida - Mção			301,86



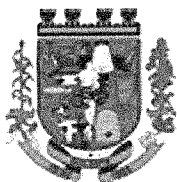
Município de ROLANTE - RS
Sistema de Controle de IPTU
Boletim do Cadastro Imobiliário

Data: 14/07/2026

Hora: 14:08:10

Cad. Imobiliário: 4550 Cód Geral: 442 Exercício: 2026
Distrito: 01 Distrito Inscrição: 14.0G15.025.000000 CIB - Sinter:

25 Taxa De Lixo - Terreno	2 2 Vezes P/Semana	86 Preço Do Metro Quadrado Terreno - Migração	78,23
26 Acidentado - Terreno	2 Não	88 Valor Venal Do Terreno - Migração	23.615,62
27 Outros Fatos - Terreno	2 Não	90 Valor Venal Total Do Imóvel - Migração	23.615,62
30 Motivo De Isenção - Terreno	1 Órgão Governamental	41 Telefone - Terreno	1 Sim
32 Data Limite Isenção - Terreno	31/12/2099		

**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

Zona Fiscal: 0 - Ano Construção: 0

Bairro: RIO BRANCO

Quadra: 0G15 Lote: 0023

**Zona
Urbana****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

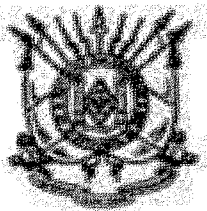
Situação ITBI: Lançamento Normal

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

Válido p/Pagto até:

05/08/2026

Autenticidade do Documento Disponível em:
<https://gedapi.abase.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: 099325.2.0007226-93

7.226



Rolante,

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO DE ROLANTE
COMARCA DE TAQUARA - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
17 de Janeiro de 1985

FLS.

1

MATRÍCULA

7.226

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 67,00 metros de esquina com a Rua E, no quarteirão formado pelas ruas K, E, F e Guilherme Emisch; 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 Emisch; e, ao oeste, com o lote 06, 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-5-6.377 e R-1-6.642, às fls. 01 do livro nº. 2. O Oficial, ..

R-1-7.226. 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. VALOR: - Avaliada para os efeitos do art. 818 do CCB em Cr\$ 1.000.000. CONDIÇÕES As constantes da escritura. O Oficial, ..

AV-2-7.226. 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-3-7.226. Em 3 de Novembro de 1.987. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Certifico que fica cancelado o R-1-7.226, 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-4/7.226: 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: 099325.2.0007226-33

7.226



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

FLS.

MATRICULA

Rolante, 30 de março de 2011 -01-
-7.226-
VERSO

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 67,00 metros da esquina com a Rua Benjamim Corteletti, terreno este que leva o nº25, 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 24; ao **SUL**, com o lote 26, ambos na extensão de 24,00 metros; ao **LESTE**, com a Rua Guilherme Emig; e, ao **OESTE**, com o Lote 06, ambos na extensão de 12,50 metros.

Rolante-RS, 30 de Março de 2011.

A Oficiala: Bel. Jane Carolina da Rosa Dantas:

E: R\$ 45,80 - Selo: 0660.04.0800003.02577 R\$ 0,50 - J - Proc. Elet. E: R\$ 2,70 - Selo: 0660.01.1100001.07933 R\$ 0,20

AV-5/7.226: 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:

E: R\$ 45,80 - Selo: 0660.04.0800003.02575 R\$ 0,50 - J - Proc. Elet. E: R\$ 2,70 - Selo: 0660.01.1100001.07916 R\$ 0,20

R-6/7.226: 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, industrial, 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

RUA BERTHOLDO VOLTZ - RUA F

RUA GUILHERME EMIG

RUA TANCREDO NEVES - RUA K

RUA BENJAMIN CORTELETTI - E

RUA CORTELETTI - RUA E

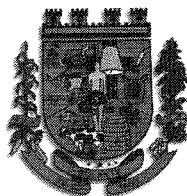


G15

G14

H10





Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Rolante

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO / ASSESSORIA JURÍDICA
PARECER JURÍDICO

INTERESSADO: GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL

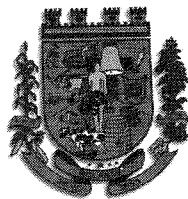
ASSUNTO: AVALIAÇÃO PRÉVIA DE IMÓVEL PÚBLICO PARA FINS DE LEILÃO (MATRÍCULA Nº 7.226 DO CRI DE ROLANTE/RS) – ANÁLISE DA ATA Nº 21/2026 DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO – EXPURGO DO VALOR VENAL DA MÉDIA ARITMÉTICA

I. RELATÓRIO

Submetem-se ao exame desta Assessoria Jurídica os autos do Processo Administrativo instaurado por solicitação do Gabinete do Exmo. Sr. Prefeito Municipal de Rolante/RS, formalizada por meio de Memorando Interno datado de 14 de agosto de 2026, cujo objetivo é a avaliação prévia de imóveis públicos municipais desafetados para subsidiar a realização de licitação na modalidade leilão público.

O imóvel em tela é de propriedade do Município de Rolante/RS (adquirido por força de escritura pública de dação em pagamento, R-7/7.226) e consiste em um terreno urbano sem benfeitorias, com área superficial de 300,00 m², situado na Rua Guilherme Emig, Bairro Rio Branco, lote nº 25 da Quadra "Q" do Loteamento Citrus Residencial, setor 14 do cadastro municipal, distando 67,00 metros da esquina com a Rua Benjamim Corteletti, matriculado sob o nº 7.226 no Ofício de Registro de Imóveis de Rolante/RS.

A alienação do bem foi autorizada pelo Poder Legislativo nos termos do art. 1º, inciso II, da Lei Municipal nº 4.147, de 01/03/2018. Por sua vez, a redação do art. 2º da referida lei, atualizada pela Lei Municipal nº 5.288, de 03/08/2026,



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Rolante

estabeleceu expressamente: "Art. 2º 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 (Portaria nº 320/2026) reuniu-se em 18 de agosto de 2026 e lavrou a Ata nº 21/2026, atribuindo ao bem o valor opinativo de R\$ 60.323,12 (sessenta mil, trezentos e vinte e três reais e doze centavos).

Para chegar a esse montante, a Comissão calculou a média aritmética simples entre os seguintes elementos coligidos aos autos:

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

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

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

Guia de ITBI nº 196/2026 (Lote confrontante nº 23, Matrícula nº 7.224, emitida em 06/07/2026): R\$ 60.000,00;

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

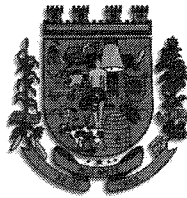
Constou expressamente do corpo da Ata nº 21/2026 a ressalva de que a última revisão ampla (recadastramento) da Planta Genérica de Valores do cadastro imobiliário ocorreu em meados de **2014**, incidindo posteriormente apenas índices anuais de reposição inflacionária.

Vieram os autos conclusos para manifestação jurídica sobre a regularidade do procedimento avaliatório e fixação do valor de referência para o futuro certame.

É o relatório. Passa-se à fundamentação jurídica.

II. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

II.1. DA INADEQUAÇÃO DO VALOR VENAL CADASTRAL COMO PARÂMETRO PARA AVALIAÇÃO DE ALIENAÇÃO PATRIMONIAL



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Rolante

O ponto nuclear sob exame cinge-se à viabilidade de manter o valor constante no cadastro imobiliário do IPTU (R\$ 23.615,62) na base de cálculo da média aritmética do imóvel.

O valor venal, instituto disciplinado pelo art. 33 da Lei Federal nº 5.172/1966 (Código Tributário Nacional), possui destinação vinculada e exclusiva ao direito tributário, servindo tão somente de base de cálculo para a apuração do IPTU. Trata-se de ficção jurídica fiscal que não espelha o valor de mercado de um imóvel para fins de compra e venda imobiliária.

No caso do Município de Rolante, a própria Comissão Avaliadora registrou que a Planta Genérica de Valores não passa por processo de recadastramento ou reavaliação de mercado desde o ano de 2014. Em decorrência dessa defasagem de mais de uma década, a importância cadastral de R\$ 23.615,62 encontra-se desconectada do valor real da terra nua no Loteamento Citrus Residencial.

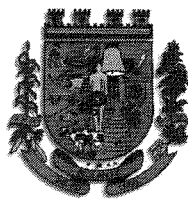
A inclusão de uma amostragem artificialmente deprimida distorce o método estatístico da média, reduzindo o preço apurado para patamar inferior às transações reais praticadas na mesma quadra do imóvel avaliado.

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

A atividade administrativa rege-se pelos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, eficiência e indisponibilidade do interesse público, encartados no art. 37, *caput*, da Constituição Federal.

No âmbito dos procedimentos licitatórios, a Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos) preconiza 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:



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Rolante

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 tem por finalidade precípua estabelecer um preço de reserva condizente com a realidade do mercado, impedindo que o patrimônio público seja alienado a preço vil. A fixação de lance inicial fundada em parâmetros desatualizados e desproporcionais afronta o princípio da economicidade e acarreta risco de responsabilização por danos ao erário perante os órgãos de controle externo.

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

Consoante assinalado no fecho da Ata nº 21/2026, o pronunciamento da Comissão possui natureza opinativa. Assim, cabe ao Chefe do Poder Executivo, amparado no poder-dever de autotutela e controle dos atos administrativos (Súmulas 346 e 473 do STF), homologar a avaliação com as retificações necessárias.

Expurgando-se o valor venal do cadastro imobiliário (R\$ 23.615,62) e mantendo-se os 4 (quatro) elementos contemporâneos, idôneos e colhidos em julho de 2026 (três laudos emitidos por corretores inscritos no CRECI/RS e a base adotada na Guia de ITBI nº 196/2026 da Fazenda Municipal para o lote confrontante nº 23), atinge-se o cálculo límpido e equilibrado:

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