Protocolo: 739755
Data: 19/10/2021
Título: DECRETO RIO Nº 49591 + ANEXO A
Página(s): a

DECRETO RIO Nº 49591 DE 18 DE OUTUBRO DE 2021

Aprova as diretrizes para a demolição de edificações e realocação de moradores em assentamentos populares.

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, no uso de suas atribuições legais, e

CONSIDERANDO a necessidade de atualizar e uniformizar os procedimentos da administração municipal para a desocupação de áreas em assentamentos populares, necessárias à implantação de projetos de interesse público,

DECRETA:

Art. 1º Ficam aprovadas as diretrizes para a demolição de edificações e realocação de moradores em assentamentos populares na forma do Anexo A.

Art. 2° Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º Fica revogado o Decreto Rio nº 46.199, de 9 de julho de 2019.

Rio de Janeiro, 18 de outubro de 2021; 457º ano da fundação da Cidade.

EDUARDO PAES

ANEXO A

DIRETRIZES PARA DEMOLIÇÃO DE EDIFICAÇÕES E RELOCAÇÃO DE MORADORES EM ASSENTAMENTOS POPULARES

1) CONDICIONANTES

As intervenções urbanísticas previstas em projetos de urbanização de assentamentos populares ou em projetos de interesse público indicam, muitas vezes, a necessidade de demolição de unidades residenciais, comerciais e mistas situadas em assentamentos populares.
Tais demolições são necessárias à execução de sistema viário, à implantação de obras de infraestrutura e equipamentos públicos.
Os projetos de urbanização, elaborados com a orientação de atingir o menor número possível de unidades, indicam soluções diversas, de acordo com as especificidades de cada área e privilegiam a utilização de espaços livres no próprio local e, na inexistência dessas áreas, a escolha de terrenos o mais próximo possível.
A realocação compulsória dos ocupantes de um imóvel, mesmo em casos justificados, deverá ser precedida de negociação com as famílias a serem reassentadas, dos objetivos, condições e benefícios do projeto. Deverão, ainda, ser considerados os investimentos realizados por essas famílias na produção do imóvel. O processo de reassentamento baseia-se nas seguintes diretrizes:

- A participação da população beneficiada, em todas as etapas do processo, buscando soluções de consenso e o comprometimento de todos com o êxito do projeto;

- A melhoria das condições de habitabilidade da população objeto da intervenção, mediante a oferta de alternativas de realocação;

2) ALTERNATIVAS DE REALOCAÇÃO

A oferta de outra moradia às famílias se dará por meio de uma das seguintes modalidades, respeitadas as características do projeto de relocação, a disponibilidade dos recursos e a especificidade de cada beneficiário:

2.1. Nova moradia, mediante a construção de unidades residenciais, quando previsto no projeto ou em empreendimento no ambito de Programas Habitacinais de Interesse Social vigentes;

2.2. Pagamento de subsídio habitacional, definido com base em estimativa aproximada do valor da benfeitoria a ser realocada, cujos parâmetros constam no Anexo 2;

2.3. Compra de nova moradia, em área considerada regular pelo poder público, denominada compra assistida;

2.4. Auxílio financeiro, com base na tabela (Anexo 4), para contrato de compra e venda de imóvel residencial celebrado conforme as regras de programa habitacional federal, quando autorizado pelo titular da Secretaria Municipal Habitação e apenas para os casos de realocação de famílias moradoras de áreas atingidas pela execução de sistema viário, à implantação de obras de infraestrutura e equipamentos públicos.

2.5. Pagamento de Auxílio Habitacional Temporário (AHT) mensal no valor definido no Decreto n.° 44.637, de 18 de junho de 2018.

3) IMÓVEIS ALUGADOS

O tratamento a ser dado aos casos de edificações alugadas contempla a oferta de subsídio habitacional ao titular e um auxílio financeiro ao locatário, conforme item 4.3. Este critério evita beneficiar moradores recentes da comunidade em detrimento dos mais antigos, ao mesmo tempo em que tutela também o titular da benfeitoria. Além disso, dá condições ao locatário de buscar um novo imóvel para alugar, facilitando o pagamento do depósito, mecanismo utilizado nos aluguéis em áreas de baixa renda, em substituição ao fiador.

A hipótese de contemplar somente o locatário poderia provocar uma *onda de despejos* durante a implantação do projeto, pois o titular da benfeitoria faria de tudo para evitar os prejuízos da demolição sem nenhum tipo de benefício. Por outro lado, ofertar uma nova moradia ao locatário poderia provocar o aparecimento de casos de "aluguéis fictícios", beneficiando uma mesma família duas vezes. Por estas razões, esses procedimentos foram descartados.

4) PROCESSO DE RELOCAÇÃO

As ações de relocação são orientadas pela metodologia e critérios abaixo descritos:

4.1. A unidade a ser demolida será cadastrada, no âmbito da Secretaria Municipal de Habitação, para fins de controle. Esta providência permitirá a delimitação do universo de unidades atingidas, evitando o surgimento de novas moradias na área objeto da intervenção. O número de unidades a serem relocadas é definido considerando-se o número de domicílios atingidos pelo plano de intervenções urbanísticas ou projeto de interesse público, independentemente de quantas famílias o ocupem. Este critério impede o aparecimento de "famílias agregadas" durante o processo, em busca de soluções de moradia.

4.2. As famílias que ocupam estas unidades serão objeto de prévio cadastramento, através da aplicação de formulário conforme modelo (Anexo 1), identificando:
I - o(s) titular(es) e sua(s) qualificação(ões);
II - a característica física da edificação e o número e tipo dos cômodos.

4.3. No caso de unidades atingidas, cujo ocupante não seja o titular da benfeitoria, este último receberá subsídio habitacional, e o locatário um "*auxílio-moradia*" equivalente a 3 (três) meses do Auxílio Habitacional Temporário (AHT), previsto no item "2.5", com base no formulário (Anexo 7), mediante assinatura de recibo e comprovação da nova locação por meio de contrato.

4.4. As unidades atingidas por demolição parcial serão recompostas, quando for possível, ou o proprietário poderá receber, no caso de uso residencial, subsídio habitacional proporcional à área atingida e calculado na forma do item 5.1, para viabilizar eventuais adequações que se façam necessárias à benfeitoria remanescente, e, no caso de uso comercial, auxílio financeiro para

eventuais ajustes necessários à benfeitoria remanescente.

5) SUBSÍDIO HABITACIONAL

5.1. A estimativa da benfeitoria, que servirá de parâmetro para a definição do valor do subsídio habitacional, será realizada com base no formulário (Anexo 1) e na tabela de avaliação (Anexo 2).

5.2. O valor da estimativa da benfeitoria poderá ser acrescido, quando autorizado pelo Chefe do Poder Executivo, dependendo da localização, no que diz respeito à acessibilidade e disponibilidade de serviços.

5.3. Poderá ser aplicada uma redução de até 50% do valor de estimativa da benfeitoria decorrente de depreciação pelo estado de conservação ou de cálculo de área equivalente de construção.

5.4. A estimativa de imóveis comerciais ou mistos ou de imóveis apresentados para a compra assistida com área menor de 35m² poderá ser acrescida de até 50% no valor da avaliação.

5.5. Quando as características da benfeitoria forem muito diversas das constantes na tabela de avaliações (Anexo 2), poderá ser utilizado o Sistema de Custos para Obras e Serviços de Engenharia SCO-RIO para a obtenção do custo de reconstrução da benfeitoria que será a base da avaliação para a fixação do subsídio habitacional, bem como utilizar avaliações da PGM, da FP/SUPPA, o valor venal do imóvel ou o valor previsto para o pagamento do ITBI, quando este tiver inscrição municipal.

5.6. Quando, a critério da PGM, para imóveis declarados de interesse social ou de utilidade pública para fins de desapropriação, não for recomendado o ajuizamento da ação expropriatória, o valor do subsídio habitacional a ser concedido será aquele definido no laudo de avaliação elaborado pela Coordenadoria Técnica da PGM.

5.7. A conclusão da negociação dar-se-á mediante o pagamento e a assinatura pelo beneficiário do recibo (Anexo 5).

6) COMPRA ASSISTIDA

6.1. A avaliação das benfeitorias apresentadas para a compra assistida, com base no formulário definido no Anexo 3, obedecerá ao mesmo critério de avaliação definido no item 5.

6.2. O valor para compra da benfeitoria em área regular será definido com base na avaliação da que será demolida (Anexo 4).

6.3. A conclusão da negociação dar-se-á mediante a assinatura de recibo pelo beneficiário (Anexo 5), bem como do Instrumento Particular de Compra e Venda, testemunhado por um servidor público municipal (Anexo 6).

7) AUXÍLIO HABITACIONAL TEMPORÁRIO (AHT)

O pagamento do Auxílio Habitacional Temporário (AHT) mensal será realizado nos termos do Decreto n.° 44.637, de 18 de junho de 2018.

8) EDIFICAÇÕES COMERCIAIS

8.1. Ao proprietário de edificação de uso exclusivamente comercial será ofertada uma nova unidade comercial, quando prevista em projetos da Secretaria Municipal Habitação, ou auxílio financeiro (estimado com base na benfeitoria atingida), ou Auxílio Temporário. O proprietário de edificação de uso exclusivamente institucional receberá auxílio financeiro (estimado com base na benfeitoria atingida).

8.1.1. A concessão do referido Auxílio Temporário dar-se-á mediante o cadastramento do imóvel comercial a ser demolido pela Secretaria Municipal de Habitação, afetado por projetos previstos na comunidade necessários à execução de sistema viário, à implantação de obras de infraestrutura e equipamentos públicos.

8.1.2. O Auxílio Temporário será concedido ao titular do cadastro comercial pelo prazo de 6 meses de acordo com disponibilidade orçamentária e financeira, podendo ser prorrogado por igual período, quando autorizado pela Secretaria Municipal de Habitação.

8.1.3. O valor do Auxílio Temporário será no valor de R$ 400,00 (quatrocentos reais) por mês.

8.2. Para comércios de médio ou grande porte, a avaliação que servirá de base para o pagamento do auxílio financeiro poderá ainda ser acrescida do diferencial existente entre o valor unitário padrão predial para imóveis residenciais e para imóveis comerciais constantes do Código Tributário do Município (IPTU) para o logradouro reconhecido mais próximo.