

## **DECRETO RIO Nº 53.306 DE 9 DE OUTUBRO DE 2023\***

Dispõe sobre o procedimento de arrecadação dos imóveis urbanos abandonados e dá outras providências.

**O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO**, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela legislação em vigor, e

CONSIDERANDO a grande quantidade de imóveis abandonados e subutilizados em áreas dotadas de infraestrutura urbana, sobretudo no Centro da cidade e arredores;

CONSIDERANDO que muitos desses imóveis se encontram em mau estado de conservação e podem apresentar risco de desabamento, oferecendo perigo aos pedestres e aos que ali transitam diariamente;

CONSIDERANDO o princípio constitucional da função social da propriedade;

CONSIDERANDO que, a teor do art. 1.276 do Código Civil Brasileiro, Lei Federal nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, o imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município;

CONSIDERANDO o disposto pelos artigos 64 e 65, Capítulo IX, da Arrecadação de Imóveis Abandonados, Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017,

### **DECRETA:**

**Art. 1º** O imóvel urbano privado que apresentar sinais de abandono poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município, nos termos do artigo 1.276 do Código Civil Brasileiro, Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 e dos artigos 64 e 65 da Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017.

*Parágrafo único.* A intenção referida no *caput* deste artigo será presumida quando o proprietário, cessados atos de posse sobre o imóvel, não adimplir os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana, por cinco anos.

**Art. 2º** Caberá à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico - SMDUE, ao Instituto Rio Patrimônio da Humanidade - IRPH ou à Secretaria Municipal de Habitação - SMH iniciar processo administrativo que deverá conter:

I - Laudo Técnico de Vistoria, assinado por 3 (três) servidores municipais qualificados, contendo documentação comprobatória dos sinais de abandono do imóvel;

II - Certidão de Ônus Reais referente ao imóvel, se este tiver matrícula inscrita no Registro Geral de Imóveis; e

III - Certidão de débitos do IPTU.

§ 1º Havendo uma outra secretaria, órgão, instituição ou empresa pública municipal identificado imóvel urbano que apresente as características descritas no art. 1º deste Decreto, esta deverá informar e recomendar à SMDUE uma avaliação quanto ao interesse, conveniência e oportunidade para a arrecadação do referido imóvel.

§ 2º Caso não seja possível extrair a certidão de débitos do IPTU dosite da Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento - SMFP, o processo administrativo será encaminhado à referida Secretaria para, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, verificar a existência de ônus fiscais.

§ 3º Caso presentes todas as documentações previstas nos incisos I a III *docaput*, o processo de arrecadação será remetido ao titular da pasta em que se originou o processo para que seja determinado o prosseguimento da arrecadação.

**Art. 3º** Caso decidido pelo prosseguimento do processo administrativo, o proprietário será notificado do processo de arrecadação do imóvel e do direito de apresentar defesa contra a arrecadação.

§ 1º A notificação deverá necessariamente conter a informação de que o Particular poderá apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data de recebimento da notificação, bem como a referência do processo administrativo de arrecadação em curso.

§ 2º A notificação, que será expedida por via postal com aviso de recebimento - AR será considerada efetuada apenas quando comprovada a entrega ao responsável pelo imóvel ou após transcorrido o prazo previsto no parágrafo 3º deste artigo.

§ 3º Em todo caso, proceder-se-á também a notificação por edital, do qual deverão constar, de forma resumida, a localização, a descrição do imóvel a ser arrecadado, a referência do processo administrativo de arrecadação e o prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da publicação do edital de notificação no Diário Oficial, para, querendo, oferecer impugnação.

§ 4º Após a publicação no Diário Oficial, deverá a administração fixar cópia da notificação publicada na frente do imóvel no prazo de 5 (cinco) dias úteis, o que não modificará a data para a defesa estipulada no Diário Oficial.

§ 5º O agente público deverá tirar foto do edital fixado na frente do imóvel a fim de instruí-lo no processo administrativo.

§ 6º Após o transcurso do prazo de impugnação, os autos, com ou sem resposta do titular do domínio, serão remetidos à Procuradoria Geral do Município - PGM, para análise, no prazo legal.

§ 7º A ausência de manifestação do titular do domínio, no prazo conferido por este Decreto, será interpretada como concordância com a arrecadação.

**Art. 4º** Na hipótese de o proprietário do imóvel manifestar, no processo administrativo de arrecadação, interesse em recuperar e dar utilização ao imóvel e, se for o caso, extinguir os débitos fiscais, o proprietário do imóvel será convidado a assinar Termo de Compromisso com a municipalidade, no qual estarão estabelecidas as seguintes condições e prazos:

I - o proprietário do imóvel terá prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos, após o recebimento da notificação do processo administrativo de arrecadação, para protocolar requerimento de processo de obras;

II - a contar da data de abertura do processo de obras, o proprietário do imóvel terá prazo de 12 (doze) meses para iniciar as obras;

III - a contar da data de emissão da Licença de Obras, o proprietário terá prazo de 24 (vinte e quatro) meses para a conclusão das obras;

IV - o prazo entre a data do recebimento da notificação do processo administrativo de arrecadação pelo proprietário do imóvel e o aceite das obras não poderá ultrapassar o período de 36 (trinta e seis) meses;

V - os eventuais débitos fiscais do imóvel com a municipalidade deverão ser quitados integralmente no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, podendo o valor ser parcelado, a critério da SMFP ou, caso os débitos estejam inscritos em dívida ativa, a critério da PGM; e

VI - qualquer desrespeito aos prazos previstos nos incisos anteriores deste artigo autorizará a retomada do processo administrativo de arrecadação, cabendo essa decisão ao Titular da Pasta em que se originou o referido processo.

**Art. 5º** No Termo de Compromisso assinado pelo proprietário do imóvel deverá ser prevista multa contratual no valor mínimo de R\$10.000,00 (dez mil reais) e máximo de R\$100.000,00 (cem mil reais), calculado segundo as seguintes características e condições do imóvel, alvo do processo

administrativo de arrecadação, no caso de descumprimento do Termo de Compromisso:

- I - 22,57 UFIR por m<sup>2</sup> edificado em imóveis situados nas I e II Regiões Administrativas;
- II - 15,05 UFIR por m<sup>2</sup> edificado em imóveis tombados ou preservados pelo patrimônio cultural nas I e II Regiões Administrativas;
- III - 32,60 UFIR por m<sup>2</sup> de área de terreno em lotes sem edificação nas I e II Regiões Administrativas;
- IV - 10,03 UFIR por m<sup>2</sup> edificado em imóveis tombados ou preservados pelo patrimônio cultural nas demais Regiões Administrativas;
- V - 17,55 UFIR por m<sup>2</sup> edificado em imóveis situados nas demais Regiões Administrativas; e
- VI - 25,08 UFIR por m<sup>2</sup> de área de terreno em lotes sem edificação nas demais Regiões Administrativas;

§ 1º A multa contratual será determinada pelo enquadramento que resultará em maior valor, respeitados os valores mínimos e máximos estabelecidos no *caput*.

§ 2º Os valores constantes do *caput* serão corrigidos a cada 1º de janeiro pelo IPCA.

**Art. 6º** O Termo de Compromisso será elaborado conforme modelo no Anexo Único deste Decreto, devendo conter as seguintes assinaturas:

- I - do responsável pela Pasta em que se originou o processo de arrecadação do imóvel; e
- II - do proprietário do imóvel ou seu representante legal, devidamente qualificado no processo de arrecadação do imóvel.

§ 1º Em caso de descumprimento do Termo de Compromisso por parte do proprietário do imóvel, deverá ser aplicada a sanção prevista na Cláusula 5ª do Termo de Compromisso e, caso não seja quitada a multa no prazo assinalado, será encaminhada para a Procuradoria Geral do Município para inscrição na dívida ativa e ainda para adoção das providências judiciais cabíveis.

§ 2º Os recursos oriundos da aplicação de multa contratual por descumprimento do Termo de Compromisso serão direcionados ao:

- I - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, caso o processo de arrecadação tenha se iniciado na SMDUE;
- II - Fundo Municipal de Conservação do Patrimônio Cultural, caso o processo de arrecadação tenha se iniciado no IRPH; ou
- III - Fundo Municipal de Habitação, caso o processo de arrecadação tenha se iniciado na SMH.

**Art. 7º** O Titular da Pasta em que se originou o processo administrativo, tendo decidido pelo prosseguimento da arrecadação do imóvel, encaminhará o processo administrativo ao Chefe do Poder Executivo Municipal para decisão final, podendo este declarar a arrecadação do imóvel por meio de Decreto.

**Art. 8º** O imóvel arrecadado, como bem vago, passará à propriedade definitiva do Município, após três anos da publicação do Decreto que declara sua arrecadação.

*Parágrafo único.* Na hipótese de o proprietário reivindicar a posse do imóvel declarado abandonado, no transcorrer do triênio a que alude o art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, fica assegurado ao Poder Executivo Municipal o direito ao ressarcimento prévio, e em valor atualizado, de todas as despesas em que eventualmente houver incorrido, inclusive tributárias, em razão do exercício da posse provisória.

**Art. 9º** O imóvel arrecadado durante os três anos imediatamente seguintes à publicação do Decreto que declara sua arrecadação e antecedem a propriedade definitiva pela municipalidade poderá ser destinado a:

I - prestação de serviços públicos;

II - concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros, no interesse do Município; ou

III - cessão onerosa a terceiros interessados em explorar economicamente o imóvel, mediante contrapartida de conservação, restauração ou reconstrução, totais ou parciais do imóvel, por meio de chamamento e concurso públicos.

*Parágrafo único.* As possibilidades previstas para destinação do imóvel arrecadado nas condições e período especificados no *caput* não poderão ultrapassar o período indicado de três anos, podendo a atividade que ocupar o imóvel neste lapso temporal ser renovada posteriormente, quando da aquisição definitiva da propriedade pela municipalidade.

**Art. 10.** O imóvel arrecadado, passados os três anos de sua arrecadação e, já em propriedade definitiva pela municipalidade, será destinado a:

I - programas de habitação social;

II - prestação de serviços públicos;

III - fomento da Reurb-S;

IV - concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros, no interesse do Município; ou

V - alienação, caso, após consolidada a propriedade em favor do Município, não tiver o imóvel arrecadado nenhuma das destinações previstas nos incisos anteriores.

§ 1º No caso de não haver oportunidade ou recursos imediatamente disponíveis para o Poder Executivo Municipal incluir o imóvel arrecadado em programas ligados aos incisos I a IV deste artigo, este imóvel será disponibilizado para alienação, através de leilão, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias corridos.

§ 2º Em sendo realizada a alienação, na forma prevista no inciso V deste artigo, o valor arrecadado deverá ser dividido em partes iguais para destinação ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e ao Fundo Municipal de Conservação do Patrimônio Cultural.

**Art. 11.** No caso do imóvel arrecadado ser Bem Tombado pela esfera estadual ou federal, os respectivos órgãos de tutela poderão exercer direito de preempção.

**Art. 12.** Fica revogado o Decreto nº 35.648 de 16 de maio de 2012.

**Art. 13.** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Rio de Janeiro, 11 de outubro de 2023; 459º ano da fundação da Cidade.

**EDUARDO PAES**

**ANEXO ÚNICO**

**Instrumento nº \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_**

Termo de compromisso para fins de interrupção do processo de arrecadação do imóvel urbano em situação que configura abandono, situado à \_\_\_\_\_, conforme processo administrativo Nº \_\_\_\_\_, de acordo com o Decreto Nº \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

Ao(s) \_\_\_\_\_ dia(s) do mês de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, (nome do proprietário do imóvel-pessoa física ou jurídica), inscrito no CPF (ou CNPJ, se pessoa jurídica) sob o nº \_\_\_\_\_, doravante designado **PROPRIETÁRIO**, residente (ou sediado, se pessoa jurídica) na (endereço), proprietário do imóvel situado à (endereço do imóvel alvo da arrecadação), devidamente qualificado, tendo sido devidamente notificado da arrecadação do imóvel, conforme Art.

4º do Decreto nº \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, solicita a interrupção do referido processo administrativo nº \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ de arrecadação do imóvel acima identificado e assina o presente TERMO DE COMPROMISSO com o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, mediante as seguintes CLÁUSULAS e condições:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

O Objeto, alvo do processo administrativo nº \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ que trata de arrecadação de imóvel urbano abandonado, trata-se de imóvel situado à (endereço), sob inscrição municipal nº \_\_\_\_\_ que, conforme Laudo Técnico de Vistoria Nº \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ se caracteriza como Imóvel Abandonado e, conforme informações sobre débitos fiscais, encontra-se em situação de \_\_\_\_\_, com dívida para com a municipalidade no valor de R\$ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (valor em reais, por extenso).

### **CLÁUSULA SEGUNDA - DO COMPROMISSO**

O PROPRIETÁRIO do imóvel, qualificado na CLÁUSULA PRIMEIRA, se compromete, perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, a:

I - Recuperar fisicamente o imóvel e a este dar utilização, no prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses, não prorrogáveis, a contar da data de recebimento da notificação (ou, se for o caso, da data de publicação do Edital de Notificação no Diário Oficial), \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ estando incluída neste prazo a obtenção da licença de obras, o aceite das obras e o início da utilização do imóvel e;

II - Extinguir integralmente os débitos fiscais do imóvel com a municipalidade, no valor de R\$ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (valor por extenso) no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, não prorrogáveis, a contar a contar da data de recebimento da notificação (ou, se for o caso, da data de publicação do Edital de Notificação no Diário Oficial), \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

### **CLÁUSULA TERCEIRA - DAS CONDIÇÕES E PRAZOS PARA A RECUPERAÇÃO DO IMÓVEL**

O PROPRIETÁRIO do imóvel qualificado na CLÁUSULA PRIMEIRA terá de cumprir os seguintes prazos, previstos no Art. 5º do decreto Nº \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_:

I - 180 (cento e oitenta) dias corridos, a contar a partir do recebimento da notificação do processo administrativo de arrecadação (ou, se for o caso, da data de publicação do Edital de Notificação no Diário Oficial), para protocolar requerimento de processo de obras;

II - A contar da data de abertura do processo de obras, o proprietário do imóvel terá prazo de 12 (doze) meses para iniciar as obras;

III - A contar da data de emissão da Licença de Obras, o proprietário terá prazo de 24 (vinte e quatro) meses para a conclusão e aceite das obras;

IV - A soma acumulativa dos prazos poderá ultrapassar o prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses previsto na CLÁUSULA SEGUNDA.

### **CLÁUSULA QUARTA - DAS CONDIÇÕES E PRAZOS DE EXTINÇÃO DOS DÉBITOS FISCAIS**

Os débitos fiscais do imóvel para com a municipalidade, apurados no valor de R\$ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (valor por extenso), referentes à dívida de \_\_\_\_\_, conforme (documento da SMPF ou, se em dívida ativa, documento da PGM) serão quitados pelo proprietário através do pagamento de \_\_\_\_\_ parcelas iguais de R\$ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, com vencimento no dia \_\_\_\_\_ de cada mês, com primeiro pagamento previsto para dia 10 de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

### **CLÁUSULA QUINTA - DAS PENAS E MULTAS**

Eventuais desrespeitos a este Termo de Compromisso, inclusive quanto aos prazos previstos, estarão sujeitos a pena de aplicação de multa e, em último caso, à retomada do processo administrativo nº \_\_\_\_\_, que trata da arrecadação do imóvel abandonado objeto deste Termo.

I - Qualquer atraso em cumprir o item I da CLÁUSULA TERCEIRA: aplicação integral do valor da multa prevista para a categoria do imóvel no Art. 6º do Decreto Nº \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

II - Atraso em até 30% do prazo previsto no item II da CLÁUSULA TERCEIRA: aplicação de 50% do valor da multa prevista para a categoria do imóvel no Art. 6º do Decreto Nº \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

III - Atraso em mais de 30% do prazo previsto no item II da CLÁUSULA TERCEIRA: aplicação integral do valor da multa prevista para a categoria do imóvel no Art. 6º do Decreto Nº \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ e a retomada do processo administrativo de arrecadação.

IV - Atraso em até 30% do prazo previsto no item III da CLÁUSULA TERCEIRA: aplicação de 50% do valor da multa prevista para a categoria do imóvel no Art. 6º do Decreto Nº \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

V - Atraso em mais 30% do prazo previsto no item III da CLÁUSULA TERCEIRA: aplicação integral do valor da multa prevista para a categoria do imóvel no Art. 6º do Decreto Nº \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de\_\_\_\_\_ e a retomada do processo administrativo de arrecadação.

VI - Atraso em até 30% do prazo previsto no item IV da CLÁUSULA TERCEIRA: aplicação de 50% do valor da multa prevista para a categoria do imóvel no Art. 6º do Decreto Nº\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

VII - Atraso em mais 30% do prazo previsto no item IV da CLÁUSULA TERCEIRA: aplicação integral do valor da multa prevista para a categoria do imóvel no Art. 6º do Decreto Nº\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ e a retomada do processo administrativo de arrecadação.

VIII - Atraso no pagamento de qualquer parcela da dívida descrita na CLÁUSULA QUARTA, 2% de multa sobre o valor da parcela por dia de atraso;

IX - Atraso de 30 dias no pagamento de qualquer parcela da dívida descrita na CLÁUSULA QUARTA, aplicação integral do valor da multa prevista para a categoria do imóvel no Art. 6º do Decreto Nº\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ e a retomada do processo administrativo de arrecadação.

Em caso de descumprimento do presente Termo de Compromisso e retomada processo administrativo de arrecadação, quaisquer valores devidos e pagos à municipalidade não serão devolvidos.

#### **CLÁUSULA SEXTA - DO FORO**

Fica eleito o foro Central da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, renunciando, desde já, o(sr.(a) proprietário do imóvel) a qualquer outro que porventura venha a ter, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justos e acertados, firmam o presente TERMO em 03 (três) vias de igual teor e validade, juntamente com as testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

---

Proprietário  
CPF

**(\*) Replicado por ter saído com incorreções no D.O. Rio de 10/10/2023.**