

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 do *site* 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 do *caput*, 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 m² edificado em imóveis situados nas I e II Regiões Administrativas;

II - 15,05 UFIR por m² edificado em imóveis tombados ou preservados pelo patrimônio cultural nas I e II Regiões Administrativas;

III - 32,60 UFIR por m² de área de terreno em lotes sem edificação nas I e II Regiões Administrativas;

IV - 10,03 UFIR por m² edificado em imóveis tombados ou preservados pelo patrimônio cultural nas demais Regiões Administrativas;

V - 17,55 UFIR por m² edificado em imóveis situados nas demais Regiões Administrativas; e

VI - 25,08 UFIR por m² 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 antecede 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 _____ 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 n.º _____, 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 _____ 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 _____ 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

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