

EDITAL LP – SMDE N 01/2025

PERGUNTAS FREQUENTES (FAQ)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

Qual é o objeto do Leilão?

A alienação, sob condição suspensiva, dos imóveis declarados de utilidade pública para fins de desapropriação por hasta pública.

Os imóveis serão leiloados individualmente

Não. Os imóveis serão alienados apenas em lotes.

O Leilão ocorrerá de forma presencial ou virtual?

O leilão ocorrerá de forma presencial, mas será transmitido no sítio eletrônico <https://prefeitura.rio/licitacao>.

O que é a "condição suspensiva"?

A aquisição da propriedade do imóvel pelo arrematante vencedor está condicionada à conclusão da desapropriação pelo Município, a partir do processo administrativo ou judicial de desapropriação.

O que é o programa Reviver Centro Patrimônio Pró-APAC?

O Reviver Centro Patrimônio Pró-APAC, criado pelo Decreto Rio nº 56.396/2025, tem por promover a renovação urbana, reforma e preservação de imóveis em situação de abandono, degradação, risco iminente à segurança ou ordem pública ou risco de dano ao patrimônio cultural protegido a partir da ação coordenada entre a desapropriação por hasta pública e o apoio financeiro do programa Pró-APAC. Em síntese, o Município irá desapropriar imóveis enquadrados nas condições do art. 5º do Decreto Rio nº 56.396/2025 e leiloá-los, sob condição suspensiva, para que os novos proprietários realizem as intervenções arquitetônicas e estruturais necessárias com o apoio financeiro fornecido pelo Município.

A adesão ao programa é obrigatória?

Sim, a adesão ao programa Reviver Centro Patrimônio Pró-APAC é condição obrigatória para a aquisição dos imóveis alienados pelo Edital LP – SMDE N 01/2025.

No caso dos imóveis aforados, a alienação será apenas de seu domínio útil?

Para os imóveis foreiros ao Município do Rio de Janeiro que tiverem seu domínio útil desapropriado, a alienação, sob condição suspensiva, será do domínio pleno do imóvel. Por sua vez, havendo desapropriação de domínio útil de imóvel foreiro a outro ente, a alienação será somente do respectivo domínio útil.

2. PARTICIPAÇÃO E CREDENCIAMENTO

Quem pode participar do Leilão?

Pessoas jurídicas e pessoas naturais, desde que devidamente credenciadas e não enquadradas nos impedimentos o item 8 do Edital.

Os atuais proprietários também poderão participar do leilão

Os atuais proprietários dos imóveis alienados por meio do Edital LP – SMDE N 01/2025 não poderão concorrer aos lotes que sejam compostos por imóvel de sua propriedade.

3. PROPOSTAS, LANCES E VALORES

Qual é o critério de julgamento?

O critério de julgamento é o de MAIOR LANCE POR LOTE.

Qual o valor mínimo da proposta?

O valor mínimo deve ser o correspondente à soma dos valores indicados nos laudos de avaliação dos imóveis que compõem o respectivo lote, conforme o item 5.2 do Edital.

Como o pagamento deve ser realizado?

O pagamento deverá ser realizado à vista e em dinheiro, através de depósito em conta(s) corrente(s) a ser(em) informada(s) pelo Município.

Há exigência de apresentação de garantia?

Sim. Os licitantes proponentes deverão apresentar garantia de proposta correspondente a 1% do valor de lance mínimo do lote concorrido. Além disso, será necessário apresentar a indicação da garantia de execução do contrato, que deverá corresponder a 5% do valor de lance mínimo do lote concorrido, ficando a sua efetiva apresentação condicionada apenas ao arrematante vencedor no momento da assinatura do termo de compra e venda.

Haverá fase de lances verbais?

Sim. Após a abertura dos envelopes e divulgação da classificação das propostas.

4. ETAPAS PÓS-ARREMATAÇÃO

Quais os termos que o arrematante vencedor deverá assinar?

O arrematante vencedor, comprovado o pagamento do valor ofertado, firmará com o Município do Rio de Janeiro o Termo de Adesão ao Reviver Centro Patrimônio Pró-APAC, o Termo de Promessa e Compra e Venda e, após a implementação da condição suspensiva, o Termo de Compra e Venda.

No caso das desapropriações judiciais, será necessário aguardar a conclusão da desapropriação para iniciar as obras?

Através do Termo de Promessa de Compra e Venda, o Município cederá ao arrematante vencedor os direitos sobre a imissão na posse do imóvel. Tão logo o arrematante seja imitido na posse, poderá iniciar os procedimentos para o início das obras.

O arrematante receberá o imóvel desocupado

Sim. A responsabilidade por eventual desocupação do imóvel será do Município.

O arrematante vencedor assume algum tipo de obrigação ao adquirir o imóvel?

Sim. Uma vez que os imóveis alienados são objetos de desapropriação por hasta pública para fins do programa Reviver Centro Patrimônio Pró-APAC, o arrematante vencedor deverá observar as obrigações, parâmetros e requisitos de intervenção estrutural e arquitetônica definidos no Termo de Referência (Anexo II). Além disso, os arrematantes

	<p>ficam sujeitos às obrigações definidas no Decreto Rio nº 56.396/2025.</p>
O arrematante vencedor fica obrigado a quitar eventuais débitos fiscais em aberto do imóvel com o Município?	<p>Não. O valor dos eventuais débitos fiscais que estejam em aberto, conforme apontados no Anexo I, serão abatidos da indenização expropriatória e transferidos ao Município para a sua quitação.</p>
As obras a serem realizadas pelo arrematante ficam automaticamente autorizadas pelo Edital?	<p>Não. Os arrematantes vencedores deverão adotar todos os procedimentos ordinários para obter as licenças necessárias para as obras, mas contarão com o suporte do órgão licitante em caso de eventual dúvida.</p>
O arrematante passa a ser parte de eventual processo judicial de desapropriação?	<p>Não. A participação do licitante vencedor é limitada à fase administrativa do processo licitatório, exceto pelo depósito da oferta indenizatória.</p>

5. REVIVER CENTRO PATRIMÔNIO PRÓ-APAC E O APOIO FINANCEIRO

Quais são os benefícios da adesão ao programa?	<p>Os arrematantes vencedores serão contemplados com apoio financeiro destinado às intervenções estruturais e arquitetônicas necessárias para cumprir as obrigações do Termo de Referência (Anexo II), conforme o art. 11 e seguintes do Decreto Rio nº 56.396/2025.</p>
O arrematante vencedor está automaticamente habilitado para o recebimento do apoio financeiro?	<p>Não. Após a homologação do resultado, o arrematante vencedor deverá apresentar, até a data da assinatura do Termo de Adesão, a documentação de regularidade jurídico-fiscal apontada no Item 15 do Edital.</p>
O que acontece se o arrematante não apresentar a documentação jurídico-	<p>Na forma dos itens 15.3 a 15.4 do edital, o arrematante convocado para assinatura do Termo de Adesão que tiver sua documentação jurídico-fiscal reprovada pelo Município poderá complementar ou manifestar, até a data da</p>

fiscal completa ou regular?	assinatura do Termo de Adesão, a desistência da aquisição, o que implicará na execução do valor da garantia de proposta apresentada.
Qual o valor do apoio financeiro dedicado aos arrematantes?	O valor do apoio financeiro será de até R\$ 3.212,00 (três mil, duzentos e doze reais) por metro quadrado, calculado com base na área apontada nos laudos de avaliação.
Como será realizado o pagamento do apoio financeiro?	O apoio financeiro será realizado de forma gradual, proporcional e em momento posterior ao cumprimento das seguintes etapas:

Etapa	Valor (%)
Conclusão dos projetos	10,0
Emissão da licença de obras	10,0
Conclusão da estrutura	25,0
Conclusão do telhado	25,0
Conclusão da fachada	25,0
No Habite-se	5,0
TOTAL	100,0