

EDITAL LP – SMDE Nº 01/2025
PROCESSO MDE-PRO-2025/00124.2

PEDIDO DE IMPUGNAÇÃO Nº 01
DECISÃO

I - INTRODUÇÃO

Trata-se de impugnação ao Edital LP – SMDE nº 01/2025 (itens 1.2, 1.2.2, 4.1 e 4.1.1) apresentada pela VENERÁVEL ORDEM TERCEIRA DOS MÍNIMOS DE SÃO FRANCISCO DE PAULA, CNPJ nº 33.644.592/0001-33, por meio de seu representante legal, ÁLVARO JOSÉ ASSUNÇÃO INÁCIO DA SILVA, em 25 de novembro de 2025 através do correio eletrônico reviverpatrimonio@prefeitura.rio”.

II - RELATÓRIO

A Impugnante questiona os itens 1.2, 1.2.2, 4.1 e 4.1.1 do Edital LP – SMDE nº 01/2025, que possuem o seguinte teor:

“1.2 - O presente Leilão e a adjudicação decorrente deste procedimento regem-se por toda a legislação aplicável à espécie, especialmente pelas normas de caráter geral da Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações, pelo Código de Administração Financeira e Contabilidade Pública do Município do Rio de Janeiro - CAF, instituído pela Lei nº 207/80, e suas alterações, ratificadas pela Lei Complementar nº 1/90, pelo Regulamento Geral do Código supra citado - RGCAF, aprovado pelo Decreto Municipal nº 3.221/81, pela Lei Complementar Municipal nº 229/2021, pela Lei Complementar Municipal nº 252/2022, pelo Decreto Rio nº 51.629/2022, pelo Decreto Rio nº 53.898/2024, pelo Decreto Rio nº 54.234/2024, pelo Decreto Rio nº 56.396/2025, pelo Decreto Rio nº 56.398/2025, bem como pelas disposições constantes deste Edital e seus Anexos, normas que as proponentes declaram conhecer e a elas se sujeitam incondicional e irrestritamente.

[...]



1.2.2 - Os imóveis alienados na forma do presente Edital, desapropriados por hasta pública através do Decreto Rio nº 56.398/2025, bem como os demais arrolados, constituem objeto do programa Reviver Centro Patrimônio Pró-APAC na forma do art. 5º do Decreto Rio nº 56.396/2025.

[...]

4.1 - O presente LEILÃO tem por finalidade a alienação, sob condição suspensiva, dos imóveis declarados de utilidade pública, para fins de desapropriação por hasta pública, pelo art. 1º do Decreto Rio nº 56.398/2025, devidamente descritos, caracterizados e especificados no Anexo I, no estado em que se encontrem.

4.1.1 - A alienação dos imóveis do item 4.1 ocorrerá exclusivamente na forma de lotes, conforme a composição a seguir: [...]”

Em breve síntese, a impugnante alega:

- a) que o Edital, em seu item 1.2.2, aponta que os imóveis a serem leiloados foram desapropriados por hasta pública através do Decreto Rio nº 56.398/2025, quando na verdade foram “tão somente declarados de utilidade pública para fins de desapropriação”; e
- b) que os imóveis do Largo São Francisco de Paula, nº 21, Largo São Francisco de Paula, nº 23 e Lote 1 da rua particular sob os nos. 2, 4, 6, 8 e 10 não se enquadram nas condições do art. 5º, I do Decreto Rio nº 56.396/2025.

Ao fim, requer que os referidos imóveis sejam retirados do certame.

É o relatório

III - TEMPESTIVIDADE

Diz o Edital, em seu item 1.6:

1.6 - Os interessados poderão formular impugnações até 3 (três) dias úteis anteriores à data fixada para abertura da sessão pública, endereçado ao correio eletrônico: “reviverpatrimonio@prefeitura.rio”.

Conforme disposto no Item 3, a sessão pública do leilão será realizada em 12/12/2025.

Deste modo, configura-se tempestiva o pedido de impugnação em análise.



IV- RAZÕES

Primeiramente quanto aos itens 1.2 e 1.2.2, embora a impugnante não tenha apresentado pedido relacionados em suas razões, considera-se oportuno fornecer os respectivos esclarecimentos.

De fato, o Decreto Rio nº 56.398/2025 declara a utilidade pública para fins de desapropriação por hasta pública dos imóveis de menciona, como informa o próprio item 4.1, também impugnado. No entanto, não se vislumbra qualquer irregularidade ou obstáculo ao instrumento editalício no item 1.2.2. Isto porque embora a desapropriação não se concretize apenas com o decreto expropriatório, este constitui a fase inicial da desapropriação, que consumará seus efeitos seja pela via extrajudicial, amigavelmente, seja pela via judicial.

Neste sentido é o que se infere da doutrina jurídica:

O procedimento para consumação da desapropriação pode ser dividido em duas fases:

a) fase declaratória (competência para desapropriar): o Poder Público declara a necessidade de desapropriação de determinado bem para o atendimento do interesse público, iniciando o procedimento de desapropriação; e

b) fase executória (competência para promover a desapropriação): adoção dos atos materiais (concretos) pelo Poder Público ou seus delegatários, devidamente autorizados por lei ou contrato, com o intuito de consumar a retirada da propriedade do proprietário originário¹.

Por sua vez, quanto ao alegado não enquadramento dos móveis do Largo São Francisco de Paula, nº 21, Largo São Francisco de Paula, nº 23 e Lote 1 da rua particular sob os nos. 2, 4, 6, 8 e 10 aos requisitos do art. 5º, I do Decreto Rio nº 56.396/2025, as razões da impugnação não merecem prosperar.

O referido dispositivo aduz:

Art. 5º Os imóveis enquadrados para fins do presente Programa deverão, cumulativamente:

¹ OLIVEIRA, Rafael Carvalho Rezende. Curso de Direito Administrativo. 10ª ed. Rio de Janeiro: Ed. Método. 2022. Pag. 1175 (ebook).



I - estar em situação de abandono, degradação, risco iminente à segurança ou ordem pública, risco de dano ao patrimônio cultural protegido; [...]

O Reviver Centro Patrimônio Pró-APAC tem como objetivos expressos em seu art. 2º:

I - a renovação urbana;

II - a conservação do patrimônio arquitetônico protegido pela legislação de patrimônio cultural como instrumento de preservação da memória coletiva; e

III - a reativação da atividade econômica e reocupação residencial.

Como ressaltado pela própria impugnante, na área dos imóveis existiu edificação até o ano de 2010, mas hoje os imóveis funcionam exclusivamente para atividade irregular de estacionamento.

Os referidos imóveis gozam de nível de proteção de preservados, na forma do Decreto Rio nº 4.141/1983, estando inseridos na área de proteção da Zona Especial do Corredor Cultural. Assim, o desaparecimento das edificações originais, existentes até 2010, sem dúvidas já evidenciam o dano ao conjunto arquitetônico protegido pelas normas de patrimônio cultural vigentes, bem como à memória coletiva da ambiência urbana de relevância cultural, dano ainda mais acentuado pela inércia do proprietário em promover a recuperação do imóvel e pela instalação de atividade exclusiva de estacionamento no local, dando destinação não só diversa à função social do imóvel, como também irregular, uma vez que, na forma do art. 370 do Plano Diretor municipal, é vedada atividade de estacionamento comercial em imóveis preservados ou tombados.

Através do Reviver Centro Patrimônio Pró-APAC, os referidos imóveis poderão, ao fim, retornar à sua função social, recuperarem suas características históricas e reintegrarem o conjunto arquitetônico e cultural protegido.

V – DA DECISÃO DOS PEDIDOS DE IMPUGNACÃO





Neste sentido, e com base nos posicionamentos levantados, entende-se que restam perfeitamente preenchidos os requisitos do art. 5º do Decreto Rio nº 56.396/2025 quanto aos imóveis suscitados.

Assim, INDEFIRO o pedido de impugnação.

Rio de Janeiro, 28 de novembro de 2025.

SIGNATÁRIO
Órgão

MARIANA
STUMBO DE
CARVALHO
RODRIGUES

Assinado de forma digital
por MARIANA STUMBO DE
CARVALHO RODRIGUES
Dados: 2025.11.28 17:36:10
-03'00'

