



**EDITAL LP – SMDE Nº 01/2025  
PROCESSO MDE-PRO-2025/00124.02**

**DECISÃO**

**Ref.: Pedidos de Impugnação nº's 02, 03, 04, 05, 06, 07 E 08**

**I - INTRODUÇÃO**

Trata-se das impugnações ao Edital LP – SMDE nº 01/2025 apresentadas 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 26 de novembro de 2025 através do correio eletrônico reviverpatrimonio@prefeitura.rio”.

Considerando a identidade da parte impugnante, da data de apresentação e a similaridade dos objetos de impugnação, a presente decisão analisará conjuntamente os Pedidos de Impugnação nºs 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08.

**II - RELATÓRIO**

**II.1) Pedido de Impugnação nº 02**

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

*“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:

1



Assinado com senha por MARIANA STUMBO DE CARVALHO RODRIGUES - 01/12/2025 às 16:40:44 e CARINA DE CASTRO QUIRINO - 01/12/2025 às 18:41:15.

Documento Nº: 13100645.105074272-1969 - consulta à autenticidade em <https://acesso.processo.rio/sigaex/public/app/autenticar?n=13100645.105074272-1969>



MDEPRO20250012402V01

SIGA



- a) Que o Edital não faz referência a consulta prévia ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN).
- b) Que o projeto da Prefeitura prevê a possibilidade de construção que implica em alteração da volumetria dos imóveis no entorno de bens federais tombados.
- c) Que a legislação exige autorização prévia do IPHAN para construções na vizinhança de coisa tombada que impeçam ou reduzam a visibilidade, conforme preceito constitucional; e
- d) Que os imóveis estão na área de sombreamento de bens tombados, devendo a Prefeitura respeitar a exigência legal de pedir autorização para obras.

Ao fim, requer:

- a) Que a licitação, no que tange aos imóveis de propriedade da Impugnante, seja suspensa até que haja parecer do IPHAN e demais órgãos de tutela do Patrimônio sobre a possibilidade de execução do projeto da Prefeitura para aquela área da Cidade.
- b) Que os referidos imóveis (Largo São Francisco de Paula n. 21, Largo São Francisco de Paula n. 23 e Lote 1 da rua particular sob os nos. 2, 4, 6, 8 e 10) sejam retirados do certame.

## II.2) Pedido de Impugnação nº 03

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

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

*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 não faz referência a consulta prévia ao IPHAN sobre a oportunidade de se fazer projeto de habitação nos imóveis, que integram o complexo de propriedade da Ordem.
- b) Que o complexo de imóveis (Largo São Francisco de Paula nos. 19, 21, 23 e Lote 1 da rua particular nos. 2, 4, 6, 8 e 10) deve ser salvaguardado por integrar um complexo de edificações ligadas à Igreja de São Francisco de Paula, que é um bem tombado federal; ter mural pintado na fachada do imóvel de nº 19 que representa São Miguel Arcanjo, o





qual é expressão artística e objeto de devoção popular que precisa ser preservado; ter abrigado o Hospital da Ordem no passado;

- c) A importância da renda gerada pelos imóveis;
- d) Que os imóveis desempenham sua função social, estando ocupados por locatários e as rendas sendo integralmente aplicadas nas finalidades essenciais e manutenção da entidade religiosa;
- e) Que a preservação do patrimônio histórico-cultural e a garantia da liberdade de culto são interesses de maior gravidade que devem prevalecer sobre a requalificação urbana.

Ao fim, requer:

- a) Que os referidos imóveis sejam retirados do certame.

### **II.3) Pedido de Impugnação nº 04**

A Impugnante questiona os itens 5.2, 7.17, 11.1.1 e 11.1.2 do Edital LP – SMDE nº 01/2025, especificamente sobre os imóveis do Largo de São Francisco de Paula nºs 19, 21, 23 e do Terreno “Lote 1” que possuem o seguinte teor:

*“5.2 - Os valores mínimos a serem ofertados para a aquisição dos lotes serão aqueles correspondentes aos apontados pelo Laudo de Avaliação conforme o item 7.17, discriminados na tabela abaixo:*

*[...]*

*O valor mínimo da proposta para a aquisição dos lotes deverá corresponder à soma dos valores indicados nos laudos de avaliação dos imóveis que compõem o respectivo lote, conforme indicado no item 5.2, sendo vedadas propostas inferiores, conforme o art. 4º, VI, do Decreto Rio nº 54.234/2024.*

*[...]*

*11.1.1 - Por oferta indenizatória entende-se o valor, correspondente ao indicado no Laudo de Avaliação, inicialmente ofertado pelo MUNICÍPIO no âmbito do processo, administrativo ou judicial, de desapropriação do imóvel.*

*11.1.2 - Conforme o art. 7º, parágrafo único do Decreto Rio nº 56.396/2025, a eventual diferença apurada entre o valor fixado em processo judicial expropriatório - incluídos acréscimos legais, custas e despesas decorrentes do aludido processo - e o valor da sua proposta vencedora do leilão, será arcada pelo Município, que promoverá, a sua”*

Em breve síntese, a impugnante alega:

- a) Que os laudos de avaliação contêm erro que macula o valor definido como lance inicial (item 5.2), pois o valor da avaliação ficou aquém do justo valor;





- b) Erro no método de avaliação, no valor do metro quadrado, e na avaliação do potencial construtivo do imóvel;
- c) Que o Termo de Referência muda o gabarito para a área;
- d) Que a avaliação não considerou o Método da Rentabilidade, sendo que os imóveis estão alugados;
- e) Que o valor da promessa de compra e venda do imóvel Largo São Francisco de Paula, 19, celebrado recentemente, serve como um paradigma mais seguro do que a pesquisa imobiliária utilizada;
- f) Que as incongruências apontadas geram risco de dano irreversível ao erário público, pois o Município terá de arcar com a complementação (item 11.1.2) caso o valor fixado em processo judicial de desapropriação seja superior ao lance vencedor.

Ao fim, requer:

- a) A impugnação das avaliações por terem utilizado parâmetros errados;
- b) Que sejam refeitos os cálculos levando em conta o alegado novo potencial construtivo da área informado no Termo de Referência; e
- c) Que os referidos imóveis sejam retirados do certame ou que sejam revistos os valores dos referidos lotes, e modificado o lance inicial.

#### **II.4) Pedido de Impugnação nº 05**

A Impugnante questiona os itens 4.1 e 4.1.1 do Edital LP – SMDE nº 01/2025, especificamente sobre o imóvel da Rua do Teatro, nº 23, que possuem o seguinte teor:

*"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 encontram.*

*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 adquiriu o imóvel em 26/01/2023;
- b) Que o Laudo de Avaliação apresenta erro de tipificação ao descrever o imóvel como loja e avaliar como terreno;





- c) Que o imóvel nº 25, vizinho e idêntico, teve a aviação em valor superior;
- d) Erro no método de avaliação, no valor do metro quadrado, e na avaliação do potencial construtivo do imóvel;
- e) Que o Termo de Referência muda o gabarito para a área;
- f) Que as incongruências apontadas geram risco de dano irreversível ao erário público, pois o Município terá de arcar com a complementação (item 11.1.2) caso o valor fixado em processo judicial de desapropriação seja superior ao lance vencedor.

Ao fim, requer:

- a) Que sejam refeitos os cálculos levando em conta o novo potencial construtivo da área informado pela Prefeitura no Termo de Referência anexo ao Edital;
- b) Que o referido imóvel seja retirado do certame ou sejam revistos os valores da avaliação, e modificado o lance inicial, para evitar dano irreparável ao erário público e ao patrimônio da Impugnante;
- c) Que a licitação, no que tange os imóveis de propriedade da Impugnante, seja suspensa até que haja parecer do IPHAN e demais órgãos de tutela do Patrimônio sobre a possibilidade de execução do projeto da Prefeitura para aquela área da Cidade;
- d) Que os referidos imóveis sejam retirados do certame.

## II.5) Pedido de Impugnação nº 06

A Impugnante questiona os itens 1.2.2, 1.5, 1.5.1, 4.1 e 4.1.1 do Edital LP – SMDE nº 01/2025, que possuem o seguinte teor:

*"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.*

[...]

*1.5 - Os pedidos de esclarecimentos referentes ao processo licitatório poderão ser enviados ao Leiloeiro até 3 (três) dias úteis anteriores à data fixada para abertura da sessão pública, endereçado ao correio eletrônico "reviverpatrimonio@prefeitura.rio".*

*1.5.1 - O Leiloeiro responderá aos pedidos de esclarecimentos no prazo de até 3 (três) dias úteis, contado da data de recebimento do pedido e limitado ao último dia anterior à data de abertura do certame. Para isso, poderá requisitar subsídios formais aos responsáveis pela elaboração do edital e dos anexos. As respostas aos pedidos de esclarecimentos serão divulgadas pelo site 3 "<https://desenvolvimento.prefeitura.rio/reviver-patrimonio-pró-apac/>" e vincularão os participantes e a Administração.*



[...]

*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 encontram.*

*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:

- Que, até a data da apresentação da impugnação, a Prefeitura não disponibilizou a íntegra dos processos administrativos que precederam a declaração dos referidos imóveis como de utilidade pública para desapropriação, requeridos por *email* anterior.

Ao fim, requer:

- Que o certame seja suspenso até que as informações sejam prestadas e seja dato tempo hábil aos interessados de analisá-las e eventualmente impugnar o a hasta pública.

## II.6) Pedido de Impugnação nº 07

A Impugnante questiona os itens 1.2.2, 1.5, 1.5.1, 4.1 e 4.1.1 do Edital LP – SMDE nº 01/2025, que possuem o seguinte teor:

*“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.*

[...]

*1.5 - Os pedidos de esclarecimentos referentes ao processo licitatório poderão ser enviados ao Leiloeiro até 3 (três) dias úteis anteriores à data fixada para abertura da sessão pública, endereçado ao correio eletrônico reviverpatrimonio@prefeitura.rio.*

*1.5.1 - O Leiloeiro responderá aos pedidos de esclarecimentos no prazo de até 3 (três) dias úteis, contado da data de recebimento do pedido e limitado ao último dia anterior à data de abertura do certame. Para isso, poderá requisitar subsídios formais aos responsáveis pela elaboração do edital e dos anexos. As respostas aos pedidos de esclarecimentos serão divulgadas pelo site 3 "<https://desenvolvimento.prefeitura.rio/reviver-patrimonio-pro-apac/>" e vincularão os participantes e a Administração.*

[...]





*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:

- Que a Prefeitura, até a data de apresentação da impugnação, não cumpriu a norma prevista no artigo 159 da lei complementar 230/2024, lei que instituiu a “desapropriação por hasta pública” no Município do Rio de Janeiro;
- Que a alegada irregularidade compromete a validade do Edital;
- Que o prazo de resposta para a notificação extrajudicial extrapola a data do leilão.

Ao fim, requer:

- que o certame seja suspenso até que as informações sejam prestadas e seja dado tempo hábil aos interessados de analisá-las e eventualmente impugnar a hasta pública.

## II.7) Pedido de Impugnação nº 08

A Impugnante questiona os itens 1.2, 1.2.2, 4.1, 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 declararam 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 encontram.

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:

- d) 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
- e) 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:

- b) que os referidos imóveis sejam retirados do certame.

### **III - TEMPESTIVIDADE**

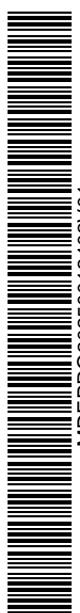
Diz o Edital, em seu item 1.6:

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 do Edital, a sessão pública do leilão será realizada em 12/12/2025. Deste modo, configuram-se tempestivos os pedidos de impugnação em análise.

### **IV- RAZÕES**

#### **IV.1 Das questões preliminares**





Preliminarmente, importa destacar que o Pedido de Impugnação nº 8 apresenta razões e pedidos idênticos ao Pedido de Impugnação nº 1, impossibilitando, desde já, o seu deferimento.

#### **IV.1 Sobre a necessidade de consulta e autorização prévia ao IPHAN**

Conforme destacado nos itens 3 a 6 do Termo de Referência (Anexo II ao Edital), os arrematantes vencedores deverão apresentar projeto aos órgãos técnicos municipais, bem como respeitar todos os parâmetros e a legislação vigente acerca da realização de obras no imóvel, obtendo todas as licenças necessárias também junto aos órgãos federais e estaduais.

Inclusive, o Termo de Referência também aponta a necessidade de, na elaboração do projeto pelo arrematante, realizar diagnóstico e pesquisa histórica, respeito ao gabarito, compatibilidade morfológica das coberturas ao tipo de arquitetura da área e harmonia do imóvel com o conjunto protegido.

Há de se ressaltar que o Edital não criar nenhum tipo de flexibilização urbanística ou licenciatória para os imóveis ou arrematantes. O assunto já resta previamente explicado nas FAQs disponíveis no sítio <https://desenvolvimento.prefeitura.rio/reviver-patrimonio-pro-apac/>:

**As obras a serem realizadas pelo arrematante ficam automaticamente autorizadas pelo Edital?**

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.

Vale ressaltar que nenhum dos imóveis objeto do Edital possuem proteção a nível federal.

Assim, considerando as razões expostas, não se entende necessário a oitiva prévia do IPHAN antes da apresentação dos projetos pelas arrematantes vencedores.

#### **IV.2 Sobre o nível de proteção conferido aos imóveis do Largo São Francisco de Paula nºs 19, 21, 23 e do Terreno “Lote 1”**





Apesar da impugnante destacar que os imóveis possuem valor passível de proteção, na forma da fl. 11 Termo de Referência se observa que os imóveis possuem o seguinte *status* de proteção:

Endereço	Área IPTU	Área RGI	Nível de proteção
Largo de São Francisco de Paula, 19	389 m <sup>2</sup>	187,09 m <sup>2</sup>	Preservado Dec. 4.141/1983
Largo de São Francisco de Paula, 21	289 m <sup>2</sup>	175,23 m <sup>2</sup>	Preservado Dec. 4.141/1983
Largo de São Francisco de Paula, 23	240 m <sup>2</sup>	137,73 m <sup>2</sup>	Preservado Dec. 4.141/1983
Lote 1 com frente para a Servidão de passagem que liga a Rua Sete de Setembro ao Largo de São Francisco de Paula	Não encontrado	292,20 m <sup>2</sup>	Tutelado Dec. 4.141/1983

Em tempo, reitera-se que o objetivo do Programa Reviver Centro Patrimônio Pró-APAC, ao qual o Edital LP – SMDE nº 01/2025 integra como a fase de leilão público, é justamente recuperar os imóveis tanto sob a sua reintegração econômica à região quanto pela reintegração ao conjunto arquitetônico protegido.

#### IV.3 Sobre o estado dos imóveis e sua função social

Conforme o levantamento de informações e as vistorias realizadas pelos órgãos técnicos da Prefeitura, os imóveis perderam grande parte da sua estrutura original, afetando demasiadamente as características do conjunto arquitetônico da região. Ademais, inércia do proprietário em promover a recuperação do imóvel, além da instalação de atividade exclusiva de estacionamento em todos os imóveis citados, demonstram não só a destinação divergente da função social do imóvel, como também seu uso irregular, uma vez que nos imóveis citados há atividade exclusiva de estacionamento, vedada na forma do art. 370 do Plano Diretor municipal.

Com base nestas informações, esta Secretaria concluiu pela adequação dos referidos imóveis aos critérios definidos no art. 5º do Decreto Rio nº 56.396/2025, haja vista que, com base na avaliação dos órgãos técnicos municipais, os imóveis estão em estado físico de degradação ou em situação de violação às normas de proteção ao patrimônio cultural aplicável





ao perímetro, seja pela atividade irregular ou pela demolição das edificações. 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.

#### IV.4 Sobre a sobreposição à garantia da liberdade de culto

Quanto à alegação de que a desapropriação por hasta pública empreendida configuraria a sobreposição da requalificação urbana em detrimento da liberdade de culto em razão da alegada importância dos imóveis para a renda da instituição religiosa, primeiramente se destaca que o Decreto-Lei nº 3.365/1941 garante ao expropriado a justa indenização sobre o valor que imóvel que, inclusive, pode ser objeto de revisão pelo Poder Judiciário. Assim, não haverá o prejuízo econômico ao expropriado, que receberá a indenização justa, calculada na forma da Lei.

Consequentemente, a desapropriação dos imóveis não pode presumir a constrição da atividade da instituição e o risco de afetar sua liberdade de culto ou de seus frequentadores.

Ainda, reitera-se que o uso atual dos imóveis se destina exclusivamente a estacionamentos irregulares, uma vez que vedados na forma do art. 370 do Plano Diretor, de modo que a atuação do Poder Público na coibição da atividade é, inclusive, obrigação legal.

Desta forma, verifica-se que o pleito do impugnante é de manter atividade ILEGAL nos imóveis, o que não pode ser aceito pelo Poder Público.

#### IV.5 Quanto aos Laudos de Avaliação e seus valores e métodos

Ao expropriado é assegurado o direito de confrontar o teor dos laudos de avaliação para fins de contestação da indenização expropriatória a ser recebida. No entanto, o momento adequado para apresentar tal irresignação é por meio do processo judicial de desapropriação (que é inaugurado em caso de recusa do expropriado à oferta expropriatória extrajudicial),





oportunidade em que poderá, por meio do contraditório e ampla defesa, apresentar laudo crítico em Juízo.

#### IV.6 Quanto à mudança do potencial construtivo pelo Termo de Referência

A impugnante alega que o Termo de Referência promove alteração do gabarito e, portanto, da volumetria e do potencial construtivo dos imóveis. No entanto, tais razões não merecem prosperar.

Conforme se extrai no item 3.3 do Termo de Referência, o gabarito vigente para os imóveis, segundo o Anexo XXI da LC nº270/2024, é estabelecido pela Lei nº2.236 de 14 de outubro de 1994, Legislações específicas e PAAs/PALs em vigor.

Por sua vez, os itens 4.1 e 4.2, em seus itens “d” e “f”, respectivamente, preveem:

“O projeto poderá prever o aproveitamento do miolo de quadra, conforme o disposto no item 3.6 Readequação do Potencial Construtivo no Lote, **podendo** o gabarito atingir a altura máxima de até 22 (vinte e dois) metros”.

Conforme se observa, o Termo de Referência não altera o gabarito aplicável ao imóvel ou inova parâmetro urbanístico, mas tão somente define, previamente, as diretrizes a serem observadas nos projetos de intervenção estrutural e arquitetônica a serem apresentados e executados pelos arrematantes vencedores.

Oportunamente, destaca-se que o aumento do gabarito somente se dará a partir da Readequação do Potencial Construtivo, previsto no art. 122 do Plano Diretor e já transrito no item 3.6 do Termo de Referência, que exige requisitos específicos e necessitarão da aprovação pelos órgãos competentes. Veja:

**Art. 122. A readequação do potencial construtivo para os terrenos em que haja imóvel tombado ou preservado será aplicada conforme as seguintes condições:**

**I – condicionada à aprovação junto ao órgão competente de tutela do patrimônio cultural.**

**II – o uso da edificação tombada ou preservada poderá ser aplicado a todo o terreno;**



III – o órgão de tutela poderá definir altura superior à máxima permitida pela legislação vigente de patrimônio, limitada ao maior dos seguintes casos:

- a) altura máxima permitida para o local conforme estabelecido no Título V desta Lei Complementar ou na norma específica de preservação;
- b) altura total do bem tombado ou preservado, incluídos todos os elementos construtivos.

IV – a edificação tombada ou preservada não será computada na taxa de ocupação, na Área Total Edificável – ATE nem incidirá Outorga Onerosa do Direito de Construir sobre a área edificada do bem protegido;

V – não serão exigidas vagas de estacionamento de veículos automotores, respeitadas as normas relativas à segurança e acessibilidade;

VI – não serão exigidos os locais para guarda de bicicletas, pela Lei Complementar nº 198/2019, Código de Obras e Edificações Simplificado - COES, quando for tecnicamente inviável; e

VII – será permitida mais de uma edificação no lote, afastada ou não afastada das divisas.

§ 1º A aplicação do inciso III deste artigo estará sujeita à anuência do Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural.

§ 2º Para viabilizar o disposto no inciso VII, será permitida a implantação de via interna, de acordo com o disposto no Título V desta Lei Complementar.

§ 3º A nova edificação deverá atender aos demais parâmetros urbanísticos previstos no Título V desta Lei Complementar.

Verifica-se, pois, que este valor a maior que o Poder Público venha a arcar faz parte de uma política de fomento para preservação do patrimônio histórico-cultural, reocupação da área central da cidade e preservação da função social da propriedade de acordo com as características dos imóveis, que, de forma diversa, vem sendo utilizados, como já apontado, para prática de atividade não permitida - estacionamentos irregulares.

#### **IV.7 Quanto ao risco de dano ao Erário**

Quanto à alegação de que a assunção, pela Municipalidade, de eventual avaliação do imóvel *a maior* na esfera judicial implicaria em risco de dano ao Erário, não se vislumbra a razão do argumento.





O Decreto Rio nº 56.396/2025, que regulamenta o Programa Reviver Centro Patrimônio Pró-APAC, em seu art. 7º, parágrafo único, prevê a autorização da medida:

Art. 7º O vencedor da hasta pública, no âmbito do presente Programa, será dispensado de arcar com o pagamento de eventual diferença, se houver, entre o valor fixado em processo judicial expropriatório - incluídos acréscimos legais, custas e despesas decorrentes do aludido processo - e o valor da sua proposta vencedora do leilão.

Parágrafo único. A eventual diferença apurada, na forma do caput desse artigo, será arcada pelo Município, que promoverá, a sua conta, a complementação em Juízo do valor obtido por meio de hasta pública.

#### **IV.8 Quanto ao fornecimento de cópias dos processos administrativos**

Na forma do Decreto Rio nº 44.745 de 19 de julho de 2018, o fornecimento de cópia de processos administrativos por qualquer órgão da Administração Municipal deverá ser realizado através de solicitação formal nos ditames da Lei de Acesso à Informação (Lei Federal nº 12.527 de 18 de novembro de 2011).

O pedido pode ser feito através do canal 1746 (<https://www.1746.rio/hc/pt-br>).

#### **IV.9 Quanto à notificação extrajudicial e seu respectivo registro**

A desapropriação por hasta pública, apesar de ferramenta inovadora, não substitui os procedimentos previstos pelo Decreto-Lei 3.365/2021, norma geral sobre as desapropriações por utilidade pública no Brasil. Ainda que na desapropriação por hasta pública haja a alienação dos imóveis antes da conclusão da desapropriação, tal alienação se dá sob condição suspensiva, como destacado nos itens 1.1 e 1.1.1 do Edital.

Isto implica dizer que os demais ritos expropriatórios, seja judicial ou extrajudicialmente, serão cumpridos regularmente, de modo que o Ente expropriante continua condicionado a firmar o acordo com o expropriado ou proceder a desapropriação pela via judicial.

Neste contexto, denota-se que as exposições da impugnante sobre o caráter prejudicial da ausência de registro das notificações extrajudiciais ou do prazo para resposta posterior até





mesmo à data de sessão do leilão não estão imbuídas de razão sob a perspectiva jurídica. Isto porque as notificações produzem efeitos quanto à parte administrativa ou judicial da desapropriação, enquanto o leilão público diz respeito à fase licitatória (hasta pública) e, conforme já reiterado, aguardam a conclusão da desapropriação como implemento da condição suspensiva da alienação.

## **V – DA DECISÃO DOS PEDIDOS DE IMPUGNAÇÃO**

Assim, com base nos posicionamentos levantados, **INDEFIRO** os pedidos, em sua integralidade, veiculados nos Pedidos de Impugnação nºs 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.

Rio de Janeiro, 01 de dezembro de 2025.

**MARIANA STUMBO DE CARVALHO RODRIGUES**  
Leiloeira

**CARINA DE CASTRO QUIRINO**  
Subsecretária de Regulação e Ambiente de Negócios  
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico



MDEPRO20250012402V01

