

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

PEDIDO DE IMPUGNAÇÃO Nº 10
DECISÃO

I - INTRODUÇÃO

Trata-se de impugnação ao Edital LP – SMDE nº 01/2025 apresentada por MING SU, inscrita no RNE nº F08(ocultado)-6, em 5 de dezembro de 2025, através de suas advogadas constituídas na forma da procuração encaminhada anexa ao pedido de impugnação.

II - RELATÓRIO

Em breve síntese, a impugnante alega especificamente sobre o imóvel situado à Rua Sete de Setembro, nº 192:

- a) Que adquiriu o imóvel em 13/05/2025, e que vem realizando obras de reparo, restauração e melhorias estruturais, já tendo concluído a reforma completa do telhado do imóvel e em fase de execução das demais adequações internas;
- b) Não compreender o fundamento fático e jurídico para a declaração de utilidade pública do imóvel para fins expropriatórios;
- c) Ausência de comunicado ou ciência formal sobre processo administrativo prévio, não sendo oportunizado o contraditório e havendo falta de transparência procedimental;
- d) Que o imóvel não se enquadra nas hipóteses previstas no Art. 5º, I do Decreto Rio nº 56.396/2025, estando o imóvel regularmente ocupado, conservado e utilizado para atividade empresarial.

Ao final, requer:

- a) A reconsideração acerca do enquadramento fático e jurídico do imóvel situado na Rua Sete de Setembro, nº 192 no Programa Reviver Centro Patrimônio – PRÓ-APAC, de



modo que se determine a imediata retirada do imóvel situado na Rua Sete de Setembro, nº 192 do presente certame;

- b) A exclusão imediata do imóvel situado na Rua Sete de Setembro, nº 192, Rio de Janeiro/RJ, da sessão pública de prevista para ocorrer em 12 de dezembro de 2025, impedindo-se sua inclusão em qualquer medida de leilão ou hasta pública;
- c) A suspensão integral dos efeitos de todos os atos administrativos já praticados no Processo Administrativo nº MDE-PRO-2025/00160 e no referido certame relativo ao imóvel;
- d) O reconhecimento expresso de que o imóvel não se enquadra nas hipóteses previstas no Decreto Rio nº 56.396/2025, em razão das reformas estruturais já executadas, da plena utilização do imóvel e da ausência de qualquer situação de abandono, degradação, risco ou descumprimento de função social; e
- e) A expedição de novo ato administrativo reconhecendo a regularidade do imóvel e afastando sua inclusão no Programa Reviver Centro Patrimônio – PRÓ-APAC.

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, configura-se tempestivo o pedido de impugnação em análise.

IV- RAZÕES

IV.1 - Quanto aos procedimentos prévios necessários e abertura para contraditório e ampla defesa.



Na desapropriação por hasta pública no Município do Rio de Janeiro, regulamentada pelo Decreto Rio nº 54.234/2024, incluindo aquelas em execução no âmbito do Reviver Centro Patrimônio Pró-APAC, todos os demais requisitos e ritos para a efetivação da fase de desapropriação continuam observando os ditames do Decreto-Lei 3.365/1941, permanecendo a observância aos procedimentos ordinários.

Todos os processos administrativos prévios necessários ao levantamento das informações dos imóveis foram adequadamente promovidos pelos órgãos competentes, de modo que o processo MDE-PRO-2025/00160 se trata de processo destinado à instrução dos documentos necessários à desapropriação, como o laudo de avaliação e a notificação extrajudicial da expropriada, representando apenas parte da instrução processual já consolidada no programa.

Deste modo, verifica-se que há equívoco da impugnante em afirmar a inexistência de procedimento administrativo prévio.

IV.2 - Quanto à abertura para contraditório e ampla defesa.

Por sua vez, também não merecem prosperar as alegações de que houve violação ao devido processo legal e à ampla defesa e contraditório da expropriada.

Em primeiro, pois a desapropriação por hasta pública é modalidade executada a partir da desapropriação por utilidade pública; assim, os procedimentos expropriatórios, embora se trate de uma das formas de intervenção do Estado na propriedade, não podem ser confundidos com a via sancionatória. Consequentemente, não há necessidade de defesa do administrado ou de conhecimento dos processos administrativos prévios, pois estes versam sobre o levantamento de informações e estudos técnicos para avaliação do imóvel e fundamentação da utilidade pública declarada.

Por outro ponto, o Reviver Centro Patrimônio Pró-APAC se trata de programa integrado ao Reviver Centro, utilizando a desapropriação por hasta pública e o apoio financeiro como ferramentas para as intervenções urbanas necessárias ao referido plano de renovação urbana para a região central da Cidade. Trata-se, portanto, de política pública municipal, não



estando condicionada à obrigatoriedade de prévia ampla defesa e contraditório, haja que também por esta perspectiva não há lesão, sanção ou prejuízo à sociedade ou a direito subjetivo.

Ao expropriado é garantida, na forma da Lei, a justa indenização pela desapropriação. Assim, ainda que no bojo do Edital LP – SMDE nº 01/2025 haja arrematante vencedor do imóvel em comento, o Município ainda adotará todos os procedimentos ordinários para a fase expropriatória. É neste sentido que foi promovida a notificação extrajudicial, visando apresentar a oferta expropriatória que, caso rejeitada, será apresentada na via judicial do processo de desapropriação.

Como procedimentalmente apontado no Decreto-Lei nº 3.365/1941, havendo a irresignação pelo expropriado e a consequente rejeição da oferta indenizatória, caberá a ele, no momento oportuno do processo judicial, apresentar suas razões.

IV.3 - Quanto à qualificação do imóvel para o Reviver Centro Patrimônio Pró-APAC

Conforme ressaltado, todos os processos administrativos prévios necessários ao levantamento das informações dos imóveis foram adequadamente promovidos pelos órgãos competentes. Assim, a identificação dos imóveis qualificados para objeto do programa Reviver Centro Patrimônio Pró-APAC foi objeto de ampla e transversal análise técnica dos órgãos municipais competentes.

O imóvel em comento foi alvo de avaliações técnicas e vistorias realizadas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento, Instituto Rio Patrimônio da Humanidade e pela Comissão Especial de Avaliação, que embasaram sua identificação e adequação como objeto do programa.

V – DA DECISÃO DO PEDIDO DE IMPUGNAÇÃO

Ante o exposto, **INDEFIRO** o pedido em sua integralidade.





Rio de Janeiro, 10 de dezembro de 2025.

MARIANA STUMBO DE CARVALHO RODRIGUES

Leiloeira

OSMAR CARNEIRO GUIMARÃES DE LIMA

Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico

