

DECRETO Nº 34522 DE 03 DE OUTUBRO 2011, DO RIO DE 09/11/2011.

Aprova as diretrizes para a demolição de edificações e relocação de moradores em assentamentos populares

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, no uso de suas atribuições legais, e CONSIDERANDO a necessidade de atualizar e uniformizar os procedimentos da administração municipal para a desocupação de áreas em assentamentos populares, necessárias à implantação de projetos de interesse público,

DECRETA

Art. 1º Ficam aprovadas as diretrizes para a demolição de edificações e relocação de moradores em assentamentos populares na forma do anexo A.

Parágrafo único. Aplicam-se as mesmas diretrizes às situações de emergências, tais como incêndios, enchentes, desabamentos e despejos.

Art. 2º Ficam revogados os Decretos n.º 20.454, de 24 de agosto de 2001, n.º 28.983, de 11 de fevereiro de 2008, n.º 33.017, de 05 de novembro de 2010, e n.º 23.846, de 19 de dezembro de 2003, bem como as disposições em contrário.

Art. 3º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Rio de Janeiro, 8 de novembro de 2011; 447.º ano da fundação da Cidade.

EDUARDO PAES

(*) Republicado por ter saído com incorreções no D.O de 04 de outubro de 2011.

ANEXO A

1. DIRETRIZES PARA DEMOLIÇÃO DE EDIFICAÇÕES E RELOCAÇÃO DE MORADORES EM ASSENTAMENTOS POPULARES

1.1 - CONDICIONANTES:

As intervenções urbanísticas previstas em projetos de urbanização de assentamentos populares ou em projetos de interesse público indicam, muitas vezes, a necessidade de demolição de unidades residenciais, comerciais e mistas situadas em assentamentos populares.

Tais demolições são necessárias à execução de sistema viário, à implantação de obras de infraestrutura e equipamentos públicos, ou por estarem situadas em áreas inadequadas à habitação.

Os projetos de urbanização, elaborados com a orientação de atingir o menor número possível de unidades, indicam soluções diversas, de acordo com as especificidades de cada área e privilegiam a

utilização de espaços livres no próprio local, e, na inexistência dessas áreas, a escolha de terrenos o mais próximo possível.

A relocação compulsória de uma moradia, mesmo em casos justificados, deve ser precedida de um entendimento e aceitação, por parte das famílias a serem reassentadas, dos objetivos, condições e benefícios do projeto. Devem ainda ser considerados os investimentos realizados por essas famílias, na produção da sua moradia, reconhecendo o direito a estas benfeitorias.

O processo de reassentamento baseia-se nas seguintes diretrizes:

- A participação da população beneficiada, em todas as etapas do processo, buscando soluções de consenso e o comprometimento de todos com o sucesso do projeto;
- A real melhoria das condições de habitabilidade da população objeto da intervenção, mediante a oferta de alternativas de relocação;

1.2 - ALTERNATIVAS DE RELOCAÇÃO - A oferta de outra moradia às famílias se dará por meio da escolha de uma das seguintes modalidades, respeitadas as características do projeto de relocação, a disponibilidade dos recursos e a especificidade de cada beneficiário:

1.2.1 - Uma nova moradia no local, mediante a construção de unidades residenciais de bom padrão construtivo, quando previsto no projeto ou num empreendimento do Programa Minha Casa Minha Vida ou similar;

1.2.2 - A indenização da benfeitoria;

1.2.3 - A compra de uma nova moradia, preferencialmente na própria comunidade, denominada compra assistida;

1.2.4 - Auxílio financeiro específico para liquidação antecipada do parcelamento do contrato de compra e venda de imóvel residencial celebrado conforme as regras do Programa Minha Casa Minha Vida, regulado pela Lei Federal n.º 11.977, de 7 de julho de 2009, quando autorizado pelo Chefe do Poder Executivo e apenas para os casos de realocação de famílias desabrigadas ou moradoras de área de risco;

1.2.4.1 - No caso da liquidação antecipada, o beneficiário assinará Termo de Concordância, que substituirá o recibo definido no Anexo 5.

1.2.5 - Pagamento de aluguel mensal no valor definido no Decreto n.º 2.893, de 13 de abril de 2011, até o reassentamento definitivo em outra moradia.

1.3 - IMÓVEIS ALUGADOS - O tratamento a ser dado aos casos de edificações alugadas contempla a oferta de indenização da benfeitoria ao titular e um auxílio financeiro ao locatário. Este critério evita beneficiar moradores recentes da comunidade em detrimento dos mais antigos, ao mesmo tempo em que faz o ressarcimento ao titular das despesas realizadas na construção da benfeitoria. Além disso, dá condições ao locatário de buscar um novo imóvel para alugar, facilitando o pagamento do depósito, mecanismo utilizado nos aluguéis em áreas de baixa renda, em substituição ao fiador.

A hipótese de beneficiar somente o locatário poderia provocar uma onda de despejos durante a implantação do projeto, como forma do titular da benfeitoria resguardar seus investimentos. Utilizar o critério de indenizar o proprietário pela benfeitoria e ofertar uma nova moradia ao locatário poderia provocar o aparecimento de casos de “aluguéis fictícios”, beneficiando uma mesma família duas vezes. Por estas razões, esses procedimentos foram descartados.

1.4 - PROCESSO DE RELOCAÇÃO:

As ações de relocação são orientadas pela metodologia e critérios abaixo descritos:

1.4.1- A unidade a ser demolida será identificada por numeração sequencial. Esta providência permitirá a delimitação do universo de unidades atingidas, evitando o surgimento de novas moradias na área objeto da intervenção. O número de unidades a serem relocadas é definido considerando-se o número de domicílios atingidos pelo plano de intervenções urbanísticas, independentemente de quantas famílias o ocupem. Este critério impede o aparecimento de “famílias agregadas” durante o processo, em busca de soluções de moradia.

1.4.2 - As famílias que ocupam estas unidades serão objeto de prévio cadastramento, através da aplicação de formulário conforme modelo (Anexo 1), identificando:

- o(s) titular(es) e sua(s) qualificação(ões);
- a característica física da edificação e o número e tipo dos cômodos

1.4.3 - O titular fará a escolha entre as opções apresentadas.

1.4.3.1- A partir da primeira convocação, fica garantido o prazo de três meses para a conclusão da negociação. O prazo poderá ser prorrogado a critério da administração municipal. Após este prazo a administração municipal tomará as medidas legais cabíveis, desobrigando-se de aplicar, nestes casos, o previsto neste Decreto.

1.4.4 - No caso de unidades atingidas, cujo ocupante não seja o titular da benfeitoria, este último receberá a indenização e o locatário uma “ajuda moradia” equivalente a 3 (três) meses do aluguel mensal previsto no item “1.2.5”, com base no formulário (Anexo 7) mediante assinatura de recibo.

1.4.5 - As unidades atingidas por demolição parcial serão recompostas, quando for possível, ou o proprietário será indenizado pela parte da benfeitoria demolida.

1.5 - AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA E A INDENIZAÇÃO

1.5.1 - A avaliação da benfeitoria será realizada com base no formulário (Anexo 1) e na tabela (Anexo 2).

1.5.2 - O valor da avaliação da benfeitoria poderá ser acrescido em até 80%, dependendo da localização no que diz respeito à acessibilidade e disponibilidade de serviços.

1.5.3 - Poderá ser aplicada uma redução de até 50% do valor de avaliação da benfeitoria decorrente de depreciação pelo estado de conservação ou de cálculo de área equivalente de construção.

1.5.4 - A avaliação de imóveis comerciais ou mistos ou de imóveis apresentados para a compra assistida com área menor de 35m² poderá ser acrescida de até 50% no valor da avaliação.

1.5.6 - Quando as características da benfeitoria forem muito diversas das constantes na tabela de avaliações (Anexo 2), poderá ser utilizado o Sistema de Custos para Obras e Serviços de Engenharia SCO-RIO para a obtenção do custo de reconstrução da benfeitoria que será a base da avaliação, bem como utilizar avaliações da PGM, da F/SPA, o valor venal do imóvel ou o valor previsto para o pagamento do ITBI, quando este tiver inscrição municipal.

1.5.7 – Quando, a critério da PGM, para imóveis declarados de interesse social ou público para fins de desapropriação, não for recomendado o ajuizamento da ação expropriatória, o valor do auxílio a ser concedido será aquele definido no laudo de avaliação elaborado pelo Departamento Técnico da PGM.

1.5.8 – A conclusão da negociação dar-se-á mediante o pagamento e a assinatura pelo beneficiário do recibo (Anexo 5).

1.6 - COMPRA ASSISTIDA

1.6.1 - A avaliação das benfeitorias apresentadas para a compra assistida, com base no formulário definido no Anexo 3, obedecerá ao mesmo critério de avaliação definida no item 1.5.

1.6.2 - O valor para compra da benfeitoria será definido com base na avaliação da que será demolida (Anexo 4)

1.6.3 – A conclusão da negociação dar-se-á mediante a assinatura de recibo pelo beneficiário (Anexo 5) bem como de Instrumento Particular de Compra e Venda, testemunhado por um servidor público municipal (Anexo 6).

1.6.3 - Em casos excepcionais, o valor da compra assistida poderá ser pago como a título de indenização, desde que justificado e autorizado obrigatoriamente pelo Titular da Secretaria Municipal de Habitação.

1.6.4 - No caso de edificações atingidas por intempéries, quando não for possível o preenchimento do formulário (Anexo 1), ou quando não for possível definir o investimento feito pelo titular do cadastro, a compra de outra moradia será limitada a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), salvo justificadas exceções autorizadas obrigatoriamente pelo Titular da Secretaria Municipal de Habitação.

1.7 – ALUGUEL PROVISÓRIO

O pagamento do aluguel mensal provisório no valor definido em Decreto Municipal será pago até o reassentamento definitivo, por uma das alternativas previstas nos itens 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3. A critério da administração municipal o aluguel provisório poderá ser pago em situações diversas das previstas neste decreto, desde que devidamente justificadas e autorizadas pelo Titular da Secretaria Municipal de Habitação.

1.8 - EDIFICAÇÕES COMERCIAIS

1.8.1- Ao proprietário de edificação de uso exclusivamente comercial ou institucional será ofertada uma nova unidade comercial, indenização ou compra de outra benfeitoria sujeitas aos mesmos critérios definidos para as edificações de uso residencial, previstos em projetos da SMH.

1.8.2 - Para comércios de médio ou grande porte, a avaliação poderá ainda ser acrescida do diferencial existente entre o valor unitário padrão predial para imóveis residenciais e para imóveis comerciais constantes do Código Tributário do Município (IPTU) para o logradouro reconhecido mais próximo.

2. DIRETRIZES PARA RESSARCIMENTO FINANCEIRO AOS ADQUIRENTES DE LOTES

E RELOCAÇÃO DE MORADIAS NOS LOTEAMENTOS IRREGULARES INSCRITOS NO NÚCLEO DE REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS

2.1- CONDICIONANTES

Ao promover a regularização urbanística e fundiária dos loteamentos inscritos no Núcleo de Regularização de Loteamentos, tem sido constatado que na maior parte dos casos os loteamentos clandestinos não dispõem de áreas destinadas aos equipamentos públicos necessários à qualidade de vida das comunidades, uma vez que foram parcelados à margem da legislação.

Para possibilitar a implantação de tais equipamentos, resguardando os investimentos feitos pelos adquirentes dos lotes indicados para este fim, faz-se necessário estabelecer procedimentos que viabilizem o ressarcimento financeiro por estes investimentos.

2.2- DIRETRIZES PARA RESSARCIMENTO FINANCEIRO DOS ADQUIRENTES DE LOTES

O ressarcimento financeiro aos adquirentes obedecerá aos seguintes critérios e metodologia:

- 2.2.1 - Os lotes devem pertencer a loteamentos declarados por lei como “Área de Especial Interesse Social”;
- 2.2.2 - O lote pretendido será vistoriado, marcado na base cadastral;
- 2.2.3 - Deverá ser preenchido o formulário próprio;
- 2.2.4 - A avaliação do lote obedecerá a um dos seguintes parâmetros:
 - 2.2.4.1- o valor venal do terreno constante do cadastro do IPTU;
 - 2.2.4.2 - cálculo do valor venal com base na fórmula constante do Código Tributário Municipal;
 - 2.2.4.3 - cálculo do valor do m² do terreno baseado no v₀ do logradouro ou do logradouro mais próximo;
 - 2.2.4.4 - atualização monetária do valor pago pelo adquirente;
 - 2.2.4.5 - cálculo do valor do m² através de método comparativo com transações efetuadas nas imediações;
 - 2.2.4.6 - cálculo do valor do m² tendo como base o ITBI;
 - 2.2.4.7 - fórmulas consagradas para avaliação de terrenos;
 - 2.2.4.8 - avaliações realizadas pela PGM ou F/SPA;
- 2.2.5 - No caso da existência de benfeitorias, deverá ser observado o disposto no item 1