CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N°

EMENTA:
ACRESCENTA DISPOSITIVOS À LEI COMPLEMENTAR LEI COMPLEMENTAR Nº 252/2022 PARA ESTABELECER CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL.

Autor(es): VEREADOR SALVINO OLIVEIRA

A CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO

DECRETA:

Art. 1º Esta Lei Complementar acrescenta dispositivos à Lei Complementar nº 252, de 12 de julho de 2022, para estabelecer critérios e condições para a alienação de bens imóveis de propriedade do Município do Rio de Janeiro a seus atuais ocupantes, quando autorizada por lei específica, com o objetivo de promover a regularização fundiária e o direito à moradia digna, conforme previsto no parágrafo único do art. 238 da Lei Orgânica do Município.

Art. 2º O art. 3º da Lei Complementar nº 252/2022 passa a vigorar acrescido do §9º com a seguinte redação:

“Art 3º ...

(...)

§9° Na hipótese no parágrafo terceiro, caso a família adquirente tenha renda de até cinco salários mínimos e o imóvel seja sua atual moradia, será garantido ao ocupante o parcelamento do valor da proposta vencedora em até duzentos e quarenta meses.” (NR)

Art. 3º A Lei Complementar nº 252/2022, passa a vigorar acrescida do seguinte artigo:

“Art. 3º-A Para a efetivação da aquisição de moradia social de que trata o §3° do art. 2º, o Poder Executivo observará as seguintes condições facilitadoras:

I – entrada reduzida, fixada em no máximo cinco por cento do valor total da alienação;

II – taxa de juros de quatro a dez por cento ao ano, de acordo com a faixa de renda familiar;

III - correção monetária diferenciada, não superior à variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial – IPCA-E; e

IV – possibilidade de utilização de recursos de programas habitacionais municipais, estaduais ou federais para o abatimento do saldo devedor.”

Art. 4º A Lei Complementar nº 252/2022, passa a vigorar acrescida do seguinte artigo:

Assinado digitalmente por VEREADOR SALVINO OLIVEIRA.
Código de validação: ac9c5472-0d05-4663-b763-62da5469cc27
A autenticidade deste documento poderá ser confirmada no site: valida.camara.rj.gov.br/sal

“Art. 3º-B Terão prioridade nas condições previstas nesta Lei as famílias com renda mensal de até três salários mínimos, devidamente cadastradas nos sistemas de assistência social do Município.”

Art. 5º A Lei Complementar nº 252/2022, passa a vigorar acrescida do seguinte artigo:

“Art. 3º-C Fica instituída a Alienação Subsidiada, pela qual o Município poderá alienar o imóvel por valor inferior ao de mercado, desde que:

I – o adquirente comprove situação de vulnerabilidade social extrema, mediante laudo técnico de órgão municipal competente;

II – o imóvel seja utilizado exclusivamente para fins de moradia própria e de sua família; e

III – a redução do valor seja limitada ao montante necessário para garantir a capacidade de pagamento do ocupante, sem prejuízo da subsistência familiar.”

Art. 6º A Lei Complementar nº 252/2022, passa a vigorar acrescida do seguinte artigo:

“Art. 3º-D O imóvel adquirido com os subsídios ou condições especiais desta Lei ficará gravado com cláusula de inalienabilidade pelo prazo de dez anos, constando obrigatoriamente do registro imobiliário.

Parágrafo único. A venda do imóvel antes do prazo previsto no caput implicará o dever de ressarcimento ao Município do valor do subsídio concedido, atualizado monetariamente.”

Art. 7º O Poder Executivo regulamentará esta Lei no que couber, especialmente quanto aos critérios para aferição da vulnerabilidade social.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Plenário Teotônio Villela, 12 de agosto de 2026.

JUSTIFICATIVA

A presente proposição fundamenta-se na necessidade de transformar o direito de preferência na alienação de imóveis municipais em um instrumento real de justiça social. Atualmente, ao exigir que um ocupante vulnerável cubra a oferta de um grande investidor em condições idênticas de pagamento, o Município cria uma barreira intransponível que desvirtua a função social da propriedade e da própria cidade.

O Plano Diretor impõe como diretriz o reconhecimento da vulnerabilidade do particular perante o Estado e a priorização do atendimento habitacional para a população de baixa renda. Ao permitir o parcelamento em 240 meses e a redução da entrada, este Legislativo garante que a alienação de patrimônio público seja, na verdade, um programa de Regularização Fundiária de Interesse Social.

Sob o aspecto jurídico, o projeto utiliza a permissão constitucional e orgânica do Artigo 238, parágrafo único, da Lei Orgânica do Município, que autoriza a prática de preços diferenciados para assentamentos de baixa renda. Portanto, a medida não representa uma perda patrimonial irresponsável, mas um investimento na estabilidade urbana e na dignidade das famílias cariocas que há décadas ocupam áreas da cidade sem a devida titulação.

Assinado digitalmente por VEREADOR SALVINO OLIVEIRA.
Código de validação: ac9c5472-0d05-4663-b763-62da5469cc27
A autenticidade deste documento poderá ser confirmada no site: valida.camara.rj.gov.br/sal

LEGISLAÇÃO CITADA

Lei Complementar nº 252, de 12 de julho de 2022.

Aprimora os procedimentos de gestão e alienação dos imóveis da Prefeitura do Rio de Janeiro.

Art. 3° A venda de bens imóveis da Prefeitura será feita mediante concorrência ou leilão público, observadas as seguintes condições:

(...)

Lei Orgânica do Município

Art. 238 - Na alienação ou utilização por terceiros de bens imóveis do Município, ficam vedados o preço vil ou simbólico e a imposição de encargos que decorram do uso normal do imóvel, só podendo ser praticados preços diferentes daqueles consignados em avaliação oficial, incluídos os reajustes previstos em lei, quando se verificar justificado e relevante interesse público.

Parágrafo único. Não se aplica o disposto no caput deste artigo no caso de imóveis destinados ao assentamento de população de baixa renda.

Assinado digitalmente por VEREADOR SALVINO OLIVEIRA.
Código de validação: ac9c5472-0d05-4663-b763-62da5469cc27
A autenticidade deste documento poderá ser confirmada no site: valida.camara.rj.gov.br/sal