

---

**EXCELENTÍSSIMO SR. PROMOTOR DE JUSTIÇA DA \_\_\_ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE DA CAPITAL DO RIO DE JANEIRO**

**ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E AMIGOS DA GÁVEA – AMAGÁVEA**, associação civil inscrita no CNPJ sob o nº 30.500.987/0001-74, com sede à Rua Major Rubens Vaz, nº 466, Gávea, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22470-070, vem, por seus advogados, apresentar a esta douta Promotoria a presente

**REPRESENTAÇÃO**

em face de **OPY PARTICIPAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de CNPJ nº 40.829.010/0001-59, e com sede à Rua Saturnino de Brito, nº 158/101, Jardim Botânico, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22470-030; e de **CARVALHO HOSKEN S/A – ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES**, pessoa jurídica de CNPJ nº 33.342.023/0001-33, e com sede à Av. das Américas, nº 4.430/201 e 202, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22640-102, em razão dos fatos ilícitos e irregularidades a seguir descritos.

## 1.

### A AMAGÁVEA

A AMAGÁVEA consiste em associação sem fins lucrativos criada em **06 de março de 1976**, tendo “por **objetivo** representar os moradores da Gávea, mormente no que se refere à participação e integração dos mesmos na **solução dos problemas comunitários**; na realização de melhoramento e **preservação do meio ambiente**; na proteção do patrimônio cultural, histórico, artístico, arquitetônico, estético, paisagístico, ecológico, turístico; na fiscalização do cumprimento da legislação urbanística, [...], e **promover o desenvolvimento social com vista a melhorar a qualidade de vida da comunidade**”, conforme art. 4º de seu estatuto social.

A AMAGÁVEA vem atuando há quase **cinquenta anos** na defesa dos interesses dos moradores do bairro, participando das decisões da Administração Pública que impactem no seu cotidiano, propondo alternativas, tecendo críticas e mesmo firmando Termos de Cooperação e Adoção junto à Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro e seus órgãos.

Diante disso, e tendo sido consultada por dezenas de moradores acerca da possibilidade de sua atuação frente à presente questão, a associação vem representar os interesses dos moradores do bairro por meio da presente manifestação.

## 2.

### Introdução

Historicamente, o bairro da Gávea se caracteriza por seu diminuto tamanho, proximidade ímpar com a natureza, e tranquilidade de suas ruas, haja vista ser composto majoritariamente por casas, em vias arborizadas e de pouca circulação de automóveis.

Contudo, nos últimos anos, o **adensamento urbano** da Gávea vem crescendo desproporcionalmente, erguendo-se novos prédios, casas e estabelecimentos comerciais, que **dependem do avanço sobre as áreas de mata para serem construídos**.

Ainda, a Clínica São Vicente, recentemente adquirida pela Rede D'Or, viu **seus leitos duplicarem em cerca de um ano**, com **acréscimo de 15 mil metros quadrados de área construída**<sup>1</sup>, e, por consequência, significativo aumento de trânsito de pessoas e veículos no bairro. Fora isso, conta com várias escolas particulares e uma universidade, cujos alunos e funcionários ainda não podem usufruir de uma estação de metrô (se é que poderão).

Tudo isso vem **impactando os aspectos urbanísticos e ambientais da Gávea**, que vê numa única via (a Rua Marquês de São Vicente, que sequer dispõe de duas pistas em toda sua extensão) a válvula de escape para escoamento do tráfego num bairro pequeno e eminentemente residencial.

Assim, já há um abalo desmedido no bairro, que se traduz com maior delicadeza nos efeitos ambientais que tende a causar, o que poderá ser potencializado pelos fatos a seguir descritos.

---

<sup>1</sup> <https://www.rededorsaoluiz.com.br/noticias/artigo/vem-coisa-boa-por-ai-expansao-da-clinica-sao-vicente>

Nos últimos meses, veio ao conhecimento dos moradores e frequentadores da Gávea a notícia do interesse de empresa particular na execução de um **empreendimento imobiliário** no bairro, com a construção de **dezoito casas**, que totalizam mais de **5.000 m<sup>2</sup> de área construída (mais de 21.000 m<sup>2</sup> de área total)**, em local definido por órgão técnico da Prefeitura (a Fundação Instituto de Geotécnica do Município do Rio de Janeiro – **GEO-RIO**) como “**ÁREA DE ALTA SUSCETIBILIDADE A DESLIZAMENTOS**”<sup>2</sup>, eis que se trata de terreno em encosta/acidentado.

Ainda, sua execução implicaria **em desmatamento de área verde e em intenso impacto no solo**, sendo possível que o empreendimento adentre **área non aedificandi e zona de conservação ambiental**. Além disso, a análise do projeto faz concluir pela **aplicação descabida de técnicas de simplificação de licenciamento**, a exemplo de **reconversão e remembramento** de lotes, que **não são possíveis** na presente hipótese, consoante se demonstrará.

Da mesma forma, há questões atinentes à **topografia acentuada**, ao **aclive elevado** do terreno, ao desrespeito à **testada mínima**, e à existência de **hipoteca em favor do BNDES** dos imóveis que compreendem a área, **alienação fiduciária em favor do Banco Pine S/A**, bem como **outras averbações** em suas matrículas junto ao RGI.

Por fim, um apanhado histórico dos projetos que a proprietária dos lotes, CARVALHO HOSKEN, já buscou realizar ao longo do Século XX – os quais jamais obtiveram as licenças necessárias – demonstra que há (e sempre houve) diversos óbices legais à execução de empreendimento imobiliário.

---

<sup>2</sup> Disponível em: <https://www.data.rio/apps/7606de2873ee441fae431368967ef56b/explore>

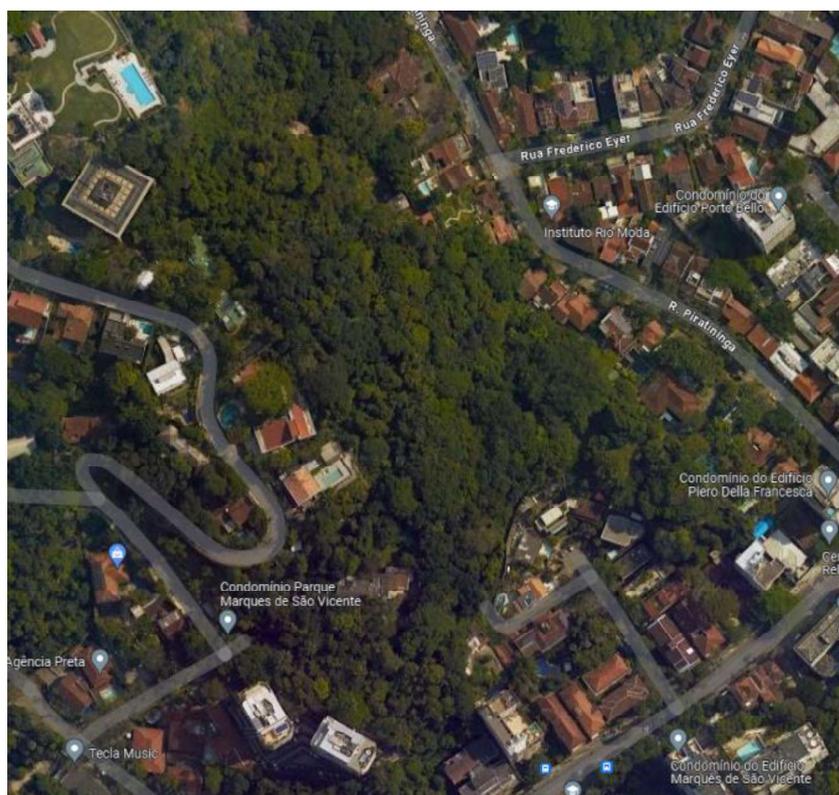
Todos esses pontos serão aprofundados nesta representação, em capítulos próprios, após breve elucidação acerca da área, do projeto imobiliário e do processo de licenciamento já em curso.

Dessa forma, espera a AMAGÁVEA que esta Promotoria possa se utilizar dos fatos e provas ora trazidos, a fim de exercer sua indispensável função constitucional de defesa da ordem jurídica e dos interesses sociais.

### 3.

#### A área do empreendimento, o projeto e o seu licenciamento

Considerando os **quatro lotes existentes**, a área total do empreendimento imobiliário possui **21.393,48 m<sup>2</sup>** e se localiza no chamado “**Alto Gávea**”, na adjacência das Ruas Marquês de São Vicente, Raimundo de Magalhães, Piratininga e Osório Duque Estrada, em parte da área de vegetação abaixo:





A área compreende **quatro imóveis de propriedade da CARVALHO HOSKEN**, inscritos sob as matrículas nº 42.253, 42.254, 42.255 e 42.256 junto ao 2º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro (anexos).

Analisando-se as certidões de RGI, nota-se que há **diversas averbações** sobre os imóveis, a exemplo de **hipoteca** em favor do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES e **alienação fiduciária** em favor do Banco Pine S/A.

O interessado particular na execução do empreendimento consiste na **OPY PARTICIPAÇÕES LTDA.**, que instaurou pedido de **licenciamento** de seu projeto junto à Prefeitura em **03/01/2024**, passando a tramitar como **processo administrativo EIS-PRO-2024/00151** (íntegra dos autos anexa).

Consultando os autos do processo administrativo de licenciamento, destaca-se as seguintes informações e documentos:

A OPY intitulou o empreendimento de “**OPY UBÁ**” e o definiu como “**projeto para modificação com acréscimo de área de edificação residencial unifamiliar com transformação de uso para unidades autônomas**, situado à Rua Marquês de São Vicente, nº 354, Gávea, Rio de Janeiro/RJ”, a ser implementado na área laranja do mapa abaixo:



Veja-se a proposta de construção das **dezoito casas**, que dependeria da abertura de novos logradouros, remoção de cobertura vegetal, manejo de fauna, impacto no solo, dentre outras medidas:



O projeto também discrimina a metragem de cada uma das **dezoito unidades residenciais**, cuja área edificada total somaria **5.119,88 m<sup>2</sup>**:

QUADRO DE UNIDADES			
UNIDADE	TIPOLOGIA	CT. SOLEIRA	ATE
CASA 01	TIPO 02	+46,60	311,04
CASA 02	TIPO 04	+54,30	309,34
CASA 03	TIPO 03	+53,50	286,36
CASA 04	TIPO 03	+55,40	286,56
CASA 05	TIPO 02	+53,70	311,04
CASA 06	TIPO 02	+57,50	311,04
CASA 07	TIPO 02	+56,50	311,04
CASA 08	TIPO 05	+41,00	273,60
CASA 09	TIPO 05	+67,00	273,60
CASA 10	TIPO 05	+67,00	273,60
CASA 11	TIPO 05	+73,00	273,60
CASA 12	TIPO 05	+75,00	273,60
CASA 13	TIPO 05	+73,00	273,60
CASA 14	TIPO 01	+64,00	243,26
CASA 15	TIPO 01	+65,00	243,26
CASA 16	TIPO 01	+64,00	243,26
CASA 17	TIPO 02	+64,00	311,04
CASA 18	TIPO 02	+59,00	311,04
ÁREA TOTAL			5.119,88 m <sup>2</sup>

Assim, como dito, nos lotes onde se espera erguer o empreendimento imobiliário haveria **suposta “edificação residencial unifamiliar com anexos”**, na qual seria aplicada **reconversão “através do desdobramento em unidades autônomas”**, com fundamento na Lei Complementar Municipal nº 232/2021.

Para tanto, é necessário que, antes disso, haja o **remembramento dos lotes** referentes a cada um dos **quatro imóveis** que integram a área, de propriedade da CARVALHO HOSKEN, inscritos sob as matrículas nº 42.253, 42.254, 42.255 e 42.256.

Após o remembramento, a OPY espera obter a reconversão do imóvel remembrado, transformando as alegadas edificações existentes (as quais, em verdade, não existem, à exceção de um pequeno banheiro de cerca de cinco metros quadrados) em unidades residenciais autônomas.

Ainda, a aprovação do projeto pela Prefeitura depende da obtenção de diversas **licenças de órgãos técnicos**, uma vez que há uma série de riscos geológicos e ambientais no local, a exemplo do desrespeito à **testada mínima**, a localização em área de “**alta suscetibilidade a deslizamentos**”, além da necessidade de **desmatamento de área verde** e **manejo de fauna**, conforme aprofundamentos a seguir.

#### .4.

### As irregularidades e riscos do projeto

#### 4.1. O remembramento

Conforme definido pela **Lei Complementar Municipal nº 270/2024**, “**remembramento**” consiste no “**reagrupamento de glebas, lotes** ou terrenos contíguos para constituição de lotes maiores”, ao passo que “**lote**” diz respeito a “**parcela autônoma** resultante de loteamento, desmembramento ou remembramento **cuja testada é adjacente a logradouro público**”.

No documento de apresentação do projeto “OPY UBÁ”, a empresa responsável pela elaboração/execução do empreendimento imobiliário aponta para a necessidade de **remembramento de apenas três lotes**, a fim de que **o lote lembrado passe a ter testada voltada para o logradouro público**.

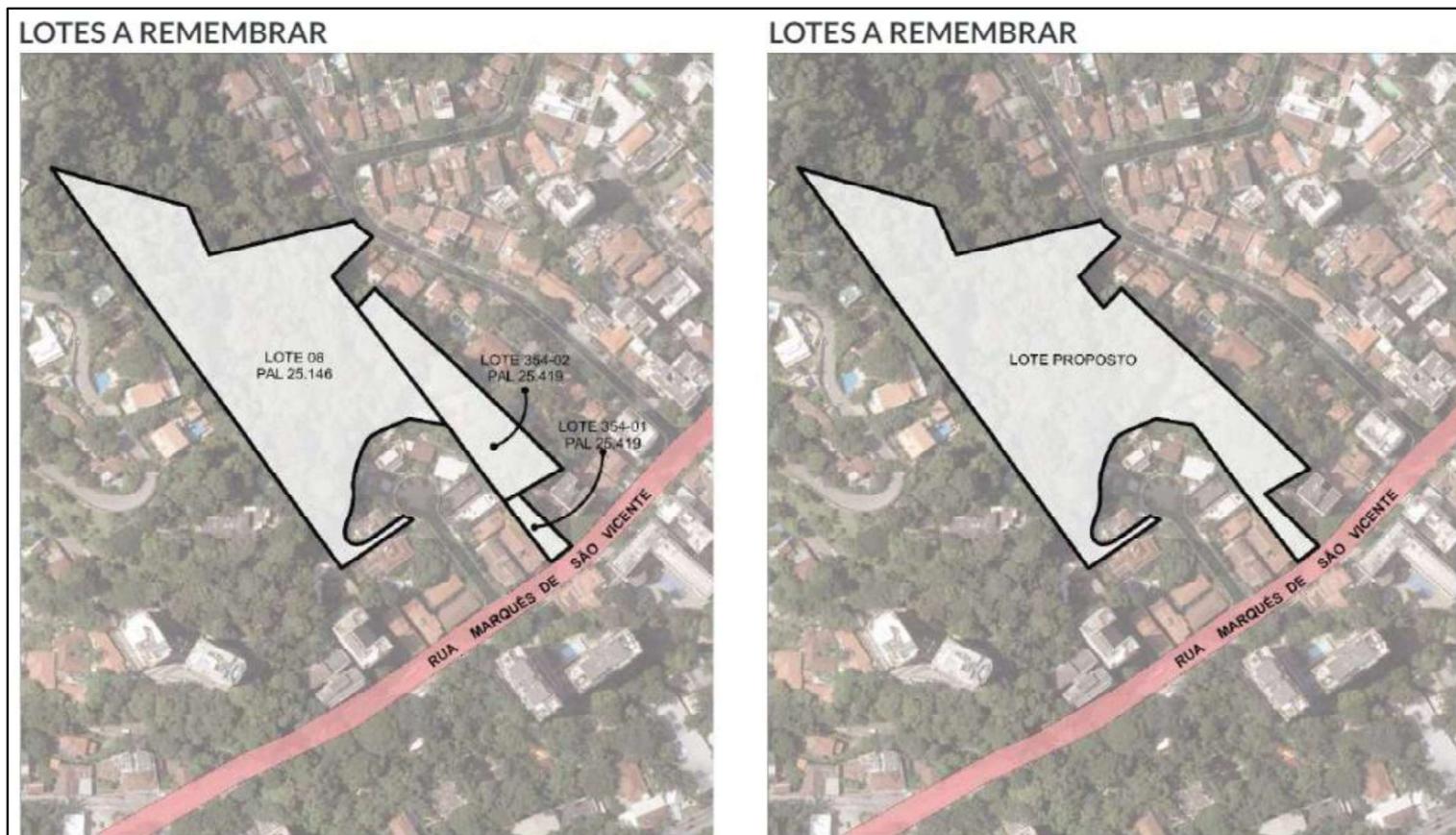
Assim discorrem em sua apresentação do projeto:

“A proposta arquitetônica implica no **remembramento dos Lotes 354-01 e 354-02** do PAL 25.419 e do **Lote 08** do PAL 25.146, todos de mesma propriedade.

No histórico dos PALs é possível constatar que a testada mínima nunca foi atendida. **Com o remembramento, a soma das testadas da Rua Marquês de São Vicente e da Rua Raimundo Magalhães amenizará essa questão.**

Com o remembramento, o lote encravado passará a ter testada para logradouro público”.

Ou seja, conforme ilustração abaixo, constante da apresentação, espera-se obter um **lote lembrado** com **área total de 21.393,48 m<sup>2</sup>**. Veja-se a proposta:



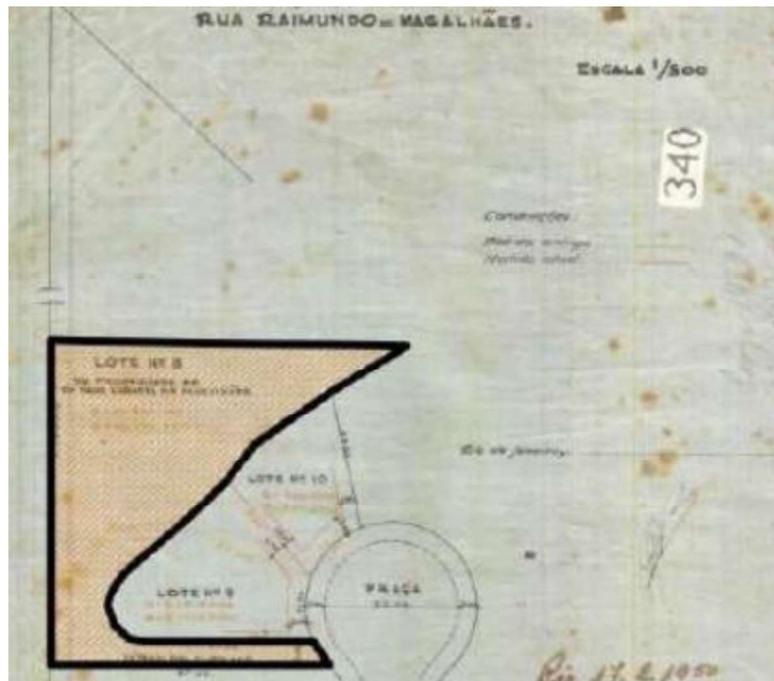
O projeto aponta que serão lembrados **(i) o Lote nº 354-01; (ii) o Lote nº 354-02** (ambos da Rua Marquês de São Vicente, nº 354, referentes às matrículas de RGI nº 42.255 e 42.256); e **(iii) o Lote nº 08** (referente à Rua Raimundo de Magalhães, com matrícula de RGI nº 42.254):



Contudo, equivocadamente, considerou-se o Lote nº 08 como um único lote – supostamente já lembrado no passado –, ao passo que, EM VERDADE, AINDA CONSISTE EM DOIS LOTES DIFERENTES (o Lote nº 08, da Rua Raimundo de Magalhães, e o Lote nº 11, da Rua Piratininga).

Dessa forma, NÃO HÁ TRÊS LOTES EXISTENTES A SEREM REMEMBRADOS, MAS QUATRO LOTES A SEREM REMEMBRADOS.

Assim, o Lote nº 08, em verdade, consiste na parte destacada em laranja na própria apresentação da OPY, em área menor ao que se considerou na ilustração acima, ao passo que o Lote nº 11 segue separado (sem destaque na imagem abaixo):



Tal conclusão é facilmente aferida a partir da consulta às certidões de RGI.

Essa informação também foi confirmada pelo tabelião do cartório competente, que atestou expressamente a existência de quatro matrículas diferentes.

A matrícula nº 42.254 diz respeito ao Lote nº 08 da Rua Raimundo de Magalhães, ao passo que a matrícula nº 42.253 diz respeito ao Lote nº 11 da Rua Piratininga, nº 71:

REGISTRO GERAL		 ESTADO DO RIO DE JANEIRO PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL REGISTRO DE IMÓVEIS - 2.º OFÍCIO
MATRICULA <b>4 22 53</b>	FICHA 01	
<b>IMÓVEL:</b> Terreno localizado junto e depois do nº 71 da Rua Piratininga, que mede: 13,40m de frente, 31,40m nos fundos, 31,65m à direita e 32,70m à esquerda, confrontando na frente, cujo -		

REGISTRO GERAL		 ESTADO DO RIO DE JANEIRO PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL REGISTRO DE IMÓVEIS - 2.º OFÍCIO
MATRICULA <b>4 22 54</b>	FICHA 01	
<b>IMÓVEL:</b> Terreno designado por lote nº 8 do PA 9667 e 4018, situado na Rua Raimundo Magalhães, localizado, 65,28m depois do meio da curva de concordância da Rua Raimundo Correa, lado ím- par, com a Rua Marques de São Vicente, lado par, que mede:....		

Por consequência, a afirmação constante da apresentação do projeto no sentido de que teria havido “remembramento do Lote 8 da Rua Raimundo Magalhães com o Lote 11 da Rua Piratininga” a partir do PAL 25.146 é **FALSA**, pois o remembramento jamais foi levado a registro, como fazem provas as certidões de RGI.

Ainda que o PAL 25.146 (anexo), datado de 1964, tenha concluído pelo remembramento do Lote 8 da Rua Raimundo Magalhães com o Lote 11 da Rua Piratininga, a **Lei Federal nº 6.766/1979 determina que o loteador submeta o projeto de loteamento aprovado ao registro imobiliário** (artigo 18), acompanhado de vasto rol documental acerca da situação jurídica do imóvel, como certidões negativas de várias naturezas, sob **PENA DE CADUCIDADE DA APROVAÇÃO** após 180 dias:

“Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias,

sob pena de **caducidade** da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos: (...)”.

Ora, considerando que o PAL 25.146 **data do ano de 1964** e **jamais foi levado a registro imobiliário** (como atestam as certidões de RGI nº 42.253 e 42.254, anexas), conclui-se que **a aprovação do projeto de loteamento CADUCOU**, sendo **necessário promover novo processo administrativo para aprovação do remembramento dos dois lotes**.

Dessa forma, subsiste tal irregularidade no projeto, de modo que a **verdadeira situação** do chamado “Lote nº 08” pela OPY é, na realidade, a **existência de dois lotes diferentes**.

Além disso, caso venha a obter sucesso no remembramento dos quatro lotes, com a conseqüente ampliação da área do novo lote remembrado, implicar-se-á a necessidade de **respeito de nova dimensão de testada**, que passará a ser de 60 metros, consoante será aprofundado em capítulo próprio.

#### **4.2. A reconversão**

Analisando-se a apresentação do projeto constante do processo administrativo, a OPY aponta que pretende executar “**projeto para modificação com acréscimo de área de edificação residencial unifamiliar com transformação de uso para unidades autônomas**, situado à Rua Marquês de São Vicente, nº 354, Gávea, Rio de Janeiro, RJ, com os favores da LC 232/21”.

Ainda, a apresentação dedica um capítulo próprio para o exame da “Lei de Reconversão”, citando a Lei Complementar Municipal nº 232/2021:

existente | premissas | projetos aprovados de loteamento | **lei de reconversão** | parâmetros urbanísticos | proposta

A reconversão é viável mediante a Lei Complementar 232/2021 através do **desdobramento em unidades autônomas**, uma vez que o imóvel está regularmente construído e licenciado em ZRU1B na Rua Marquês de São Vicente e os acréscimos propostos *respeitam os parâmetros urbanísticos vigentes*.

“Art. 12. Será permitida a reconversão para o uso residencial multifamiliar, por meio da transformação de uso ou **pelo desdobramento em unidades autônomas**, de edificações regularmente construídas e licenciadas até a data de publicação desta Lei, localizadas em Zonas Residenciais Unifamiliares nas seguintes áreas:

**II - VI Região Administrativa - Lagoa, na Rua Marquês de São Vicente, Rua Mary Pessoa, Estrada da Gávea excluído o bairro de São Conrado e Estrada Santa Marina;**

Parágrafo único. O disposto neste artigo não implica na possibilidade de acréscimos ou novas edificações, **além do permitido pela legislação vigente para o local**.

Art. 13. Na reconversão dos imóveis de que trata este capítulo deverá ser atendida a **proporção máxima de uma unidade residencial para cada duzentos metros quadrados de terreno, descontadas frações**.



Antes de adentrar à (in)aplicabilidade da LC 232/2021, importa esclarecer alguns termos conceituais, em especial “**reconversão**” e “**retrofit**”, que são trazidos pela própria legislação municipal.

O **Código de Obras e Edificações do Município do Rio de Janeiro** (Lei Complementar Municipal nº 198/2019 – **COES**) esclarece alguns termos conceituais urbanísticos, como “**reconversão**” e “**retrofit**”.

Por “**reconversão**”, o COES compreende como o “conjunto de intervenções arquitetônicas que vise a assegurar a manutenção das estruturas e elementos construtivos do **imóvel tombado ou preservado**, assim como sua permanência na paisagem urbana e no ambiente cultural, por meio de uma nova

função ou uso apropriado, de forma a promover sua reintegração à realidade social, cultural e econômica”.

Como se vê, a legislação municipal aborda sobre reconversão ao tratar sobre imóveis tombados ou preservados, o que **NÃO** condiz com a hipótese ora tratada.

No mesmo glossário, o COES define “**retrofit**” como “**a remodelação ou atualização do edifício ou de sistemas**, através da incorporação de novas tecnologias e conceitos, normalmente visando valorização do imóvel, mudança de uso, aumento da vida útil e eficiência operacional e energética. No entanto, **busca preservar os elementos que caracterizam a edificação, reutilizando-os, ao invés de descartá-los**”.

Ainda nesse diploma normativo, os artigos 36 e 37 tratam sobre a “**Reconversão e Readequação do Potencial Construtivo de Edificações Tombadas ou Preservadas**”, ao passo que o artigo 38 trata sobre “**Reconversão de Edificações – Retrofit**”, o qual **entende-se tratar do instituto a ser aplicado pela OPY em seu empreendimento, haja vista que não há tombamento ou preservação nos imóveis**.

Nesse sentido, veja-se as disposições acerca de “**Reconversão de Edificações – Retrofit**”:

**“DA RECONVERSÃO DE EDIFICAÇÕES -  
RETROFIT**

Art. 38. Mediante lei específica, **será permitida reconversão para o uso residencial multifamiliar, por meio da transformação de uso ou pelo desdobramento das**

**unidades das edificações existentes regularmente construídas e licenciadas”.**

Assim, com fundamento no art. 38 do Código de Obras e Edificações e, ainda, no art. 12 da Lei Complementar Municipal nº 232/2021, a OPY espera obter a **reconversão de edificações**, o que somente é possível em edificações localizadas nas Zonas Residenciais Unifamiliares nas áreas definidas pelo art. 12 da LC 232/2021:

“LEI COMPLEMENTAR 232/2021

CAPÍTULO III

**DA RECONVERSÃO DE EDIFICAÇÕES  
REGULARMENTE CONSTRUÍDAS E  
LICENCIADAS**

Art. 12. Será permitida a **reconversão para o uso residencial multifamiliar**, por meio da **transformação de uso ou pelo desdobramento em unidades autônomas, de edificações regularmente construídas e licenciadas até a data de publicação desta Lei**, localizadas em Zonas Residenciais Unifamiliares nas seguintes áreas:

(...)

II - VI Região Administrativa - Lagoa, na **Rua Marquês de São Vicente**, Rua Mary Pessoa, Estrada da Gávea excluído o bairro de São Conrado e Estrada Santa Marinha;

(...)

Parágrafo único. **O disposto neste artigo não implica na possibilidade de acréscimos ou novas edificações, além do permitido pela legislação vigente para o local”.**

Diante da redação do art. 12, seus incisos e parágrafo, depreende-se dois problemas do projeto da OPY.

#### **4.2.1. O verdadeiro endereço do lote a ser reconvertido**

Em primeiro lugar, note-se que, no inciso II do art. 12 da Lei Complementar 232/2021, o legislador foi expresso ao apontar **APENAS TRÊS logradouros na VI Região Administrativa como passíveis de haver reconversão de edificação**: a Rua Marquês de São Vicente (que importa para a presente questão), a Rua Mary Pessoa e a Estrada da Gávea (que não têm relevância).

Diante disso, **tem-se que o principal (maior) lote a receber o projeto diz respeito ao Lote nº 8 da Rua Piratininga**, que, naturalmente, **NÃO se localiza na Rua Marquês de São Vicente**, cujos edifícios **podem ser reconvertidos, na forma do inciso II.**

Ou seja, o passo inicial para a aplicação da Lei Complementar Municipal nº 232/2021 consiste no remembramento dos quatro lotes atualmente existentes, haja vista que apenas dois deles (os menores em área) se localizam em logradouro beneficiado pela legislação de regência, a Rua Marquês de São Vicente.

Somente após o cumprimento dessa condição que o projeto OPY UBÁ poderia ser beneficiado com “os favores da LC 232/2021”.

#### 4.2.2. Ausência de “construções existentes”

Em segundo lugar, a “Reconversão de Edificação – Retrofit” ou “Reconversão para o Uso Residencial Multifamiliar” **não será possível no local haja vista que não há “construções existentes” que permitiriam a transformação de seu uso.**

O parágrafo único do art. 12 da Lei Complementar 232/2021 veda **patentemente acréscimos ou novas edificações ao se promover a reconversão.**

O novo **Plano Diretor** do Rio de Janeiro (**Lei Complementar Municipal 270/2024**), por sua vez, conceitua “**imóvel não edificado**”, “**imóvel subutilizado**” e “**imóvel abandonado**” em seu artigo 151:

“LEI COMPLEMENTAR 270/2024

Art. 151. Para fins do disposto neste Capítulo, considera-se:

I – **imóvel não edificado**: o terreno ou gleba vazio, sem nenhuma construção, por período superior a oito anos;

II – **imóvel subutilizado**: o imóvel que não cumpra a sua função social, enquadrando-se, após período superior a quatro anos, em qualquer das seguintes condições:

a) terreno com área superior a duzentos e cinquenta metros quadrados cuja Área Total Construída – ATC não atinja o CAmín

conforme definido na Subseção III da Seção I do Capítulo III deste Título;

b) estacionamento de veículos ao nível da rua como atividade isolada;

c) a edificação que tiver sessenta por cento da sua área total construída desocupada, excluídas as áreas de uso comum;

d) a edificação que tiver sessenta por cento das unidades imobiliárias autônomas desocupadas;

III – **imóvel não utilizado**, enquadrando-se em qualquer das seguintes condições, sem uso comprovado há mais de cinco anos:

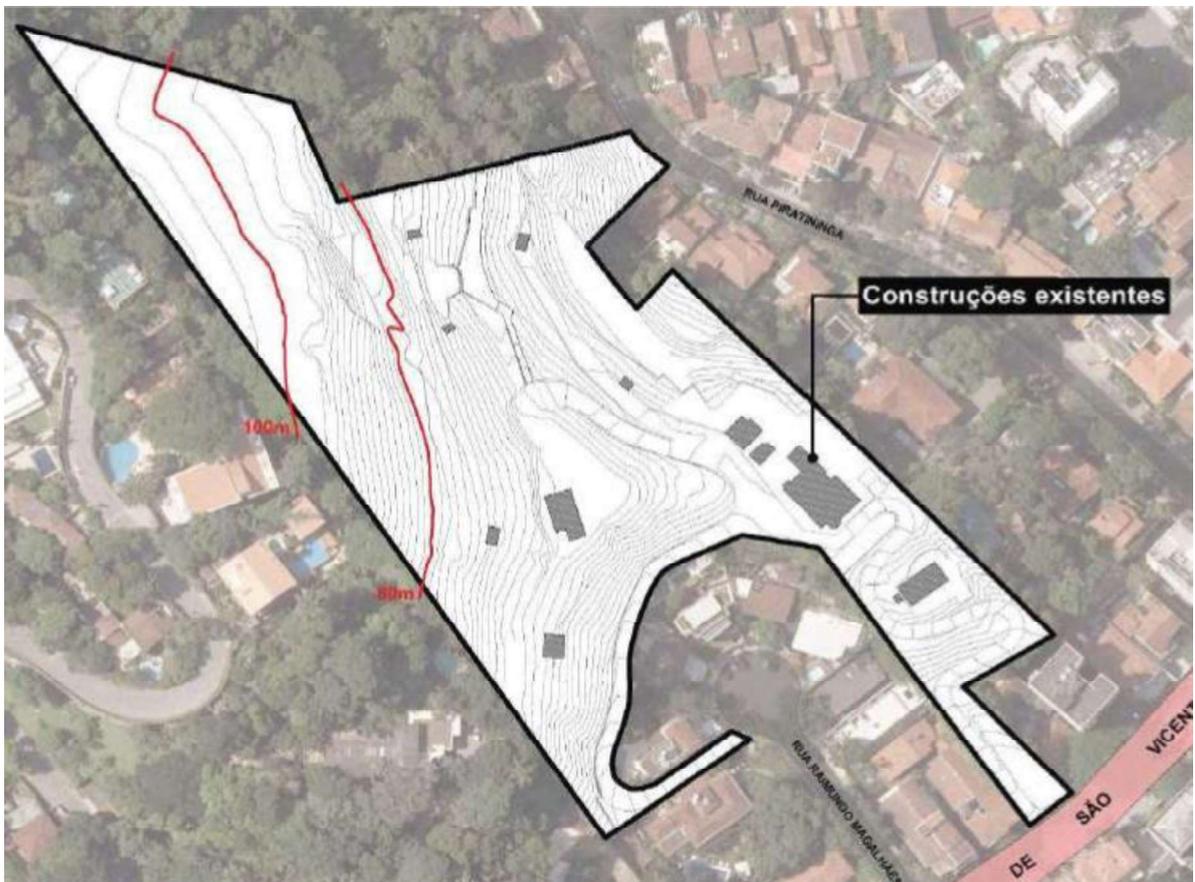
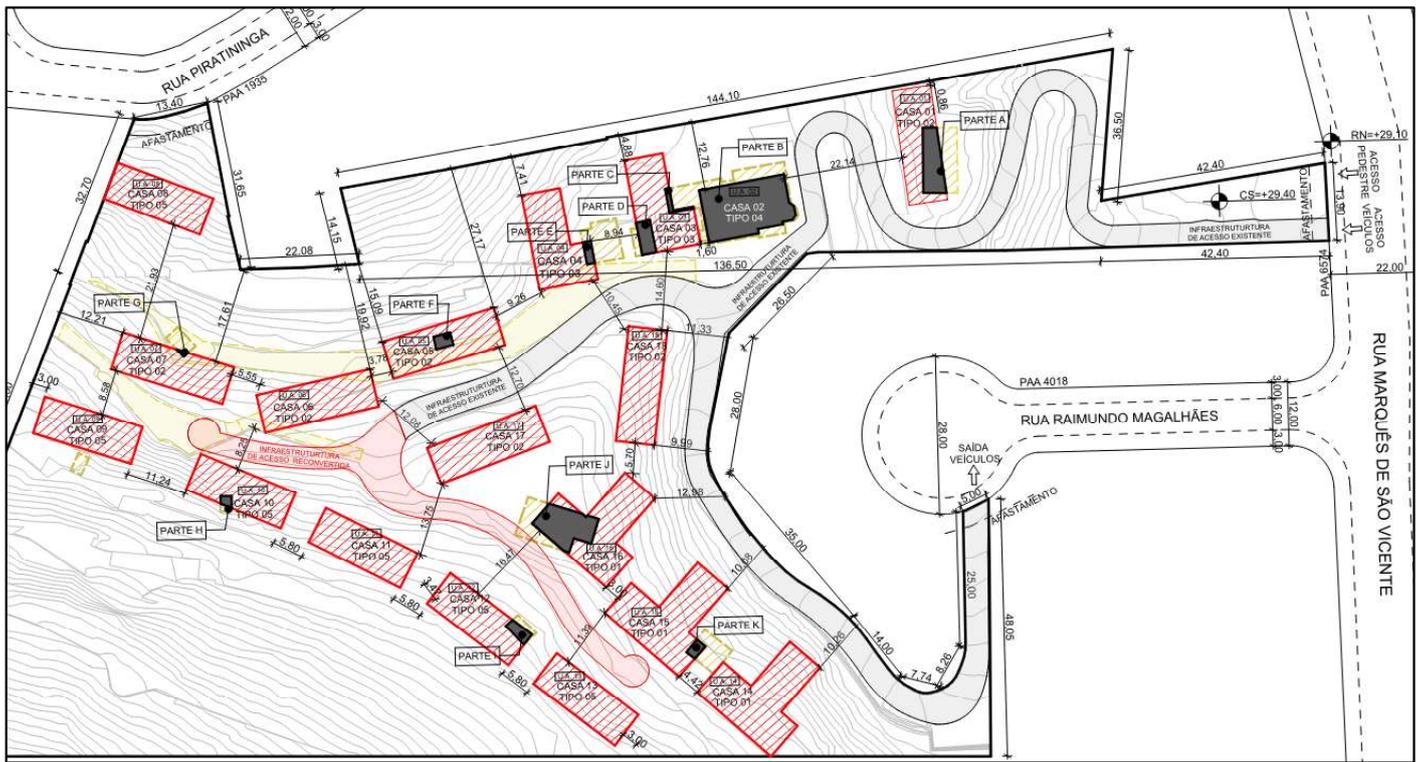
a) o imóvel abandonado, nos termos da Lei Federal nº 10.406/2002 - Código Civil;

b) edificação caracterizada como obra paralisada, entendida como aquela inacabada, que não apresente alvará de construção em vigor;

e

c) edificação em ruínas ou que tenha sido objeto de demolição ou situação de abandono” (grifou-se).

Veja-se reprodução da “apresentação do projeto” em que a OPY aponta para a existência de **onze supostas edificações** (destacadas em cinza escuro, listadas como “parte A” até “parte K”):



Em verdade, o comparecimento presencial ao local leva à conclusão de que há uma única edificação construída na área – que, ao que tudo indica, diz respeito a um **banheiro construído isoladamente no terreno** –, ao passo que as dez supostas edificações restantes apontadas consistem em lajes de piso onde não houve a construção de nenhuma edificação.

Nesse sentido, em certa ocasião, um dos moradores foi autorizado a ingressar no local, no que foi possível registrar em fotografias as supostas construções existentes, que nada mais são que **lajes de piso**, ou seja, **concreto e pedras alocados de forma plana, formando um platô.**

Veja-se imagens das lajes de piso e muros de arrimo, que vêm sendo consideradas como “edificações” ou “construções existentes” pela OPY:





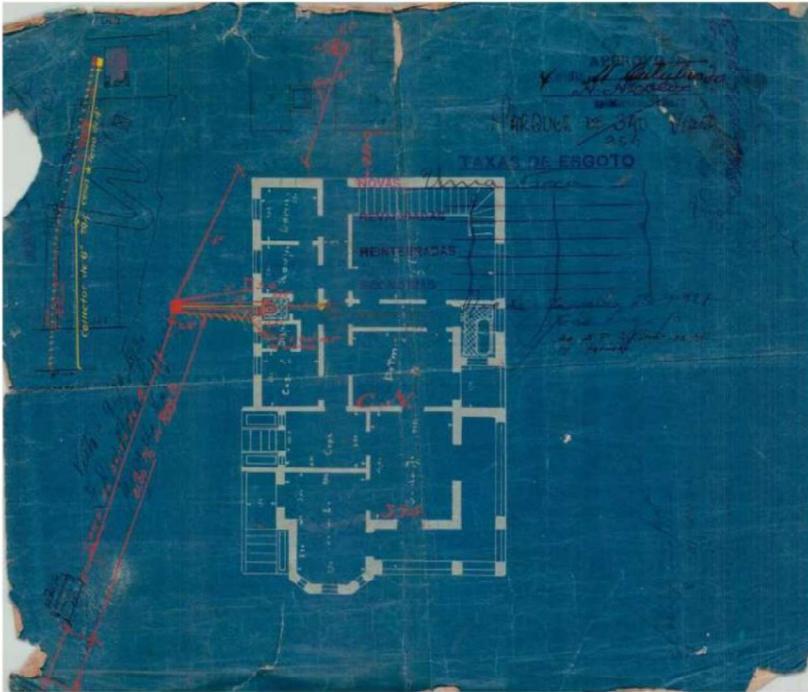
Em verdade, constatou-se a presença de uma única construção propriamente dita, que diz respeito a um **banheiro externo**, com área de cerca de **cinco metros quadrados**, abaixo registrado:



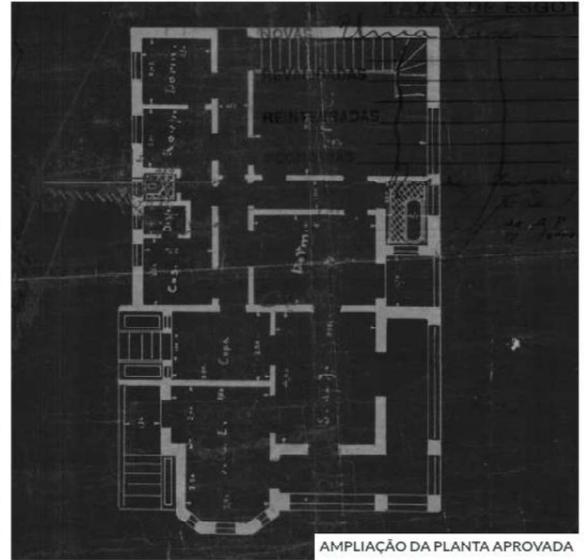


Assim, a OPY afirma que o objetivo seria obter a **reconversão para uso residencial multifamiliar**, aproveitando-se da legislação que trata sobre a hipótese, **muito embora inexistam edificações suficientes para tanto, salvo se a proposta for transformar um pequeno banheiro em... dezoito casas.**

Dessa maneira, como forma de **tentar comprovar a atual existência de edificações no local**, a OPY levou ao processo de licenciamento uma planta constante nos arquivos da CEDAE, que descreve uma construção no local:



Planta **aprovada** da Rua Marquês de São Vicente, 354, localizada nos arquivos da CEDAE, comprovando a existência da edificação.



Contudo, **há décadas, não há qualquer edificação referente ao local na área indicada** (Rua Marquês de São Vicente, nº 354).

Nesse sentido, o parágrafo único do art. 12 da Lei Complementar 232/2021 **veda patentemente acréscimos ou novas edificações ao se promover a reconversão**. Veja-se novamente:

“LEI COMPLEMENTAR 232/2021

CAPÍTULO III

**DA RECONVERSÃO DE EDIFICAÇÕES  
REGULARMENTE CONSTRUÍDAS E  
LICENCIADAS**

Art. 12. Será permitida a **reconversão para o uso residencial multifamiliar**, por meio da **transformação de**

**uso ou pelo desdobramento em unidades autônomas, de edificações regularmente construídas e licenciadas até a data de publicação desta Lei**, localizadas em Zonas Residenciais Unifamiliares nas seguintes áreas:

(...)

II - VI Região Administrativa - Lagoa, na **Rua Marquês de São Vicente**, Rua Mary Pessoa, Estrada da Gávea excluído o bairro de São Conrado e Estrada Santa Marinha;

(...)

Parágrafo único. **O disposto neste artigo não implica na possibilidade de acréscimos ou novas edificações, além do permitido pela legislação vigente para o local”.**

Ademais, cabe ressaltar que a **Lei Complementar nº 274/2024** (que altera a LC 270/2024 – novo Plano Diretor – e a LC 232/2021 – que dá condições especiais de incentivo para reconversão de imóveis protegidos e edificações existentes), **limitou ainda mais as hipóteses de reconversão**, assim dispondo seu art. 5º:

#### **Seção IV - Reversão**

Art. 5º Nas áreas previstas no art. 12 da Lei Complementar nº 232 de 07 de outubro de 2021, **será permitida a reconversão para o uso residencial multifamiliar**, por meio da transformação de uso, **pelo desdobramento em unidades autônomas**, de edificações regularmente construídas e licenciadas até a data de publicação desta **Lei Complementar**, localizadas em Zonas Residenciais Unifamiliares e em Zona Especial 1, mediante pagamento de

contrapartida, na forma estabelecida no art. 22 desta Lei Complementar, ficando facultada a substituição da edificação existente por grupamento de edificações unifamiliar ou bifamiliares.

§ 1º **Para a substituição da edificação existente por grupamento de edificações, conforme previsto no caput deste artigo, a Área Total Edificável - ATE das novas edificações FICARÁ LIMITADA A ÁREA DE CONSTRUÇÃO DA EDIFICAÇÃO ORIGINAL.**

§ 2º As novas edificações previstas no caput do artigo deverão atender aos demais parâmetros de ocupação definidos na Lei Complementar 270/2024.

Nota-se, pela leitura do § 1º do art. 5º da LC 274/2024, que a reconversão de construção para fins de desdobramento em unidades autônomas depende que AS NOVAS EDIFICAÇÕES FIQUEM “LIMITADAS A ÁREA DE CONSTRUÇÃO DA EDIFICAÇÃO ORIGINAL”, para além de estarem condicionadas a “edificações regularmente construídas e licenciadas até a data de publicação desta Lei Complementar”.

Ou seja, (i) não poderá haver construções que superem a área das construções originais no local (ainda que se considere aquelas já demolidas e aquela que ainda se encontra existente – no caso, apenas o banheiro externo apontado), e (ii) somente poderá haver reconversão de edificações construídas e licenciadas até a data da publicação da lei, de 18/07/2024, sendo certo que, na referida data, havia construída tão somente a edificação referente ao banheiro externo.

Assim, resta evidente que **a OPY apresentou ao órgão licenciador UMA CONSTRUÇÃO JÁ DEMOLIDADA** como supostamente **existente**, a fim de fazer reconversão em área que **não existem edificações suficientes**, em total malabarismo na interpretação da legislação.

#### **4.3. A testada mínima**

O Código de Obras e Edificações (Lei Complementar Municipal nº 198/2011) **definiu testada** como **“linha que separa o logradouro público do lote ou terreno e coincide com o alinhamento existente ou projetado”**, sendo **alinhamento** a “linha que define o limite entre o terreno e o logradouro público”.

Como se vê na apresentação do projeto ao licenciamento, a própria OPY confessa que a **questão referente ao não atendimento à testada mínima nos lotes será “amenizada”** pelo remembramento dos lotes.

Ou seja, **não será resolvida**, não passará a estar de acordo com a legislação, mas será **meramente “amenizada”**.

Trata-se de **CONFISSÃO QUANTO À INOBSERVÂNCIA** da testada mínima pelo empreendimento imobiliário. Relembre-se o trecho da apresentação da OPY:

“No histórico dos PALs é possível constatar que a testada mínima nunca foi atendida. **Com o remembramento, a soma das testadas da Rua Marquês de São Vicente e da Rua Raimundo Magalhães amenizará essa questão.**”

Com o remembramento, o lote encravado passará a ter testada para logradouro público”.

Conforme art. 297 da Lei 270/2024 (Plano Diretor) e seu Anexo XXIV (Quadro 24.2), a testada mínima é de 45 metros para lotes cuja área tenha entre 10.000 e 20.000 m<sup>2</sup> (dez mil e vinte mil metros quadrados), e a **testada mínima é de 60 metros para lotes cuja área supere 20.000 m<sup>2</sup>**. Veja-se:

Quadro 24.2: Categorias dos lotes, referente ao artigo 297.

Categoria	Testada Mínima(m)	S= Área doLote (m <sup>2</sup> )
1 <sup>a</sup>	60,00	S ≥ 20.000
2 <sup>a</sup>	45,00	20.000 > S ≥ 10.000
3 <sup>a</sup>	30,00	10.000 > S ≥ 5.000
4 <sup>a</sup>	20,00	5.000 > S ≥ 2.000
5 <sup>a</sup>	15,00	2.000 > S ≥ 1.000
6 <sup>a</sup>	12,00	1.000 > S ≥ 600
7 <sup>a</sup>	10,00	600 > S ≥ 360
8 <sup>a</sup>	7,00	360 > S ≥ 225
9 <sup>a</sup>	5,00	225 > S ≥ 125

**Havendo o remembramento**, o terreno total passaria a ter área superior a **21.000 m<sup>2</sup>**, conforme afirmado na apresentação:

**Uso permitido**

Residencial unifamiliar (outros usos cabíveis: escola, creche, hospital, asilo e consulado)

**Ocupação Permitida**

Área total do terreno = 21.393,48m<sup>2</sup>

Área do terreno em ZRUIB: 18.644,86m<sup>2</sup>  
Taxa de Ocupação (ZRUIB): 30% = 5.593,45m<sup>2</sup>

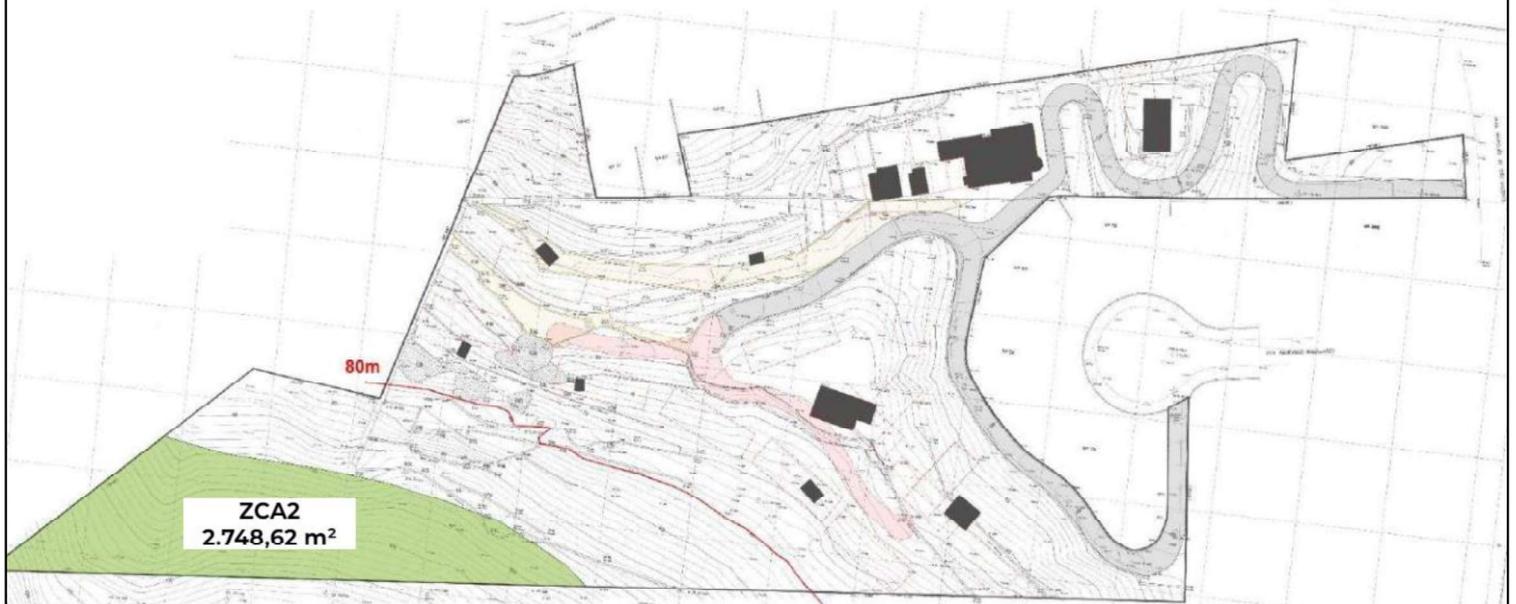
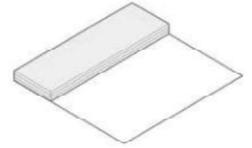
Área do terreno em ZCA-2: 2.748,62m<sup>2</sup>  
Taxa de Ocupação (ZCA-2): 10% = 274,86m<sup>2</sup>

**Gabarito Permitido**

11m

**Potencial Possível**

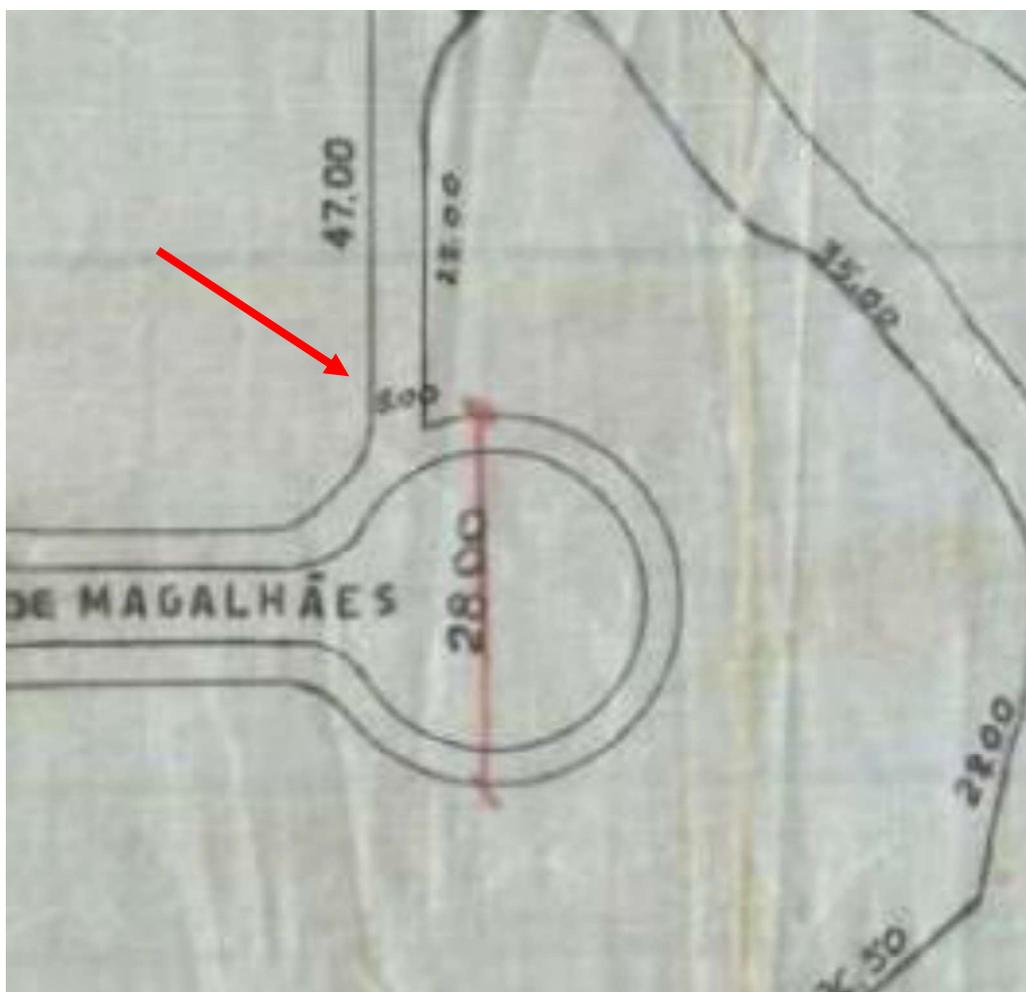
Aproveitamento do terreno (ZRUIB): C.A.M. 1,5 = 27.967,29m<sup>2</sup>  
Aproveitamento do terreno (ZCA-2): C.A.M. 0,1 = 274,86m<sup>2</sup>



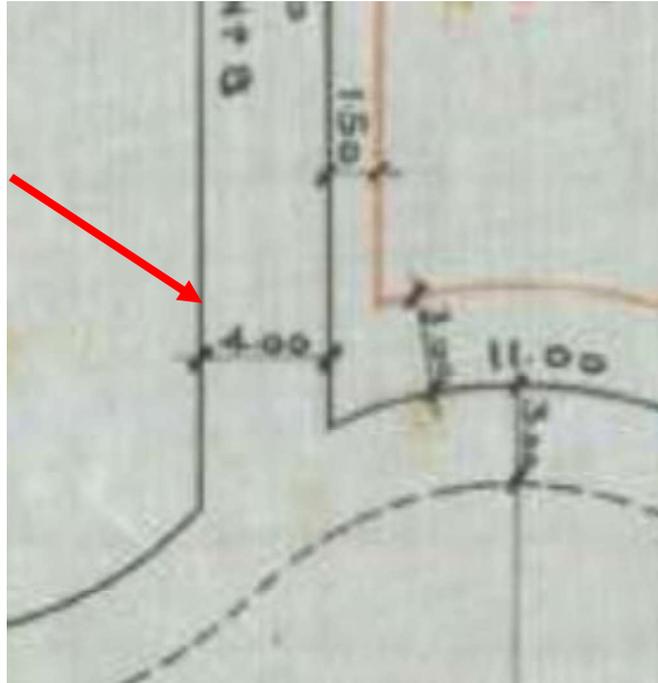
Dessa forma, a fim de observar devidamente a legislação, a **testada mínima do terreno deve conter pelo menos sessenta metros, o que não é alcançado pela soma das testadas das Ruas Raimundo de Magalhães e Marquês de São Vicente**, conforme pode ser facilmente comprovado presencialmente no local.

Tal conclusão também é obtida a partir da análise das plantas apresentadas nos PAL (Projeto Aprovado de Loteamento) dos lotes, nos quais se indica a testada de cada um dos lotes que almejam lembrar.

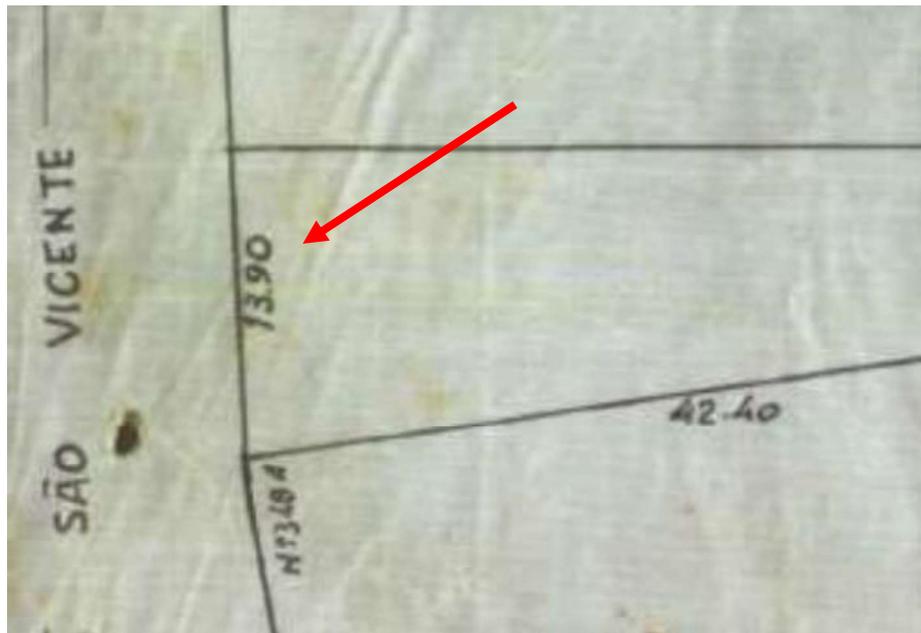
No PAL 25.146 (do ano de 1964), indica-se a testada de meros **cinco metros** no Lote nº 08 (referente à Rua Raimundo de Magalhães, com matrícula de RGI nº 42.254):



Curioso notar que, no ano de 1950 (portanto, catorze anos antes do PAL 25.146), o PAL 14.991 indicava testada de apenas quatro metros (e não cinco), em projeto referente ao mesmo Lote nº 08 da Rua Raimundo de Magalhães:



No PAL 18.093, a testada foi calculada em **13,9 metros**, referente ao Lote nº 354-01 da Rua Marquês de São Vicente, nº 354 (com matrícula de RGI nº 42.255):



Assim, considerando-se quatro ou cinco metros de testada do Lote nº 08, é inequívoco que sua soma com a testada de 13,9 metros do Lote nº 354-01 **não totaliza sessenta metros**. Em verdade, sequer alcança número próximo disso, **havendo no lote que esperam lembrar menos de um terço do que define a lei como testada mínima obrigatória**.

Logo, também no que diz respeito à testada mínima obrigatória, o empreendimento imobiliário igualmente viola a legislação edilícia de regência.

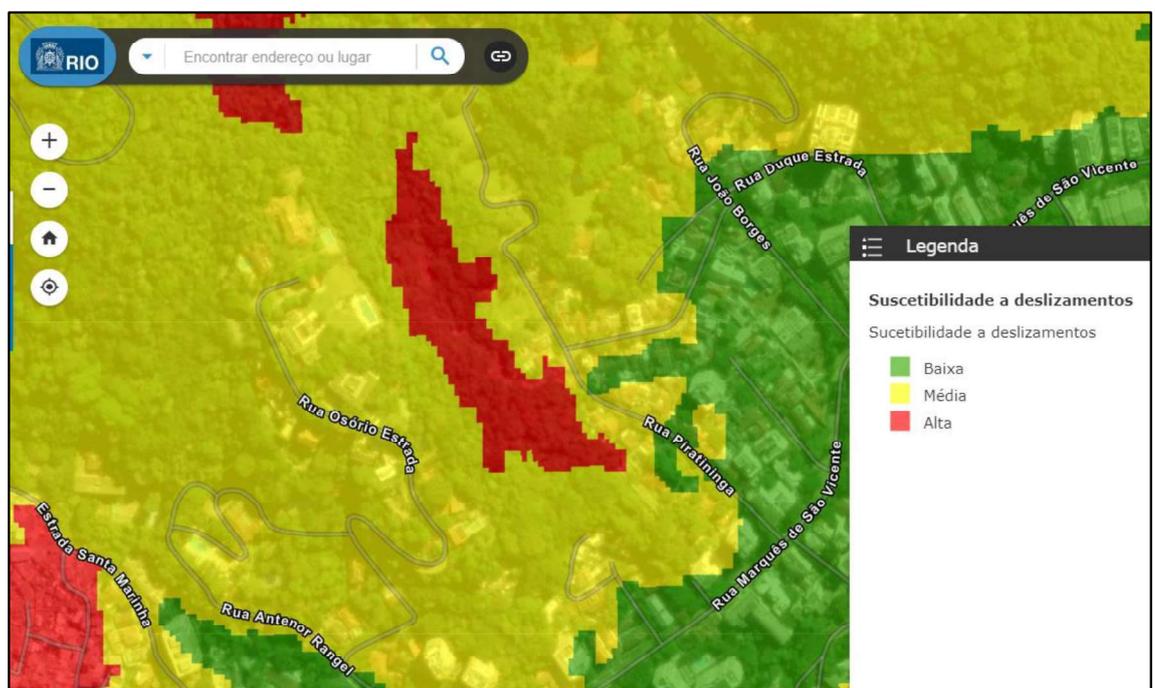
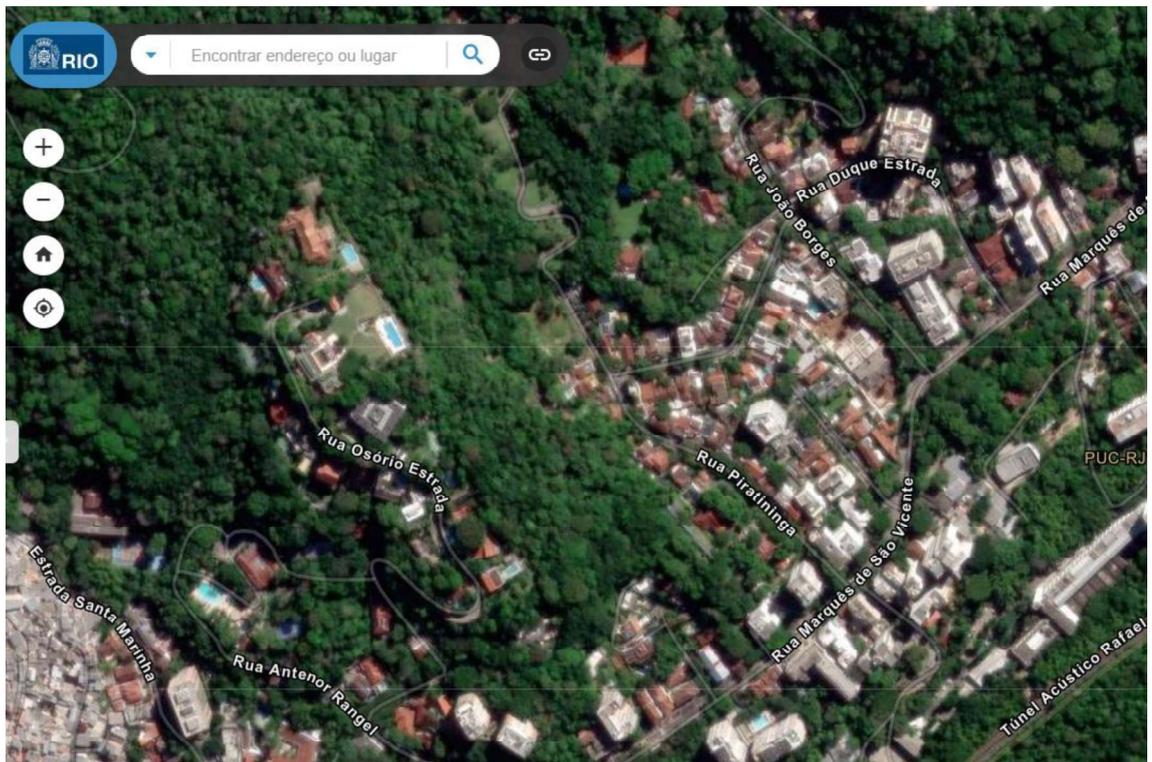
#### **4.4. A alta suscetibilidade a deslizamentos**

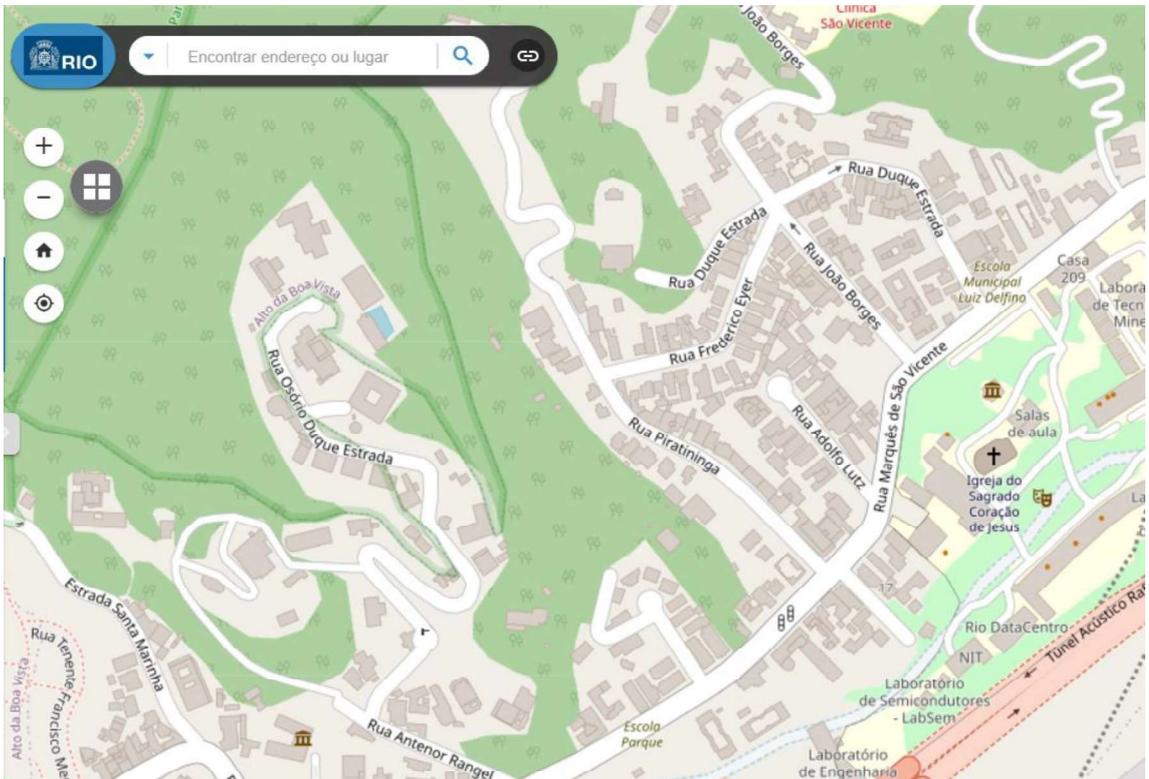
Conforme consulta a órgão técnico da Prefeitura do Rio de Janeiro, a **Fundação Instituto de Geotécnica do Município do Rio de Janeiro – GEO-RIO**, que disponibiliza em seu sítio eletrônico<sup>3</sup> um mapa indicando a “**suscetibilidade a escorregamentos**” de cada área da cidade “a partir de fatores topográficos, geológicos, pedológicos e antrópicos”, nota-se que **a área sem edificações localizada entre as Ruas Piratininga e Osório Duque Estrada Raimundo de Magalhães é classificada como “ÁREA DE ALTA SUSCETIBILIDADE A DESLIZAMENTOS”**.

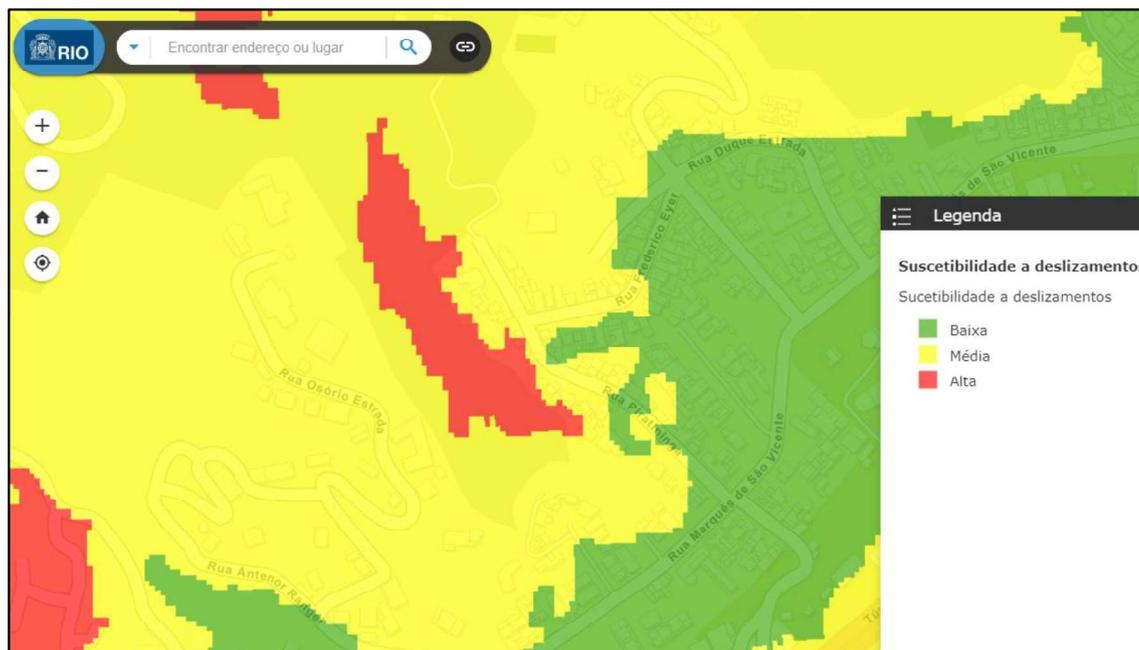
Veja-se a seguir a **mancha vermelha** apontada pela GEO-RIO, que **se encontra exatamente no local onde se pretende erguer o empreendimento imobiliário**:

---

<sup>3</sup> Disponível em: <https://www.data.rio/apps/7606de2873ee441fae431368967ef56b/explore>







Ademais, conforme afirmado pela própria OPY nos autos do processo de licenciamento, o terreno onde pretendem erguer o projeto imobiliário está “localizado em área de alta suscetibilidade a acidentes geológico-geotécnicos”:

**2.3 – Outros:**

2.3.1 – Localizado a menos de 50m de curso d'água (rios, valas e canais)?	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
2.3.2 – Terreno em encosta ou acidentado? (Dec. 9767/90)	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
2.3.3 – Serão realizadas obras de contenção no imóvel que exigem licenciamento da GEO-RIO? (Dec. 9767/90)	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
2.3.4 – Localizado em área de alta suscetibilidade a acidentes geológico-geotécnicos? (Dec. 33534/11)	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
2.3.5 – Serão realizados cortes ou aterros superiores a 3m conforme admitido no Inciso III do Art. 76 do Dec. 3800/70, com redação dada pelo Dec. 2677/80?	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
2.3.6 – Serão realizadas escavações superiores a 3m no terreno? (Dec. 17315/99)	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
2.3.7 – Lote em logradouro com acesso a túnel ou sem saída?	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não

Diante disso, não devem restar dúvidas de que o empreendimento imobiliário apresenta **grande risco à população**, não apenas àqueles futuros habitantes das casas a serem erguidas, mas igualmente aos **atuais residentes das casas ao redor**, em especial das Ruas Raimundo de Magalhães e Piratininga, cujas **residências ficam logo abaixo da área de alta suscetibilidade a deslizamentos.**

Cabe mencionar que, conforme **exigência** imposta pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento nos autos do processo administrativo de licenciamento do projeto (EIS-PRO-2024/00151 – anexo), **determinou-se a apresentação de parecer técnico pela GEO-RIO e pela RIO-Águas.** Veja-se as exigências apresentadas pela Secretaria Municipal em 24/06/2024:

#### **Cumpra as Exigências**

- 1) Atender ao artigo 343 do Plano Diretor, quanto ao Estudo de Impacto de Vizinhança;
  - 2) Atender ao §4º do artigo 373 do Plano Diretor-LC270/2024, quanto as vias internas projetadas;
  - 3) Apresentar projeto em cores convencionais, com os limites dos lotes primitivos;
  - 4) Apresentar nº do processo de remembramento dos lotes;
  - 5) **Para licença: juntar parecer e projeto visado pela GEO-RIO; juntar parecer e projeto visado peça RIO-ÁGUAS com a demarcação da FNA;**
  - 6) Juntar Certidão de Ônus Reais atualizada do lote pela Rua Piratininga, e de todos que tiverem mais de 180 dias de emissão.
- Sujeito a reexame.

Em 24/06/2024  
PAULO ROBERTO DE AGUIAR  
ASSISTENTE II  
mat. 12/248.010-1

Por consequência, a OPY informou os números dos processos que deu entrada perante os dois órgãos, a fim de obter o parecer:

“Processos abertos junto à GEO-Rio e Rio-Águas sob os N° de protocolo **GEO-PRO-2024/01009** e **AGU-PRO-2024/00974**”.

Ocorre que, em consulta a ambos os feitos, não foi possível acessar o conteúdo dos arquivos constantes nos autos junto ao sistema eletrônico <https://acesso.processo.rio/sigaex/public/app/processoconsultarpublico>.

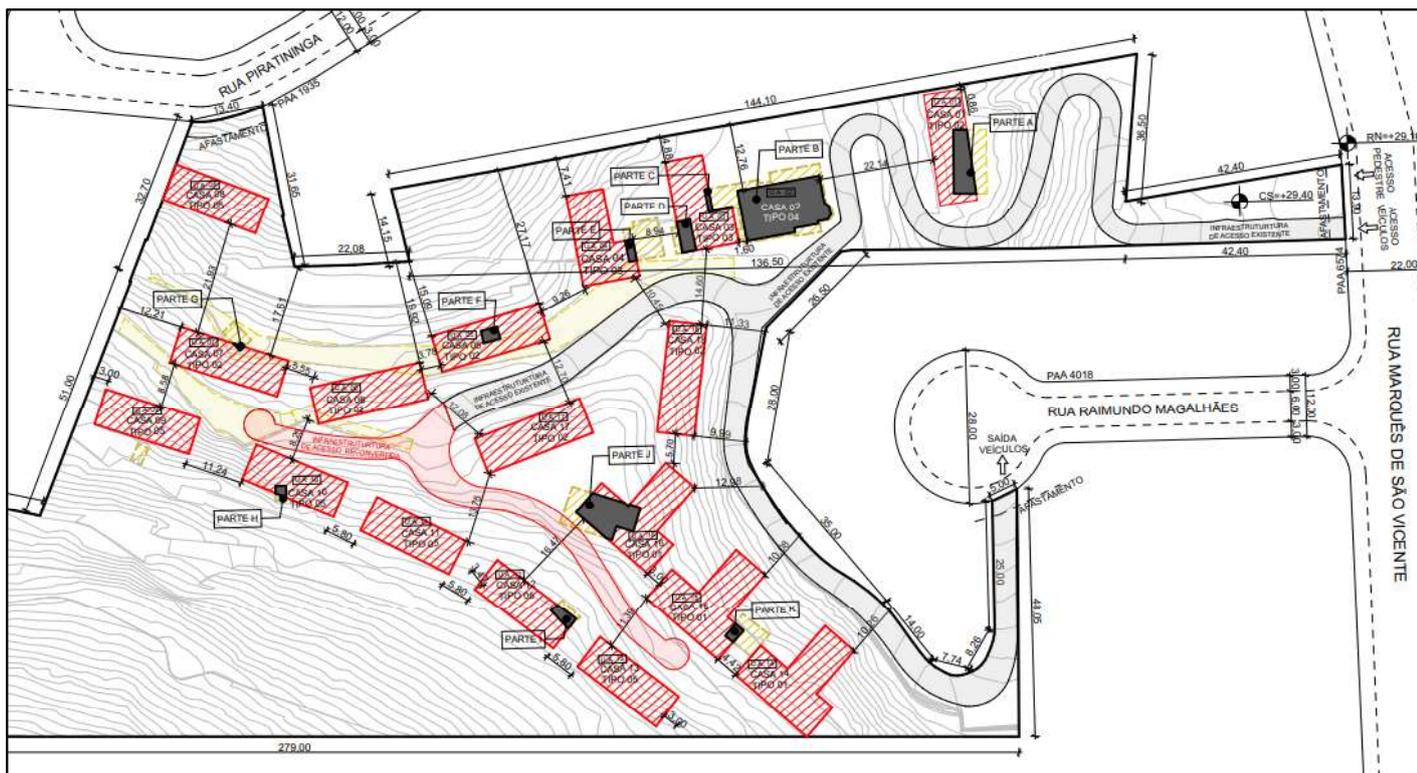
Dessa forma, se faz imprescindível que esta ilustre Promotoria requeira acesso aos feitos, a fim de examinar a legalidade de eventual aprovação a ser concedida ao projeto, haja vista o **manifesto risco à vida, saúde e integridade física e patrimonial dos moradores nas áreas adjacentes**.

Portanto, caso haja a aprovação do projeto na forma como está sendo proposto, **SE ESTARÁ DIANTE DE IMINENTE RISCO À VIDA, SAÚDE E INTEGRIDADE FÍSICA DE DIVERSAS PESSOAS**.

#### **4.5. A impossibilidade de abertura de vias internas**

Conforme Lei Complementar Municipal n° 270/2024 (Plano Diretor), especificamente em seu artigo 373, § 4º, “**fica vedada a abertura de vias internas em grupamentos de edificações nas IV, V e VI Regiões Administrativas**”.

Como visto, a **área do empreendimento fica localizada na VI Região Administrativa – Lagoa**, e, consoante apresentação do projeto submetido ao licenciamento, a OPY pretende abrir vias internas para atendimento das unidades residenciais, o que é claramente demonstrado em sua apresentação:

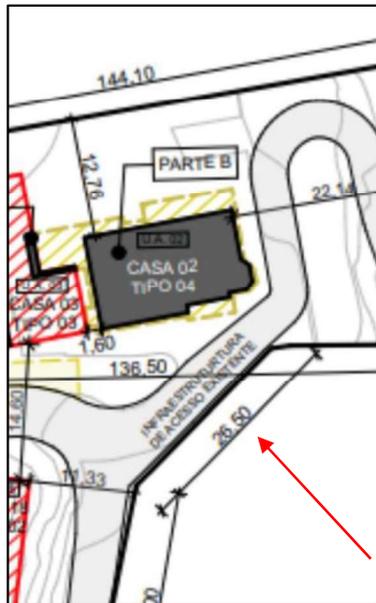


No mapa acima, as casas seriam atendidas pelas ruas (vias internas) em cores cinza e vermelho, sendo as cinzas “infraestrutura de acesso existente” e as vermelhas “infraestrutura de acesso reconvertida”, nos termos da apresentação.

Ocorre que aquilo que foi considerado como “infraestrutura de acesso existente” pela OPY consiste, em verdade, em vias **significativamente precárias e incapazes de atender às necessidades do projeto imobiliário**. Atentando-se à ilustração, resta claro que **sequer atendem à metade das casas previstas no projeto**.

Ademais, um dos trechos considerados como “acesso existente” simplesmente **NÃO EXISTE**, havendo contradição das informações prestadas à Prefeitura em relação à realidade fática. Veja-se o trecho da via ora

mencionado, que ligaria o terreno da Rua Marquês de São Vicente, nº 354, com o Lote nº 08:



Em paralelo, no que foi denominado como “**infraestrutura de acesso reconvertida**”, em vermelho no mapa, **igualmente inexistente na conjuntura atual**, e seriam imprescindíveis para o atendimento a mais da metade das casas previstas no projeto.

Ou seja, ao que parece, **a OPY espera obter a aprovação do projeto construindo vias internas e à total revelia da proibição de sua abertura**, em clara violação à legislação.

Nada obstante, no que diz respeito às vias internas, assim ficaria o projeto submetido à Prefeitura:



A Lei Complementar Municipal nº 270/2024 (Plano Diretor) dispõe em seu artigo 298 que:

“Art. 298. Fica subordinada aos interesses do Município a abertura de logradouros em qualquer parte de seu território, feita pela iniciativa pública ou particular, por meio de projeto de loteamento ou de alinhamento, independente de sua localização, tipo e dimensões.”.

Por consequência, como já adiantado, é **expressamente vedada pelo art. 373, § 4º, do mesmo diploma, a abertura de vias internas na Região Administrativa atinente à Gávea.**

Inclusive, a Secretaria Municipal **questionou essa impossibilidade no processo de licenciamento**, tendo feito a seguinte exigência à OPY:

**Cumpra as Exigências**

- 1) Atender ao artigo 343 do Plano Diretor, quanto ao Estudo de Impacto de Vizinhança;
- 2) **Atender ao §4º do artigo 373 do Plano Diretor-LC270/2024, quanto as vias internas projetadas;**
- 3) Apresentar projeto em cores convencionais, com os limites dos lotes primitivos;
- 4) Apresentar nº do processo de remembramento dos lotes;
- 5) Para licença: juntar parecer e projeto visado pela GEO-RIO; juntar parecer e projeto visado peça RIO-ÁGUAS com a demarcação da FNA;
- 6) Juntar Certidão de Ônus Reais atualizada do lote pela Rua Piratininga, e de todos que tiverem mais de 180 dias de emissão.

Sujeito a reexame.

Em 24/06/2024  
PAULO ROBERTO DE AGUIAR  
ASSISTENTE II  
mat. 12/248.010-1

Em resposta à exigência, a OPY alegou que **já haveria infraestrutura de acesso no local (que seria reconvertida), não se tratando, no seu entender, de hipótese de abertura de novas vias internas.** Requeru, por esse motivo, a submissão de recurso administrativo quanto à exigência.

Contudo, **não há edificação construída no local na forma como é colocada pela OPY, seja de edificação, seja de vias.** Em verdade, a área é uma imensa área florestada, com irrisórias vias de acesso e precária construção edificada (em termos claros: com a única construção de um banheiro), **que não**

correspondem ao que a legislação trata como passível de reconversão. Logo, as vias de acesso existentes **são insuficientes para atender às necessidades do projeto**, que exigiria tanto a sua ampliação como a construção de novos acessos. Construção esta prevista nas plantas do projeto apresentadas à Prefeitura.

Dessa forma, **é inverídica a afirmação da OPY de que já haveria na área infraestrutura de acesso.**

#### **4.6. Impacto em zona de conservação ambiental e área *non aedificandi***

Há risco de que o projeto impacte, direta ou indiretamente, em área caracterizada pelo Poder Público como **Zona de Conservação Ambiental 2**, que pressupõe ocupação de baixa densidade.

Como consta na apresentação do projeto, a área total do terreno é de **21.393,48 m<sup>2</sup>**, dos quais **2.748,62 m<sup>2</sup> ficam em ZCA-2** (Zona de Conservação Ambiental 2), e **18.644,86 m<sup>2</sup> ficam em ZRU 1** (Zona Residencial Unifamiliar 1).



Em paralelo, assim dispõe a Lei Complementar Municipal nº 270/2024 (Plano Diretor) acerca das duas zonas onde se localizam os terrenos da CARVALHO HOSKEN:

Art. 334. As zonas do Município obedecem às seguintes denominações e conceitos:

**I – Zona de Conservação Ambiental – ZCA:** apresenta características naturais, culturais ou paisagísticas relevantes para a preservação, e está subdividida em:

(...)

b) **Zona de Conservação Ambiental 2 – ZCA - 2:** zona de proteção onde é permitida ocupação de baixa densidade, desde que compatível com a preservação ambiental e, quando se tratar de Unidade de Conservação da Natureza, obedecerá também ao zoneamento estabelecido no Plano de Manejo ou ato legal de regulamentação;

(...)

III – **Zona Residencial Unifamiliar – ZRU**: zona onde o uso residencial é permitido apenas em edificações uni ou bifamiliares, isoladas ou em grupamentos, podendo ser subdividida em:

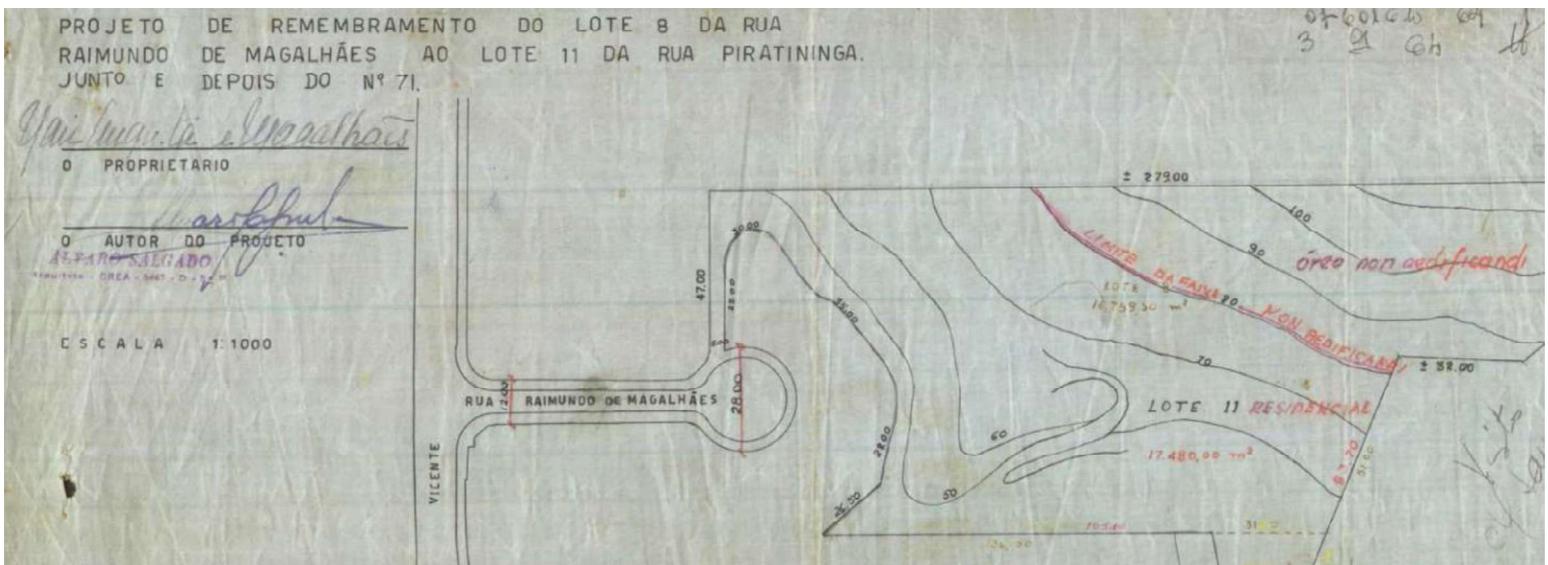
a) **Zona Residencial Unifamiliar 1 – ZRU 1**: permite atividades de serviços compatíveis com as características da zona;

Como se vê na ilustração da apresentação, o projeto imobiliário fica a metros de distância de área que “**apresenta características naturais, culturais ou paisagísticas relevantes para a preservação**”, sendo zona de proteção em razão da necessidade de conservação ambiental.

Ademais, conforme afirmando pela própria OPY nos autos do processo de licenciamento, “**consta área non aedificandi**” no terreno onde pretendem erguer o projeto imobiliário:

2.1 – Urbanísticos:	
2.1.1 – Prédio tombado ou preservado? <input type="checkbox"/> 2.1.1.1 – Consta parecer favorável do órgão de tutela para o projeto objeto desta análise, do qual apresento em conjunto com o presente anexo I.	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
2.1.2 – Consta prédio existente e legalizado no terreno que permanecerá sem modificações?	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
2.1.3 – Consta prédio à demolir? (Dec. 21421/02)	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
2.1.4 – Consta área "non aedificandi"?	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
2.1.4.1 – Esclarecer o documento ou a instituição definidora da área "non aedificandi":	<b>PAL 25.146</b>

Consultando a documentação referente ao **PAL 25146** (anexa), indicado pela própria requerente no processo de licenciamento, nota-se que há indicação da linha onde começa a **área non aedificandi**, que abaixo se reproduz:



Dessa forma, é imprescindível que haja grande cautela na eventual concessão de licença, haja vista a proximidade com a zona de conservação ambiental definida pelo Plano Diretor e de área *non aedificandi* indicada pela própria requerente.

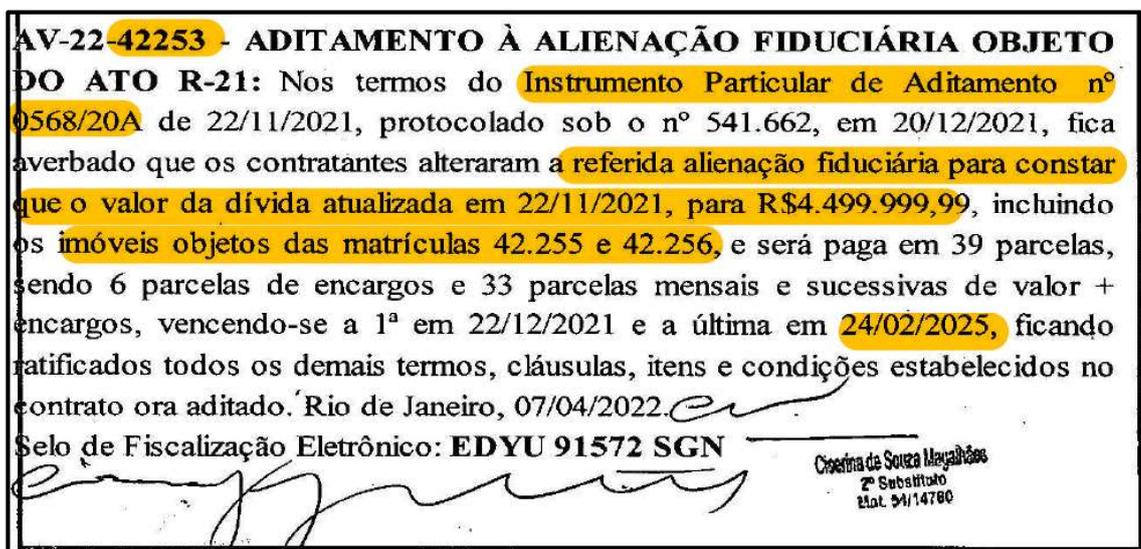
#### 4.7. Os gravames dos imóveis

Analisando-se as certidões de matrícula de cada um dos lotes junto ao RGI, depreende-se uma série de **gravames** que afetam os imóveis.

Nos autos do processo EIS-PRO-2024/00151, que trata sobre o licenciamento do projeto imobiliário, foram juntadas as Certidões de Ônus Reais dos Lotes nº 354-01 e 354-02, ambos da Rua Marquês de São Vicente, nº 354, Gávea; do Lote nº 08, referente à Rua Raimundo da Magalhães e do Lote nº 11, da Rua Piratininga, nº 71.

Entretanto, depreende-se que tanto os **Lotes nº 354-01 e 354-02**, ambos da Rua Marquês de São Vicente, nº 354, quanto o **Lote nº 11**, da Rua Piratininga, nº 71, de matrículas nº **42.255, 42.256 e 42.253**, respectivamente, foram dados em **garantia** de dívida ao Banco PINE S/A, nos termos do instrumento de particular de **alienação fiduciária** nº 0568/20 de 28/12/2020.

Ao que parece, estes três imóveis estão gravados até que seja paga a dívida de **R\$ 4.499,999,99** (quatro milhões, quatrocentos e noventa e nove mil e noventa e nove centavos) ao banco credor. Veja-se:



Da mesma forma, o **Lote nº 08**, da Rua Raimundo de Magalhães, cujo número da matrícula de RGI é **42.254**, também apresenta gravame. Isto porque, em 2021, este imóvel foi dado em **garantia** de **hipoteca** em razão de dívida existente junto ao **Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES)**.

Nos termos da certidão, a devedora CARVALHO HOSKEN HOTELARIA LTDA. confessa dever ao credor, BNDES, a importância de R\$ 81.360.173,42 (oitenta e um milhões, trezentos e sessenta mil, cento e setenta e três

reais e quarenta e dois centavos), incluindo outras garantias, divididas em três subcréditos, com prestações até 15/02/2030.

Salienta-se que os valores das dívidas **não são irrisórios**, totalizando o montante de **R\$ 85.860.173,41** (oitenta e cinco milhões, oitocentos e sessenta mil, cento e setenta e três mil e quarenta e um centavos).

Nesse sentido, **a fim de que não haja lesão ao erário (BNDES), se mostra imprescindível que haja a averbação da baixa de tais gravames para que se dê continuidade à execução do projeto.**

Da mesma forma, é certo que o remembramento dos quatro lotes somente será possível em caso de expedição de certidões negativas de cada um deles, levantando-se todos os gravames que recaem sobre o bem.

#### **4.8. A etiquetagem de árvores**

Outro fato alarmante em relação às medidas que vêm sendo tomadas pelos ora representados consiste na etiquetagem das árvores existentes nos terrenos, o que indicaria **o pronto interesse em sua derrubada**.

Como se sabe, para fins de derrubada de árvores, a Prefeitura exige que haja a identificação de todas suas unidades anteriormente à execução do desflorestamento, o que faz concluir pelo ensejo dos requerentes em promover o ato de modo célere, assim que possível.

Veja-se as fotografias do local, tiradas a partir das residências dos moradores das adjacências, em especial das Ruas Piratininga e Raimundo de Magalhães:



A propósito, registre-se que, nos autos do processo de licenciamento, a **OPY** declarou como **“não se aplica”** o questionamento da Prefeitura acerca da **“remoção de árvores”**:

5.2 – Declarações específicas: * Somente devem ser declaradas as aplicáveis ao projeto apresentado.	
Não se aplica	Declarações
<input type="checkbox"/> N.A.	<input checked="" type="checkbox"/> 5.2.1 - Os abaixo assinados, respectivamente, profissional responsável pelo projeto de arquitetura (PRPA) e profissional responsável pela execução da obra (PREO), declaram sob as penas da Lei, perante o Município, que o imóvel não se situa a menos de <b>50 metros de curso d'água</b> .
<input checked="" type="checkbox"/> N.A.	<input type="checkbox"/> 5.2.2 - O abaixo assinado, profissional responsável pelo projeto de arquitetura (PRPA), declara sob as penas da Lei, perante o Município, que o projeto atende fiel e integralmente às disposições do Decreto nº 22705/2003 e do Decreto nº 21581/2002 respeitando as normas de usos e <b>adequações ne cessárias aos portadores de ne cessidades e especiais</b> .
<input checked="" type="checkbox"/> N.A.	<input type="checkbox"/> 5.2.3 - O abaixo assinado, profissional responsável pelo projeto de arquitetura (PRPA), declara sob as penas da Lei, perante o Município, que <b>no citado terreno não haverá remoção de árvores</b> , conforme demonstrado na planta de situação.

Logo, pelo exposto, é com receio que se denota a **etiquetagem das árvores, haja vista o interesse que se depreende da medida.**

## .5.

### Curioso histórico de tentativa licenciamento da área

Em trabalho aprofundado de pesquisa, os moradores levantaram informações raras e importantes sobre as tentativas da CARVALHO HOSKEN de licenciar seus terrenos para construção de empreendimentos imobiliários ao longo do século XX. Tais informações decorrem da documentação anexada a esta representação.

Destaca-se o fato de que a CARVALHO HOSKEN jamais conseguiu obter o licenciamento que pretendia, muito embora tenha tentado algumas vezes ao longo das décadas de 1960 e 1970, sendo ainda mais curioso o fato de que os órgãos licenciadores da época terem atestado a inveracidade de algumas informações prestadas pela construtora.

Desde o início, a empresa enfrentou dificuldades em cumprir os requisitos legais e ambientais necessários para obter as autorizações, de modo que os órgãos licenciadores frequentemente identificavam **inconsistências nos projetos apresentados**, como estudos de impacto ambiental insuficientes, abatimento de árvores conservadas pelo Estado, violações ao Código de Obras, apresentação de mapas de curvas de nível visivelmente adulteradas em desconformidade com as constantes de levantamento oficial, a fim de ludibriar o Estado quanto aos níveis de construção dos blocos e respectivas vias de acesso, aclives superiores ao máximo legal, dados imprecisos, dentre outros, o que resultava em **recusas sistemáticas por parte dos órgãos licenciadores**.

Ainda, em 1974, os moradores do bairro, prestando informações ao Estado, informaram sobre a existência de processo contrário à construção no mesmo local dado ao **perigo representado pela instabilidade da encosta**, com riscos de deslizamentos.

Nesse mesmo sentido, em 1975, o Instituto de Geotecnia apresentou parecer concluindo, dentre outras questões, pelo **sério risco de morte** para os moradores das casas situadas embaixo da encosta, eis que o relatório de sondagens indicava uma capa de solo argiloso de baixa resistência.

Apesar das repetidas negativas, a CARVALHO HOSKEN tentou influenciar o processo por meio de articulações políticas e pressões junto aos órgãos

reguladores. Entretanto, essas tentativas não foram suficientes para superar as exigências técnicas e legais, que continuavam a barrar os projetos.

Além disso, a mobilização da comunidade local e de organizações públicas contra os empreendimentos propostos adicionou uma camada extra de resistência, reforçando a oposição ao desenvolvimento imobiliário proposto, tornando o processo de licenciamento ainda mais desafiador.

Ao longo dos anos, entretanto, a empresa persistiu em submeter novas propostas, mas os problemas iniciais continuavam a se repetir, como a falta de conformidade com normas urbanísticas e falhas nos estudos apresentados.

Tem-se, portanto, que mesmo com o refinamento das propostas ao longo do tempo, **as tentativas de licenciamento continuaram a ser frustradas, evidenciando a dificuldade em atender plenamente às exigências regulatórias e ambientais**, o que revela a complexidade do processo de licenciamento na área em questão e a insistência da CARVALHO HOSKEN em tentar viabilizar empreendimento que não possui cabimento legal.

## **.6.**

### **A tentativa de diálogo com os responsáveis pelo projeto**

Tendo vindo a público o interesse da OPY na execução do projeto, os arquitetos **Miguel Antônio Pinto Guimarães, Sérgio de Gouvea Conde Caldas e João de Sousa Machado** (únicos sócios da OPY PARTICIPAÇÕES LTDA., conforme contrato social juntado ao processo de licenciamento) buscaram contato com os moradores das ruas adjacentes, a fim de lhes apresentar a proposta e dar-lhes voz a respeito do assunto, demonstrando inicial abertura para o diálogo, e,

**inclusive, a viabilidade de se promover alterações ao projeto, a fim de gerar menos incômodos aos moradores.**

Assim, em **29/06/2024**, foi realizada uma reunião com alguns moradores e os três arquitetos acima indicados, sendo lavrada uma ata para registrar o ato, ora anexa e abaixo reproduzida, constando a assinatura dos presentes:

## Ata de Reunião

No dia 29 de junho de 2024, por volta das 10h30, em casa localizada à Rua Raimundo de Magalhães, nº 56, Gávea, atendendo a pedidos do engenheiro Sergio Conde Caldas e do arquiteto Miguel Pinto Guimarães, responsáveis por projeto imobiliário localizado em área posterior à Rua Raimundo de Magalhães, reuniram-se os moradores vizinhos ao terreno (devidamente listados e signatários ao final desta ata), ocasião em que lhes foram apresentados detalhes do referido empreendimento pelo engenheiro e arquiteto mencionados, sendo também levantados questionamentos, opiniões e possíveis receios quanto ao projeto.

Nome Assinatura

MIRIAM CLARA BOMM



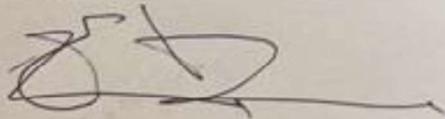
Luiz Luverde

João de Souza Machado

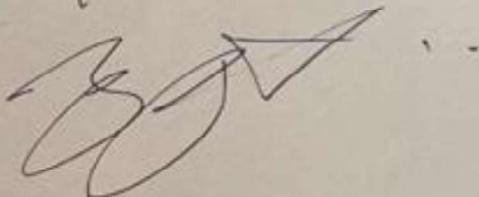
Miguel Pinto Guimarães

Miz Adami

Bruno Seltzer  
du de millo sum



Fernando R



Nessa reunião, o Sr. **SERGIO CALDAS** se comprometeu a **considerar os receios e sugestões dos moradores**, inclusive com a possibilidade de redução do número de casas, dentre outras questões.

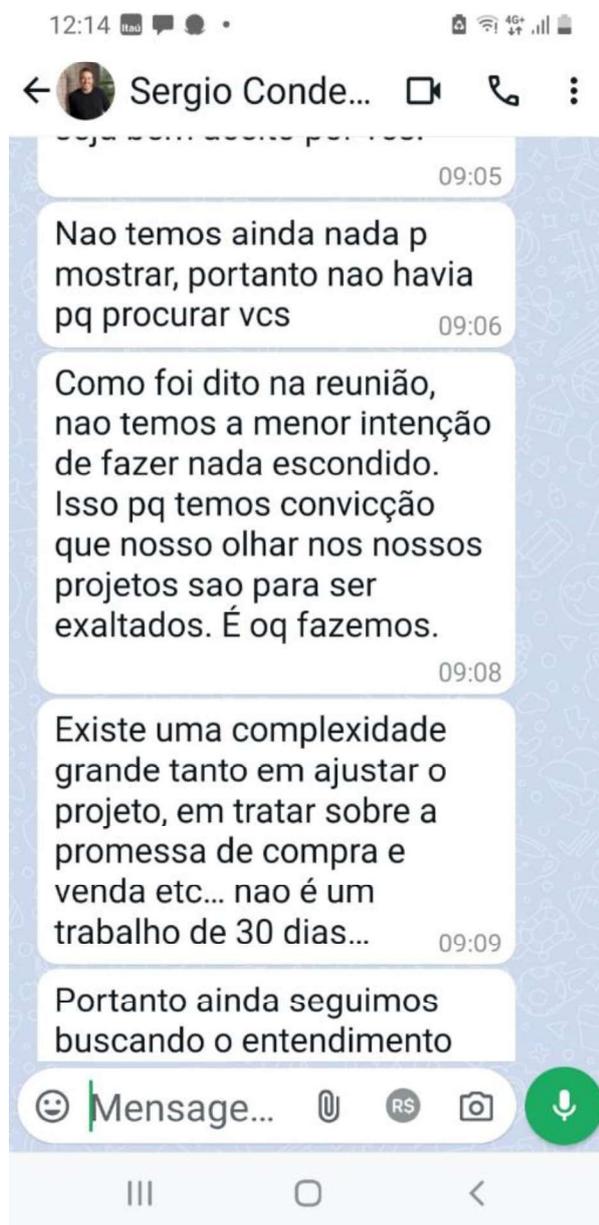
Para tanto, os três arquitetos pediram aos moradores que **aguardassem, durante o prazo de um mês, a apresentação de novo projeto, a ser feito em consideração aos termos da reunião, período em que concordaram em não dar andamento no processo de licenciamento** (EIS-PRO-2024/00151).

Contudo, **antes mesmo do final do prazo de trinta dias, a OPY fez ampla movimentação no processo de licenciamento em 25/07/2024**, juntado uma série de documentos e respondendo às exigências impostas pela Secretaria Municipal.

Veja-se *print* do processo em que constam as movimentações em **25/07/2024**, com a juntada de **dez arquivos**:

20/08/2024 15:07:46	Recebimento
25/07/2024 12:12:06	Transferência
25/07/2024 12:12:05	Assinatura de movimentação com senha
	Anexação   
25/07/2024 12:09:49	Autenticação de Documento com senha
	Anexação   
25/07/2024 12:09:48	Autenticação de Documento com senha
	Anexação   
25/07/2024 12:09:45	Autenticação de Documento com senha
	Anexação   
25/07/2024 12:09:41	Autenticação de Documento com senha
	Anexação   
25/07/2024 12:09:38	Autenticação de Documento com senha
	Anexação   
25/07/2024 12:09:26	Autenticação de Documento com senha
	Anexação   
25/07/2024 12:09:12	Autenticação de Documento com senha
	Anexação   
25/07/2024 12:09:02	Autenticação de Documento com senha
25/07/2024 12:09:01	Anexação   
25/07/2024 12:07:42	Recebimento
24/06/2024 14:46:00	Transferência

Irresignados com a quebra de confiança depositada nos arquitetos, uma das moradoras, em nome do grupo participante da reunião 29/06/2024, entrou em contato com SERGIO CALDAS via *whatsapp*, conforme prints anexos, tendo o representante da OPY se limitado a “**ainda não têm nada para mostrar**”, e que “**não têm a intenção de fazer nada escondido**”. Veja-se:



Nada obstante, como visto, **muito foi feito enquanto os moradores esperavam (e ainda esperam) uma nova versão do projeto**, capaz de lhes causar menos impacto, OU, A SUA PRÓPRIA SUPRESSÃO, EM VISTA DOS SÉRIOS ÓBICES LEGAIS DESCRITOS NESSA PEÇA.

Em verdade, em seu sentimento, os moradores das adjacências consideram que **foram enganados pelos arquitetos**, e que, passado quase o dobro do tempo solicitado para receberem nova versão do projeto, nada ainda lhes foi encaminhado, ao passo que o processo de licenciamento segue em curso, com imparável atuação da OPY.

## .7.

### **A necessidade de urgente vistoria pelo GATE**

Consoante todo o exposto, conclui-se pela fundamental importância de **vistoria pelo Grupo de Apoio Técnico Especializado (GATE)** do Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro (MPRJ), sobretudo pois se trata de caso complexo e **potencialmente perigoso**.

O GATE, como se sabe, é o setor responsável por fornecer diretrizes e análises técnicas que subsidiam as promotorias de justiça em diversas áreas, a fim de garantir que as decisões jurídicas sejam amparadas por uma análise técnica rigorosa e imparcial, especialmente em situações que envolvem riscos significativos para a segurança pública e o meio ambiente.

Assim, haja vista que o empreendimento em questão está projetado para ser erguido em um terreno classificado como "**Área de Alta Suscetibilidade a Deslizamentos**", eis que se situa em uma encosta, apresentando características geológicas que aumentam significativamente o **risco de deslizamentos**, entende-se, *data maxima venia*, ser **urgente a atuação do GATE**.

Isto porque, o grupo possui a expertise necessária para **avaliar de forma precisa as condições do terreno e verificar a viabilidade técnica do empreendimento proposto, bem como os riscos associados.** A vistoria solicitada, além de **urgente**, é **essencial para constatar a situação real da área**, incluindo, mas não se limitando, à inexistência de construções, vias internas, e outras intervenções que possam estar em **desacordo com as normas técnicas e legais vigentes.**

Ademais, sua importância se revela pois qualquer negligência ou falha na avaliação das condições do terreno pode resultar em **consequências catastróficas**, tanto para os futuros moradores do empreendimento quanto para a comunidade circunvizinha: deslizamentos de terra em áreas de alta suscetibilidade podem causar danos irreparáveis, colocando **vidas em risco e gerando impactos ambientais severos.**

Assim, a realização de vistoria do GATE nos terrenos descritos nesta representação se faz **indispensável** para **garantir que haja relatório preciso e detalhado das atuais condições dos imóveis, a fim de minimizar os riscos e assegurar a conformidade com as disposições legais e constitucionais com a devida celeridade que o caso requer.**

.8.

Conclusão

Por todo exposto, entende a AMAGÁVEA que restaram demonstradas uma série de ilegalidades (concretas ou potenciais), com destaque para a tentativa de aplicação da legislação que facilita a reconversão em área que não possui suficientes edificações atualmente construídas (ou mesmo inexistem), e para a “alta suscetibilidade a deslizamentos” apontada pela Geo-Rio na área, que daria causa a risco à vida, segurança e saúde dos moradores das adjacências.

Por consequência, vem requerer encarecidamente que os fatos, provas e razões jurídicas sejam apreciadas pela ilustre Promotoria de Justiça a ser designada para tanto, a fim de que tome as providências cabíveis, na forma da lei e da Constituição Federal.

Ainda, que seja determinada **a realização de imperiosa e urgente vistoria pelo GATE da área em questão**, de modo que seja constatada a sua real situação, incluindo, mas não se limitando, à inexistência de construção/casa e das vias internas, registrando-se suas condições enquanto ainda há nenhuma interferência dos requerentes.

Ademais, propõe-se que esta ilustre Promotoria requeira **acesso aos autos do processo de licenciamento** aqui tratado, registrado sob o nº **EIS-PRO-2024/00151**, bem como aos processos existentes junto à **GEO-RIO e Rio-Águas**, autuados sob os nº **GEO-PRO-2024/01009** e **AGU-PRO-2024/00974**, respectivamente, a fim de examinar a legalidade de eventual aprovação a ser concedida ao projeto, haja vista o manifesto risco à vida, saúde e integridade física e patrimonial dos moradores nas áreas adjacentes.

Por oportuno, a presidente da AMAGÁVEA e demais moradores (em especial aqueles que residem na área diretamente afetada pelo projeto) informam que estão à total disposição desta douta Promotoria para o agendamento de eventual reunião na sede do Ministério Público, caso assim se entenda necessário.

Por fim, registra-se que eventual contato com a AMAGÁVEA, para fins de elucidação de informações e diálogo quanto à questão, poderá se dar via e-mail a ser encaminhado aos seus advogados, cujos endereços são listados abaixo:

Leonardo Orsini de Castro Amarante: [amarante@leonardoamarante.com.br](mailto:amarante@leonardoamarante.com.br)

João Macedo Ferreira de Mello: [joao.mello@leonardoamarante.com.br](mailto:joao.mello@leonardoamarante.com.br)

Rio de Janeiro, 22 de agosto de 2024.

**Leonardo Orsini de Castro Amarante**

OAB/RJ nº 55.328

**João Macedo Ferreira de Mello**

OAB/RJ nº 239.863