

**Processo: 0325781-79.2019.8.19.0001**

**Fls.**

## Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento Comum - Ordem Urbanística

Autor: [REDACTED]. Réu:

[REDACTED].  
Réu: MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO

---

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz  
Roseli Nalin

Em 10/12/2019

### Decisão

Regularize-se o recolhimento das custas.

Cuida-se de ação de nunciação de obra nova c/c anulatória de licença ajuizada por [REDACTED] ([REDACTED]) em face de [REDACTED] ([REDACTED]) e MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO aduzindo ser uma instituição privada de ensino com filial na Barra da Tijuca, na Av. [REDACTED], nº [REDACTED], onde vem prestando serviços educacionais a mais de 400 (quatrocentas) crianças de 3 (três) a 10 (dez) anos de idade, com 10.000 m² de área externa, ao ar livre.

Narra que a ré [REDACTED] está em obras para instalar um posto de gasolina em área contígua à escola, amparada na Licença de Obras nº [REDACTED] emitida em 01.07.19 pela Secretaria Municipal de Urbanismo-SMU, com base em procedimento simplificado de licenciamento, sem a realização de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), em contrariedade ao exigido pelo Estatuto da Cidade (Lei federal nº. 10.257/2001) e mais especificamente pela Lei Complementar Municipal nº. 43/1999. Postula liminarmente o embargo da obra que a ré [REDACTED] está realizando no imóvel situado na Av. [REDACTED], nº [REDACTED], Barra da Tijuca.

Informa que o MRJ cancelou a licença em 10.10.19, para adequação do projeto às normas construtivas aplicáveis ao zoneamento em vigor, processo administrativo nº [REDACTED] (fls.38 -doc.2). Contudo, voltou a autorizar o prosseguimento da obra sob a justificativa de que "as construções advindas da licença [REDACTED], em dissonância com os parâmetros edilícios, poderiam ser legalizadas pela LC 192/2019, norma que prevê o pagamento de contrapartida financeira para fins de construção em desconformidade com os parâmetros urbanísticos - mais valia (fls.51, doc.2)

Decido.

Pretende o [REDACTED] autor o embargo liminar da obra que está sendo realizada em terreno contíguo ao seu, sustentando ilegalidade na licença autorizativa para ali ser instalado um Posto de Gasolina, eis que a construção de um posto de gasolina no local infringe frontalmente as normas urbanísticas aplicáveis à hipótese.

110

ROSELINALIN

O fotograma de fls.06 demonstra com clareza que as obras do Posto de Gasolina réu estão sendo realizadas em área contígua à escola autora.

Não consta do procedimento administrativo autorizativo da licença, o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) exigido pelo Plano Diretor e pela Lei Complementar nº 43/1999.

O estudo apresentado pela [REDACTED] quanto à questão aqui em pauta concluiu em parecer técnico de 29.10.2019 que deveria ser atendida a uma distância mínima de 300 metros, ao menos, em todas as direções, de qualquer edificação residencial, comercial ou similar, para minimizar os efeitos à saúde da população circunvizinha, principalmente em casos de escolas, creches, asilos e hospitais. (fls.156/161).

A flagrância do erro cometido pela SMU quanto a concessão do licenciamento se apresenta na deliberação da Comissão Especial de Avaliação (fls.139) admitindo que com os parâmetros urbanísticos vigentes para o imóvel não é possível atingir toda a ETE utilizada para fins de cálculos no laudo de avaliação, que foi então realizado quando de sua alienação pelo MRJ ao réu. Contudo, a superar a desconformidade com o zonamento aplicável entendeu pela compensação da "mais valia".

Contudo, a princípio, entendo que a questão não poderia ser suplantada com a " mais valia", eis que questões de vizinhança devem ser atendidas prioritariamente diante da normatização aplicável.

A ação de nunciação de obra nova visa impedir que a edificação de obra nova em imóvel vizinho lhe prejudique o prédio, suas servidões ou fins a que é destinado. O objetivo é impedir o dano efetivo, concreto e fora dos limites de tolerância, o que vislumbramos na hipótese, eis que constitui dano concreto que um Posto de Gasolina possa funcionar em área contígua a um COLEGIO com 400 crianças com 03 a 10 anos de idade sem que isto importe em risco iminente às mesmas, assim também aos prestadores de serviço e pais que por ali se movimentam.

Com tais fundamentos, DEFIRO o embargo liminar da obra que a ré [REDACTED] está realizando no imóvel situado na Av. [REDACTED], nº [REDACTED], Barra da Tijuca, nesta cidade.

INTIMEM-SE os réus da decisão, e na mesma oportunidade CITEM-SE. Determino urgência.

Rio de Janeiro, 10/12/2019.

**Roseli Nalin - Juiz Titular**



Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Roseli Nalin

Em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Código de Autenticação: **4NHV.R4BS.PDP1.UNJ2**

110 ROSELINALIN  
em: [www.tjrj.jus.br](http://www.tjrj.jus.br) – Serviços – Validação de documentos

Este código pode ser verificado



110

ROSELINALIN

Assinado em 10/12/2019 18:16:48

ROSELI NALIN:19589

Local: TJ-RJ

