

1.2 — excluem-se da regra da exclusividade as obras de conservação e reparos (bem como as de instalações especiais), que devem ser aferidas, no seu vulto e substância pelo juízo do Administrador e, em caso de dúvida, por decisão do Excelentíssimo Senhor Governador.

2. Aduzo, entretanto, que:

2.1 — a ênfase atribuída, pelo parecer, na conceituação de “edifício público”, à sua posição “acima do rés do chão”, ou de construção que se “erga” em determinado imóvel (fls. 13 e 18), parece-me incompleta, por não abranger, como devera, as construções *abaixo* do nível do solo;

2.2 — a exclusão de órgãos do campo de incidência da exclusividade da EMOP deverá ser objeto de exame e decisão em cada caso específico;

2.3 — caso seja considerado conveniente, poderá o Excelentíssimo Senhor Governador fixar limite acima do qual mesmo as obras de conservação e reparo devam ser realizadas pela EMOP.

3. Remeta-se cópia do parecer e deste “visto” à Secretaria de Estado de Obras e Serviços Públicos e à EMOP.

4. Encaminhe-se o processo à Secretaria de Estado de Segurança Pública.

Rio de Janeiro, 22 de agosto de 1977.

ROBERTO PARAISO ROCHA  
Procurador Geral do Estado

*CONSTRUÇÃO — Alteração consistente em subdivisão de uma unidade em duas só poderá ser deferida ao respectivo proprietário se provar o consentimento da unanimidade dos demais, já que o prédio tem habite-se e condomínio, constituído.*

*GARAGEM ou local para estacionamento não são de ser exigidos como condição para o deferimento de alteração em unidade, se o prédio não os comporta e foi licenciado com isenção de tal obrigatoriedade.*

*RECURSO E PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO — Só o segundo cabe, em regra, de despacho de Secretário, que deverá ele próprio proferir a nova decisão.*

Senhor Procurador-Geral

Tenho a honra de submeter a V. Exa. o processo n.º 06-220.350/76, em que NILDO DA SILVA BRAGA, dizendo-se pro-

prietário do apartamento C-01 (ainda sem *habite-se*, quando já o obtiveram todos os demais do prédio, desde 1971) do EDIFÍCIO PONTO ALTO, na Rua Gustavo Sampaio n.º 738, no Leme, pede para, mediante a execução de obras complementares, subdividir dita unidade em duas, C-01 e C-02, na forma, aliás, do que teria sido previsto no projeto inicial, aprovado no anexo processo 07/516.879/58 (às fls. 58 v. desse processo vê-se que a licença foi deferida para um só apartamento de cobertura, mas, realmente, às fls. 105 há menção a serem dois e às fls. 139 a ter sido suprimido um).

A razão inspiradora do indeferimento que tal pedido vem merecendo da Administração Municipal — a falta de oferecimento de vaga para estacionamento ou guarda de automóvel — tenho por nitidamente insubsistente. Outra há, contudo, a merecer exame e deslinde: a possibilidade de deferir-se a um condômino, à revelia dos demais, a subdivisão de sua unidade com o acréscimo, em consequência, de mais uma ao prédio. E antes disso haverá a questão preliminar do conhecimento do recurso do requerente.

I

A norma reguladora do processo administrativo no antigo Estado da Guanabara, ora aplicável tanto ao Estado quanto ao Município do Rio de Janeiro — o Decreto “E” 6.020, de 31 de janeiro de 1973 — é bem clara em admitir, sempre, pedido de reconsideração da parte inconformada com uma decisão (art. 68), exceto quando essa decisão seja do Governador, ou do Prefeito, já que nesse caso só caberá tal pedido quando ela seja proferida no uso de competência originária dessas autoridades maiores (§ 3.º).

De decisão de Secretário de Estado, ou Municipal, cabe portanto pedido de reconsideração, nada havendo, assim, a objetar ao de fls. 13. O que não cabe é a transferência da decisão para a autoridade superior, como recurso, pois se essa é a regra geral, embora não imperativa (§ 1.º), tal remessa se choca com o disposto a seguir no art. 69, segundo o qual só são recorríveis para o Governador, ou o Prefeito, as decisões proferidas pelos seus Secretários em matéria, também, de sua competência originária.

Não há que confundir pedido de reconsideração com recurso. O primeiro é para ser decidido pela própria autoridade prolatora da decisão. O segundo pela autoridade superior há hierarquia administrativa. E seria conveniente, a bem do fiel cumprimento da lei processual que nos rege, que essa regra fosse atendida na generalidade dos processos: a decisão final é do Secretário e, se dela é pedida reconsideração, cabe a ele próprio reconsiderar, ou não. Ao Governador ou ao Prefeito só devem ir os processos em que os Secretários

tenham decidido em matéria de sua competência originária, não já em grau de recurso. Isso, é claro, sem prejuízo da prerrogativa que sempre cabe à autoridade maior de avocar os processos para exame e decisão (art. 72 e Constituição Estadual, art. 70, XVII).

## II

A questão da vaga para guarda de automóvel como condição posta à licença de alteração da divisão interna de um prédio que não tem garagem, já que assim foi licenciado e construído, ou por não oferecer o terreno condições físicas que a comportassem, ou por não exigir a lei do tempo — essa não deflui, de modo algum, do art. 52 do RCE do decreto "E" 3.800/70, com a redação que lhe trouxe o decreto municipal 52/75, nem do art. 9.º desse último diploma, como vem sendo alegado.

Certo é que, em princípio, qualquer alteração em obra já feita deve obedecer à lei vigente ao tempo em que é requerida. Mas, entenda-se, no que se refira à própria obra, não estendendo-se às condições já adquiridas pelo prédio em seu conjunto. Se assim não for, esse prédio, por exemplo, jamais poderá sofrer uma alteração qualquer, desde que se lhe venha a exigir, agora, o oferecimento de uma vaga para veículo, que não pode ter.

Aquele art. 52 permite locais para estacionamento ou guarda de veículos exteriores às edificações que os não comportem, a elas devidamente vinculados.

Sua atual redação é a seguinte:

"Se por quaisquer circunstâncias, inclusive por motivo de proibição, com exceção das isenções previstas no artigo anterior e no Q 11 do RZ, não for possível que se tenha, numa edificação, local para estacionamento ou guarda de veículos, a construção dessa edificação só será permitida se esse local para estacionamento ou guarda de veículos, obrigatório, for garantido, em edifício-garagem, existente ou a ser construído, distante no máximo 1000 metros dos limites do lote em que se pretender construir a edificação de que trata este artigo."

É evidente que se cogita aí de vincular estacionamento à distância a determinado prédio, como condição de ser licenciada a construção dele. E só disso, não podendo prosperar o entendimento de que tal obrigatoriedade venha a ser imposta a quem requeira apenas obras de modificação em prédio já construído. A regra é de caráter geral: "a construção dessa edificação só será permitida". O Decreto 52/75, em seu art. 12, não deixa de admitir (apenas isso, não as impondo) alterações em projetos de edificações até mesmo

já aprovados, para o fim de aplicarem-se as normas que edita. Não diz em absoluto que tal aplicação seja obrigatória em caso de alterações quaisquer em outros detalhes da edificação.

Quanto ao art. 9.º, seu texto é o seguinte:

"A exigência do atendimento de número de vagas de veículos, de acordo com o Q 11 do RZ para os diferentes usos e atividades incide também sobre as transformações de uso de edificações existentes, inclusive sobre sedes administrativas."

Também este não tem aplicação ao caso, já que não se trata aqui de qualquer transformação de uso, e sim de mero acréscimo de mais uma unidade dentro do mesmo uso residencial.

## III

A questão que se me afigura ponderável, neste caso, é a possibilidade, ou não, de deferir-se a um condômino uma subdivisão de sua unidade, implicando em acréscimo de mais uma ao prédio, sem que expressamente concorde o condomínio.

O requerente foi, sem dúvida, o primeiro titular do processo da construção do prédio, executada em terreno de que era co-proprietário (doc. de fls. 23 do citado processo), tendo, em 1962, prometido adquirir a outra metade à sua co-proprietária (doc. n.º 1 da cada anexa do processo número 07/138.598/67 e fls. 108 do processo da obra). Mas também não há dúvida de que perdeu aquela titularidade para o condomínio já instituído no prédio, que já às fls. 133 começara a querer assumir a responsabilidade pela obra; por comissão de representantes e que o obteve (fls. 144 v.) por conselho desta Procuradoria Geral, exarado no parecer constante do ofício 77/76-ENL, visto no anexo Processo n.º 07/138.598/67, fls. 9/19), e no qual ficou bem ressaltado que o primeiro titular do processo não seria daí em diante mais que um condômino, sem portanto, capacidade de requerer no processo da obra.

Com a titularidade do condomínio prosseguiu assim o processo até final tendo sido requerido o *habite-se* em 1.º de novembro de 1971, mas *habite-se* parcial, pois que com exclusão justamente do apartamento da cobertura (fls. 182). E tal *habite-se* foi logo concedido (fls. 183 v.).

A explicação dessa exclusão vem às fls. 194: o CO-1 é objeto de uma ação do condomínio contra o antigo titular do processo, ora requerente deste, ação de cobrança em curso na 14.ª Vara Cível, o que se vê provado por certidão às fls. 197, confirmada pela de fls. 19 deste processo.

Ora, se assim é, e se o requerente é o dono dessa cobertura — do que não vejo prova outra que a dedutível da referida ação, pois o que consta das escrituras lavradas em 1964, de ajuste e de convenção e compromisso de construção firmadas entre ele e alguns promitentes-compradores de unidades, é ter retido em seu domínio todas aquelas não compromissadas — a alteração ora requerida não pode ser aceita, não tanto por estar *sub judice* a referida unidade, mas pelo fato de vulnerar substancialmente a discriminação vigente, não sendo de forma alguma permitido a um condomínio qualquer subdividir a sua unidade sem a aquiescência da unanimidade dos compartes.

Opino, assim, pelo indeferimento do requerido às fls. 2.

ROBERTO PINTO FERNANDES  
Procurador do Estado

PROCESSO N.º 06/220.350/76

Ofício n.º 54/76-RPF

Em 2 de dezembro de 1976

Ao Gabinete

Não me parece que ao Município caiba exigir a aquiescência da unanimidade dos condôminos para que um deles subdivida a sua unidade. O que a lei do condomínio exige é que a cada unidade autônoma corresponda uma determinada fração ideal do terreno. Não dispõe expressamente sobre eventual subdivisão ou reunião das unidades autônomas.

Desde que a subdivisão ou reunião não importe em acréscimo de área, de modo a afetar as frações ideais dos demais condôminos, estes, a rigor, não terão prejuízo em relação aos seus direitos básicos de propriedade. Poderá, quando muito, haver problemas relacionados com os chamados direitos subjetivos condominiais, que serão ou não enfatizados na medida em que cada condômino se julgue mais ou menos afetado pela referida subdivisão de uma das unidades autônomas: maior freqüência na utilização de elevadores, maior utilização das áreas e serviços, etc.

A subdivisão de unidades autônomas, em prédio de condomínio, insere-se, portanto, no âmbito das normas de direito dispositivo, podendo ser objeto de livre ajuste na Convenção do Condomínio, que a poderá admitir ou negar.

Poder-se-á alegar, também, que, constando da Convenção de Condomínio as frações ideais das unidades autônomas, a subdivisão

de algumas delas importará em alteração pelo menos da fração referente à unidade subdividida e, conseqüentemente, em modificação da Convenção. Assim, a subdivisão em questão ficará condicionada à alteração da Convenção pelo *quorum* qualificado que for previsto na própria Convenção ou na lei federal.

O fato é que a forma ou conveniência de efetivar a subdivisão de unidade autônoma em edifício de condomínio é matéria que não afeta diretamente o interesse público e se resolve no âmbito dos interesses privados dos condôminos. Não me parece, pois, que o Município deva de pronto exigir a aquiescência da unanimidade dos compartes.

Deverá o Município, sim, exigir do condômino que apresente a comprovação dos pressupostos de natureza condominial que lhe permitirão subdividir a sua unidade autônoma. Isto é, ou a prova de que a Convenção permite tal subdivisão, ou a prova de deliberação da Assembléia mediante *quorum* qualificado, ou averbação da divisão da fração ideal no Registro de Imóveis, etc., provas estas que deverão vir devidamente atualizadas.

Quanto ao mais estou de acordo com o parecer.

Atenciosamente,

SABINO LAMEGO DE CAMARGO  
Procurador-Chefe da Procuradoria Administrativa

Ao Gabinete do Exmo. Sr. Prefeito do Município.  
Aprovo o parecer, com o adendo do presente visto.

Em 10-12-76.

ROBERTO PARAISO ROCHA  
Procurador Geral do Estado

*Pedido de redução de valor global de MULTA IMPOSTA EM DECISÃO JUDICIAL. Preceito cumprido. Possibilidade de atendimento sob o puro e simples critério administrativo*

A HILANA CONSTRUTORA E ADMINISTRADORA LTDA., adquirente do terreno onde existiu o prédio n.º 287 da Rua Amália, requer a redução das multas devidas à Administração Pública, pelos antigos proprietários do mesmo, por força de sentença que julgou procedente ação cominatória (demolitória) que o antigo Estado da Guanabara intentou face ao estado de ruína em que o mencionado prédio se encontrava. Esta ação acha-se, atualmente, em fase de execução.