

proporcional (independente da siza por ser êste imposto dispensado no Regulamento respectivo nas vendas feitas à Fazenda Nacional) tudo do teor seguinte: Terceira secção. Rio de Janeiro, Ministerio dos Negocios do Imperio, em vinte e tres de Fevereiro de mil oitocentos e cincoenta e seis. Illustrissimo e Excellentissimo Senhor. Tendo o Governo chegado a accordo com o Conselheiro José Maria Velho da Silva e Joaquim Ribeiro d'Avellar sobre a aquisição dos terrenos do Morro de Santo Antonio, que actualmente lhes pertencem por compra que delles fizeram dos Religiosos Franciscanos desta Côrte, sendo a quantia ajustada de trezentos contos de reis: Ha Sua Magestade o Imperador por bem, que Vossa Excellencia em vista dos competentes titulos de posse e dominio que lhe devem ser apresentados por aquelles proprietarios, proceda, por parte da Fazenda Nacional á compra dos ditos terrenos, acceitando as escripturas de venda, cessão e tras-passe que delles fizerem os referidos vendedores pela quantia mencionada, a qual será paga no Thesouro Nacional em face das mesmas Escripturas, que Vossa Excellencia deverá remetter a esta Secretaria d'Estado para terem o conveniente destino e servirem de base à incorporação dos citados terrenos dos Proprios Nacionaes o que communico a Vossa Excellencia para seu conhecimento e execução. Deus guarde a Vossa Excellencia. Luiz Pedreira do Couto Ferraz — Senhor Francisco Gomes Campos” — “Certifico que revendo os livros do registro geral das hypothecas do Municipio da Côrte e Comarca não consta que o Excellentissimo Conselheiro José Maria Velho da Silva, de mim Tabellião não reconhecido do que dou fé, tenha registrado Escriptura alguma de hypotheca de seus bens em geral, de qualquer natureza que sejam até esta data — Aos ditos livros me reporto. Rio de Janeiro, em vinte e três de Outubro de mil oitocentos e cincoenta e cinco. O Tabellião José Gomes de Oliveira” — “Certidão negativa. Certifico, que revendo os livros do Registro Geral das hypothecas do Municipio da Côrte e Comarca, não consta que o senhor Joaquim Ribeiro de Avellar do que dou fé, tenha registrado escriptura alguma de hypotheca de seus bens em geral, de qualquer natureza que sejam, até esta data. Aos ditos livros me reporto. Rio de Janeiro, em vinte e tres de Fevereiro de mil oitocentos e cincoenta e seis — O Tabellião José Gomes de Oliveira — Numero vinte e sete (estava o sello) Reis cento e cincoenta mil — Pagou cento e cincoenta mil reis — Rio, vinte seis de Fevereiro de mil oitocentos cincoenta e seis — Baptista & Ferreira” — Assim o disseram e lhes li e assignaram com as testemunhas Francisco Thomaz de Aquino e Sabino Ignacio da Silva perante mim Pedro José de Castro Tabellião que a escrevi — José Maria Velho da Silva — Francisco Gomes de Campos — Francisco Thomaz de Aquino — Sabino Ignacio da Silva. Era o que se continha em a mencionada escriptura da qual bem e fielmente fiz extrahir a presente certidão que conferi e achei conforme ao original ao qual me reporto em meu poder e cartorio nesta Cidade do Rio de Janeiro, Capital Federal, da Republica dos Estados Unidos Brazil, aos trinta e um dias do mez de julho de mil novecentos e vinte. Eu, Alvaro Fonseca da Cunha, Tabellião subscrevo e assigno. — Alvaro Fonseca da Cunha.

6 — RELATÓRIO DA COMISSÃO ESPECIAL

CAPÍTULO I

A questão a examinar

A dúvida levantada contra a escriptura da venda do Morro de S. Antônio, pela Companhia Santa Fé, à Prefeitura Municipal do Distrito Federal, consiste na alegação de não ser a Companhia titular do domínio pleno, absoluto, do referido Morro.

Assim, a questão essencial a apurar neste Parecer, pode ser enunciada no seguinte quesito:

— A Companhia Santa Fé tem sobre o Morro de Santo Antônio o domínio pleno, absoluto, não resolúvel nem subordinado a qualquer condição, ou, pelo contrário, o Morro de Santo Antônio lhe foi *cedido* para o fim da realização das obras de seu arrasamento, adquirindo o cessionário direito sobre o solo, somente depois do arrasamento, concessão esta transformada posteriormente em obras de embelezamento do aludido Morro?

Pelos titulos de nomeação, aos membros desta Comissão foi atribuído o encargo de dar parecer sobre o *domínio* e *posse* da mencionada Companhia sobre o Morro de Santo Antônio, sendo, em consequência, o objetivo único dêste Parecer, o estudo do *domínio* e da *posse* da *Companhia Santa Fé sobre os terrenos do Morro de Santo Antônio*.

CAPÍTULO II

A origem da concessão para arrasamento

O Govêrno Imperial, por escriptura de 26 de fevereiro de 1856, adquiriu ao Conselheiro José Maria Velho da Silva e a Joaquim Ribeiro de Avellar, a maior parte do Morro de Santo Antônio, havendo anteriormente adquirido, por outras escripturas, as demais partes, que os mesmos vendedores haviam vendido a diversos, despendendo nesta compra a Fazenda Nacional, a quantia de Rs. 372:632\$996.

Pelo Decreto n.º 5 337, de 16 de janeiro de 1873 e Lei n.º 2 510, de 1 de setembro de 1874, foi outorgada concessão a Joaquim Antônio Fernandes Pinheiro, para arrasamento do Morro de Santo Antônio e Morro do Castelo. Embora prorrogado o prazo para início das obras, essa concessão foi anulada a 25 de junho de 1880, por falta do cumprimento de suas obrigações.

A 19 de outubro de 1889, pelo Decreto n.º 10 407, o Govêrno Imperial concedeu aos engenheiros João Pedreira do Couto Ferraz Junior e Libanio Lima:

— “autorização para, por si ou por companhia que organizarem, arrasar o Morro de Santo Antônio, nesta Côte e fazer o atêro da área compreendida entre a praia de Santa Luzia, a começar em frente ao Hospital de Misericórdia, até a ponta do outeiro da Glória, indenizando os concessionários ao Estado, antes do começo das obras, da quantia de Rs. 372:632\$996, que dispendeu com a compra do referido morro, em 26 de fevereiro de 1856, e observadas, em relação à presente concessão, as cláusulas que com êste baixam, etc.”

As cláusulas citadas regulavam as obrigações e os direitos dos concessionários, e, assim, a cláusula 1.^a, dispondo sôbre as obrigações, declara:

— “Os concessionários são obrigados às seguintes condições:

2.^a — Arrasar o morro de Santo Antônio a nível que não impeça o movimento dos carros, devendo em todo o caso, as rampas que se fizerem não exceder a 2%, e fazer o atêro da área compreendida entre a praia de Santa Luzia, a começar em frente ao edifício da Misericórdia até a ponta do outeiro da Glória, seguindo a direção que fôr adotada, construindo naquela extensão, um cais com as necessárias seguranças e garantias”.

10.^a — Formar três praças, uma na base do Morro de Santo Antônio, etc.

12.^a — Executar as obras necessárias para isolar o quartel de permanentes dos edifícios que se construirem nas ruas e praças que tenham de ser abertas na área do Morro de Santo Antônio”.

Pela cláusula 2.^a:

— “O govêrno concede à Emprêsa, os seguintes favores:

2.^a — A cessão do morro de Santo Antônio e de toda a área adquirida sôbre o mar entre os pontos indicados na condição 2.^a da cláusula 1.^a, podendo os concessionários vender os terrenos à medida que forem sendo aterrados, a juízo do Govêrno”.

Pelo Decreto n.º 10 407, de 19 de outubro de 1889, como já vimos, a concessão foi realizada com a obrigação seguinte:

— “indenizando os concessionários ao Estado, antes do começo das obras, da quantia de Rs. 372:632\$996 que dispendeu com a compra do referido morro, etc.”

Em face destas cláusulas, não pode haver dúvida de que:

— “o Decreto n.º 10 407, fêz apenas cessão do Morro, mediante indenização, para que fôsse êle arrasado, e, com o ma-

terial removido, aterrado a enseada da Glória, precedendo às obras, a indenização de Rs. 372:632\$996”.

Além das obrigações acima, ficaram os concessionários sujeitos a

— “começar as obras dentro de 12 meses, a contar da aprovação das respectivas plantas, devendo ficar tôdas concluídas, no prazo máximo de 5 anos, sob pena no primeiro caso, de multa de Rs. 10:000\$000, e no segundo caso, de Rs. 3:000\$000 de mora (16, 1.^a).

“Concorrer para as despesas da fiscalização que o Govêrno julgasse conveniente, com a importância que fôr arbitrada, até o limite de Rs. 12:000\$000 anuais, que deviam depositar no Tesouro Nacional por trimestres adiantados, a partir do começo das obras”.

Estipulou mais o decreto:

— “Pela falta de execução pelos concessionários de qualquer cláusula do contrato, o Govêrno poderá impor-lhe a multa de Rs. 100\$000 a 5:000\$000, e do dôbro, no caso de reincidência (IV)”.

Pelo Decreto n.º 476, de 11 de junho de 1890, do Govêrno Provisório, foi alterado o contrato, dispondo a cláusula 1.^a:

— “a indenização ao Estado da quantia de Rs. 372:632\$996 poderá ser realizado de uma só vez, nos têrmos do referido Decreto ou em prestações anuais de Rs. 100:000\$000, até perfazer a importância de Rs. 500:000\$000, sendo que nesta última hipótese, a primeira prestação teria lugar, antes do começo das obras, e a última, na sua conclusão”.

Foram estipuladas outras obrigações.

Os concessionários, por escritura de 23 de julho de 1890, em notas do 3.º Offício, Livro 423, fls. 49, transferiram a concessão à Companhia de Melhoramentos do Rio de Janeiro, que se organizara para êste fim. Transferida a concessão a 23 de julho de 1890, pela quantia de Rs. 4 000:000\$000, a Companhia Melhoramentos logo promoveu o recolhimento da quantia de Rs. 372:632\$996 de indenização, o que fêz por guia de 30 de julho de 1890, e, em petição de 31 de julho de 1890, ao Ministro da Agricultura, requeria:

— “Cidadão Ministro da Agricultura, Comércio e Obras Públicas — Pelo documento junto, se prova que a Companhia Melhoramentos da cidade do Rio de Janeiro, já recolheu ao Tesouro Nacional a quantia de Rs. 372:632\$996 reis, a que estavam obrigados os concessionários da emprêsa do arrasamen-

to do Morro de Santo Antônio desta capital, NA FORMA DO DISPOSTO NO PREÂMBULO DO DECRETO N.º 10 407, DE 19 DE OUTUBRO DE 1889, obrigação essa que passou para a mesma companhia, como consta nesta Secretaria pelo termo que al se lavrou. Pede, por isso, a mesma Companhia, haja o Digníssimo Ministro de ordenar que naquela repartição, se receba e guarde o documento aludido, e que instrui este requerimento, PARA CONSTAR A TODO O TEMPO QUE SE FEZ EFETIVO O PAGAMENTO DA PREDITA SOMA. Com o deferimento dêste pedido faz o digníssimo Ministro — inteira Justiça. Rio de Janeiro, 31 de julho de 1890”.

O documento junto, a que se refere a petição supra, é o seguinte conhecimento:

— “Número mil trezentos e trinta e oito. Tesouro Nacional. Mil oitocentos e noventa. A folhas trinta e oito do Livro Caixa Geral fica debitado o Tesoureiro Geral Dr. João Marcelino de Souza Gonzaga por *trezentos e setenta e dois contos e seiscentos e trinta e dois mil e novecentos e noventa e seis reis*. — Recebida da Companhia Melhoramentos da cidade do Rio de Janeiro cessionária do contrato celebrado com o Engenheiro João Pedreira do Couto Ferraz Junior e Libanio Lima, em virtude do decreto número dez mil e quatrocentos e sete, de *dezenove de outubro de mil oitocentos e noventa e nove*, para arrasamento do morro de Santo Antônio, NOS TERMOS DO MESMO DECRETO COMO INDENIZAÇÃO DE IGUAL QUANTIA DESPENDIDA PELO ESTADO com a compra do referido morro de Santo Antônio em vinte e dois de fevereiro de mil oitocentos e oitenta e seis, DE ACÓRDO COM A GUIA PASSADA PELA DIRETORIA CENTRAL DA SECRETARIA DA AGRICULTURA DESTA DATA. Réis trezentos e setenta e dois contos seiscentos e trinta e dois mil e novecentos e noventa e seis réis. E para constar, se deu este assinado pelo Tesoureiro Geral comigo Escrivão. Rio de Janeiro, trinta de julho de mil oitocentos e noventa. Pelo Tesoureiro Geral Firmo Diniz Cordeiro. Pelo Escrivão Afonso Faria”.

Tinha assim, a Companhia Melhoramentos do Rio de Janeiro *cumprido estritamente, a obrigação imposta aos concessionários, de indenizar ao Estado, antes do início das obras*, da quantia de Rs. 372:632\$996, abrindo mão, da faculdade que lhe fôra outorgada pelo Decreto n.º 476, de 11 de julho de 1890, de recolher a indenização em 5 prestações anuais de Rs. 100:000\$000.

O Ministro da Agricultura Francisco Glicerio, tomando conhecimento da petição e do documento, despachou a 8 de agosto de 1890 — “CIENTE — ARQUIVE-SE”.

Não obstante o fim claro do recolhimento da aludida quantia, feito, como declara a petição supra, na forma do preâmbulo do Decreto n.º 10 407, de 19 de outubro de 1889, foi lavrada a 23 de janeiro de 1891, no Contencioso do Tesouro Nacional, escritura de venda à Companhia de Melhoramentos, dos terrenos do Morro de Santo Antônio, sendo a escritura lavrada por José Ribeiro de Queiroz, escrevente juramentado do tabelião Pedro Evangelista de Castro.

ESTA ESCRITURA, É A ORIGEM DA QUESTÃO DO DOMÍNIO DA COMPANHIA SANTA FÉ, SOBRE O MORRO DE SANTO ANTÔNIO.

Pelo Decreto n.º 3 296, de 23 de maio de 1899, foi autorizada a transferência ao cidadão José Marcelino de Moraes da concessão a que se referem os Decretos ns. 10 407, de 19 de outubro de 1889 e 476, de 11 de julho de 1890, estipulando o artigo 2.º: —

— “Fica entendido que a cessão dos terrenos do referido morro feita pelo Governo Federal, para o fim exclusivo de seu arrasamento, não confere ao concessionário direito de propriedade sobre o solo antes do nivelamento dêste, pelo que, não poderão os mencionados terrenos ter uso, destino ou aplicação diversa do fim que determinou sua cessão; e, reverterão à Fazenda Federal mediante a restituição de Rs. 372:632\$996, em moeda corrente, como foi recebida do concessionário, *uma vez verificada a caducidade da concessão*”.

Este artigo 2.º, do Decreto, consubstancia o despacho exarado pelo Ministro da Viação, Severino Vieira, no requerimento de José Marcelino Pereira de Moraes pedindo transferência para seu nome, da concessão que havia arrematado em público leilão, na liquidação forçada da Companhia de Materiais e Melhoramentos do Rio de Janeiro, despacho redigido nos seguintes termos: —

— “Sim, devendo ficar no termo de transferência consignado que a posse e propriedade do Morro de Santo Antônio, cedidos para o fim expresso e exclusivo do arrasamento, não podem ser absolutamente utilizadas para diverso fim, nem ter uso diferente, revertendo à Fazenda Nacional, mediante a restituição da indenização recebida (Rs. 372:632\$996) no caso de caducidade da concessão” (despacho de 12 de maio de 1899).

Sobre a transferência da concessão a José Marcelino Pereira de Moraes, teremos que voltar no Capítulo 4.º dêste Parecer.

Falecendo José Marcelino Pereira de Moraes, foi aberto a 8 de junho de 1910, inventário, e descritos entre os bens do “de cujus”, o Morro de

Santo Antônio, e concessão para arrasamento e atêrro da enseada da Glória (Juízo da Provedoria — 2.º Offício — Escrivão interino A. Maia). (*)

(*) Consta do processo de inventário, exibido por Emílio Cândido Fontainha de Carvalho e outros, um contrato de conta de participação (registrado no Livro n.º três do Registro Especial de Contratos, fls. sob o número de ordem 974 — Tabela interino, Caio Carneiro da Cunha), celebrado por José Marcelino Pereira de Moraes com terceiros, cujo objeto e fim era a execução dos trabalhos de arrasamento do Morro de Santo Antônio, venda da terra proveniente do arrasamento e do solo que dêle resultar, e cumprimento das demais obrigações constantes dos Decretos de cessão que no citado documento são enumerados, de acôrdo (prossegue o documento) com o título de propriedade de que é único senhor e possuidor José Marcelino Pereira de Moraes. Constitui o fim e objeto do contrato exibido:

— Negociações para venda, cessão ou transferência da concessão, contratos e propriedades que formavam o acervo da Companhia Materiais e Melhoramentos da Cidade do Rio de Janeiro, adquirido pelo sócio José Marcelino Pereira de Moraes; venda, aproveitamento, cessão ou arrendamento dos terrenos conquistados ao mar e exploração de todas as vantagens, decorrentes de tais contratos, concessões e propriedades; liquidação amigável ou judicial de todos os direitos oriundos dos mesmos contratos, concessões e propriedades CONTRA QUEM DE DIREITO, NO CASO DE NÃO SEREM MANTIDAS E EFETIVAMENTE RECONHECIDAS PELA UNIÃO FEDERAL.

— O prazo da sociedade compreendia o tempo exigido para a realização de seu objeto e fim; o capital foi estimado e convencionado em mil contos, para pagamento do sêlo. Realizou a quota de seu capital, o sócio José Marcelino Pereira de Moraes com as concessões, contratos e propriedades, cujo domínio foi reservado, e, um dos sócios com o valor dos trabalhos profissionais já prestados, pessoalmente e por intermédio de advogado de sua escolha e indicação; o outro sócio com serviços também já feitos em bem da execução dos contratos e concessões aludidas, na proporção de 6/10 para o primeiro sócio e 2/10 para cada um dos outros dois.

Foram contraídas outras obrigações entre os sócios, cabendo a gerência e administração da sociedade bem como a representação oficial, ao sócio ostensivo José Marcelino Pereira de Moraes, em cujo nome deveriam ser praticados todos os atos necessários à realização e fins da sociedade; e

Aos dois outros sócios foram outorgados "todos os poderes indispensáveis, amplos, gerais e ilimitados e especiais em procuração passada por José Marcelino Pereira de Moraes, visto que, a sociedade não podia ter firma ou razão social nem designação ou título que a tornasse conhecida de terceiros".

Os lucros da sociedade deveriam assim ser repartidos: — Até seis mil contos, 60% ao sócio José Marcelino e 20% a cada um dos outros. O que excedesse de seis mil contos, seria repartido igualmente pelos três sócios.

Foram fixadas as condições para a verificação dos lucros: o preço da venda da concessão, contratos e propriedades como o da indenização no caso de rescisão ou encampação ou desapropriação amigáveis, no caso de desacôrdo entre os sócios seria decidido por pluralidade de votos, procedendo-se do mesmo modo quanto à venda do quinhão social a ser feita por qualquer dos sócios.

A cláusula 11.ª dispõe: — "Em caso de morte de qualquer destes (sócios) seus herdeiros não terão ingerência em os negócios da sociedade, cabendo-lhes unicamente as vantagens e õnus que de direito forem verificados oportunamente e legalmente".

No caso de morte, porém, do sócio ostensivo José Marcelino Pereira de Moraes, o inventariante de seus bens, o representará nas condições estipuladas no presente contrato, que não ficará assim dissolvido por motivo de morte".

O contrato referido, foi acompanhado de diversas procurações outorgando, aos advogados constituídos, poderes especiais e ilimitados, para representarem os interessados, a fim de liquidar os direitos que lhes cabiam em virtude do citado contrato.

O Juiz mandou ouvir o inventariante e demais interessados.

Depois dêsse despacho, nada mais refere o processo sobre a reclamação dos sócios de José Marcelino Pereira de Moraes.

No inventário de Marcelino de Moraes, deram os avaliadores ao Morro de Santo Antônio e à concessão de arrasamento do mesmo morro e atêrro da Praia da Lapa, entre o Outeiro da Glória e o Calabouço, "por ter sido por ato administrativo julgada caduca, dependendo ainda de solução judicial ou administrativa", o preço de Rs. 350:000\$000.

Ouvido o Procurador dos Feitos da Fazenda Municipal, Dr. Miranda Valverde, por êle foi declarado:

— "Sôbre a avaliação requerida a fls. não me parece aceitável o laudo dos peritos de fls., porque não consta dos autos que os terrenos avaliados pertençam ao espólio. Tendo o próprio inventariante declarado que a concessão foi declarada caduca, só o direito e ação podia ser avaliado e sem que com a avaliação pudesse inferir-se que a Municipalidade reconheça quaisquer direitos do Suplicante que não pode reconhecer".

Para esclarecimento, cumpre ponderar que o inventariante, quando requereu a avaliação, declarou:

— "se sirva mandar proceder à avaliação dos bens do espólio já descritos, tomando-se em consideração o fato em relação ao Morro de Santo Antônio e à concessão para seu arrasamento, que o Govêrno Federal, embora contra direito claro, declarou caduca a referida concessão, e sustenta QUE A PROPRIEDADE POR ÊLE CEDIDA AO INVENTARIADO É NÃO A DO MORRO PRÔPRIAMENTO MAS A DOS TERRENOS RESULTANTES DE SEU ARRASAMENTO, que praticamente importa recusar reconhecer êsse direito".

Nas declarações finais à fls. o inventariante disse:

— "que as escrituras lavradas em notas do tabelião do 2.º Offício, L. 292, fls. e 3.º Offício, L. 561, fls. Decretos ns. 10 407, de 1889, 476, de 1890, 3 296, de 1899 provam o direito de propriedade sôbre o morro de Santo Antônio, bem como o direito à concessão para seu arrasamento e atêrro declarados no item III, direitos que serão promovidos perante o Govêrno da União e com os quais, portanto, nada tem que ver a Municipalidade, pois tais decretos são federais".

A fls. voltou a falar o 2.º Procurador dos Feitos da Fazenda Municipal, que disse:

— "Ressalvado o meu officio de fls. bem como todos os direitos da Municipalidade, inclusive quaisquer que tenha ao Morro de Santo Antônio, requeiro que se proceda ao cálculo para pagamento dos impostos".

Em seguida, a Companhia Industrial Santa Fé, exibindo uma escritura de cessão de direito sucessório, outorgada por José Marcelino Barbosa Pereira de Moraes, pediu a retificação de todos os atos praticados pelo procurador do dito herdeiro, e *adjudicação* dos bens do espólio, alegando ser também cessionária de todos os créditos, e de não haver numerário para cumprimento da parte disponível.

A escritura de cessão foi lavrada no cartório do 1.º Ofício desta Capital, L. 591, fls. no dia doze de maio de 1920.

A importância da cessão foi de Rs. 200:000\$000 e mais 25 % dos lucros líquidos que a outorgada adquirir da exploração ou venda dos bens e direitos do espólio, ou que de qualquer outro modo, produzirem os ditos bens e direitos, cujo pagamento será feito ao outorgante à medida que tais lucros se apurarem, segundo condições estipuladas na escritura, dentre as quais figura a seguinte:

“3.ª — No caso de pretender a outorgada realizar em bloco a venda da concessão para o arrasamento do Morro de Santo Antônio, nesta Capital e a venda do mesmo morro, principais bens e direitos do espólio, ora cedido, vendendo em bloco, ou a venda do Morro somente, fará previamente ao outorgante comunicação do preço porque pretende fazê-la e, neste caso, terá o outorgante preferência para a compra, se oferecer preço e condições mais vantajosas por si ou por pessoa que indicar”.

Da escritura consta a transcrição do imposto de 6 e 6/10 sobre Rs. 200:000\$000, recebido da Companhia Industrial Santa Fé, porquanto comprou o direito e ação à herança deixada pelo Comendador José Marcelino Pereira de Moraes.

Foi feito o cálculo do pagamento do imposto de transmissão de herança para o efeito da adjudicação.

A fls. a Companhia Santa Fé juntou aos autos a escritura de 23 de janeiro de 1891; a posse judicial; a escritura de venda por parte da Companhia Melhoramentos da Cidade do Rio de Janeiro, o Decreto n.º 10 407, de 19 de outubro de 1889; o Decreto n.º 476, de 11 de junho de 1890 com a seguinte declaração:

— “Documentos êstes pelos quais, se verifica ter sido a propriedade do Morro de Santo Antônio e da concessão de seu arrasamento incorporada de modo completo e absoluto ao patrimônio do Comendador José Marcelino Pereira de Moraes, o que se fez, no Ministério da Viação, por termo lavrado aos 17 dias de fevereiro de 1900, a devida transferência da concessão, transferência determinada pelos Decretos ns. 3 296, de 23 de maio de 1899 e 3 571, de 23 de janeiro de 1900”.

À fls. foram exibidos diversos documentos dentre os quais o depósito do imposto de transmissão de herança sob a alegação de que a Prefeitura se recusara a recebê-lo.

A fls. foi julgado o cálculo e, salvo o direito de terceiros, *adjudicados os bens constantes do mesmo cálculo à Companhia Industrial Santa Fé*, como concessionária do único herdeiro instituído, José Marcelino Barbosa Pereira de Moraes e de todos os credores do espólio.

A fls. foi interposta a apelação da sentença que julgou o cálculo por Joaquim Rodrigues da Silva Mandin, F. Adamezyk e Dr. Albino Guimarães, *sob a alegação de haverem contratado a aquisição do Morro de Santo Antônio*, pelo preço de Rs. 4 000:000\$000. Foi junto o contrato a que se refere a petição do recurso. Foi recebida a apelação num só efeito. Interposto agravo desse despacho, foi finalmente assinada a desistência da apelação interposta.

Para ciência da sentença que julgou o cálculo da adjudicação não foram citados os Drs. Procurador dos Feitos e Curador de Resíduos.

Esta sentença é de 14 de agosto de 1920.

A 31 de março de 1921, foi assinado no Ministério da Viação, pela Companhia Santa Fé, termo de desistência da concessão, assunto adiante esplanado, constando deste termo que:

“... pela mesma Companhia (Santa Fé) foi dito que nos termos do requerimento dirigido ao Sr. Ministro da Viação e Obras Públicas, datado de 1 de novembro de 1920, *desiste sem direito a qualquer indenização ou reclamação das concessões dadas por efeito dos Decretos ns. 10 407, de 19 de outubro de 1889; 476, de 11 de junho de 1890; 3 296, de 23 de maio de 1899 e 3 571, de 23 de janeiro de 1900, para o arrasamento do Morro de Santo Antônio e atêrro da porção de mar compreendida entre a Praia de Santa Luzia e a ponta do Outeiro da Glória, desde que a mesma Companhia Santa Fé continue autorizada a efetivar as obras de embelezamento do Morro de Santo Antônio nos termos do contrato de 14 de fevereiro de 1921, ressalvados à referida Companhia os seus direitos de propriedade e de venda ou utilização dos terrenos resultantes do embelezamento à medida que fôrem sendo feitos êsses melhoramentos de acôrdo com o referido contrato assinado com a Prefeitura Municipal*”.

Neste contrato foi estipulado na cláusula 7.ª:

“A Prefeitura concordará em obter do Govêrno Federal a caducidade da concessão, e obriga-se a obter *que os terrenos do Morro de Santo Antônio, fiquem pelo mesmo Govêrno Federal considerados em plena propriedade da Companhia à medida que forem sendo executadas as obras de embelezamento* aprovadas pela Prefeitura e que constam do presente acôrdo. Se o concessionário não terminar as obras de embelezamento a que se refere êste contrato no prazo indicado na cláusula 6.ª, a Prefeitura procederá à terminação dos trabalhos CABENDO-LHE

ENTÃO A PROPRIEDADE DOS TERRENOS QUE POR ELA FOREM BENEFICIADOS”.

A 10 de novembro de 1922, foi assinado termo de inovação de contrato ajustado entre a Prefeitura do Distrito Federal e a Companhia Industrial Santa Fé, para melhoramento e embelezamento do Morro de Santo Antônio.

Declara o termo de inovação, que continuam subsistentes tôdas as cláusulas e condições dos contratos e termos anteriores, que não estiveram expressa ou implicitamente alterados pelo termo de inovação de 10 de novembro de 1922 e de nenhum efeito as cláusulas 5.^a, 6.^a e 8.^a do contrato de 14 de fevereiro de 1921.

Não se encontra a disposição da lei municipal, pela qual foi o Prefeito do Distrito Federal autorizado a contratar com a Companhia Santa Fé.

Este contrato estava em vigor ao ser assinada a escritura de 26 de agosto de 1931, conforme demonstração constante do Capítulo V.

A Companhia Santa Fé propôs, em 1929, tomar, com endosso da Prefeitura, um empréstimo para o arrasamento do Morro de Santo Antônio, do que dá notícia a minuta de um contrato que foi sujeita a discussão, e que afinal não foi ultimado.

Em 1931, a Companhia Santa Fé apresentou nova proposta alternativa para a aquisição do Morro de Santo Antônio e da concessão, ou que a Prefeitura Municipal assumisse a responsabilidade de um empréstimo para que a Companhia viesse a realizar as obras do plano Agache. Esta proposta foi estudada pela Prefeitura Municipal, e, como solução, foi assinada a escritura de 26 de agosto de 1931, que provocou o protesto do Ministério da Viação, determinante da nomeação desta Comissão.

CAPÍTULO III

Análise da escritura de 23 de janeiro de 1891

Pelo Decreto n.º 10 407, de 1889, foi autorizado o arrasamento do Morro de Santo Antônio, impondo ao concessionário como obrigação preliminar, o pagamento de Rs. 372.632\$996, preço por quanto o Estado havia adquirido o Morro em 26 de fevereiro de 1886.

Os concessionários se obrigaram a arrasar o morro e com o material do desmonte, aterrar a enseada da Glória (cl. 1.^a, condição 2.^a) devendo a área resultante do arrasamento ser arruada, cedendo gratuitamente as faixas necessárias às ruas e praças (cl. 1.^a, condições 10.^a, 12.^a e 14.^a).

Tinha o Governo o direito de exigir a realização dos serviços públicos a que se obrigara o concessionário, isto é, o arrasamento do Morro e obras decorrentes.

O ato do Governo e o contrato abrangiam obrigações e direitos do concedente e do concessionário. Os direitos do concessionário, a saber a

venda de terrenos, ficavam dependentes do cumprimento das obrigações a que se impusera.

Surgiu, porém, a escritura de venda do Morro, lavrada a 23 de janeiro de 1891, cujo exame constitui a questão essencial neste Parecer.

Este instrumento constituirá:

I — *Ato de boa fé, e resultante dos próprios termos da concessão de cuja execução ficará dependente a plena propriedade dos terrenos do Morro;*

II — *Ato de boa fé, transmitindo o domínio pleno do Morro, mas inquinado de nulidade, além de anulável, ou ainda:*

III — *Ato de má fé.*

Estas três hipóteses serão estudadas nas Seções deste Capítulo, mas, antes dêsse exame, deve a Comissão salientar:

— *A nulidade do instrumento de 23 de janeiro de 1891.*

Além dos vícios do contrato de 23 de janeiro, e adiante demonstrados, a *escritura pública* de venda de 23 de janeiro de 1891, na qual se funda o domínio da Cia. Santa Fé, sobre o Morro de Santo Antônio, é *nula*.

Nulo é o instrumento, como se infere do Acórdão da Côrte de Apelação de 30 de setembro de 1926 (Ap. cível n.º 7 287):

“Sòmente aos Tabeliães permite a lei lavrar escrituras que tenham de ser assinadas fora do Cartório. É, portanto, nula, a operação lavrada por escrevente juramentado e assinada fora do Cartório. O art. 78, 2.^a alínea do Decreto n.º 4 824, de 22 de novembro de 1871, confere exclusivamente aos Tabeliães, a faculdade de lavrar escrituras que tenham de ser assinadas fora do Cartório, preceito êste mantido pelo Decreto n.º 9 240, de 28 de abril de 1885; pelo Decreto n.º 3 084, de 5 de novembro de 1898, parte III, art. 265, letra C); e pelo Decreto n.º 16 273, de 1923, art. 176 — Vide art. 130 e 145, n.º III, do Código Civil, “Prescrições Jurídicas”, de B. dos Santos e R. dos Santos. Terceira Edição, pág. III v”.

Do texto da escritura consta que *foi ela lavrada pelo ajudante juramentado do Cartório, José Ribeiro de Queiroz, e assinada na Diretoria Geral do Contencioso do Tesouro Nacional, subscrita pelo Tabelião Pedro Evangelista de Castro.*

Assim, o *instrumento* de 23 de janeiro, é *nulo* “ex-vi” do disposto no art. 78, dos Decretos ns. 4 824, de 1871 e 9 420, de 1885, arts. 28 e 29, n.º 3.

E, sendo da substância do ato a escritura pública, e inadmissível outro meio de prova, é *nulo o ato constante do aludido instrumento.*

I — *A escritura interpretada como ato de boa fé e nos termos dos Decretos de concessão.*

Diz a escritura de 23 de Janeiro nas cláusulas seguintes:

— *Segunda:*

Que a Fazenda Nacional *vende pela presente escritura* mandada lavrar por despacho de Sua Excelência o Dr. Minis-

tro da Fazenda, de nove do corrente mês e ano, como de fato vendido tem os ditos terrenos livres de qualquer hipoteca ou outro ônus judicial ou extrajudicial, a outorgada Companhia Melhoramentos da Cidade do Rio de Janeiro, cessionária da concessão constante dos Decretos ns. 10 407, de 19 de agosto de 1889 e 476, de 11 de junho de 1890, pela escritura de 23 de junho de 1890, em notas do Tabelião Evaristo, *pela quantia de Rs. 372:632\$996, na conformidade dos citados decretos.*

— Terceira:

Que tendo sido pago o preço da venda pela outorgada compradora de uma só vez, *na conformidade com os citados decretos, como se vê do conhecimento abaixo transcrito* a ela outorgada compradora dá a Fazenda Nacional, plena e geral quitação, cede e transfere todo o direito, ação, domínio e posse que tinha o outorgante por força da citada escritura de compra nos citados terrenos.

— Quarta:

Que a mesma Companhia poderá tomar posse dos aludidos terrenos quando quiser, com autoridade judicial ou sem ela, e desde já a outorgante lhe transfere por este instrumento e por força da cláusula *constituti*, obrigando-se ainda a fazer a todo tempo esta venda firme e valiosa, etc.

Descreve os limites das confrontações e prossegue na cláusula 5.^a:

“E pela Fazenda Nacional foi dito ainda mais que a Companhia de Melhoramentos da Cidade do Rio de Janeiro em vista da cessão que lhe foi feita pelos Engenheiros João Pedreira do Couto Ferraz Junior e Libanio Lima, fica subrogada nas vantagens e ônus que aos mesmos cabiam por força dos citados Decretos, OBRIGANDO-SE PELO CUMPRIMENTO ESTRITO DAS CLÁUSULAS DOS MESMOS”.

Consta da citada escritura o recolhimento da soma de Rs. 372:632\$996 e transcrito o seguinte documento:

“Tesouro Nacional — 1890 — a fls. do livro Caixa Geral fica debitado o Tesoureiro Geral, Dr. João Marcelino de Souza Gonzaga por Rs. 372:632\$996, recebido da Companhia de Melhoramentos da Cidade do Rio de Janeiro cessionária do contrato celebrado com o Engenheiro João Pedreira do Couto Ferraz Junior e Libanio Lima, em virtude do Decreto n.º 10 407,

de 19 de outubro de 1889, para arrasamento do Morro de Santo Antônio, nos termos do mesmo Decreto, *como indenização de igual quantia* dispendida com a compra do mesmo Morro de Santo Antônio, a 26 de fevereiro de 1886, de acordo com a guia passada pela Diretoria Central da Secretaria da Agricultura desta data — etc.”

Rio de Janeiro, 30 de julho de 1890.

Do contexto da escritura resulta que a venda do Morro de Santo Antônio, foi realizada *na conformidade dos citados decretos*, isto é, a cessão de acordo com o estipulado nos Decretos ns. 10 407 e 476.

O Decreto n.º 10 407, de 19 de outubro de 1889 concede autorização para arrasar o Morro de Santo Antônio e fazer o aterro na área que menciona, *“indenizando os concessionários ao Estado, antes do começo das obras, da quantia de Rs. 372:632\$996, que dispendeu com a compra do referido morro, observadas as cláusulas que com este baixam, etc.”*

Dentre as cláusulas do contrato que faz corpo com o documento citado, consta do seguinte:

“A CESSÃO DO MORRO DE SANTO ANTÔNIO e de toda a área adquirida sobre o mar, entre os pontos indicados na condição segunda, da cláusula 1.^a, podendo os concessionários vender os terrenos à proporção que forem sendo aterrados, a juízo do Governo.

Parece certo

que a venda realizada na conformidade do decreto n.º 10 407, ficava sujeita à condição do arrasamento, porque a se admitir conclusão diferente, a venda não seria de conformidade com os Decretos, como expressamente declara a escritura.

Este instrumento se refere também ao Decreto n.º 476, de 11 de junho de 1890, onde se lê, art. 1.º:

“que a indenização ao Estado da quantia de 372:632\$996, poderia ser realizada de uma só vez nos termos do referido Decreto, ou em prestações anuais de cem contos de réis, até per fazer a importância de 500:000\$000, sendo que nesta última hipótese, a primeira prestação teria lugar antes do começo das obras e a última, em sua conclusão.

O Decreto n.º 10 407, obriga os concessionários a indenizar o Estado antes do começo das obras. Daí o pagamento constante do conhecimento referido. Assim, antes do início das obras, os concessionários PRECISAVAM SATISFAZER A OBRIGAÇÃO DO PAGAMENTO e, ao invés

de dividir o pagamento em prestações, majorando-o, como permitia o Decreto n.º 476, preferiram pagá-lo de uma só vez. A necessidade de obter um TÍTULO PARA EFETUAR AS VENDAS À PROPORÇÃO QUE FOSSE O MORRO ARRASADO E ATERRADA A ÁREA CONSTANTE DA CONCESSÃO, levou os concessionários naturalmente, a requerer ordem para a *lavratura da escritura nos termos dos Decretos da concessão*.

Esta escritura, dando-lhes direito à venda, facilitaria a operação ante o adquirente, a quem bastaria exhibir o título de propriedade como prova de domínio da área que fôsse arrasada ou aterrada com o material do desmante.

E tanto isso é certo, que da guia de depósito da soma de Rs. ... 372:632\$996, transcrita na escritura, consta:

“A fls. do livro Caixa Geral fica debitado ao Tesoureiro Geral, Dr. João Marcelino de Souza Gonzaga, por Rs. 372:632\$996, recebida da Companhia Melhoramentos da Cidade do Rio de Janeiro, cessionária do contrato celebrado com o Engenheiro João Pedreira do Couto Ferraz Junior e Libanio Lima, em virtude do Decreto n.º 10 407, de 19 de outubro de 1889, para arrasamento do Morro de Santo Antônio, nos termos do mesmo Decreto, como indenização de igual quantia dispendida com a compra do mesmo Morro de Santo Antônio, em 26 de fevereiro de 1886, de acôrdo com a guia passada pela Diretoria Geral da Secretaria da Agricultura desta data”.

Mais eloqüente ainda, se possível, do que a guia, é a petição pela qual a Companhia de Melhoramentos da Cidade do Rio de Janeiro apresentou ao Ministro da Agricultura o conhecimento para que a *todo tempo constasse o pagamento* de indenizações, petição já transcrita no Capítulo I.

É evidente portanto, que, *se a venda não ficar condicionada aos termos da concessão*, a escritura pública de 23 de janeiro de 1891 não será de compra e venda, e sim, de *doação*, porquanto a indenização da soma de Rs. 372:632\$996, constituiu uma prestação resultante da concessão, e a aquisição do Morro se realizaria sem pagamento de qualquer quantia, e, nesta hipótese, a *escritura seria nula*, por ser ao Ministro da Fazenda, defeso doar bens do Patrimônio Nacional.

Assim sendo, a *interpretação da escritura*, se foi esta *outorgada de boa fé e na conformidade dos Decretos que invoca*, não pode ser outra que a seguinte:

“A concessionária adquiriu a propriedade sujeita aos ônus da concessão ou, noutros termos, a área resultante do seu arrasamento pertencerá à concessionária se cumprir as obrigações contratuais”.

II — *A escritura interpretada como ato de boa fé e transmitindo o domínio sem condições.*

Se a escritura de 23 de janeiro de 1891 fôr considerada como assinada em boa fé, e transmitindo o domínio pleno do Morro de Santo Antônio, não subordinando a venda à execução das cláusulas da concessão, neste caso, é a mesma escritura, além de *anulável, nula*.

É *anulável*, por erro essencial de declaração de vontade, quanto ao objeto do contrato.

É *nula*, por falta de estipulação do preço e seu pagamento.

a) — FUNDAMENTO DA ANULAÇÃO.

A escritura declara, em seu contexto (cl. 2.^a) que:

“vende pela presente escritura à outorgada Companhia de Melhoramentos da Cidade do Rio de Janeiro, cessionária da concessão constante dos Decretos ns. 10 407, de 19 de outubro de 1889 e 476, de 11 de junho de 1890, pela escritura de 23 de junho de 1890, em notas do Tabelião Evaristo, pela quantia de Rs. 372:632\$996, na conformidade com os citados Decretos”, e mais (cl. 3.^a):

“que tendo sido pago o preço da venda pela outorgada compradora no Tesouro Nacional, de uma só vez, na conformidade dos citados decretos, como se vê do respectivo conhecimento abaixo transcrito, etc.”, e, ainda (cl. 5.^a):

“E pela Fazenda Nacional foi ainda mais dito que a Companhia de Melhoramentos do Rio de Janeiro, em virtude da CESSÃO que lhe foi feita pela supradita escritura pelos engenheiros João Pedreira do Couto Ferraz e Libanio Lima, ficava subrogada nas vantagens e ônus que aos mesmos cabiam por força dos citados Decretos, OBRIGANDO-SE PELO CUMPRIMENTO ESTRITO DAS CLÁUSULAS DOS MESMOS”.

Quaisquer outros dixerem, constantes da escritura, pelos quais se possa inferir que a venda não foi realizada nos termos dos Decretos ns. 10 407, de 1889 e 476, de 1890, constitui um erro essencial, e assim, torna anulável a escritura, mesmo ao tempo da legislação anterior ao Código Civil (Vd. Ribas — “Direito Civil”, 4.^a edição, pág. 465).

A escritura declara que a venda era realizada na conformidade com os mencionados decretos e por ter sido pago o preço de uma só vez, na conformidade dos citados decretos, e transcreve para prova do pagamento, o mesmo conhecimento de depósito da indenização de Rs. 372:632\$996, feito a 30 de julho de 1890 (seis meses antes), e previsto nos Decretos ns. 10 407, de 1889 e 476, de 1890, conhecimento recolhido ao Ministério da Agricultura, mediante requerimento da concessionária, que declarava:

“Pelo documento junto se prova que a Companhia de Melhoramentos da Cidade do Rio de Janeiro já recolheu ao Te-

souro Nacional a quantia de Rs. 372:632\$996, a que estavam obrigados os concessionários da empresa do arrasamento do Morro de Santo Antônio desta Capital, na forma do disposto no preâmbulo do Decreto n.º 10 407, de 19 de outubro de 1889, obrigação essa que passou para a mesma Companhia, como consta nesta Secretaria pelo termo que aí se lavrou. Pede por isso a mesma Companhia haja o digníssimo Ministro de ordenar que naquela repartição se receba e guarde o documento aludido e que instrui este requerimento, para constar a todo tempo, que se fêz efetivo o pagamento da predita soma”.

A referência e a transcrição do conhecimento, é a prova definitiva de que a escritura de 23 de janeiro de 1891 teve em vista, apenas, a cessão do Morro de Santo Antônio, nos termos do Decreto n.º 10 407, de 1889, cessão feita à vista da prova de pagamento de indenização, prevista no mesmo Decreto.

b) — O FUNDAMENTO DA NULIDADE DO CONTRATO.

Se o Procurador fiscal interino do Tesouro, tivesse querido assinar uma escritura de compra e venda pura e simples, nesta hipótese não teria havido estipulação de preço, e, em consequência, o seu pagamento, pois o conhecimento a que se refere a escritura quanto à importância de Rs. 372:632\$996, recolhida em 30 de julho de 1890, era relativa à indenização para a cessão do Morro de Santo Antônio, nos termos dos Decretos ns. 10 407, de 1889 e 476, de 1890.

Se este pagamento foi realizado como indenização prevista na concessão para arrasamento, não poderia servir seis meses depois, para pagamento do preço de compra pura e simples. Faltaria, assim, o elemento essencial do contrato de compra e venda, isto é, a estipulação do preço e o seu pagamento, sendo nulo o contrato (Vd. Martinho Garcez — “Nulidades”, 2.^a edição, vol. 2.º, pág. 129, n.º 130, 3.º). Não existirá, em face da doutrina e da lei, um contrato de compra e venda, e a escritura de 23 de janeiro de 1891 conterà apenas uma declaração vã, pois não se terá aperfeiçoado o contrato de venda que as palavras da escritura mencionam. É um ato inexistente (Espínola — “Anotações” — vol. 1.º, pág. 438), e,

III — A escritura interpretada como ato de má fé.

Teria agido de má fé, quer o Agente do Poder Público, quer o concessionário ao assinar a escritura de 23 de janeiro de 1891?

Despertaria suspeita de dolo a venda feita sem o ônus do arrasamento.

De fato, o Ministério da Agricultura, Comércio e Obras Públicas, fêz a concessão e celebrou o contrato para a respectiva execução; pelo mesmo Ministério foi expedida a guia para o recolhimento ao Tesouro do depósito de Rs. 372:632\$996, e a êle apresentado o conhecimento pela petição já referida. Poder-se-á, pois, compreender que o Ministério da Fazenda, que recebera a guia para os efeitos do cumprimento do contrato, transformasse sua natureza e fins, e vendesse pura e simplesmente o Morro de Santo Antônio?

Não é lícito presumir que tal acontecesse, apesar da grave circunstância de haver desaparecido do Tesouro Nacional, o processo da guia expedida pelo Ministério da Agricultura.

E, ainda, poderia o Ministro da Fazenda ordenar a venda pura e simples, do Morro de Santo Antônio, quando este imóvel constituía objeto de uma concessão, processada pelo Ministério da Agricultura, Comércio e Obras Públicas, outorgada no antigo regimen, pelo Govêrno Imperial, e confirmada pelo Chefe do Govêrno Provisório, o Marechal Manoel Deodoro da Fonseca?

A resposta negativa se impõe, e, mais uma vez, mostra que a interpretação da escritura, deve ser a que acima ficou expressa.

Que o Ministério da Fazenda tinha bem exata a noção dos fins daquele depósito, prova-o o Aviso n.º 221, de 8 de outubro de 1890, dirigido ao Ministro da Agricultura pelo Ministro Ruy Barbosa, depois daquele pagamento, que é de 30 de julho de 1890. Neste Aviso, o Ministro da Fazenda mostrava a improcedência da reclamação dos concessionários contra a venda da área em que está edificado o Teatro Lírico, e decidia:

“não só porque a venda do terreno de que se trata foi autorizada em 12 de setembro de 1889, e a concessão que obtiveram é de 19 do mês seguinte, mas ainda, porque só têm êles direitos aos terrenos compreendidos na área adquirida pelo dito arrasamento”.

Além disto, lavrada a 23 de janeiro de 1891, durante o 1.º Govêrno Provisório, o simples despacho do Ministro da Fazenda, como da escritura, não supriria a necessidade da intervenção do Chefe do Govêrno investido do poder legislativo, sem cuja autorização, mediante decreto, não seria lícita a venda de bens imóveis do patrimônio nacional. (Veja-se Carvalho — Const. Art. 51, letra f) e art. 1043, letra e) e T. Freitas — Const. art. 586, § 1.º).

CAPÍTULO IV

A escritura de 23 de janeiro de 1891, sempre foi impugnada pelo Govêrno Federal, como título de domínio pleno

A escritura de 23 de janeiro de 1891 sempre foi impugnada pelo Govêrno Federal, como título de transferência do domínio pleno e sem condições, e, por outro lado, sempre foi considerada por seus titulares como fala, ou de valor incerto.

A Cia. de Melhoramentos da Cidade do Rio de Janeiro, que assinara a escritura de 23 de janeiro de 1891, transformou-se posteriormente na Cia. de Materiais e Melhoramentos que, mais tarde, entrou em liquidação forçada. Levados os bens da liquidada a público leilão, foram arrematados por José Marcelino Pereira de Moraes. A massa, por seu liquidante, assi-

na escritura pública de venda, a 8 de janeiro de 1897, Tabela Evaristo, L. 561, fls. 59.

Nesta escritura declara expressamente a massa:

“Cedem e transferem ao outorgado sem nenhuma reserva todo o domínio e posse dos referidos bens com todos os direitos, vantagens e ônus conferidos à outorgante pela dita escritura de 23 de janeiro de 1891, e mencionado Decretos ns. 10 407, e 476, *inclusive todos os direitos que por evicção tenha a outorgante vendedora sobre a Fazenda Nacional, caso esta venha a anular a referida escritura de 23 de janeiro de 1891*”.

Tão precários eram os direitos vendidos, que os terrenos e a concessão foram arrematados por Rs. 120:000\$000 (cento e vinte contos de réis).

O arrematante, em requerimento de 28 de janeiro de 1897, juntando o título de aquisição, pediu a transferência da concessão para seu nome. Surge a positiva *impugnação formal*, por parte do Governo Federal, quanto ao alcance da escritura de 23 de janeiro de 1891.

O Ministro da Viação, Dr. Severino Vieira, no mencionado requerimento proferiu o conhecido despacho:

“Sim, devendo ficar no termo de transferência, consignado que a posse e propriedade do Morro de Santo Antônio, *cedido* para o fim expresso e exclusivo do arrasamento não podem ser absolutamente utilizados para diverso fim *nem ter uso diferente*, revertendo à Fazenda Nacional, mediante a restituição da indenização recebida, no caso de caducidade de concessão (12 de maio de 1899)”.

De acôrdo com êste despacho foi lavrado o Decreto n.º 3 296, de 23 de maio de 1899, transferido ao arrematante a concessão, constando do Decreto n.º 3 296, o seguinte:

“Art. 2.º — Fica entendido que a cessão dos terrenos do referido Morro, feita pelo Governo Federal para o fim exclusivo do seu arrasamento, não confere ao cessionário, direito de propriedade sobre o solo antes do nivelamento dêste; pelo que não poderão os mencionados terrenos ter uso, destino ou *aplicação diversa do fim que determinou a sua concessão*; e reverterão à Fazenda Nacional mediante a restituição da quantia de Rs. 372:632\$996 réis, em moeda corrente, como foi recebida do concessionário, uma vez verificada a caducidade da concessão”.

Não foi assinada desde logo a transferência para o arrematante, pois êste, tendo requerido diversas alterações na concessão primitiva, foi expedido o Decreto n.º 3 571, de 23 de janeiro de 1900, o qual declara:

Art. 1.º — As *disposições vigentes* dos Decretos ns. 10 407, 476 e 3 296, de 19 de outubro de 1889, 11 de junho de 1890 e 23 de maio de 1899, relativos ao arrasamento do Morro de Santo Antônio serão executadas com as modificações consignadas nos artigos que se seguem”.

Obtidas as modificações constantes dos arts. 2 a 5 do Decreto n. 3 571, foi assinado no Ministério da Viação o termo de transferência em 17 de fevereiro de 1900.

Êste termo *faz referência aos dizeres do citado art. 1.º*, do citado decreto 3 571, reportando-se às *disposições vigentes, inclusive do Decreto 3 296, de 23 de maio de 1899*.

O cessionário assinou sem protestar êste termo de transferência, e só a 14 de fevereiro de 1902, dois anos depois, protestou pelo Juízo Federal da 1.ª Vara dêste Distrito, contra o art. 2.º do Decreto 3 296, de 1899, sustentando ser êste artigo uma exorbitância, e não constar do termo de transferência, de 17 de fevereiro de 1900, isto, não obstante o termo se reportar às *disposições vigentes* dos decretos que regularam a concessão, *não constando de decreto algum a revogação do impugnado art. 2.º, do Decreto 3 296*, que era assim, uma *das disposições vigentes* ao ser expedido o decreto 3 571, de 1900.

O protesto referido foi publicado no “Diário Oficial”, de 20 de fevereiro de 1902 e “Jornal do Comércio”, da mesma data.

Certo, a Comissão não pretende que um Decreto do Poder Executivo pudesse modificar um ato jurídico constante de escritura pública. Mas, sobre a mencionada escritura, havia divergência de interpretação entre os contratantes. Uma das partes, o Governo Federal, declarou *de modo formal*, a interpretação que dava a êste contrato, e a outra parte, aceitou tal interpretação, sem qualquer protesto, de maio de 1899 a 17 de fevereiro de 1900, data em que assinou termo de transferência, onde é feita referência ao Decreto 3 206. E, note-se, longe de protestar, o concessionário pleiteou e objeve, pelo Dec. 3 571, de 23 de janeiro de 1900, modificações dos planos primitivos, e, só a 2 de fevereiro de 1902 (mil novecentos e dois) é que veio a protestar contra o ato de 1889. Parece à Comissão, que é de se aplicar a velha regra geral de interpretação das cláusulas dos contratos, incorporada ao Código Comercial no art. 130, n. 3:

— “Sendo necessário interpretar as cláusulas do contrato, a interpretação além das regras sobreditas, será regulada sobre as seguintes bases:

3.º — O fato dos contraentes posterior ao contrato, que tiver relação com o objeto principal, será a melhor explicação da vontade que as partes tiveram no ato da celebração do mesmo contrato”.

E o fato do contraente, em relação ao objeto principal, reproduzir-se-ia em 1921, quando o concessionário se valeu dos bons ofícios da Prefeitura para que esta obtivesse do Governo Federal, o reconhecimento da plena

propriedade, da Companhia, sobre os terrenos, à medida que fôsse concluindo as obras contratadas com a Prefeitura.

Falecendo José Marcelino Pereira de Moraes, e processado o inventário de seus bens, pelo 2.º Offício do Juízo de Direito de Provedorias e Resíduos desta Cidade, ocorreram os incidentes já mencionados no Capítulo 1.º, dêste Parecer, incidentes pelos quais se verifica que a fls. 50 dos autos, o inventariante declarou *englobadamente* os direitos sobre o Morro e a concessão; a fls. 309, foram também avaliados *englobadamente* o Morro e a concessão por Rs. 350:000\$000.

O inventariante ao requerer a avaliação ponderava que se devia tomar

— “em consideração o fato em relação ao Morro de Santo Antônio e a concessão para seu arrasamento, que o Governo Federal, embora contra direito claro, *declarou caduca a referida concessão e sustenta que a propriedade por ele cedida ao inventariante é, não a do Morro propriamente, mas a dos terrenos resultantes do seu arrasamento que praticamente importa recusar reconhecer esse direito.*”

O 2.º Procurador Municipal, Dr. Miranda Valverde impugnou a avaliação :

— “porque não consta dos autos que *os terrenos avaliados pertençam ao espólio*, tendo o próprio inventariante declarado que a concessão foi declarada caduca, só o direito e ação podia ser avaliada e sem que com essa avaliação pudesse inferir-se que a Municipalidade reconheça quaisquer direitos da suplicante que não pode reconhecer.

O inventariante, nas declarações finais, reportando-se aos Decretos números 10 407, 476 e 3 296, informa que os direitos de propriedade sobre o Morro de Santo Antônio, bem como o direito sobre a concessão, *serão promovidos perante o Governo da União.*

Não obstante estas declarações, a Prefeitura Municipal se recusou a receber o imposto de *transmissão sobre a propriedade do Morro*, quando adjudicado o espólio de José Marcelino Pereira de Moraes à companhia Santa Fé, imposto que foi depositado.

Dessa exposição, se vê claramente que a Companhia Santa Fé *não adquiriu um imóvel cujos títulos de propriedade estivessem isentos de qualquer suspeição.* Ela adquiriu antes, como bem disse o Dr. Miranda Valverde, *um direito e ação.*

A sentença de adjudicação do espólio à Companhia, é de 14 de agosto de 1920, não tendo a Companhia Santa Fé requerido ao Ministro da Viação, *transferência para seu nome.* Entretanto, a 1 de novembro do mesmo ano de 1920, dava entrada ao requerimento pedindo aprovação de um

contrato com a Prefeitura Municipal, sendo interessante notar que o requerimento de 1 de novembro de 1920, se reporta ao contrato com a Prefeitura, então apenas ajustado, pois foi assinado a 14 de fevereiro de 1921. Exposta como acima ficou, a *incerteza do título de propriedade da Companhia Santa Fé sobre o Morro de Santo Antônio, compreende-se, em todo o seu rigor*, o alcance do compromisso assumido pela Prefeitura Municipal no contrato de 14 de fevereiro de 1921 :

— “A Prefeitura concordará em obter do Governo Federal a caducidade da concessão, e *obriga-se a obter que os terrenos do Morro de Santo Antônio fiquem pelo mesmo Governo Federal considerados em plena propriedade da Companhia, à medida que forem sendo executadas as obras de embelezamento aprovadas pela Prefeitura e que constam do presente acôrdo.*”

Assim, o reconhecimento por parte do Governo Federal da propriedade dos terrenos *à medida que fôsem sendo executadas as obras de embelezamento*, seria uma excelente solução para a Companhia.

Por outro lado, o Prefeito Carlos Sampaio, tendo iniciado o desmonte do Morro do Castelo, e necessitando da área a conquistar, mediante atêrro, no calabouço e na Glória, tinha urgência em resolver a questão para impedir embaraços judiciais. Tanto assim, que, mal assinado a 31 de março de 1921, o termo de desistência da concessão de arrasamento, o Prefeito Municipal, *pelo Decreto n. 1 151, de 30 de abril de 1921, determinava as obras de construção do cais e atêrro da Glória, salientando no Decreto a desistência da concessão, e, que, em consequência da desistência, a Prefeitura poderia “realizar na porção de mar referida, os melhoramentos que julgar necessários”.*

CAPÍTULO V

Não foi declarada a caducidade da concessão de 1889

O inventariante de José Marcelino Pereira de Moraes reconhecera que o Governo Federal declarara a caducidade da concessão de 1889. Mas na realidade a declaração de caducidade não fora *formal*, nem prevaleceu.

O inventário de Pereira de Moraes foi aberto a 8 de junho de 1910, e, pouco antes, a 16 de maio de 1910, o Ministro da Viação, Dr. Francisco Sá, despachando um requerimento de Moraes, pedindo modificações nos planos das obras, deixou de tomar conhecimento do pedido, *por considerar caduca a concessão.*

Contra êste despacho protestou o inventariante (Vd. Rodrigo Octavio — Pareceres — Vol. 9, pág. 265), e afinal, à vista de novos requerimentos, foi ouvido o Consultor Geral, Araripe Junior, que concluiu não ser lícita a declaração da caducidade da concessão por não haver cláusula expressa a respeito, e não admitir o direito vigente a cláusula resolutive tácita. (Pareceres, vol. 3.º, pág. 175).

Diante dêste Parecer, como se deduz da exposição Rodrigo Octavio (Pareceres, vol. 9, pág. 266) prosseguiram os estudos sôbre o pedido de modificações dos planos das obras, até que a 11 de novembro de 1922, o Ministro Barbosa Gonçalves apenas declarou :

— “Discordo inteiramente do arrasamento do Morro — Arquive-se.”

O Consultor Geral, Rodrigo Octavio, em resposta a consulta do Ministério da Viação, que precisava de informações seguras, a fim de atender a um pedido da Prefeitura Municipal, de 17 de junho de 1916, sôbre se :

- “O Morro de Santo Antônio era propriedade da União, e bem assim, se a concessão para seu arrasamento estava ou não em vigor”, concluía a 20 de outubro de 1917, que :
- “a propriedade do Morro de Santo Antônio está ligada à concessão para seu arrasamento que ainda não foi formalmente declarada caduca”.

O Consultor Jurídico do Ministério da Viação, nos Pareceres presentes a esta Comissão, reconhece que não foi declarada a caducidade. Sustenta, com razão, que a desistência da concessão de 1889, subsistirá, ainda quando anulada a escritura de 26 de agosto de 1931, vigorando, então, os contratos com a Prefeitura Municipal, de 14 de fevereiro de 1921 e de 10 de novembro de 1922, isto é, as obras de embelezamento do Morro, autorizadas pelo Governo Federal. Portanto, reconhece o Consultor Jurídico do Ministério da Viação, que, em 1921, ao ser assinado o termo de transformação da concessão, não estava esta declarada caduca pelo Governo Federal, e, que, ao “Governo cabe declarar a caducidade da concessão atendendo a solicitação do Prefeito ao Ministro da Viação em 22 de fevereiro de 1921, para que fôsse expedido o necessário decreto — ato complementar da desistência”.

CAPÍTULO VI

A transformação da concessão realizada em 1921

Vigorante em 1921 a concessão de 1889, com as modificações posteriores, e tendo o Ministério da Viação, pelo termo lavrado a 31 de março de 1921, autorizado a transformação da concessão para arrasamento do Morro e atêrro da enseada de Santa Luzia e Glória, em concessão para simples embelezamento do Morro de Santo Antônio, e aprovado o contrato de 14 de fevereiro de 1921, entre a Prefeitura Municipal e a Companhia, é evidente que a concessão da Companhia Santa Fé passou a se regular pelo referido contrato. Neste, são previstas as cláusulas de infração, e estabelecidas a sanção máxima, na cláusula 7.^a:

- “Se a concessionária não terminar as obras de embelezamento a que se refere êste contrato no prazo indicado na cláusula 6.^a, a Prefeitura procederá à terminação dos trabalhos, cabendo-lhe então a propriedade dos terrenos que por ela forem beneficiados”.

De forma que o Governo Federal autorizou a realização de obras de embelezamento, em lugar do arrasamento, e reconheceu, no início da cláusula sétima, que os terrenos do Morro ficariam em plena propriedade da Companhia à medida que fôssem sendo executadas as obras de embelezamento. E autorizou mais, que:

- “Passagem para o domínio da Prefeitura, os terrenos que ela beneficiasse no caso de o não fazer a Companhia”.

Esta segunda autorização é evidentemente ilegal. O Poder Executivo sem autorização legal e contra o disposto no art. 2.^o do Decreto n. 3 296, de 1899, que previa a reversão à Fazenda Nacional dos terrenos, no caso de caducidade, mediante a devolução de 372.632\$996 autorizou a transferência para a Municipalidade de bens que deveriam reverter ao patrimônio nacional.

Mas, como não se verificou ainda a hipótese da caducidade, não há maior interesse em discutir êste aspecto do termo de desistência de 31 de março de 1921. E não se verificou a caducidade porque, não obstante os prazos previstos nos contratos de 14 de fevereiro de 1921, e 10 de novembro de 1922, a Prefeitura reconheceu os obstáculos que impediram a execução das obras nos prazos contratuais, e prorrogou-os, estando em curso a prorrogação, ao ser assinada a escritura de 26 de agosto de 1931.

No processo n. 36 763, da Diretoria Geral de Obras e Viação, se encontra a petição da Companhia, datada de 11 de outubro de 1929, pedindo a prorrogação de 18 meses, a contar de 11 de outubro de 1929, petição que informada favoravelmente, obteve o seguinte despacho do prefeito Prado Junior, a 6 de novembro de 1929:

- “Concedo a prorrogação do prazo pedido sem quaisquer novos ônus ou compromissos por parte da Prefeitura além dos expressamente consignados nos contratos.”

Esta prorrogação de 18 meses a começar de 14 de outubro de 1929, terminaria a 14 de abril de 1931.

Nesta época, já a Prefeitura e a Companhia discutiam o acôrdo que terminou na escritura de 26 de agosto de 1931.

Mas, a 13 de abril de 1931, a Companhia requereu prorrogação pelo prazo que fôsse necessário para terminar o acôrdo, obtendo pareceres favoráveis para o prazo de 1 ano.

Êste requerimento com as informações, foi devolvido ao Gabinete do Prefeito, pelo Diretor Geral de Obras, com a declaração de haver sido assinado o contrato entre as partes.

As obras estiveram paralizadas desde 1929, em consequência do plano Agache, e das negociações entabuladas entre a Prefeitura e a Companhia, para a realização por esta, das obras do referido plano Agache, endossando a Prefeitura um empréstimo externo a ser levantado pela Companhia. Pode-se assim, afirmar, que a Companhia infringiu os contratos de 1921 e 1922, e que a paralisação das obras foi determinada pela mudança de orientação da Prefeitura, quanto aos planos de urbanização.

Ainda em relação à transformação da concessão operada em 1921, mediante o termo assinado a 31 de março pelo Ministro da Viação e Obras Públicas, por parte do Governo Federal, é útil consignar aqui, ter o Presidente da República, pelo art. único do Decreto n. 14 766, de 9 de abril de 1921, autorizado a Companhia a :

— “utilizar-se das faixas de terrenos indicados na planta aprovada pela Prefeitura do Distrito Federal e no contrato com esta celebrado em 14 de fevereiro último, pertencente à União, para a realização das obras de abertura das ruas necessárias ao acesso do Morro de Santo Antônio, sem qualquer indenização, continuando porém, no domínio da União, os terrenos que não orem aplicados às ditas obras”.

Esta autorização é o reconhecimento por Decreto do Poder Executivo, da transformação decorrente do termo assinado a 31 de março de 1921 pelo Ministro da Viação.

CAPÍTULO VII

A escritura de venda de 26 de agosto de 1931

A escritura assinada entre a Prefeitura Municipal e a Companhia Santa Fé, a 26 de agosto de 1931, teve como origem, a proposta renovada em 1931, pela Companhia, para a compra do morro e execução das obras pela Prefeitura, ou a garantia da Municipalidade, a fim de que a Companhia pudesse levantar um empréstimo e concluir as obras de desmonte e aterro do saco da Glória, executando assim, o plano Agache.

Sob o ponto de vista da finalidade deste Parecer (*domínio e posse do Morro*), não interessam os estudos e negociações que precederam a assinatura do contrato de 26 de agosto.

Assim, a Comissão fará, apenas, ligeiro resumo dos fatos ocorridos.

A Prefeitura Municipal nomeou uma Comissão de pessoas de notória competência, para estudar os títulos de propriedade da Companhia, e analisar a proposta apresentada, opinando a Comissão, de modo geral, pela liquidez dos títulos; o reconhecimento de avultadas despesas realizadas e considerando preferível em lugar de indenização para que a Prefeitura pudesse executar o plano Agache, “*subrogar essa indenização one-*

rosa, numa concessão” outorgada à Companhia para arrasar o morro de sua propriedade e aterrar o saco da Glória, parecendo também, àquela Comissão, que o apêlo que a Companhia “faz à Prefeitura para obter a sua fiança é operação financeira indispensável, *afigura-se-nos absolutamente razoável*, não sendo difícil achar meio de pôr o erário municipal a resguardo dos riscos da responsabilidade assumida. Este parecer é de 6 de junho de 1931, com um voto em separado, contrário à concessão de garantia, pela Prefeitura, a qualquer empréstimo levantado pela Companhia.

Nomeou ainda a Prefeitura Municipal, dois peritos que, de comum acôrdo, deram aos terrenos do Morro, o valor de Rs. 34.336:260\$000 tomando o valor medido de Rs. 420\$000 o metro quadrado. O laudo é datado de 3 de julho.

Admitido sem discussão o preço unitário de Rs. 420\$000, por metro quadrado de área do morro para venda em lotes equiparados aos do Flamengo, há no entanto, a observar :

- 1 — A Comissão de avaliação não computou para a devida dedução, o custo da terminação das obras que iriam tornar possível a referida venda.
- 2 — A quantia de Rs. 34.336:260\$000 não seria realizada pela Companhia imediatamente, mas sim, gradativamente no decorrer de vários anos.
- 3 — O preço para venda em detalhe de pequenas áreas, é excessivo para o cálculo de uma venda global da totalidade do terreno.

Além dessas observações quanto à avaliação, é de notar-se que :

1.º — A Companhia Santa Fé, na escritura de venda do morro à Prefeitura, excluiu da área vendida, 17 999,99 metros quadrados, dos quais 7 061,59 sem caracterizações topográficas, e 10 037,50 com tais caracterizações precisas. A cláusula 5.ª, estabelece a obrigação da Prefeitura entregar à Companhia nivelados e prontos para serem edificados os lotes que constituem os 10 037,50 metros quadrados.

2.º — A área de 17 999,09 metros quadrados excluída da venda, ao mesmo preço de Rs. 420\$000 em que foi avaliado o metro quadrado, equivale a 7 515:213\$800, no entretanto, do preço de compra do morro, não foi deduzida essa importância de Rs. 7 515,213\$800 (sete mil quinhentos e quinze contos duzentos e treze mil e oitocentos réis) ou, com mais rigor, foi deduzida apenas, a importância de Rs. 1 336:260\$000 em lugar dos Rs. 7 515:213\$800.

3.º — O custo do desmonte e nivelção dessa área excluída, e que muito a valorizará, correrá inteiramente por conta da Prefeitura, sem a menor compensação. A valorização será do simples para o duplo, no mínimo. Assim a Companhia além de receber o preço das áreas que se reservam pela escritura, ainda irá recebê-las niveladas e prontas para a venda.

O Excelentíssimo Senhor Chefe do Governo Provisório, determinou ao Ministério do Trabalho, Indústria e Comércio, ao qual está subordinado a Diretoria do Patrimônio Nacional, que informasse a respeito, o que fez, a 24 de julho, restituindo o Ministério do Trabalho ao Excelentíssimo Senhor Chefe do Governo,

— “Os papéis que por *V. Ex. me foram entregues*, e fazendo-os acompanhar do parecer do consultor jurídico do Ministério e do Diretor do Patrimônio Nacional, cumpre-me transmitir-lhe as conclusões a que cheguei”.

As conclusões eram inteiramente favoráveis à liquidez dos títulos de propriedade, à vantagem da negociação, opinando mesmo que :

— “não se oferece no momento, solução mais foverável aos interesses da União e da Municipalidade *do que a adotada no parecer do Consultor Jurídico do Ministério e do Diretor do Patrimônio Nacional, etc.*”

O Parecer datado de 23 de julho conclui :

— “Propõe a Companhia várias soluções entre as quais a seguinte :

— A Prefeitura emitirá 50 mil apólices de um conto de réis cada uma, juros de 2 % ao ano, resgatáveis em 20 anos, para para os seguintes fins :

- a) — Aquisição do Morro de Santo Antônio;
- b) — A execução de obras de arrasamento do mesmo morro, de acôrdo com o plano Agache.

“Afigura-se-nos ser plausível esta solução, mas modificada no sentido de ser a escritura a lavrar, *não de aquisição do Morro, mas sim, de renúncia da Companhia a quaisquer direitos de propriedade e posse do Morro*, liquidados no mesmo ato, os ônus que sobre êle possam pesar por dívidas da Companhia para com terceiros”.

É, assim, evidente que o Parecer não concluía pela liquidez *dos títulos de propriedade*, tanto que propunha que a escritura fôsse *não de venda, mas de renúncia a quaisquer direitos de propriedade e posse*.

A escritura lavrada foi, porém, de :

- a) — rescisão do contrato de embelezamento de 1921;
- b) — desistência de tôdas as vantagens decorrentes dêste contrato e, bem assim, da concessão de 1889;
- c) — venda da *propriedade plena* do Morro de Santo Antônio.

A escritura de *venda da propriedade plena* dos terrenos do Morro, cujas obras de embelezamento não estão concluídas, *é nula*.

De acôrdo com a cláusula sétima do contrato de 1921, entre a Prefeitura Municipal e a Companhia e aprovado pelo Governo Federal “*ex-vi*” do termo assinado no Ministério da Viação a 31 de março de 1921,

— “A Prefeitura... obriga-se a obter que os terrenos do Morro de Santo Antônio *fiquem reconhecidos pelo mesmo Governo Federal em plena propriedade da Companhia à medida que forem executadas as obras de embelezamento aprovadas pela Prefeitura e que constam do presente acôrdo*”.

O Governo aquiesceu a esta cláusula do contrato que consta, como *preâmbulo do termo de 31 de março de 1921*, conforme insistia a Companhia no requerimento de 1 de novembro de 1920.

As obras não estão concluídas, e assim :

- 1.º — A Companhia não pode alegar plena propriedade sobre os terrenos que vendeu;
- 2.º — O Governo Federal não pode considerar tais terrenos como de plena propriedade da Companhia antes da execução das obras, sob pena de doar bens do patrimônio nacional sem causa legítima.

Portanto, o contrato de venda constante da escritura de 26 de agosto, *é inexistente, nulo, pela impossibilidade absoluta da prestação do vendedor* (C. Civil, art. 145, n. II e 1 091).

E ainda que, por absurdo, não se considerasse tal contrato nulo, não estaria a Prefeitura obrigada a cumprir a sua obrigação, antes do implemento da sua, por parte da Companhia (C. Civil, art. 1 092).

Inexistente o contrato de 26 de agosto, a rescisão e as desistências constantes do mesmo, também não prevalecerão, vigorando o contrato de 14 de fevereiro de 1921, conforme também opinou o Consultor Jurídico do Ministério da Viação, assunto já mencionado no final do Capítulo 5.º.

CAPÍTULO VIII

Conclusões

À vista do estudo feito nos capítulos anteriores, pode a Comissão firmar as seguintes conclusões :

1.ª

A escritura pública de 23 de janeiro de 1891, é nulo por ter sido lavrada por oficial incompetente, e, em consequência, o ato que a mesma contém, visto ser o instrumento público no caso, da substância do ato.

2.^a

Considerada a escritura como de compra e venda *pura e simples do domínio pleno*, o ato é :

- a) — nulo pela falta do elemento essencial da estipulação e pagamento do preço, não existindo assim, contrato de compra e venda;
- b) — *annulável*, por erro essencial, pois da escritura consta que a venda é feita na conformidade dos decretos de concessão.

3.^a

A escritura de 23 de janeiro consubstancia a cessão do Morro de Santo Antônio na conformidade das cláusulas dos Decretos de concessão, como nela se declara, estando, assim, a propriedade do morro ligada à concessão e dependente de sua execução.

4.^a

Pelo termo de desistência da concessão de 1889, e aprovação do contrato assinado entre a Prefeitura e a Companhia Santa Fé, termo assinado a 31 de março de 1921 pelo Ministro da Viação, a concessão para arrasamento do Morro de Santo Antônio e atêrro da enseada de Santa Luzia e Glória, foi transformada em concessão para embelezamento do Morro de Santo Antônio e reconhecida como titular da concessão a Companhia Santa Fé.

5.^a

Como titular da concessão em vigor ao ser assinada a escritura de 26 de agosto de 1931, a Companhia Santa Fé, estava na posse do Morro de Santo Antônio cujo domínio está ligado à concessão.

6.^a

De acôrdo com o contrato de 14 de fevereiro de 1921, o termo lavrado no Ministério da Viação a 31 de março de 1921, os terrenos do Morro de Santo Antônio serão reconhecidos pelo Govêrno Federal como de plena propriedade da Companhia Santa Fé, à medida que forem sendo executadas as obras de embelezamento aprovadas pela Prefeitura e constantes do contrato e termo.

7.^a

Em conseqüência, antes da execução de tais obras (ainda não executadas) a Companhia Santa Fé não se pode considerar titular da propriedade plena do Morro de Santo Antônio.

8.^a

Daí resulta que a escritura de venda de 26 de agosto de 1931, é nula, nos termos dos arts. 145, n. II e 1 091 do C. Civil.

9.^a

Nula a escritura de 26 de agosto de 1931, subsiste em vigor a concessão para obras de embelezamento do Morro de Santo Antônio, decorrente da aprovação pelo Govêrno Federal, do contrato de 14 de fevereiro de 1921.

Rio de Janeiro, 19 de janeiro de 1932.

Presidente
M. M. SÁ FREIRE
Relator
ARMANDO VIDAL
L. H. DE B. HORTA BARBOSA

7 — DESPACHO DO CHEFE DO GOVÊRNO PROVISÓRIO

O despacho proferido pelo Chefe do Govêrno Provisório em relação a importante divergência que se suscitara — o Morro de Santo Antônio pertence à União, segundo aquêle despacho.

É concebido nos seguintes termos o despacho proferido pelo Sr. Getúlio Vargas, Chefe do Govêrno Provisório sôbre o caso do Morro de Santo Antônio :

“Em meados do ano passado, a Companhia Santa Fé, concessionária de uma autorização para realizar obras de melhoramentos e embelezamento no morro de Santo Antônio, promovia, junto à Prefeitura, a liquidação do seu contrato, alegando não poder executar obras no referido morro, porque a isso se opunha a municipalidade, em virtude do plano elaborado de transformação da Capital, segundo o qual, o morro de Santo Antônio deveria ser arrasado.

O expediente sôbre o assunto, com a contribuição do Ministério do Trabalho, cujo consultor jurídico opinara a respeito, subira ao exame da administração municipal, quando o Chefe do Govêrno teve conhecimento, pela imprensa e por um comunicado do Ministério da Viação, onde assistia vasto *dossier* referente ao caso, que a Prefeitura adquirira da Companhia Santa Fé o morro de Santo Antônio, que era propriedade da União.

Imediatamente, o Chefe do Govêrno, determinou que fôsse sustado qualquer pagamento resultante dessa transação, nomeando uma comissão de sindicância incumbida de apurar a sua legalidade. Na intercorrência da sindicância, havendo se retirado dois dos peritos nomeados, determinou, ainda, por intermédio do Ministério da Justiça, se lhes desse substitutos.

No dia 22 do corrente, foi entregue ao Chefe do Govêrno o relatório da comissão de sindicância, acompanhado do parecer do Ministro da Justiça, sendo, no mesmo dia, requisitado ao interventor do Distrito Federal todo o expediente sôbre o caso, organizado pelo 2.º procurador dos Feitos