

Surgiu, então, a exigência do Registro de Imóveis da propriedade, e a desculpa da impossibilidade de cumprimento, em virtude das condições locais da Zona Agrícola.

Quanto à obra da construção nada se alega, e o último despacho do engenheiro Diretor do DED é no sentido do deferimento do pedido, sustentando os benefícios que a legalização oferecerá ao local.

O requerente obteve o terreno por uma escritura de cessão, com quitação de preço e nele construiu o prédio objeto do presente pedido.

As informações são favoráveis, do ponto de vista da engenharia e no sentido do beneficiamento do interesse local.

Não vemos pois, como discordar ou impedir a pretensão do requerente, que não causa prejuízo e não ocasiona lesão.

Acompanhamos a opinião do ilustre Diretor do DED, que nos parece aceitável em todo o sentido.

D.F., 24 de maio de 1956.

RAUL LINS E SILVA FILHO
Advogado da P.D.F.

Visto: — Sou por que se exija do interessado a prova plena da propriedade. Dispõe, com efeito, o Código Civil, em seu art. 572:

“O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos”.

Indispensável se faz, pois, prova cabal do domínio para que alguém possa levantar construção em seu terreno e, em consequência, legalizá-la, de acordo com os regulamentos administrativos. Ainda por força de disposição do Código Civil, verifica-se que para essa prova plena do domínio, por transferência de título de propriedade, indispensável se faz a transcrição do título respectivo no Registro de Imóveis (artigo 590).

Querendo, pois, legalizar a sua construção perante esta Prefeitura, deverá o interessado promover, como lhe compete, a prévia transcrição do título de propriedade no Registro Geral de Imóveis.

Sem tal providência, não será possível, a meu ver, a legalização pretendida.

Distrito Federal, em 29 de maio de 1956.

JOSÉ EMYGDIO DE OLIVEIRA
Procurador-Geral

CONSTRUÇÕES CLANDESTINAS. LEGALIZAÇÃO

Tenho a honra de devolver a V. Excia. o processo em que se solicita consideração da Procuradoria Geral para o pedido, formulado por Pedro

de Andrade, de legalização de uma casa pelo mesmo construída, sem licença, em terreno à rua Luiz Barata, 381.

O Supte., em 1945, requereu licença para, naquele terreno, construir 14 casas proletárias. Logo que, porém, foi dada pela existência, no terreno, de uma vala (aliás um pequeno rio, o rio Catarino) o interessado de pronto desistiu de construir as 2 casas que mais próximas ficariam das margens desse riacho. Obtida a licença para as 12 restantes, construiu de início apenas 6, quando então, constatada a irregularidade da caracterização dessas casas como de tipo proletário, foi, afinal, permitida a construção das outras 6 para serem, todas as 12, consideradas como casas de vila.

Em 1952, o proprietário voltou a pedir licença para a construção de uma 13.^a casa, no mesmo terreno — uma das duas de que havia desistido. Aventou-se, mais uma vez, a questão da vala, ou rio Catarino, e já aí com a ponderação de que deveria ser reservada, para uma futura avenida-canal, a faixa de 30 metros de largo às margens desse pequeno rio. E a licença foi negada.

Mais tarde, ainda no mesmo processo, constatou-se que a construção fôra feita, mesmo sem licença — e isso o proprietário admitiu ao pedir a legalização dessa construção, de acordo com a Lei 756. Multado, insistiu, apesar de, por duas vezes, ter o Sr. Prefeito de então indeferido seu pedido, sob a alegação de achar-se o imóvel na faixa *non aedificandi* que deveria ser preservada para a futura Avenida Canal.

Sempre inconformado, o renitente interessado iniciou novo processo, ao pedir reconsideração. E aí, considerando que aquela Avenida não está sequer planejada e só terá existência em futuro remoto, o 1-OB-E concluiu por que se reconheça a construção, a título precário e mediante a assinatura de um termo.

Esse alvitre foi aceito por V. Excia. e em tal conformidade decidiu o Sr. Prefeito.

Eis que, porém, o interessado não quer assinar termo algum, recorrendo ainda uma vez. Mantida a exigência, continua insistindo — e então mandou V. Excia. o processo à Procuradoria Geral.

É de se examinar, primeiro, se o proprietário tem direito ao reconhecimento de sua construção clandestina, por força da Lei 756, que invoca.

Entendo que não, por duas razões — e afastando ainda uma terceira, a que teria base em o art. 6.^o da Lei 660 (que a 756 mandou prorrogar) excluir de seus favores as construções não obedientes ao afastamento legal (e que seria procedente ou não, conforme os motivos da recusa da licença, como adiante se verá).

As duas razões ponderáveis são as seguintes:

Primeira: As Leis 660 e 756 visaram proteger as construções para moradia própria (“imóveis construídos em terreno de propriedade do morador” — art. 1.^o da Lei 660) e não todas as construções clandestinas, mesmo se destinadas a renda, como parece ser o caso, já que não foi feita prova, nem foi sequer alegado, que o proprietário resida na construção impugnada, que faz parte de uma vila de casas alugadas.

Segunda: Ambas as leis têm prazo de vigência certo e determinado. A 660 manda coletar e inscrever os imóveis cujos donos, *no prazo de 60 dias* (contados da data da publicação, que foi a 20-11-51) o requeressem, provando a propriedade do terreno. Logo, tal prazo se extinguiu em 20-1-52. Veio porém, a Lei 756, que é de 11-12-52 e, com má técnica, disse que *prorrogava* aquêlê prazo por *90 dias* (em vez de prorrogar um prazo já extinto, deveria dizer que revigorava a Lei 660 durante mais 90 dias). Esse novo prazo abriu-se na data da publicação da Lei 756, a 13-12-52, e extinguiu-se, por consequente, em 13-3-53. Ora, o requerente dêstes processos admitiu ter feito a construção sem licença em 10 de Dezembro de 1952, antes da vigência da lei 756; seu mais próximo requerimento, depois disso, foi de 4 de fevereiro de 1953, mas não veio acompanhado, como o exigia a lei invocada, do título de propriedade, que vê-se só ter sido apresentado em 25-3-53, depois de extinto o prazo de vigência da Lei 756. Já aí não haveria como lhe conceder o benefício.

Não tendo o proprietário o direito de exigir o reconhecimento da construção com base nas referidas leis daí não se segue, contudo, que não lh'a possa, ou mesmo deva, conceder a Prefeitura.

Para quem constrói sem licença, a pena cominada no Cód. de Obras é a multa (arts. 73 e 804). A demolição da construção só se dará se ela fôr totalmente irregular, isto é, insusceptível de ser adaptada aos regulamentos ou à legislação vigentes.

A Prefeitura só tem ação para demolir quando a obra contravenha a lei, regulamento ou postura (Cód. Proc. Civil, art. 302, XI, a).

E as construções levantadas sem prévia licença não serão demolidas quando preencherem as condições legais, e quando, não as preenchendo, aquelas possam vir a ser satisfeitas (art. 305, §§ 1.º e 2.º).

Tudo está, no caso, em se saber ao certo a razão pela qual a Prefeitura não concordou com a construção.

Se é a eventualidade de uma ainda não legalmente existente Avenida-Canal determinar a necessidade de preservação de uma faixa de 30 metros que lei alguma mandou observar — essa razão não procede.

O Código Civil só restringe o direito de alguém construir em seu terreno pelo atendimento ao direito de seu vizinho e aos *regulamentos administrativos*. Não se incluem entre êsses, seguramente, os planos eventuais para abertura de um logradouro, planos sequer corporificados num projeto de alinhamento devidamente aceito e aprovado. E mesmo aí há que atender aos direitos dos proprietários, ou *desapropriando-lhes* as porções de terra necessárias, ou pagando-lhes pelos recuos devidos.

As bemfeitorias feitas pelo proprietário só não lhe serão indenizáveis se feitas após o decreto de declaração da utilidade pública (lei de desapropriações, Decreto-lei 3.365-41, art. 26, § único).

Nessas condições, se a razão foi essa — não há como considerar *precária* a construção, nem exigir a lavratura de qualquer *térmo* nesse sentido.

Outro tanto não se dirá, quanto à legalização se a licença tiver sido negada, por exemplo, por estar a construção demasiado próxima do riacho que atravessa o terreno.

O Cód. de Obras, no seu art. 487, manda que nos terrenos em que passem *cursos d'agua* as construções a se levantarem deverão ficar, em relação às bordas respectivas, à *distância que fôr determinada pela Diretoria de Engenharia*.

Esse dispositivo — é evidente — visa a impedir construções sujeitas a invasão pelas águas por ocasião das enchentes; ou que, ao contrário, contribuam para o represamento delas e impeçam seu curso normal.

Nesse caso, sim, haverá razão para a Prefeitura negar-se a legalizar tal construção — mas não haverá para a aceitação a título precário, nem para o *térmo* consequente.

Resumindo, pois:

- a) as Leis 660 e 756 não dão ao proprietário o direito de ter reconhecida e aceita a construção clandestina que fêz em seu terreno;
- b) a Prefeitura, porém, só poderá obrigá-lo a demolí-la se ela fôr irremediavelmente irregular e contrária à lei ou postura em vigor; e assim,
- c) não poderá impedir construções pelo motivo de apenas se cogitar, para futuro remoto, de abrir um logradouro no local; pelo que,
- d) se deve aceitar e legalizar a construção, não o poderá fazer sob condições quaisquer.

Distrito Federal, 23, junho, 53.

ROBERTO PINTO FERNANDES
Advogado da P.D.F.

LICENÇA DE CONSTRUÇÃO. INOBSERVÂNCIA. PENALIDADE. MAIS VALIA

Foi concedida licença para construção de um prédio de apartamentos com 4 pavimentos, à rua Baronesa de Poconé n.º 111, na Lagôa.

Os balanços dos 2.º, 3.º e 4.º pavimentos foram, entretanto, construídos com um excesso de limite de 1,00, constante da licença.

Aplicaram-se à proprietária e ao profissional às multas regulamentares.

Houve, ainda, intimação para que fôsse demolido o excesso de balanço, pedindo, então, a interessada o benefício do Decreto n.º 8.720, de 18 de janeiro de 1946.

A Secretaria-Geral de Viação opinou pelo deferimento dêsse pedido, o que foi consentido pelo Prefeito.

Fêz-se, então, a avaliação, cujo laudo é subscrito pelos engenheiros Maurício Augusto da Silva Telles, Newton Machado e José Rodrigues Leite