

8. Poderá o Estado, bem pesando o interesse social em jôgo, em se tratando de edificio com obras terminadas desde há cinco anos, como informa o Impetrante, e que se encontraria plenamente habitado, adotar e aplicar a "mais-valia", se a situação técnica o permitir e fôr mais indicado. Por outro lado, se não contrariar o interesse público, poder-se-á estudar a propositura de ação cominatória visando à demolição, pelo menos, da parte considerada ilegal ou ilegalizável frente às posturas desobedecidas. De qualquer forma, entretanto, seria ao nosso entender indispensável uma "vistoria" técnica, procedida por engenheiro do Estado, para apurar, *in loco*, a verdadeira situação do edificio, a fim de não se aventurar o Estado a um pleito sem mais seguros fundamentos.

9. É de lembrar-se, nesta passagem, o risco, sempre sofrido pelo Estado, no fornecimento de certidões indiscriminadamente, às partes, — muitas vezes fazendo prova contra o próprio Estado, como na hipótese vertente. O Estado não só forneceu certidões contrárias aos seus interesses, como foi mais longe, inscreveu o imóvel, cobrou e recebeu impostos de um edificio que agora pretende impedir seja em parte habitado por contrariar a lei vigente a sua construção. Há, é evidente, uma incongruência manifesta, que coloca mal a ação, como mal colocado ficou no pedido de segurança. *Sub censura*, êste o nosso entendimento, que remetemos à sua esclarecida apreciação.

Rio de Janeiro, 30 de julho de 1961.

WALTER AQUINO
Procurador do Estado

Visto. Trata-se de decisão judicial concessiva de mandado de segurança que deve ser cumprida desde logo, independentemente da possível reforma posterior, pelo Tribunal, que o Estado venha a obter.

Discordo do parecer no seu *item oito* (8), quando alude à aplicabilidade do princípio da mais-valia, somente viável quando a obra obedeceu às posturas, limitando-se a irregularidade à falta de licença prévia. Vale dizer, não é regularizável obra efetuada em desacôrdo com as exigências técnicas.

No caso, foi de muito ultrapassado o limite de aproveitamento do terreno, o que torna impossível a legalização da obra.

Conceda-se o "habite-se", com ressalva de possível modificação ulterior por decisão judicial.

Encaminhe-se ao Excelentíssimo Senhor Secretário Geral de Viação e Obras.

EUGÊNIO DE VASCONCELLOS SIGAUD
Procurador Geral

CONSTRUÇÕES SEM LICENÇA EM LOTEAMENTO NÃO APROVADO. POSSIBILIDADE DE REGULARIZAÇÃO

Trata-se de dois loteamentos clandestinos feitos nos imóveis ns. 1290 e 1320 da Estrada Velha da Pavuna, de responsabilidade o primeiro de Joaquim e Antonio Inojoso de Albuquerque, e o segundo, de José Maria Rollas.

Depois de terem adquirido lotes e nêles construído habitações, vêm os promitentes compradores reclamar da autoridade pública providências para legalizar a sua situação, de vez que o local não tem água, luz, esgôto, e as propriedades não estão lançadas na Renda Imobiliária, o que causa prejuízo ao Estado.

Os autos trazem em seu bôjo exemplares de comunicações feitas pela Imobiliária São João e de contratos de promessa de compra e venda assinados pelos promitentes compradores e pelo promitente vendedor José Maria Rollas, além da notícia, em um dos abaixo-assinados, de ação, proposta na 16.^a Vara Cível, em 1958, por vários dos lesados contra o citado Rollas, sem decisão até julho do ano findo. Referem-se, ainda, os autos a um auto de constatação, lavrado pela 26.^a Circunscrição, em 21 de maio de 1957, contra o mesmo José Maria Rollas, por estar executando obras de abertura de logradouro e loteamento, sem a devida licença, auto êsse arquivado em 20 de fevereiro de 1959. Há, outrossim, referência a uma ação cominatória por motivo de construções ilegais, em officio do ilustre procurador Dr. WALTER SANTOS, que transcreve trecho do perito do Estado, nessa ação, sem que se saiba qual o Autor da demanda.

Êsses são os dados que me vêm às mãos para proferir parecer, sôbre as dúvidas de V. Excia., depois de informações do 9.^o DO, que esclareceu não haver processos de loteamentos para os imóveis em tela, e do Senhor Diretor do DOB e do seu assessor sôbre a existência da minuta de decreto por êsse Departamento elaborado, visando a resolver êsse grave problema da clandestinidade dos loteamentos e remetido ao Excelentíssimo Senhor Governador.

Afinal, expedido o Decreto n.^o 966, de 13 de março dêste ano, verifica-se que não é êle aplicável à espécie, em vista da informação de fls. 11 do Processo n.^o 2.723.

Exposto, assim, o caso, passo a opinar.

Não pode o Estado responsabilizar-se pela imprudência e aõdamento dos promitentes compradores de lotes não aprovados, ao levantarem, nestes lotes, as suas habitações. Evidentemente, há uma indústria de loteamentos clandestinos e que, por sua clandestinidade, só são do conhecimento das autoridades tardiamente. Por certo, não requereram os subscritores tardinhos dos abaixo-assinados licença para edificar suas casas de morada, senão teria ficado demonstrado a falta de aprovação dos loteamentos, contra os quais agora se rebelam, impetrando do Govêrno que liquide as suas reivindicações junto aos loteadores.

Ê de clareza meridiana que, a esta altura, dentro das leis municipais e das regras processuais, só poderia a Administração usar do recurso de,

em ação própria, pleitear, judicialmente, a demolição das obras ilegalizáveis (as casas dos reclamantes), e de multar, de acôrdo e na forma do artigo 29 do Dec. n.º 3.079, de 15-9-1938, que regulamentou o Dec.-lei n.º 58, de 10-12-1937, por se terem realizado as obras sem a necessária aprovação do projeto. Restará aos reclamantes o litígio com os promitentes vendedores, por não se terem desobrigado do cumprimento das obrigações que assumiram, com a conseqüente indenização, tudo a ser deslindado na Justiça, e não pela via administrativa.

Entretanto, se a Administração, por seus órgãos competentes, entender que, tècnicamente, poderá ser dado remédio a essa confusa situação em que se colocaram, *sponte propria*, os apressados e precipitados promitentes compradores, os quais, segundo se vê dos autos, sobem a mais de quinhentos, poderá ser feito estudo para pôr ordem no caos que, sem culpa do Estado, ali se instalou.

A regularização, contudo, pelo que me é dado apreender dos autos, não será tarefa fácil, desde que, no local, se levantou, à matroca, um bairro, e desde que, para atingir êsse fim, deve lograr-se a compreensão e boa vontade não só dos promitentes compradores como dos promitentes vendedores.

O que pretendem os reclamantes é que, fechando a autoridade administrativa os olhos à violação, por êles praticada, dos princípios legais que regem as edificações nesta Cidade, dê como consumado o caso e lhes assegure água, luz e esgôto.

Já se vê, em conseqüência, que não pode a Administração intervir na querela, que deve ser decidida entre os reclamantes e os falsos loteadores, com tôdas as suas conseqüências jurídicas, mas poderá, se preenchidas as condições técnicas, que hão de ser ditadas pelos doutos na matéria, com o acôrdo das partes desavindas, facilitar uma solução para a situação tumultuária que se apresenta, sem nenhuma obrigação sua, apenas para atender aos interesses sociais, aliás em consonância com o alto espírito que ditou o Dec. n.º 966, de 13 de abril do corrente ano, que embora não tenha inteira aplicação no caso, buscou solucionar hipóteses semelhantes.

É o meu parecer, salvo melhor juízo.

Rio de Janeiro, 30 de maio de 1962.

IVENS BASTOS DE ARAUJO
Procurador do Estado

Visto. De acôrdo com o parecer. Um levantamento pelo DOB, das áreas loteadas e um estudo sôbre a possibilidade de licenciamento solveria o problema, que não é só dos loteadores clandestinos — que, sem prejuízo das multas a que estejam sujeitos, seriam intimados a executar as obras necessárias à legalização — mas, principalmente, de tantos promitentes compradores que já habitam o local.

EUGÊNIO DE VASCONCELOS SIGAUD
Procurador Geral do Estado

EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS. COLOCAÇÃO DE LETREIRO EM MARQUISE. NECESSIDADE DA ANUÊNCIA DOS CONDÔMINOS

Pelo anexo Offício n.º 241, de 1962, V. S.^a formula a esta PRG consulta sôbre se é necessária a anuência prévia dos condôminos, para a concessão de licença referente à colocação de letreiros, luminosos ou não, em prédio em condomínio. Tais letreiros são indicativos da razão social da firma que utiliza a loja e constituem, a seu ver, alteração do aspecto da fachada, apesar de facilmente retiráveis a qualquer tempo. Pergunta então V. S.^a: em licenciamento desta natureza, é também exigível a anuência do condomínio para sua concessão?

2. O instituto do condomínio está regulado, como é sabido, pelos arts. 623 a 646 do Código Civil. O condomínio de edifícios de dois ou mais andares é regido pelo Decreto Federal n.º 5.481, de 25-6-1928, com a modificação da Lei Federal n.º 285, de 5-6-1948.

3. Trata-se de saber, na hipótese, se a colocação de letreiro importa em modificação da fachada que é, em princípio, um todo, insusceptível de divisão em partes e, portanto, de ser parcialmente modificada. Não há dúvida de que a fachada, constituindo conjunto arquitetônico, não pode ser alterada sem o assentimento dos co-proprietários. Trata-se, aí, de ponto pacífico, como muito bem diz V. S.

4. Os edifícios que contam com lojas no andar térreo, quer sejam residenciais, mistos ou comerciais, admitem, lógicamente a instalação, em tais lojas, de estabelecimentos comerciais. Quem as ocupa, proprietário ou locatário, só pode ocupá-las com êsse objetivo, com essa destinação. Ora, uma loja comercial naturalmente faz colocar, à sua frente e à mostra, o clássico letreiro em que figura a sua razão social. Tudo faz crer, pois, que o direito a essa colocação está implícito na simples inclusão da loja no projeto do edifício. Se a propriedade do imóvel obedece ao regime do condomínio, presume-se que, tácitamente, os condôminos concordaram, desde o início, com a instalação da firma comercial no prédio por êles ocupado. E tal instalação inclui, como é de hábito, aceito pelos usos e costumes, a colocação de placa, letreiro ou anúncio com a respectiva razão social.

5. A propósito, diz CARLOS MAXIMILIANO em seu *Condomínio*, página 162:

“Tabuleta ou letreiro, grande reclame na fachada, pode um só instalar sem audiência dos consortes, desde que não passe da parte correspondente a sua fração do imóvel e não prejudique a beleza e a harmonia arquitetônica do edifício. Não é lícito, portanto, transformar a fachada em objeto de enorme reclame, nem colocar anúncios comuns ou luminosos no telhado, terraço ou sotéia da casa: tudo isto importaria em mudar o destino de *coisa comum*.”

Tôda dúvida desaparece quando o prédio se ache em zona comercial, burguesa ou operária, ou o rés-do-chão já se des-