

Daí porque julgo sem valia indagar, como se tem pretendido, se o imóvel já ingressou ou não no patrimônio do Estado, para proibir a devolução no caso afirmativo. Ao contrário, entendo que só na hipótese afirmativa será possível e cabível a devolução de que cuida o art. 1.150 do Código Civil, simplesmente porque, se não tiver ocorrido em definitivo aquisição pelo Estado (com o bem integrado no seu patrimônio), este não poderá fazer a oferta do art. 1.150, que é uma oferta de alienação, e só pode alienar quem é titular do domínio. Despicienda mais uma vez se me afigura a distinção com o propósito de opor a Carta Estadual ao cumprimento pelo Estado do art. 1.150 do Código Civil, objeção que, como creio ter demonstrado, não tem qualquer base jurídica.

Penso, portanto, vale repetir, que as proibições do § 5.º do art. 44 da Constituição estadual não atingem a hipótese em estudo, nem as demais que tenham por objetivo o cumprimento do artigo 1.150 do Código Civil. E entre as regras — a local e a federal — não há choque, pois regulam hipóteses diversas: a primeira traça limites às alienações normais, a segunda impõe um dever à Administração, resultante das aquisições forçadas que tiver realizado com fulcro no poder de impor limitações ao direito de propriedade. São hipóteses diversas, que não devem ser confundidas, sob pena de graves erros e danosas consequências.

Das idéias que acabo de expor resultam as seguintes consequências, que servem de resposta às indagações feitas no início:

a) No caso deste processo, o deferimento da pretensão dos Laboratórios Parke Davis Ltda. (tornar sem efeito a doação da área atingida pelo P.A. revogado) não é proibido por qualquer norma legal.

b) Muito ao contrário, o deferimento é um dever, não uma faculdade da Administração, e dever imposto pelo mencionado art. 1.150 do Código Civil.

c) Se deferido o pedido e celebrada a retificação de acordo com a minuta, terá a Administração aplicado de ofício a lei, como é sua função, e o particular estará atendido, como é seu direito. Se indeferido, poderá o particular, invocando o descumprimento do referido artigo 1.150, postular a composição de perdas e danos, já que o seu direito não é real, como entende a melhor doutrina (cfr. EBERT CHAMOUN, ob. cit.), e sim pessoal, conclusão que se reforça com o texto do art. 35 do Decreto-lei n.º 3.365, de 21-6-1941.

Por fim, resta um argumento de ordem prática e moral. É que, na hipótese de se não restituir a área em causa, ficará o terreno da firma requerente dividido em duas partes por uma faixa na posse do Estado, que não terá o que fazer com ela, salvo atrapalhar as atividades da empresa, como paga por esta antes ter querido cooperar com a Administração.

É o parecer, *sub censura*.

Rio de Janeiro, 23 de setembro de 1965.

LUIZ ORLANDO RODRIGUES CARDOSO
Procurador do Estado

ÁREA DOADA AO ESTADO, SOB CONDIÇÃO RESOLUTIVA. ABERTURA DE LOGRADOURO. INVESTIDURA

1. Em 1916 foi doada ao Estado da Guanabara (então PDF) uma área de terreno com a destinação específica de nela ser construído um mercado público municipal, entre a Estrada de Ferro Central do Brasil (Linha Auxiliar) e a Rua Comendador Lisboa.

Ficou expressamente convencionada a reversão do imóvel à propriedade da doadora, caso ficasse deliberado que no local não seria construído o mercado, ou se, erigido ele, viesse a ser mudada sua localização. Esse ajuste caracteriza, na realidade, uma condição que tornou a propriedade resolúvel (Código Civil, artigo 647).

Nessa área foi construído o Mercado de Madureira, confrontando também com a linha de fundos dos imóveis de ns. 306 e 308 (antes 354 e 356) pela Rua Carvalho de Souza, antiga Estrada Marechal Rangel.

2. A programação de obras de urbanização para o local onde estava o Mercado de Madureira impôs sua demolição, projetando-se avenida passando sobre o respectivo terreno, mas deixando à sua margem sobejos inedificáveis aos fundos dos n.ºs 306 e 358 pela Rua Carvalho de Souza, mormente em se considerando que tais áreas estariam ainda sujeitas a recuo.

Solicitada licença para construção sobre os n.ºs 306 e 308 pela Rua Carvalho de Souza e figurando na respectiva planta de situação essas áreas como sendo de investidura, no decurso do processamento a esta relativo, foi lançada a informação de que o imóvel do Mercado de Madureira não seria próprio estadual, daí não ser possível a investidura e a necessidade de audiência da Procuradoria Geral.

Tudo visto e examinado.

I — O contrato

3. Ficou estabelecido no termo de fls. 20:

“Caso a Prefeitura resolva não construir o Mercado no local acima indicado, ou mudar de localidade, deverá reverter à *The Rio de Janeiro Tramway, Light and Power Company Limited* o citado terreno, ficando sem efeito a presente cessão.

.....
Fica entendido que, caso a Prefeitura, depois de construir o Mercado, resolver não utilizar-se dele, demolirá à sua custa a construção e entregará o terreno à signatária cedente”.

4. Três hipóteses, pois, resolveriam a propriedade:

a) se o Mercado não fôsse construído;

— tal condição não se operou, eis que o Mercado foi construído;

- b) se, após construído, o Mercado mudasse de localização;
— tal condição também não se operou, como se demonstrará adiante, face à interpretação do contrato;
- c) se, depois de construído o Mercado, dêle não se utilizasse o Estado;
— tal condição igualmente não se operou, já que houve longa utilização.

II — A propriedade

5. O termo de fls. 20 não deixa dúvida a respeito da propriedade do terreno — ela é efetivamente do Estado, tratando-se, pois, de próprio estadual, conquanto o respectivo título previstesse a resolução da propriedade.

III — A resolução da propriedade não se operará com a investidura

6. Transferido para o domínio público o terreno, nêle construído o Mercado de Madureira, passou o imóvel, como dominical, a constituir patrimônio do Estado, como objeto de direito real seu, a permitir a respectiva exploração.

Transparece claramente do título de propriedade a intenção de que, como bem dominical, o imóvel não tivesse outra destinação que a de ser usado para Mercado Municipal.

7. A proibição de outra finalidade, fatalmente, partiu do pressuposto de o imóvel conservar sua individuação.

Com efeito, ao dizer-se — “O terreno “X” será Mercado Municipal” —, obviamente pode ser concluído que, quando não mais existir o terreno “X”, impossível será a existência do Mercado Municipal.

8. Em tema de imóveis, o bem pode perder sua individuação, pode deixar de existir como tendo aquelas características particulares de dimensões e confrontações, que o caracterizam.

Tal ocorre, *v. g.*, pelo perecimento do imóvel (Código Civil, artigo 589, IV).

Ao ser aberta uma via pública, os imóveis que nela se transformaram perdem sua individuação, deixam de existir com seus característicos, sendo todos substituídos por aquela. Assim, *e.g.*, se sobre os imóveis X, Y e Z de uma determinada rua é aberta a Avenida Tal, deixam aqueles de existir como unidades individuais; a Avenida Tal será ela mesma, começando e terminando em certos pontos; a Avenida Tal não será a adição dos imóveis X, Y e Z, pois deixaram êles de existir como unidades individuais.

9. Nesta espécie, o imóvel doado deixou de existir como unidade imobiliária; o que aqui ocorreu não aconteceria se, por exemplo, um imóvel fôsse desapropriado para nêle ser instalada uma escola, ou se, em hi-

pótese semelhante, onde existia o Mercado passasse a funcionar um matadouro, pois em ambos os casos permaneceriam as características.

Deixando de existir como unidade imobiliária, e não advindo isso de desmembramento ou de remembramento, não se pode dar qualquer destinação à unidade imobiliária, porque, repita-se, ela já não existe.

Resulta daí a impossibilidade de, como unidade imobiliária, reverter êle à propriedade da doadora. O objeto da doação já não mais existe, e, perecido êle, desaparecido ficou o direito à resolução de sua propriedade (Código Civil, artigo 77).

Irrelevante é, na espécie, que o objeto haja perecido por fato de um dos contratantes, já que tal fato (abertura de via pública) não é fraudatório do contrato, resulta de ato lícito e *habitual* da parte do Estado.

10. Os sobejos dêsse imóvel sobre o qual passa a via pública, e com a qual não se confundem, não são sequer passíveis de constituir unidade imobiliária outra na qual pudesse ser construído um Mercado Municipal, ou algo mais.

Descabido, ainda aqui, o nascimento de direito à respectiva reversão à doadora, porque seria ela oriunda de fato impossível — construção de Mercado, não utilização do Mercado (porque impossível a construção onde não há espaço para tal, e a utilização do que não pode ser construído) — sendo certo que não houve mudança de localização do Mercado, nos termos que autoriza a interpretação da estipulação, eis que não restou a unidade imobiliária onde existiu o Mercado.

11. A investidura, pois, é o único destino possível a essas sobras.

Não é sequer o caso de se cogitar da aplicação, ou não, do artigo 647 do Código Civil, porque, como já foi exposto, configurou-se a *prejudicial* de perecimento do direito à resolução.

IV — Conclusão

Isto pôsto, concluímos que, nesta espécie:

- a) A unidade imobiliária era um próprio estadual;
- b) A sua destinação quase total à constituição de uma via pública descaracterizou-a como unidade imobiliária, impossibilitou e não configurou qualquer das hipóteses contratuais de resolução da propriedade a favor da doadora;
- c) os sobejos continuaram na propriedade do Estado;
- d) possível é sua investidura aos imóveis contíguos.

Ê o que nos parece, *sub censura*.

Rio de Janeiro, 11 de junho de 1965.

AMILCAR PARANHOS DA SILVA VELLOSO
Procurador do Estado