

pelo fato da concessão, pelo direito público (E. R. Huber — *Wirtschaftsverwaltungsrecht* — Tübingen, 1958 — 1.º vol. — pág. 537): agora é o próprio Estado que sobre ela velará, para que cumpra um fim de interesse da comunidade. Qualquer negócio sobre a propriedade fere, imediatamente, a própria concessão e sua estabilidade. Daí que não possa ser vendida, em todos os sistemas jurídicos, sem consentimento do concedente (Cfr. E. Silvestri-II *Riscatto delle Concessioni Amministrative* — Milão, 1956 — pág. 246; Félix Sarria — *Dir. Adm.* — 1950 — T. I — pág. 317).

Mesmo no direito americano, que desconhece a reversão de bens, o concessionário não pode vender seus bens, senão mediante autorização contratual ou legislativa.

“Though private corporations, owing no public duties, have power to sell all their property, quasi public corporations, such as public utility corporations, cannot dispose of their property so as to render themselves incapable of accomplishing the purposes for which they were formed, unless they are authorized to do so by their charter or by the legislature.” (Jones & Bigham — *Principles of Public Utilities* — N. York, 1937 — pág. 552).

Com maior energia: .....

“§ 437. *Trust property devoted to public use can not be sold without statutory authority.* The supplying of municipalities and their citizens with such public utilities as gas, water, electric light, transportation and communication for public and private use by the municipal corporation or by private capital is the performance of a public duty, and the property so used is charged with a public trust and is devoted to a public purpose. Such property is dedicated irrevocably to the performance of this trust due the public and for its benefit and that of the inhabitants of the municipality. It is a fundamental principle that the trustee can not disable itself from performing the trust by disposing of the property or means necessary to carry out the purposes of the trust relation without express authority from the party creating the trust or directing its administration.”

Autorizada a venda, o poder concedente, ou quem em seu nome fiscalizar a concessão, deve conceder um o preço:

§ 450. ....

“In granting its consent to the sale of property providing public utility service, the public service comission may and should inquire into the reasonableness of the price paid for the property, because of the fact that such price is finally reflected in the rates of service.”

(O. L. Pond — *A Treatise on the Law of Public Utilities* — Indianapolis, 1932 — vol. II).

De nenhuma maneira, sob nenhum pretexto, o imóvel alienado pela *Société Anonyme du Gaz* poderá fugir ao seu destino: a incorporação ao patrimônio do poder concedente, Estado da Guanabara. Desgarrado de sua necessária órbita, há de voltar à esfera pública, que o imanta, ditando-lhe a consistência, o conteúdo e o fim.

### VII — CONCLUSÃO

Não pode o *Estado da Guanabara* processar a guia de transmissão, exigida pelo *Banco Central do Brasil*. Ela versa, desde a zero hora do dia 1.º de junho de 1969, sobre bem de plena propriedade pública, extraviado de sua posse por um ato de rebeldia ao direito da *Sociedade Anônima do Gás do Rio de Janeiro*.

Diante do exposto, espera o Estado da Guanabara que o egrégio Supremo Tribunal Federal julgue improcedente a ação, de acordo com sua permanente tradição de amor ao direito, condenado o autor a todas as cominações legais.

Rio de Janeiro, 23 de novembro de 1970. — RAYMUNDO FAORO, Procurador do Estado.

### CONDOMÍNIO

*Só tem existência após o registro do título que o institui. Inatacável a exigência da autoridade administrativa que exige a apresentação da Convenção registrada para mudança de titularidade no processo administrativo e prorrogação de licença de obras.*

Exmo. Sr. Juiz de Direito da 3.ª Vara da Fazenda Pública.

O Estado da Guanabara, nos autos do Mandado de Segurança impetrado dor Condomínio do Edifício Titan — Princesa Isabel contra ato do Sr. Diretor do 5.º Distrito de Obras do Departamento de Edificações, vem expor e requerer a V. Exa., pela Procuradoria-Geral, o que se segue:

1 — O Impetrante requereu à autoridade impetrada prorrogação de prazo do alvará de licença para execução de obras nos imóveis da Av. Princesa Isabel 134/140, alvará este que foi concedido e sucessivamente prorrogado, desde 1958, em nome da companhia incorporadora “Titan-Engenharia e Arquitetura S.A.”.

2 — Tendo havido questão judicial entre o Condomínio e a companhia incorporadora, culminou esta com a rescisão do contrato de incorporação em 21 de setembro de 1968.

3 — Designado provisoriamente, por acordo com a companhia incorporadora, um engenheiro responsável pela execução das obras, ingressou este em Juízo com uma ação executiva, contra o Condomínio, para cobrança de honorários.

4 — O alvará de licença, durante a pendência de ambas as lides, em que o Estado não foi parte, fora concedido e prorrogado, em nome de "Titan — Engenharia e Arquitetura S.A.", expirando-se o prazo da última prorrogação em 1.º.4.72.

5 — Em maio de 1973, foi requerida por uma Comissão de Representantes do Condomínio nova prorrogação de prazo do citado alvará.

6 — Nesta ocasião, a autoridade impetrada solicitou a exibição da escritura da Convenção de Condomínio, documento hábil para provar a qualidade do novo Requerente, a fim de que pudesse ser transferida a titularidade no processo administrativo de "Titan — Engenharia e Arquitetura S.A." para "Condomínio do Edifício Titan — Princesa Isabel", tudo na conformidade do que dispõe a Lei de Condomínio e Incorporações (Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964) secundada pela Ordem de Serviço do Departamento de Edificações-OED E-n.º 3, de 16 de fevereiro de 1971, portanto de acordo com as normas legais e administrativas vigentes para a espécie.

7 — Tal convenção, devidamente registrada no Registro Geral de Imóveis, como prescreve o art. 7.º da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, citada, não foi apresentada à autoridade impetrada — segundo os termos da inicial não foi sequer cogitada (fls. 4) — indeferindo-se, então, o pedido de prorrogação. Ingressou, pois, o Impetrante em Juízo com a presente segurança, aduzindo argumentos que, "data venia", não podem prosperar.

8 — Com efeito, dispõe o art. 7.º da lei n.º 4.591, *verbis*:

Art. 7.º — "O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóveis, dele constando; a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade".

Em outras palavras: a lei exige, como requisito essencial para a existência jurídica do Condomínio, o registro da Convenção (ato entre vivos) ou do testamento no competente Cartório do Registro Geral de Imóveis.

9 — Ora, se admitirmos, com o Impetrante, o entendimento de que a inscrição da Convenção não é obrigatória, absurda e incompreensível seria a referência do legislador, no art. 7.º, à *obrigatoriedade* do registro. Esta inconseqüência, repelida pelo princípio de que na lei não há palavras inúteis, ou absurdas, somente é eliminada pela interpretação, correta e incensurável, de que o condomínio por unidades autônomas só se constitui com o registro, não havendo, sem registro, condomínio.

10 — Esta é a lição de Caio Mário da Silva Pereira, in "Condomínio e Incorporações", ao comentar o art. 7.º, citado:

"Cumpre, então, salientar que a propriedade horizontal, ou condomínio por unidades autônomas, não é fenômeno de surgimento eventual. É um acontecimento que se origina da vontade humana, e nem podia ser de outra maneira, como fonte específica de direitos e obrigações "inter partes". Mais ainda, por dar causa a um "complexus" jurídico de enorme alcance social reconhecido e ao mesmo tempo oponível a todos. Declaração de vontade, destinada a produzir conseqüências jurídicas, sob a forma de uma convenção, de uma escritura de alienação, de um testamento regularmente cumprido, institui a propriedade horizontal.

Mas não é bastante. O legislador quis mais, porque este "complexus" não pode, em nenhuma hipótese, permanecer na penumbra das cogitações particulares dos componentes. É necessário que se projete "erga omnes", e, para isto, o mesmo artigo 7.º determina seja *obrigatoriamente inscrito no Registro de Imóveis*. Bastaria, por certo, falar na inscrição. Mas a lei foi enfática no adverbio "obrigatoriamente", como a proclamar mais alto que os interessados não têm a faculdade de se conservarem inertes, nem proceder clandestinamente.

Ao mesmo tempo que lhes impõe um dever, a lei faz sentir que o registro é requisito formal "ad substantiam", e que, sem ele, não há condomínio por unidades autônomas.

(Condomínio e Incorporações, págs. 49/98).

10 — Sendo certo que Condomínio não há, sem Convenção registrada, a transferência da titularidade da licença solicitada não poderia ser deferida.

Ainda mais que a Ordem de Serviço "E" — OED — n.º 3, de ... 16.02.1971, publicada no Boletim n.º 10/71, dispõe no seu artigo 81.2, *in verbis*:

81 — Os pedidos de transferência de nome deverão ser acompanhados de documento hábil que comprove a propriedade do imóvel ou o direito de nele fazer obras.

81.1 — "omissis"

81.2 — A titularidade do processo poderá ser transferida para o nome do *condomínio regularmente constituída* e representado pelo Síndico mediante a apresentação da *Convenção do Condomínio registrada no Registro Geral de Imóveis*, da prova da *investidura do Síndico* e da cópia da *Ata da Assembléia autorizando a destituição do incorporador ou a substituição do titular anterior*.

11 — Nem se alegue, que a exigência feita pela autoridade (apresentação da Convenção de Condomínio Registro Geral de Imóveis) feriu direito líquido e certo dos Impetrantes, pois o direito de propriedade, em seu triplice aspecto (uso, gozo e disposição) não mais é um direito absoluto, pois sofre restrições civis (direito de vizinhança) e limitações administrativas, que derivam do Poder de Polícia.

Com efeito, contrastando com o estado liberal, em que a tônica da atividade estatal se concentrava no campo, então restrito, de suas atividades congênicas e essencialmente estatais, o Estado Contemporâneo intervém, exercendo com maior rigor e profundidade, o seu poder de polícia. O poder de polícia, é conceituado pelo Prof. Caio Tácito (*O Poder de Polícia e seus limites — Rev. Dir. Proc. Geral do Estado — vol. 27*) como “o conjunto de atribuições concedidas à administração para disciplinar e restringir, em favor de interesse público adequado, direitos e liberdades individuais manifesta-se por intermédio de regulamentos e atos administrativos. Aqueles estabelecem condições gerais de exercício de direitos ou interesses legítimos e disciplinam o modo de atuação das autoridades administrativas. Os últimos concretizam a relação jurídica administrativa, quer permitindo ou limitando a atividade privada (autorizações, permissões, licenças), quer determinando a conduta individual (ordens administrativas).

12 — Procedeu a autoridade impetrada dentro dos estritos limites legais, condicionando a concessão da licença à apresentação da prova exigida por lei e por regulamento administrativo para a comprovação da legitimidade do Requerente.

Agiu, portanto, a autoridade apontada como coatora, dentro dos estritos limites da lei, sem cometer abuso, ou ferir direito líquido e certo do Impetrante.

Nestas condições, pede e espera o Estado da Guanabara que V. Exa. haja por bem em denegar a segurança, condenando o Impetrante ao pagamento das custas, honorários de advogado e demais cominações legais.

Nestes termos

P. Deferimento.

Rio de Janeiro, 7 de junho de 1973. — HUGO DE CARVALHO COELHO,  
Procurador do Estado.

## DOMÍNIO ÚTIL

*Usucapião não é meio para sua aquisição Memorial apresentado pelo Procurador Paulo Martins Pereira.*

## EGRÉGIO TRIBUNAL

1.º — *A inicial e o pedido* — O recorrente, Raul Castro, propôs ação de usucapião a fim de ser reconhecido e declarado o seu domínio sobre o imóvel da rua Voluntários da Pátria n.º 322, antigo 140-A, ocupado por

ele há mais de vinte anos, desde 1942, tranqüila e ininterruptamente. Basicamente fundamentou o seu pedido em declarações de pessoas residentes na vizinhança e guias de pagamento de multas fiscais.

2.º — *Situação do imóvel objeto da ação* — O imóvel situado na rua Voluntários da Pátria n.º 322, antigo 140-A, esquina da rua Real Grandeza, está dentro da área demarcada da sesmaria patrimonial da cidade, cuja medição foi julgada por sentença de 20 de fevereiro de 1755. Não possui o autor carta de aforamento do imóvel, nem tem o foro remido e, por isso, não pode ser objeto de usucapião, mesmo quanto ao domínio útil, porque neste caso estar-se-ia constituindo um aforamento novo sem observância das prescrições da Constituição do Estado da Guanabara, para esse fim.

3.º — Devidamente contestada, a causa foi objeto de sentença favorável, dando ao autor o domínio útil do imóvel, apesar de ter requerido inicialmente o domínio pleno. A referida sentença trazida ao conhecimento desse E. Tribunal, por força de apelação do recorrido, veio a ser modificada pelo venerando acórdão, do qual se recorre de revista, que julgou a ação improcedente, uma vez que o Tribunal vem decidindo pela impossibilidade de adquirir-se o bem público por usucapião, ainda que se pleiteie apenas a aquisição do domínio útil, em se tratando de bem foireiro.

4.º — *As alegações do recurso do recorrente* — Em suas razões o recorrente pretende demonstrar que o acórdão proferido pela 3.ª Câmara Cível contraria frontalmente o acórdão da 6.ª Câmara na Apelação Cível n.º 54.153, publicado na “Revista de Jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado da Guanabara”, n.º 22, e o acórdão proferido em embargos de nulidade e infringentes, na Apelação Cível n.º 42.675, pelo 3.º Grupo de Câmaras Cíveis (D. O. Parte III, apenso n.º 1, de 2.1.69). Entende, ainda, o recorrente que essas decisões da 6.ª Câmara e do 3.º Grupo de Câmaras estão em perfeita consonância com a do Supremo Tribunal Federal, no Acórdão em Recurso Extraordinário n.º 36.522, publicado na *Revista de Direito Administrativo* vol. 71, pág. 251.

5.º — *As razões do recorrido* — O recurso de revista se destina, apenas, à uniformização da jurisprudência atual. Não tem por objetivo estagná-la ou embaraçar a sua mobilidade evolutiva. Destina-se a sua unificação no presente, devendo, os arestos padrões ser atuais. Não justificam sua interposição arestos divergentes de muitos anos passados, subscritos por magistrados que não mais pertencem ao Tribunal. Não pode prosperar a presente Revista, uma vez que não mais é permitido invocar acórdão divergente para justificar o uso do Recurso de Revista, quando essa mesma jurisprudência já se uniformizou no sentido da interpretação contra a qual se pretende reclamar.

6.º — O recorrente ao se valer do acórdão da 6.º Câmara Cível na Apelação Cível n.º 54.153, cita apenas um pequeno trecho do voto do relator, o eminente Des. Manoel Antonio de Castro Cerqueira, que afirma “... ser reconhecido a alguém o direito ao domínio útil do bem, mediante a satisfação de exigências legais”. Omitindo a ementa do acór-