

Parece ainda oportuno salientar que a jurisprudência do Egrégio Supremo Tribunal Federal pode ser invocada em prol da tese aqui afirmada.

Realmente, o “impôsto único” sôbre combustíveis e lubrificantes não é inovação trazida pela Constituição de 1967, pois já o encontramos no art. 15 da Constituição de 1946, *verbis*:

“Art. 15 — Compete à União decretar impôsto sôbre:

.....
III — produção, comércio, distribuição, consumo, e bem assim importação e exportação de lubrificantes e de combustíveis líquidos ou gasosos de qualquer origem ou natureza, estendendo-se êsse regime, no que fôr aplicável, aos minerais do país e à energia elétrica.
.....

§ 2.º — A tributação de que trata o n.º III terá a forma de impôsto único, que incidirá sôbre cada espécie de produto. Da renda resultante, sessenta por cento no mínimo serão entregues aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios, proporcionalmente à sua superfície, população, consumo e produção, nos termos e para os fins estabelecidos em lei federal”.

Como se vê, o teor dêsses dispositivos não difere substancialmente das normas referentes ao assunto inseridas na Constituição ora em vigor e mais acima transcritas.

Por conseguinte, parece ter tôda a pertinência buscar-se apoio, para solução da controvérsia, no enunciado n.º 91 da *Súmula*, que é assim concebido: “91 — A incidência do impôsto único não isenta o comerciante de combustíveis do impôsto de indústrias e profissões”.

O exame dos julgados que ensejaram a formulação dêsse enunciado, esclarece que o Tribunal declarou legítima a cobrança do tributo referido por considerar que êle não gravava nenhuma das operações enumeradas no texto constitucional. Mesmo raciocínio, aliás, que autoriza a cobrança de impôsto de renda aos contribuintes daquele impôsto único sôbre combustíveis e lubrificantes.

Tal como o impôsto de indústria e profissões, o tributo questionado pela requerente tem um fato gerador — a expedição de licença pelo Estado — que está fora da área impositiva reservada à União pelo art. 22, VIII e § 5.º, da Constituição Federal de 1967, pelo que é perfeitamente legítima sua cobrança.

Assim, opino pelo indeferimento da petição, não, porém, sem sugerir que seja presente ao Sr. Secretário de Finanças a afirmativa do contribuinte de que seria o Estado da Guanabara o único da Federação a cobrar taxa impugnada, pois, a ser verdadeira a alegação, eventuais ra-

zões superiores, estranhas à competência desta Procuradoria, talvez justificassem a revogação dos dispositivos legais que impõem a aludida cobrança.

Salvo melhor juízo.

Rio de Janeiro, 5 de julho de 1967.

HUGO MAURÍCIO SIGELMANN
Procurador do Estado

TERRENO DE MARINHA AFORADO. MODIFICAÇÃO DE P.A. QUALIDADE PARA REQUERÊ-LA

No presente processo, Kelson's Indústria e Comércio S. A. solicita revogação parcial do PA. 7447, de modo a poder incorporar, aos lotes contidos nas Quadras BZ e BY, de sua propriedade, o trecho da projetada Rua “H”, compreendido entre a também projetada Rua “Q” e a Rua Lôbo Júnior. Fundamenta o pedido o fato de o trecho aludido já ser de sua propriedade virtual, como pode ser verificado em seus títulos, sendo certo que dita incorporação permitirá a expansão de suas indústrias que congregam 1.500 operários e recolhem tributos acima de 1 bilhão de cruzeiros anuais, tributos êsses que ainda poderão ser duplicados.

Tal como foi redigido o pedido inicial, pela sua evidente imprecisão, tornou-se impossível e até inconveniente submetê-lo de logo à apreciação da Comissão Especial da Avenida Brasil. Daí porque, atendendo à recomendação expressa do Senhor Governador do Estado, no sentido de anular, tanto quanto possível, os entraves burocráticos, “usando ao máximo o telefone”, solicitei diretamente à requerente fôsse mais explícita no pedido, inclusive enviando-me novamente os títulos de propriedade referentes ao local, e quaisquer outros documentos que pudessem ilustrar sua pretensão.

Recebi, em consequência, a documentação que consta da pasta aqui anexa, e a carta de fls. 4 dêste processo, pela qual se verifica que o pedido se restringe à revogação parcial do PA. 7447, e no tocante, apenas, ao trecho da Rua “H” (projetada), que fica entre as Ruas “Q” (também projetada) e Lôbo Júnior. Dita incorporação, aliás, já está prevista nos títulos outorgados à requerente, pela Cruzada São Sebastião, vendedora do imóvel.

Julguei necessário, outrossim, como medida preliminar, oficial ao Serviço de Administração do Departamento de Obras, como se vê nos documentos anexos, solicitando certidão do Termo de Cessão das áreas imprescindíveis à urbanização, conforme o PA. 7447, tendo em vista que o Código de Obras preceitua no seu

“Art. 564 — Depois de deferido o requerimento e aprovado o projeto definitivo, deverá o interessado fazer a cessão gratuita das áreas de terreno necessárias à execução do mesmo projeto. Para isso, o interessado assinará na Diretoria de Engenharia o Termo de Cessão e de Obrigação de acôrdo com as leis em vigor.

§ 1.º ...

§ 2.º — O interessado, por intermédio do mesmo Termo, assumirá o compromisso de só efetuar a venda dos lotes e a construção de prédios no mesmo lote depois do reconhecimento dos logradouros pela Prefeitura.

§ 3.º ...

§ 4.º — A Prefeitura por sua vez assumirá o compromisso de reconhecer como logradouro público da cidade os logradouros constantes do projeto aprovado, depois de terem sido aceitas por despacho do Diretor de Engenharia tôdas as obras que o interessado se tiver obrigado a executar.

Arts. 565, 566. . .

Art. 567 — Depois de assinado o Termo de cessão e obrigação, será expedido o alvará de licença para as obras de abertura dos logradouros, podendo os interessados começar os trabalhos depois de registrado aquêlê documento na Divisão de Geologia e Sondagens, na Divisão de Viação e na Delegacia Fiscal respectivas”.

E, como se vê da certidão expedida pelo Departamento de Obras, não consta, dos livros de abertura de ruas, o Termo de Cessão, que deveria ter sido assinado pela Cruzada São Sebastião.

Tomando ciência, agora, da matéria, deliberou a Comissão baixar o Processo em diligência, para que o órgão competente, da Secretara de Obras (DEU) se pronunciasse sôbre o mérito do pedido da requerente. Retornou o processado com a informação:

“Nada temos a opor ao pretendido pelo requerente. A unificação das quadras em nada interfere com o Projeto do Cais do Saneamento.”

Mas em reunião subsequente, por sugestão do Eng. Dr. Armando Madeira, fiz voltar o Processo ao DEU para informações complementares, tendo em vista dúvidas que surgiram com o pronunciamento da DTC daquele órgão, no tocante à revogabilidade do PA 7.447 pelo PA 8.384, a propósito da destinação da área da Cruzada São Sebastião; daí minha promoção de fls. 6 verso.

A essa promoção respondeu o DEU como consta de fls. 7/8, isto é, dirimindo a dúvida surgida e confirmando seu anterior pronunciamento.

Filiação titular

a) *O Primeiro Dono*

O imóvel é de terrenos de marinha, baixos e alagadiços, dados em aforamento à Cruzada São Sebastião, *ex-vi* do Decreto Federal n.º 39.635, de 19-7-1956. Por disposição expressa dêste decreto, a então Prefeitura do Distrito Federal assinou, em 1-8-1956, um termo de renúncia da preferência legal que lhe cabia, por fôrça do Dec.-lei n.º 3.438, de 17-7-1941. Posteriormente surgiram dúvidas quanto à gratuidade da cessão governamental à Cruzada, inclusive no tocante à subdivisão das áreas e obrigação de pagamento de jóia e laudêmio. Em consequência, o Presidente da República baixou o Decreto n.º 47.889, de 8-3-1960, alterando a redação do artigo 2.º do Dec. n.º 39.635, onde se lê, *in verbis*:

“O Presidente da República, usando da atribuição que lhe confere o Art. 87, n.º I, da Constituição, atendendo à necessidade de remover óbices para a execução imediata do plano de humanização das favelas no Rio de Janeiro, por intermédio da Cruzada São Sebastião, e no intuito de evitar dúvidas quanto à interpretação da cessão gratuita feita àquela entidade, para tal fim, na forma do artigo 125 do Dec.-lei n.º 9.760, de 5 de setembro de 1946, de áreas conquistadas ao mar ao longo de alagados na orla da Baía de Guanabara, nesta Capital, decreta:

Art. 1.º — O artigo 2.º do Decreto n.º 39.635, de 19 de julho de 1956, passa a ter a seguinte redação:

“Essas áreas serão subdivididas em glebas, de acôrdo com o S. P. U., autorizado a facilitar a transferência de aforamentos, inclusive no tocante ao pagamento do fóro a que alude o Art. 101 do Decreto-lei n.º 9.760, de 5 de setembro de 1946, o qual só será devido a partir da transferência inicial, independentemente de pagamento de jóia e laudêmio por parte da Cruzada São Sebastião.

Art. 2.º — Revogam-se as disposições em contrário” (doc. 3).

Assim se dirimiram as dúvidas, ficando a Cruzada São Sebastião, por fim, isenta da obrigação de pagar jóia e laudêmio pela aquisição do domínio útil das áreas.

Os contratos de aforamento foram lavrados e assinados em 25-7-1957 e 1-7-1958, e registrados, respectivamente, em 11-11-1957 e 15-9-1958. As inscrições no R. G. I. foram lançadas no Livro 4-P, a fls. 249, sob o n.º 13.408, e Livro 4-Q, a fls. 298, sob o n.º 14.397 (doc. 4).

b) *Transferência de Direitos e Obrigações*

A requerente é titular, por compromisso de compra e venda, de um lote contido na Quadra By, descrito e caracterizado na certidão cons-

tante do doc. 5. É titular ainda, do mesmo modo, de um lote contido na Quadra Bz, conforme se vê descrito e caracterizado no doc. 6. O preço foi avençado a prestações mensais e consecutivas e os contratos contêm cláusula de irrevogabilidade. Por força do compromisso, a outorgada (Kelson's Indústria e Comércio S. A.), que é a requerente neste processo, ficou imitada na posse dos imóveis, autorizada a fazer as obras que lhe interessar, obrigada a executar os aterros que se fizerem necessários, remover barracões de favelados, e a promover as obras de urbanização que julgar imprescindíveis à plena utilização da área prometida comprar.

A outorgante — Cruzada São Sebastião —, à sua vez, obrigou-se a “promover as medidas necessárias a fim de obter a modificação parcial do PA 7.447, visando o remembramento das Quadras By e Bz, de modo que ambas venham a constituir no futuro uma unidade imobiliária, administrativa e juridicamente individualizada, ficando assim incorporado às mesmas o trecho da rua projetada “H” entre as referidas quadras, ficando entendido que nenhuma responsabilidade caberá, à Cruzada, caso seja indeferido o pedido” (Cláusula 6.^a, docs. 5 e 6).

A promessa de venda referente à Quadra BY acha-se regularmente inscrita no R. G. I., conforme se vê do doc. 7.

É a requerente, finalmente, titular, por cessão de direitos, de outro lote, contido na Quadra BZ, cuja filiação assim se processou:

1) A Cruzada São Sebastião prometeu vendê-lo à Associação Atlética Portuguesa.

2) A Associação Atlética Portuguesa cedeu seus direitos a Hotel Quitandinha S. A.

3) Hotel Quitandinha S. A. prometeu ceder seus direitos a Kelson's Indústria e Comércio S. A. e Indústrias Plastilan S. A. (doc. 8).

4) Hotel Quitandinha S. A. cedeu seus direitos à requerente e à Indústrias Plastilan S. A., com cláusulas de irrevogabilidade, irretratabilidade e quitação de preço (doc. 9).

Esta escritura de cessão, transferência de direitos e obrigações, acha-se regularmente inscrita no R. G. I., pelo que se vê no doc. 10.

Este, o relatório.

Conclusa a mim toda a documentação, após quatro reuniões da Comissão para deliberar sobre a matéria, peço vênha para apresentar meu...

Parecer

1. A qualidade para requerer

Preliminarmente cumpre indagar se a requerente tem, do ponto de vista administrativo, qualidade para pleitear a revogação parcial do PA. — já que seu direito de incorporar, à sua, a área reservada para parte da projetada Rua “H” se acha previsto na cláusula 6.^a de seu título de promessa de compra e venda.

O Código de Obras, em algumas de suas disposições, se refere incidentalmente a “proprietário”, expressão vaga, eis que, para fins de licenciamento, o Estado vem admitindo idôneos não apenas os títulos transcritos como os inscritos ou simplesmente averbados, como acontece com os compromissos garantidos pelo Dec.-lei n.º 58, de 10-12-1937 (art. 22), que permitem, na forma do art. 346 do Código de Processo Civil, até a adjudicação compulsória, no caso de o promitente vendedor recusar-se a assinar a escritura definitiva.

Há, aliás, uma razão de conveniência social para não se interpretar restritivamente a expressão “proprietário”: como a grande massa de títulos é constituída por compromissos e por cessão de direitos, se o Dec. 6.000/37 exigisse taxativamente a transcrição da propriedade para efeito de licenciamento de qualquer natureza, é evidente que as construções se restringiriam a ponto de se criar sério problema no setor da habitação. O pequeno proprietário, que adquiriu o imóvel a prestações — e por isso mesmo apenas compromissário —, estaria impedido de construir, porque seu título ainda não passara pela solenidade e publicidade da transcrição.

No caso presente, a requerente está garantida por compromissos inscritos — irretratáveis e irrevogáveis, um dos quais com quitação de preço —, direito real com efeito *erga omnes*, podendo livremente dispor dele (art. 252 do Dec. n.º 4.857, de 9-11-1939) e requerer a adjudicação compulsória do imóvel (art. 22 do Dec. n.º 58, de 1937, combinado com o art. 346 do C. P. C.), caso a Cruzada São Sebastião se recuse a outorgar-lhe a escritura definitiva.

O registro (inscrição), enquanto não fôr cancelado, produzirá todos os efeitos legais, ainda que por outra maneira se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido (art. 293 do Dec. n.º 4.857/39). O cancelamento só poderá ocorrer em virtude de sentença (art. 294, *idem*); e, ainda que cancelada a inscrição, o cancelamento não importará na extinção do direito real (art. 295, *idem*), adquirido *ex vi* do art. 676, combinado com o art. 859, do Código Civil.

Por essas razões entendo, salvo melhor juízo, que a requerente possui seus títulos em ordem, e, sub-rogada nos direitos da Cruzada São Sebastião, tem qualidade para requerer perante o Estado tudo o que se relacionar com a área de que é titular, *menos*, porém, a modificação do PA. 7.447, que compete a quem requereu sua aprovação, isto é, a Cruzada São Sebastião, que promoveu o loteamento.

2. O Mérito do Pedido

É pacífica a possibilidade jurídica de se modificar um PA., no todo ou em parte. E quanto ao remembramento do trecho da projetada Rua “H” à área particular, o Estado, a meu ver, só poderá impedi-lo em duas hipóteses: se se tratar de bem público ou se contrariar as regras urbanísticas.

Ora, na primeira hipótese, é fora de dúvida que não se trata de bem público estadual. O imóvel é foreiro à União Federal e o domínio

útil não pertence ao Estado, que a êle renunciou. E quanto a contrariar as regras urbanísticas, o órgão competente da Secretaria de Obras já se pronunciou pela negativa.

Mas se pode o Estado revogar ou modificar *ad nutum* qualquer projeto de urbanização, porque esta é de sua competência originária, não pode, entretanto, *autorizar* a incorporação pleiteada, visto que a área que se pretende incorporar não é de sua propriedade. Tivesse a Cruzada São Sebastião cumprido o que determina o art. 564 do Código de Obras — isto é, feito a cessão das áreas necessárias aos logradouros previstos no PA. 7.447 —, então, dito trecho da Rua “H” ter-se-ia incorporado ao patrimônio público com o reconhecimento do logradouro; e aí o Estado estaria no direito, não de *autorizar* o remembramento (porque os bens públicos só se alienam nos casos e pelas formas previstas na lei), mas de impedi-lo.

Nessas condições, a relação jurídica do direito de propriedade está entre a requerente, a Cruzada São Sebastião e os compromissários compradores dos demais lotes, possivelmente interessados (ou desinteressados) na manutenção do PA. tal como fôra aprovado.

É certo que a requerente não solicita propriamente autorização para incorporar a seus lotes o aludido trecho da Rua “H”; pede, sim, a modificação parcial do PA. 7.447, de modo a ser possível a incorporação já consignada nos seus títulos de propriedade. Mas ainda assim, isto é, afastada a responsabilidade do Estado pelo remembramento, haveria de ficar a cargo da requerente a solução legal dêle conseqüente, eis que os Decretos-leis n.ºs 58/1937 e 3.079, de 15-9-1938, prescrevem que

“O plano de loteamento poderá ser modificado quanto aos lotes não comprometidos e o de arruamento, desde que a modificação não prejudique os lotes comprometidos ou definitivamente adquiridos” (art. 4.º).

Ainda prescrevem:

“A inscrição torna inalienáveis, por qualquer título, as vias de comunicação e os espaços livres constantes do memorial e das plantas” (art. 3.º).

A melhor posição do Estado, em casos semelhantes, foi encontrada pelo insigne e saudoso PHILADELFO AZEVEDO, ao baixar a Resolução n.º 32, de 14-12-1945, que dispõe no seu

“Art. 2.º — Em se tratando de modificação de plano de loteamento, já anteriormente aprovado, sua aprovação pela Prefeitura do Distrito Federal só se tornará definitiva depois de apresentada ao processo prova emanada do Juízo de Registros Públicos sôbre a possibilidade jurídica das modificações solicitadas e atendidas.

Art. 3.º — As repartições da Prefeitura do Distrito Federal deverão aceitar as retificações estabelecidas pelo Juízo dos Registros Públicos em título de propriedade, registrados ou averbados em seus livros e arquivos”.

Assim, salvo melhor entendimento, a conclusão lógica que se impõe é que, se atendida, deverá a requerente cumprir o disposto no art. 2.º, da Resolução *supra*.

3. A Situação Jurídica da Cruzada São Sebastião

Segundo a regra do Art. 564 do Código de Obras, é inegável que estamos frente a imperdoável irregularidade. Porque, depois de aprovado o projeto, deveria a Cruzada fazer exatamente o que não fêz, que é a cessão das áreas necessárias à execução dêle. E, conforme o disposto no art. 567, sômente depois de assinado e registrado o Termo de Cessão poderia a Cruzada, *munida do imprescindível alvará*, iniciar as obras de abertura dos logradouros. Violou a Cruzada, ainda, o mesmo art. 564, por vender lotes *antes do reconhecimento do logradouro* (§ 2.º), reconhecimento êsse que sômente ocorre *depois de aceitas tôdas as obras*, por despacho do Diretor de Engenharia (§ 4.º).

Não é aqui o momento para discutir ou analisar a conduta dessa Cruzada, frente aos elevados propósitos do Governo Federal ao ceder-lhe vasta e valiosa área de terreno, cujo aproveitamento reverteria em obras sociais, sobretudo de proteção aos favelados; nem tampouco averiguar se dita destinação vem sendo rigorosamente cumprida.

Mas se confrontarmos as disposições do Decreto n.º 39.635, de 1956, com o que se contém nos títulos de propriedade da requerente, chega-se à conclusão de que a Cruzada São Sebastião, não obstante de São Sebastião e os nomes que a representam, age tal como o judeu da lenda:

“Isaac, necessitando de dinheiro, procura Jacob, a quem conta suas penas e pede ajuda. Diz-lhe Jacob: — Rache êste carro de lenha e lhe darei o dôbro do que daria a um cristão: 10 cruzados. — Ótimo, responde Isaac. Darei a um cristão 5 cruzados para fazer o serviço, e ficarei com os outros cinco”.

Não é especiosa nem despropositada a comparação. O Decreto n.º 39.635 dispõe, *in verbis* no seu

“Art. 1.º — Fica o Serviço do Patrimônio da União autorizado a dar em aforamento, respeitadas as preferenciais legais e a legislação vigente, à Cruzada São Sebastião, sociedade civil de fins filantrópicos e de utilidade pública, com sede nesta

cidade do Rio de Janeiro, as áreas mencionadas neste decreto, compreendendo terras baixas e alagadiças de terrenos de marinha a ser conquistadas ao mar, para serem saneadas, melhoradas e preparadas para seu racional aproveitamento.

Art. 2.º — Essas áreas serão subdivididas em glebas, de acôrdo com o S. P. U., autorizado a facilitar a transferência de aforamentos, inclusive no tocante ao pagamento do fôro a que alude o art. 101 do Decreto-lei n.º 9.760, de 5 de setembro de 1946, o qual só será devido a partir da transferência inicial, independentemente de pagamento de jóia e laudêmio por parte da Cruzada São Sebastião.

Art. 3.º — A Cruzada São Sebastião aplicará os recursos provenientes das transferências do aforamento na execução de obras de saneamento, melhoramento e aproveitamento das referidas áreas, bem como na construção de conjuntos residenciais e obras sociais correlatadas e nas demais despesas indispensáveis à urbanização e humanização das favelas do Rio de Janeiro”.

Por disposição expressa do art. 4.º deste decreto, a Prefeitura assinou, em 1-8-1956, um termo de renúncia da preferência legal que lhe cabia, por força do Decreto-lei n.º 3.438, de 17-7-1941, onde se lê na cláusula

“TERCEIRA — Que assim, vinha a Prefeitura do Distrito Federal desistir e renunciar à realização de ditas obras, que, em conformidade com o mesmo decreto, serão feitas pela Cruzada São Sebastião, sociedade civil de utilidade pública, com sede nesta cidade, para ulterior aforamento à mesma sociedade dos terrenos melhorados e conquistados ao mar, na forma do referido decreto n.º 39.658, de 1956 e demais legislação em vigor”.

Não padece, pois, a menor dúvida de que tais terrenos deveriam ser conquistados ao mar para:

- 1) serem saneados;
- 2) melhorados e preparados para seu racional aproveitamento.
- 3) Tais obras de saneamento ficaram à obrigação da Cruzada.
- 4) Somente após o saneamento nasceria o direito ao aforamento.

Nessas condições, há uma irregularidade de origem, na situação jurídica da Cruzada São Sebastião, que é a obtenção do aforamento, do S.P.U., antes do inteiro saneamento do local. Se, de fato, não assiste ao

Estado o direito de discutir um aforamento concedido “a toque de caixa”, porque a União, como proprietária *de jure*, tem a faculdade de decretar a concessão que entender, por outro lado pode, e tem o direito de criticar o aforamento do mar — porque boa parte da projetada Rua “H” *ainda é mar*. Veja-se o que se consignou nas promessas de venda (docs. 9 e 10):

“E, perante as mesmas testemunhas, pela Cruzada, por seus representantes me foi dito:

6.º) Que a Cruzada, assim como o possui, se compromete a vender ao outorgado, que se obriga a comprar o domínio útil sobre a área descrita no item 5.º.

QUINTA — A outorgada promitente compradora declara que tem conhecimento de que a área objeto da presente transação carece parcialmente de atêrro, ficando a seu cargo exclusivo não somente o atêrro que se fizer necessário, *como as obras de urbanização da área prometida comprar*” (o grifo é meu).

Para não dizer que não haverá contraprestação de obrigações, especifica a cláusula

“SEXTA — A Cruzada se obriga:

- a) a promover as medidas necessárias a fim de obter a modificação parcial do PA. 7.447, visando o remembramento das quadras By e Bz, de modo que ambas venham a constituir no futuro uma unidade imobiliária, administrativa e juridicamente individualizada, ficando assim incorporado às mesmas o trecho da rua projetada “H” entre as referidas quadras, *ficando entendido que nenhuma responsabilidade caberá à Cruzada, caso seja indejerido o pedido*” (grifo meu).

Embora o acima transcrito dispense comentário no que diz respeito ao evidente tráfico de influência, fica ainda fora de dúvida que a Cruzada São Sebastião está pagando, a quem lhe compra os lotes (tal como os possui ou os recebeu), *zero*, pelos serviços a que ela se obrigou, ficando por fim com o trôco... representado por bilhões de cruzeiros, que naturalmente tiveram a destinação devida. Transferiu aos compradores tôdas as obrigações que assumira com o Governo Federal e a então PDF, embolsando o produto da venda *antes mesmo que os lotes pudessem estar à venda*. Isto porque, cronologicamente, à aprovação do projeto segue-se a cessão das áreas destinadas aos logradouros; à cessão, as obras de urba-

nização; às obras, a sua aceitação; à aceitação, o reconhecimento dos logradouros; finalmente, após o reconhecimento dos logradouros, então, é que poderiam os lotes estar à venda.

4. A Solução Mais Conveniente ao Estado

Do ponto de vista jurídico, parece certo que o Estado poderia questionar contra a Cruzada São Sebastião. Mas há que se considerar que seria indefinido o tempo necessário à solução final de uma demanda sujeita a todos os recursos, de primeira à última instância, sobretudo se levarmos em consideração o prestígio da batina. Por outro lado, nossa função primordial é apontar como facilitar e não como complicar ainda mais a resolução do problema. Todos sabemos que a Guanabara herdou da outrora PDF uma série de situações de fato e de direito, para as quais não são aconselháveis remédios jurídicos e administrativos drásticos, caros e de resultados aleatórios. Tal o caso que vimos examinando. Pretender pear o desenvolvimento da indústria, que representa a mola propulsora do progresso econômico, só porque a Cruzada São Sebastião está inadimplente na sua obrigação; porque ainda não cedeu as áreas necessárias ao PA. 7.447; porque não urbanizou todo o local; porque as obras não foram aceitas e porque ainda não houve reconhecimento dos logradouros, parece-me, *data venia*, inconveniente e contrário aos interesses da Administração.

Tudo indica que o Estado está frente a um dilema: ou arrosta as consequências de uma posição legal rígida, de resto difícil de ser mantida, ou abre uma exceção para superar a inadimplência da Cruzada, de modo a não deter as instalações industriais no local.

A mim me parece que melhor será dar por firmes e valiosos o antecipado aforamento concedido pelo S. P. U. e as transferências das obrigações a terceiros. Realmente, ao fim de tudo isso alguém, que não o Estado, terá concluído a urbanização e deixado os logradouros em condições de serem reconhecidos.

Mas a Cruzada São Sebastião deve ser compelida a ceder as áreas necessárias ao PA., sob pena de o Estado tomar as medidas administrativas e legais aconselháveis, inclusive pleitear em Juízo prestação de contas das transações realizadas. Porque não é justo nem direito que, além de transferir a totalidade de suas obrigações, deixe sem condições de prosseguimento legal plano de urbanização de tal magnitude.

Finalmente, retornando à oportunidade do pedido da requerente, esclareço que a Comissão, para opinar noutro processo em que essa firma solicitou seu pronunciamento sobre a validade de seus títulos de propriedade, trasladou-se para o local; vistoriou a área, confrontou-lhe as medidas e por fim visitou a fábrica de plásticos, efetivamente honra da indústria nacional.

Posta nestes termos a questão, se o Exmo. Senhor Governador resolver pelo atendimento, seu ato encontrará fulcro jurídico na Resolução n.º 32, de 14-12-1945, se o pedido fôr firmado pela Cruzada São Sebastião.

E, tendo em vista que o DER há vários anos ocupa área limítrofe, será o caso de se resguardar, desde já, essa ocupação.

O exposto sugere as seguintes

Conclusões

- 1.^a Não há impedimento legal a que se modifique parcialmente o PA. 7.447 para permitir a incorporação, às Quadras BZ e BY, de trecho da projetada Rua "H", desde que o requerida a Cruzada São Sebastião, e mediante prova emanada do Juízo dos Registros Públicos sobre a possibilidade jurídica da modificação requerida. A aceitação, pelas repartições do Estado, das retificações estabelecidas pelo Juízo dos Registros Públicos, fica condicionada ao respeito aos limites da área ocupada pelo DER.
- 2.^a A Cruzada São Sebastião deve ser judicialmente notificada de que está obrigada, em prazo que lhe será consignado, a ceder ao Estado as áreas necessárias ao PA. 7.447, sob pena de responder em ação própria pela recusa e inadimplência de outras obrigações.
- 3.^a É de se oficiar ao Serviço do Patrimônio da União Federal, Delegacia no Estado da Guanabara, solicitando não se expeça qualquer transferência de aforamento, antes que a Cruzada São Sebastião assine e registre o Termo de Cessão das áreas públicas previstas no PA. 7.447.
- 4.^a Outras medidas legais e administrativas serão tomadas, à proporção que se tornarem aconselháveis.

Se V. Ex.^a estiver de acôrdo com essas sugestões, cumprida a primeira conclusão, pelo atendimento ou pela denegação do requerido, o processo deverá retornar à Comissão, para as medidas complementares.

É o parecer, *sub censura*.

Rio de Janeiro, 18 de janeiro de 1967.

RAYMUNDO RODRIGUES
Procurador do Estado

Visto. De acôrdo com o parecer. À Secretaria de Obras, a fim de que seja cumprida a primeira conclusão (fls. 43), voltando, após, a esta Procuradoria.

Em 27 de abril de 1967.

LINO NEIVA DE SÁ PEREIRA
Procurador-Geral do Estado