

prender que alguns não podem mexer com o que é de todos. Se dita lei prevê decisões tomadas *por maioria* (arts. 8.º e 9.º), limita-se às questões de mera administração dos serviços e das partes comuns, como à votação de verbas ou à eleição do Síndico. E, além do mais, o art. 11, letra *d*, veda terminantemente a qualquer proprietário embaraçar o uso de corredores e áreas internas — o que não deixaria de ocorrer sempre que algum dêles fizesse construções para seu uso nessas áreas.

Com muita liberalidade, o saudoso CARLOS MAXIMILIANO, em seu clássico *Condomínio*, exemplifica que pode o co-proprietário colocar em pátio, área, corredor ou ruela comum uma grade ou qualquer outro melhoramento que não embaraça a passagem, não podendo, porém, diminuir a luz da passagem com balcões ou marquises (ed. de 1956, pág. 28).

Mas concluí peremptoriamente que “o voto ou assentimento da maioria não basta para se introduzirem inovações no condomínio” (pág. 42”).

No caso ora em exame, não se pode ter em dúvida que a área modificada é *comum* a todo o edifício, embora somente acessível a pessoas através do apartamento do requerente. As plantas a taxam de *coletiva*. O próprio pedido inicial a dá por contígua ao apartamento 204, e não parte dêle. O condomínio em oposição, que ajuizou a ação de que dá conta o Processo n.º 7.516.323-60 *in fine*, também o afirma. Se o requerente é, pois, apenas um *usúrio*, mesmo que o único, de área comum do prédio, tal ocorre por tolerância ou assentimento tácito dos demais proprietários, tendo, nesse caso, qualquer um dêles o direito de se opor às modificações, projetadas ou já feitas sem licença, afetando tal uso.

Por isso, tenho por necessário, para a legalização, o consentimento de todos os demais condôminos, não valendo o de apenas parte dêles, além do mais sem comprovação de que o sejam, nem tampouco o conferido pela unanimidade, sim, mas dos condôminos presentes a uma assembléia. Unanimidade real não ficou provada, e aquêle ajuizamento mostra não existir.

Essa a razão porque, em termos estritamente legais, não deverá ser aceita a obra.

O art. 573 do Código Civil, também alegado para se chegar a tal conclusão, êsse não tem aplicação ao caso. Em primeiro lugar, porque êle não *proibe* as construções que menciona, pois que apenas dá ao vizinho o direito de se lhes opor, embargando-as — o que pressupõe obra começada e, portanto, licenciada. Sempre entendi ser essa para o Estado uma questão *inter alios*. E, depois, porque na realidade o vizinho do requerente não se opõe, havendo até firmado com êle uma escritura negatória de servidão, em que apenas não admite como estabelecido êsse ônus a recair sobre seu prédio, mas em que mostra não desconhecer nem desaprová-la obra.

Alega-se também infringência ao art. 124 do Decreto n.º 6.000, que define e disciplina o que chama de *áreas principais*, fechadas ou abertas. Quanto a isso, não me compete aqui julgar. Se, de fato, a obra do requerente contraria as especificações técnicas dêsse dispositivo do Código de Obras, é claro que não deverá ser legalizada se não se lhe puder adaptar.

Se V. Excia. entender de reabrir a questão, já decidida pelo Exmo. Sr. Governador do Estado em seu peremptório despacho em que determina a legalização da obra — e quiser levá-la de novo àquela mais alta decisão com os adinículos da Procuradoria Geral, os que me parecem pertinentes são os acima expostos.

Rio de Janeiro, 4 de dezembro de 1961.

ROBERTO PINTO FERNANDES
Procurador do Estado

LEGALIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO. DIREITO DE VIZINHANÇA. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 572, 573 E 576 DO CÓDIGO CIVIL

Em 1955, Ayres Augusto, proprietário de terreno sito à Estrada da Água Branca, lote 33, do PA 14.562, requereu licença para nêle construir edifício de dois pavimentos.

Em 1956, o suplicante pedia legalização de acréscimo, de acôrdo com o projeto que apresentava, e declarava que as obras já estavam concluídas há mais de seis meses, juntando alvará de licença.

Foi deferida pelo Senhor Engenheiro Chefe a concessão do alvará, uma vez pagos os emolumentos, mas, apesar disso, o Senhor Diretor do DED manteve o indeferimento, que teve como fundamento ser o lote proletário.

Houve réplica do interessado, com pareceres favoráveis, o que não obstou a novo indeferimento.

Novo pedido de reconsideração e novo indeferimento, agora do Exmo. Sr. Secretário Geral, ouvido o DHP. Incansável, o requerente tentou nova reconsideração.

Ai, então, 27 de fevereiro de 1960, foi autuado o suplicante pela não legalização ou demolição do prédio construído sem licença.

Em outubro daquele ano, o interessado solicitou aprovação da legalização do prédio, já de acôrdo com a Lei n.º 10, de 14 de setembro último, o que foi deferido pelo então titular dessa Secretaria de Estado.

Apresentadas novas plantas, prosseguiu o processo, tendo o requerente juntado, em atendimento de exigência processual, declaração do proprietário do terreno confrontante do lado direito do imóvel em tela, consentindo em que o prédio em construção mantenha afastamento menor

do que o de 1,50m. Essa declaração é datada de 20 de fevereiro de 1961. Foram apresentados os títulos de propriedade dêsse vizinho.

Submetido o caso à decisão do Senhor Diretor do DRD, de nôvo foi indeferido o pedido, em face do art. 124 do Decreto n.º 6.000.

Mais uma vez, recorreu o interessado, apresentando razões contra o despacho daquele alto funcionário, que submeteu o recurso à apreciação do então ocupante dessa pasta governamental, que achou improcedente o apêlo, denegando-o.

Mas o peticionário é testarudo, e voltou a deprecar, em nôvo recurso, da denegação do Exmo. Senhor Secretário do Estado de Viação e Obras. O processo foi, em consequência, remetido ao Excelentíssimo Senhor Governador do Estado, que ratificou a decisão recorrida.

Não desanimou o pleiteante, que voltou à presença de Sua Excelência, pedindo reconsideração do ato denegatório. Foi mantido o despacho.

Nem assim desistiu o interessado, que voltou a deprecar do Excelentíssimo Senhor Governador a reforma do seu ato, depreciação que não teve seguimento porque o Senhor Chefe do Distrito entendeu não caber mais nenhum recurso.

Quando parecia consumado o processo, reuniu o requerente novas forças e voltou, com petição dirigida ao Chefe do Estado, exorando des-Obras. O processo foi, em consequência, remetido ao Excelentíssimo Senhor Chefe de Divisão, do Senhor Diretor do DED, que, agora, limitou a sua oposição do art. 573 do Código Civil, foi ter ao Gabinete de V. Exa., onde o seu assistente, Dr. Jorge Bastos, achou de bom alvitre consultar esta Procuradoria Geral sôbre o seguinte ponto: o documento subscrito pelo confrontante é hábil e suficiente para ser permitida a legalização, em presença do citado artigo do Código Civil?

Exposta, assim, a espécie, e admitido o recurso, como o foi, pela Alta Administração, só me incumbe opinar, o que farei doravante.

Tenho opinião conhecida sôbre a matéria. Sempre entendi, e ainda entendo, que o art. 573 do Código Civil, repetição de princípio que remonta à mais distante antigüidade, passando pelas Ordenações e por tôdas as nossas leis civis, tem por finalidade escudar o proprietário contra o devassamento de sua intimidade pelo vizinho.

De outra feita, citei, até, o pensamento de SÓCRATES, que afirmava que o vizinho que penetra o interior da casa alheia para se assenhorar dos seus segredos, comete maior crime do que o ladrão que, com pés de lâ, invade uma residência para se apoderar dos bens materiais.

Medida insignificante e inoperante, nos dias de hoje, em que o devassamento pode ser feito até a longas distâncias, com binóculos de infinito alcance e rigorosa precisão, a de 1m,50, equivalente às braças e côvados, do direito antigo, é uma velharia inútil e — porque não dizer? — ridícula, que só por descuidada tradição se insere ainda nos modernos códigos.

O preclaro e lúcido PHILADELPHO DE AZEVEDO, em brilhante estudo sôbre *As janelas e a nova técnica de construção* (*Revista de Direito Ad-*

ministrativo, vol. I, 1948, págs. 7 a 16) pôs de manifesto, estudando o tema que nos prende, com a radiosa luz de sua penetrante inteligência, a necessidade da “reforma das normas de direito para atender aos reflexos da evolução técnica da vida material”, com a evidência de que “as condições de vida são hoje mui diversas e ninguém em casa se pode pretender insulado como em Roma; o alto custo da vida urbana caminha, ao revés, para certa promiscuidade dos babélicos edifícios de apartamentos, que há vinte anos (note-se que a publicação data de 1948) não se imaginava pudessem conter a vida dos cariocas. *Dentro do mesmo edificio o devassamento é muito maior e a tranquilidade ameaçada em vários sentidos*” (a sublinha é minha).

E cita, como endosso de sua doutrina, o recentíssimo *Tratado* do eminente jurista argentino LAFAYETTE, que assim se expressa, a propósito de caso idêntico da legislação argentina: “Ello pone de manifesto que nuestro Código, fuera de ser reglamentario, peca también por anticuado y que exige reforma” (tomo IV, *Derechos Reales*, vol. II, § 349).

De que não pode sobejar dúvida de que o preceito *regulamentar* do art. 573 do Código Civil é de mero interesse do vizinho, é prova, também legal, já, aí, de fundo *processual*, a sua mesma redação: assina o prazo de ano e dia para que o proprietário exija o desfazimento das obras enunciadas no art. 573. Não fôsse essa a exegese dos textos em exame, e despreciados seriam êles no capítulo “do direito de construir”, direito individual, também, que assegura ao proprietário de levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o *direito dos vizinhos* e os *regulamentos administrativos*.

Nem se diga que, prevendo êstes as mesmas exigências que a lei civil, outra deva ser a interpretação do texto regulamentar dos regulamentos e outra a dos textos *regulamentares da lei civil*.

Os regulamentos administrativos a que alude o art. 572 são aquêles que estabelecem as regras e condições para construir, e não os preceitos do Código Civil que estabelecem os princípios do *direito de construir* e da boa convivência dos vizinhos, ou os direitos dêstes, que só a êles dizem respeito.

Por tudo isso, parece-me que, concluída a obra há mais de seis anos, sem embargo do confrontante, e, mais, até já agora, com o seu tardio assentimento — e, por tardio, desnecessário — não há como não legalizar a obra, se é êste o único óbice para o deferimento do pedido.

Embora tardonho e ineficaz, o documento de autorização seria, por si só, hábil e suficiente, comprovada como foi a propriedade do vizinho anuente, desde que, no caso, a lei não cobra forma especial para êsse assentimento.

É o meu parecer, *pro-veritate*.

Rio de Janeiro, 24 de setembro de 1962.

IVENS BASTOS DE ARAUJO
Procurador do Estado