

cais em que a obra projetada vai ser executada, ao âmbito do mandado de segurança. Assim julgo improcedente o pedido, sujeitando o impetrante ao pagamento das custas da lei”.

Essa decisão espanca, ao meu ver, qualquer dúvida que possa ter o DED no sentido de indeferir a pretensão de Menasche Krzepicky.

A primeira vista impressiona, talvez, a circunstância de ser, na hipótese em aprêço, um simples decreto do Executivo local o ato que alterou as primitivas condições impostas pelo serviço público para permitir a feitura da obra, em acôrdo com as quais fôra concedida a licença.

A meu ver, não tem cabida o argumento porque o direito de construir, na forma do art. 572 do Código Civil, está subordinado, também, a regulamentos administrativos.

Os fundamentos da minha defesa no Mandado de Segurança acima aludido, cujos têrmos transcrevi, e a decisão proferida, levam-me a opinar pelo indeferimento da revalidação pedida por Menasche Krzepicky, caso ainda subsistam as restrições do Decreto n.º 11.486, de 1952.

É de estranhar, porém, a concessão de prorrogações anteriores já sob o regime do decreto em aprêço.

Distrito Federal, 26 de outubro de 1956.

ALDO SANT'ANNA DE MOURA  
7.º Procurador da PDF

## LOTEAMENTO. CANCELAMENTO DE PROJETO APROVADO. “CONDOMÍNIO INCLINADO”

### I. O FATO

1.1 — Vicente Soares e outros — proprietários de terreno situado na Rua Aureliano Portugal — solicitaram licença para realizar, no local, loteamento. O Projeto — constituído de 60 lotes residenciais — foi aprovado, tendo sido assinado têrmo de doação e obrigações em 2-10-1956, o qual foi devidamente registrado pelo Tribunal de Contas, em 11-12-1956.

1.2 — Os responsáveis pelo loteamento infringiram diversas normas contratuais, inclusive dando lugar à imposição de multa de ..... Cr\$ 50.000,00 e cobrança de despesas no valor de Cr\$ 37.342,00.

1.3 — As obras relativas ao loteamento deveriam estar terminadas em 8-3-1961. Em 6-6-1961 Joaquim Vicente Gomes e outros requereram o cancelamento do arruamento e loteamento aprovado sob n.º 20.614 (Proc. n.º 7.509.757, de 1961). Os interessados efetuaram em 26-9-1961 o pagamento da multa e das despesas anteriormente mencionadas.

Enviado o processo à Comissão de Loteamentos da Secretaria de Viação, o Eng. Antonio Mollica, Assessor Técnico, informou em data de 1-12-1961:

“... Os proprietários do loteamento transformaram os lotes aprovados em 755 lotes com áreas de 40,00 m2 (4 x 10), os quais estão sendo vendidos a preços variáveis de ..... Cr\$ 36.000,00 a Cr\$ 90.000,00, infringindo assim frontalmente a legislação vigente, além de não obedecer ao projeto aprovado quanto a grade, largura do logradouro, etc.... Por falta de muralhas de sustentação e galerias adequadas, o leito da Rua Aureliano Portugal é constantemente coberto por detritos e lamas provenientes da área do loteamento.

Do exposto, propomos as seguintes medidas:

1. Ofício ao Sr. Diretor da Limpeza Urbana, solicitando a remoção e transporte de novos detritos e lamas que no momento cobrem o leito do logradouro e cobrança das despesas aos proprietários do loteamento.

2. Solicitação ao 11.º Ofício do Registro Geral de Imóveis, para informar se o projeto de loteamento n.º 20.614 se acha devidamente averbado.

3. Remessa do presente processo ao Departamento de Obras, a fim de ser lavrada nova multa por infringência das cláusulas 2.ª e 5.ª do item V do têrmo assinado, em face do nôvo carreamento de terra e outros detritos das escavações para o logradouro público”.

1.4 — O Oficial do 11.º Ofício do Registro de Imóveis informou, em 18-12-1961, que naquele Registro, no período de 22-5-1941 a 1-12-1961 nada constava com relação ao imóvel da Rua Aureliano Portugal, localizado junto e depois do n.º 165, atual 409.

1.5 — Em 23-10-1962, Sebastião Jesus de Miranda Mourão — alegando ser proprietário, juntamente com outros, do imóvel — reiterou o pedido de cancelamento do projeto de loteamento, nos têrmos do art. 575 do Decreto número 6.000, de 1937.

Solicitou, ainda, prazo de 60 dias para apresentar um projeto completo de “Condomínio Popular Horizontal, apoiado em leis substantivas e adjetivas, em vigor”. Na mesma petição, o requerente declara:

— que o problema “ligado à área de propriedade dos possuntantes só seria solucionado no plano popular através do planejamento e execução de um condomínio proletário *horizontal*, nos moldes do conhecido condomínio *vertical*”;

— que “o apoio substantivo do condomínio horizontal é encontrado nos arts. 52 e 623 do Código Civil e o adjetivo, nas

disposições do Código n.º 6.000 sobre o aproveitamento de morros. Na lei de vilas encontraremos as dimensões de 8 x 10 relativas à unidade habitacional, existindo outros dispositivos, em vigor, sobre a espécie”;

— que já vendera 291 “cotas reais de condomínio” e que a desapropriação da área já vendida, “para a finalidade de proporcionar habitações populares a outros trabalhadores, seria desvestir uma côrte de santos para vestir outros”;

— que “no caso de desapropriação se deve ter sempre presente o fato de que 291 trabalhadores pobres, premidos pelos desabamentos do morro do Querosene e pela necessidade de um teto, já compraram cotas reais como ponto de partida para solução dos problemas habitacionais de suas famílias, e que não se compreende que seus direitos não sejam respeitados quando a utilização ou finalidade seria a mesma”.

1.6 — Com relação ao loteamento aprovado sob n.º 20.614 — declararam os proprietários que o mesmo não pode ser levado avante, por ser “todo o terreno acidentado”, exigindo um “investimento para sua urbanização muito maior do que o produto que poderia ser apurado com a venda dos lotes”. Além disso, a vizinhança de duas grandes favelas, uma de cada lado do terreno, tornaria o “loteamento residencial inoperante, pois não haveria um cidadão que quisesse comprar um terreno de cerca de Cr\$ 800.000,00 e construir uma residência de mais de ..... Cr\$ 1.000.000,00 tendo como vizinhos os atuais moradores”.

1.7 — Ainda com referência ao imóvel, os proprietários apresentaram à Companhia de Habitação Popular do Estado da Guanabara e à Fundação Leão XIII plano relativo ao referido “Condomínio Popular Horizontal”, a que também dominam “Plano de auto-financiamento de urbanização de favelas”, ou “Condomínio Inclinado”.

As linhas gerais do empreendimento seriam:

I — Os proprietários venderiam o terreno, em prestações, em “cotas ou porções reais, de 4 x 10m cada uma, a 700 condôminos”, que passarão a ser proprietários de toda a área indivisa;

II — “Cada cota real de condomínio dará direito ao seu possuidor de uma área de terreno de 40 m2 para que nele construa sua casa; esse terreno será demarcado, do qual tomará posse, entretanto sempre com a escritura em condomínio” (grito nosso);

III — O Parque Residencial teria terrenos de 40 m2 e ruas de 4 metros de largura — pois, “se maiores os lotes e as ruas, o preço dos terrenos ou cotas com a urbanização excluiria justamente aqueles que não podem pagar e que deverão ser os beneficiados”.

IV — Os proprietários entregariam ao condomínio “escritura quitada de toda a área, rede de galerias de águas pluviais e de esgoto, canalização de água potável, rede de luz e um prédio para funcionar imediatamente uma escola”.

V — “As mesmas leis que regem o condomínio horizontal (prédios de apartamentos) seriam aplicadas nesse “Condomínio Inclinado” — formando os condôminos uma Associação, que seria a síndica do condomínio”.

VI — A Associação, “com o tempo e recursos de mensalidades e outras, promoverá a pavimentação de ruas e outras obras suplementares” de urbanização.

VII — O Estado aprovaria uma planta-padrão para a construção de casas populares (27 m2) e financiaria a construção e o fornecimento de materiais.

O plano — alegam os mesmos proprietários — é “talvez um ovo de Colombo para a recuperação urbanística e a transformação das favelas existentes em condomínio inclinado, onde a cooperação dos condôminos resolve qualquer problema”...

1.8 — Em 28-6-1962, os proprietários informam já ter vendido cerca de 280 “cotas ou frações contratadas” no valor de aproximadamente... Cr\$ 30.000.000,00 — dos quais já haviam aplicado Cr\$ 8.850.000,00 (não esclarecendo, contudo, onde e como aplicaram esta quantia).

Oferecem à Fundação Leão XIII as restantes 420 cotas, pelos preços constantes de sua tabela de venda.

Aquela fundação, contudo, é contra a operação, informando que:

“a solução proposta, de condomínio apenas do terreno, não resolve. É indispensável que sejam construídas as casas, o que os organizadores estão deixando de lado; eles tratam apenas de se livrarem, vantajosamente, de um terreno favelado. De nossa parte, entendemos que os órgãos do Estado devam impedir a consumação da operação” (Luiz Carlos Rosas — Superintendente de Urbanização e Construção, da Fundação Leão XIII).

1.9 — Em despacho no Proc. n.º 2.628, V. Exa. declara textualmente:

“Acho que a Procuradoria deve tomar conhecimento dessa transação, absolutamente irregular, e providenciar o embargo da mesma. Se os proprietários da gleba — não o seu agente executivo — quiserem lotear e vender, de acordo com as novas determinações em vigor, deverão procurar, nesta Secretaria, a Comissão de Projetos Especiais de Habitação e se submeter às exigências regulamentares. Como está sendo feito, é caso de polícia até. Peço uma definição urgente da ilustre Procuradoria”.

1.10 — Por outro lado, em despacho no Proc. n.º 7.728.436, de 1953, o Departamento de Obras sugere que a solução para o problema seja

a aplicação do art. 4.º do Decreto n.º 1.657, de 1963: desapropriação dos lotes.

1.11 — Assim exposto, em resumo, o caso, passamos a expor o nosso ponto de vista sobre a matéria.

## 2. LOTEAMENTO: CANCELAMENTO DE PROJETO

2.1 — O projeto de loteamento requerido pelo Proc. n.º 7.728.436, de 1953 (aprovado sob n.º 20.614), não chegou sequer a ser examinado, não tendo sido inscrito no RGI. Por outro lado, nenhum lote, daquele projeto, chegou a ser objeto de transação por parte dos proprietários.

Assim, apesar do disposto no art. 18 do Decreto n.º 966, de 1962 — parece-me que, no caso, pode ser aplicado o art. 575 do Código de Obras, pois seria iníquo que o Estado obrigasse os proprietários a efetivar um loteamento que já não lhes parece economicamente possível, quando não foi realizada nenhuma venda dos lotes previsto no projeto.

2.2 — Não pode o Estado, por outro lado, obrigar os proprietários a realizar um outro tipo de loteamento — conforme o projetado e calculado no processo anexo, n.º 7.606.681, de 1961 (loteamento proletário, com cerca de 218 lotes — quando o projeto inicial aprovado previa somente cerca de 60 lotes).

2.3 — No caso em exame, contudo, os proprietários realizaram obras não previstas no projeto a cancelar, obras estas que vêm causando danos periódicos aos logradouros vizinhos.

Assim, antes de ser cancelado o projeto, deverá a Secretaria de Obras Públicas calcular o valor das obras que serão necessárias, a fim de se evitarem os danos periódicos que as obras realizadas sem licença vêm causando aos logradouros vizinhos.

Informadas quais estas obras e o seu valor, deverão os proprietários ser intimados a realizá-las antes do cancelamento do projeto. Caso se recusem a isto — ou não as realizem dentro do prazo que lhes fôr assinado, deverá o Processo n.º 7.728.436, de 1961, ser enviado a esta Procuradoria, para se propor a competente ação cominatória, no sentido de obrigar os proprietários a realizar estas obras.

2.4 — Nos termos da cláusula 5.ª do Termo de Obrigações, os proprietários deverão ainda ser responsabilizados pelo valor de qualquer obra que tiver de ser realizada pelo Estado, e destinada a impedir ou minorar prejuízos aos logradouros vizinhos derivados das obras ilegalmente realizadas.

2.5 — Ainda mais, aos proprietários — além de outras que sejam posteriormente verificadas — deverão ser impostas as seguintes multas:

I — do art. 804, § 129, do Código de Obras, pela execução de arreamento ou abertura de logradouro sem licença;

II — do art. 804, § 137, do mesmo Código, pela venda de lotes com dimensões em desacôrdo com o loteamento aprovado;

III — da cláusula 5.ª do Termo de Obrigações (com acréscimo de 25% em cada reincidência).

## 3. CONDOMÍNIO INCLINADO

3.1 — O plano apresentado pelos proprietários, para a execução de um “condomínio inclinado”, não pode ser aceito. Trata-se, sem dúvida, de um loteamento, que — denominando-o “condomínio inclinado” — os proprietários procuram efetivá-lo sem obedecer aos preceitos do Decreto-lei federal n.º 58, de 10-12-1937, e Decreto federal n.º 3.079, de 15-9-1938.

3.2 — Em princípio, não existe nenhum impedimento legal a que o proprietário de um imóvel venda-o a diversos compradores, em condomínio. Mas é necessária que se trate de venda de coisa indivisa: desde que surja a divisão do imóvel, não mais se poderá falar em venda em condomínio.

Somente existe o condomínio, quando o imóvel, pertencente a diversos proprietários, fica indiviso, e o direito de cada proprietário recai sobre o conjunto e não sobre uma parte determinada da coisa comum (PLANIOL-RIPERT, *Traité*, vol. I, n.º 2.744; SERPA LOPES, *Curso de Direito Civil*, vol. VI, pág. 288; CLÓVIS BEVILAQUA, *Direito das Coisas*, pág. 251; LAFAYETTE, *Direito das Coisas*, § 30).

Conforme salienta LUÍS DA CUNHA GONÇALVES, “a característica da compropriedade consiste em que a coisa indivisa, embora pertença a diversas pessoas, cada uma destas só tem nela uma parte intelectual ou mentalmente dividida, mas o direito de cada comproprietário recai sobre toda a coisa indivisa. Não quer isto dizer que a coisa indivisa pertença por inteiro a cada comproprietário, *mas sim que não é possível localizar, concretamente, em qualquer parte material da coisa, o direito de cada comproprietário*” (*Da Propriedade e da Posse*, pág. 96).

É, assim, totalmente impossível falar-se em condomínio, quando cada titular de direito tem a sua cota de terreno determinada perfeitamente no imóvel. É o que já salientava TEIXEIRA DE FREITAS no seu *Esboço* — art. 4.338 — declarando que não é condomínio o “concurso de domínios de duas ou mais pessoas sobre coisas móveis ou imóveis, pertencendo a cada uma delas uma parte dividida”.

3.3 — Por outro lado, esta situação de condôminialidade não pode ser indefinida: de acôrdo com o preceito do art. 629 do Código Civil, podem os condôminos acordar que a coisa comum fique indivisa — mas “por termo não maior de cinco anos, suscetível de prorrogação posterior” — ou seja, pelo período máximo de 10 anos (EDUARDO ESPÍNOLA, *Posse, propriedade, condomínio*, 1956, pág. 349).

3.4 — Deve-se salientar, ainda, que não haveria também inconveniente na adoção de lotes com dimensões inferiores às previstas pelo Código de Obras, mormente quando se tem em vista a finalidade social de resolver o problema de favelas. Mas estas medidas devem ter a prévia apro-

vação do Estado — de acôrdo com o disposto no Decreto n.º 1.742, de 3-6-1963.

3.5 — No caso, conforme já salientamos, apesar da dissimulação, não podem os proprietários evitar que o pretendido “condomínio inclinado” se caracterize como um loteamento, que, no caso, infringe as normas federais reguladoras da matéria e o Código de Obras do Estado (Decreto n.º 6.000, de 1937).

Senão, vejamos:

I — a publicidade referente ao chamado “condomínio” fala em “lotes de 4 x 10 m”;

II — a minuta de escritura a ser lavrada com os “condôminos” identifica cada porção do terreno — “com ... metros quadrados e com a denominação de porção real n.º ... da Quadra ...”, da planta particular, integrante e complementar da presente escritura”;

III — a planta “particular” é, sem dúvida, uma planta de loteamento (vide processo n.º 2.628, de 1962);

IV — Os recibos provisórios dados pelos proprietários aos “condôminos” referem-se expressamente a que a quantia é recebida “como reserva e pagamento do lote de terreno n.º ... da Quadra n.º ...”, da planta particular do Parque Residencial do Rio Comprido”;

V — os mesmos recibos declaram que a “posse dos lotes realizar-se-á dentro de 60 dias” e contém lugar para a cessão e transferência particular de direitos, conforme prevê o Dec.-lei n.º 58, de 1937 e o Decreto n.º 3.079, de 1938, para as transferências dos contratos de vendas de lotes a prestações.

3.6 — Conforme salienta a Fundação Leão XIII, o plano do “condomínio inclinado”, conforme exposto anteriormente, é vantajoso unicamente para os proprietários, pois êstes:

— vendem o imóvel, por bom preço, sem sujeitar-se às obrigações e deveres impostos pela legislação federal e estadual para os loteamentos;

— aos condôminos ou ao Estado caberia realizar tôdas as obras de urbanização;

— o Estado financiaria as construções de casas.

3.7 — Se os proprietários desejam, de fato, beneficiar a população favelada vizinha ao seu terreno, poderão aproveitar-se das vantagens outorgadas pelo recente Decreto n.º 1.742, de 1963 — dirigindo seu requerimento, de acôrdo com a legislação em vigor, à Comissão de Projetos Especiais de Habitação Popular. *Numca, porém, sob a forma pretendida de “condomínio inclinado”.*

#### 4. DESAPROPRIAÇÃO

De acôrdo com a legislação em vigor, o imóvel poderia ser desapropriado pela Companhia de Habitação Popular, para os fins de utilização social. Mas isto parece não ser de interesse daquela Companhia, conforme já foi salientado no processo.

De qualquer forma — se a desapropriação fôr considerada aconselhável — dever-se-á estudar a situação dos alegados “condôminos”. Do valor da indenização aos proprietários deveria ser descontada a quantia necessária para ressarcir aquêles pseudo-condôminos.

#### 5. REPERCUSSÕES PENAIS

As decorrências penais do fato já parecem ter sido levadas em conta, segundo informações de fls. 2 do anexo ao Proc. n.º 2.628, de 1962 — a matéria já foi objeto de queixa ao Distrito Policial competente.

#### 6. CONCLUSÕES FINAIS

Pelo exposto, concluímos, em resumo:

6.1 — Com referência ao Proc. n.º 7.728.436, de 1953, poderá o projeto do loteamento ser cancelado, desde que os proprietários:

— realizem as obras mencionadas nos itens 2.3 e 2.4 dêste ofício, ou efetuem o pagamento do seu valor;

— paguem as multas a que se sujeitaram, conforme referido no item 2.5.

6.2 — Com relação ao chamado “condomínio inclinado”, o plano — conforme apresentado — não pode ser aceito pelo Estado. Trata-se, sem dúvida, de loteamento em desacôrdo com as normas legais (federais e estaduais) aplicáveis à espécie.

6.3 — Essa Secretaria deverá pronunciar-se sôbre o interesse, ou não, na desapropriação de imóvel — devendo-se, em caso afirmativo, proceder-se com as cautelas mencionadas neste ofício, a fim de levar-se em conta a situação dos pseudo-condôminos do imóvel.

6.4 — Caso os proprietários do imóvel queiram valer-se das vantagens previstas pelo Decreto n.º 1.742, de 1963, deverão apresentar a essa Secretaria nôvo projeto de loteamento, dentro das normas legais.

6.5 — Posteriormente, deverá o processo ser encaminhado à Secretaria de Obras, para a avaliação das obras e imposição de multas referidas no item 2 dêste ofício.

Êste é o nosso parecer.

Rio de Janeiro, 27 de setembro de 1963.

ROBERTO PARAISO ROCHA  
Procurador do Estado