

5.2 — O valor das multas — ainda que podendo ser fixado progressivamente — deverá ter um limite máximo, não sendo admissível a fixação de multa indefinidamente progressiva, cada uma delas no valor duplo da anterior.

Êste o nosso parecer.

Rio de Janeiro, 27 de novembro de 1963.

ROBERTO PARAISO ROCHA  
Procurador do Estado

### CONSTRUÇÃO EM DESACORDO COM POSTURAS REGULAMENTARES. "HABITE-SE". CONCESSÃO POR ORDEM JUDICIAL

1. O Espólio de Antonio Gonçalves Concieiro, pelo Mandado de Segurança n.º 5.387, obteve, perante a 2.ª Vara da Fazenda Pública, decisão favorável no sentido de lhe ser concedido "habite-se" relativo aos apartamentos de ns. 801 e 802, assim como o destinado à moradia do porteiro do imóvel, da Avenida Ataulfó de Paiva n.º 620, uma vez que tal ordem lhe havia sido, anteriormente, deferida pelo Sr. Eng. Chefe do 4.º DEP, da então Prefeitura do Distrito Federal.

2. A decisão de primeira instância desprezou preliminares sérias, levantadas e argüidas pelo Estado, inclusive a da intempestividade ou extemporaneidade do pedido. No mérito, firmou-se o decisório numa certidão fornecida pelo próprio Estado, através do DED, que, entre outras declarações, assevera, textualmente, referindo-se, segundo entendemos, às instalações sanitárias do prédio:

"... Nada havendo, neste particular, que impeça a concessão do habite-se".

Daí, informou e concluiu o MM. Juiz que não havia razão para justificar a negativa de "habite-se" para os apartamentos ns. 801 e 902, os quais "foram construídos com projeto aprovado pelo Engenheiro Chefe do D-DD".

3. Apesar da sentença ter pedido e logrado fundamento em certidão fornecida pelo próprio Estado — DED —, e sem embargo dos estudos e pareceres, de certa maneira favoráveis à pretensão do Impetrante, — tudo como se infere do exame dêste Processo Administrativo, de número 7.417.094 — recorreremos da sentença. Processa-se o recurso para ulterior apreciação do Egrégio Tribunal.

4. Ao nosso entender, o direito não ampara as alegações do Impetrante, sem embargo da decisão contrária ao Estado, isto porque, *data*

*venia*, laborou em equívoco o seu ilustre Prolator. É que não se discutia, administrativamente, apenas e tão-sòmente o acréscimo dos apartamentos (801, 802 e do Porteiro), — mas a ilegalidade de tôda a construção levantada em desobediência à taxa de ocupação, que é de 20%, aliada ao fato de o afastamento mínimo permitido no local, que é de 5 metros, ter sido reduzido para 3 metros. Êste conjunto de ilegalidades originara os indeferimentos administrativos.

5. Assim, temos ponderados e suficientes motivos para crer no provimento do recurso interposto pelo Estado, junto ao Egrégio Tribunal. Entretanto, a decisão é positiva no que se refere ao "habite-se" dos apartamentos referidos, declarando textualmente:

"... Para fins do "habite-se" o prédio acima está com as suas instalações de esgôto sanitário aprovadas por êste Distrito e ligadas à rêde do DAE" (fls. 11). Se, diante de tudo isso, veio o simples indeferimento sem qualquer justificativa para os apartamentos ns. 801 e 802, os quais "foram construídos com projeto aprovado pelo Engenheiro Chefe do 4-DD" (fls. 11, *in fine*); se tudo isso ocorre, está claro que o ato da autoridade administrativa não encontra qualquer amparo legal ou de fato, violentando dessa forma, um direito líquido e certo do impetrante, que não pode ficar à mercê da simples manifestação de vontade do impetrado para uso devido e regular dos imóveis que foram construídos sob a fiscalização do Estado e de acôrdo com o projeto aprovado pelo próprio impetrado. Por tudo isso e mais pelo que dos autos consta: concedo a segurança requerida, na forma por que a mesma me foi pedida" (Trecho da sentença).

A decisão é, portanto, de caráter extensivo, atendendo ao pedido na inicial. Ora, êste se refere ao "habite-se" total do edifício, sob o argumento, preponderante, de estar o Estado, há muitos anos, cobrando e recebendo os impostos devidos sôbre todo o prédio, na sua quase totalidade habitado. Isso estaria ocorrendo há mais de 5 anos.

6. Como, pela Lei n.º 1.533, o recurso contra a decisão que concede a segurança não tem efeito suspensivo, cumpre-nos, neste passo, dar atendimento à ordem judicial, concedendo o solicitado e agora ordenado "habite-se" aos referidos apartamentos, na forma da sentença. Tal cumprimento da ordem judicial, que evidentemente terá que ser acatada, não impedirá o Estado de tomar outras providências no que se refere à ilegalidade da construção.

7. Requeremos ao Eminentíssimo Presidente do Egrégio Tribunal de Justiça a suspensão da execução da sentença recorrida, até ulterior manifestação e pronunciamento da Câmara a que fôr distribuído. S. Excia. despachou requisitando os autos judiciais, que a êste momento deverão estar no Tribunal.

8. Poderá o Estado, bem pesando o interêsse social em jôgo, em se tratando de edificio com obras terminadas desde há cinco anos, como informa o Impetrante, e que se encontraria plenamente habitado, adotar e aplicar a "mais-valia", se a situação técnica o permitir e fôr mais indicado. Por outro lado, se não contrariar o interêsse público, poder-se-á estudar a propositura de ação cominatória visando à demolição, pelo menos, da parte considerada ilegal ou ilegalizável frente às posturas desobedecidas. De qualquer forma, entretanto, seria ao nosso entender indispensável uma "vistoria" técnica, procedida por engenheiro do Estado, para apurar, *in loco*, a verdadeira situação do edificio, a fim de não se aventurar o Estado a um pleito sem mais seguros fundamentos.

9. É de lembrar-se, nesta passagem, o risco, sempre sofrido pelo Estado, no fornecimento de certidões indiscriminadamente, às partes, — muitas vezes fazendo prova contra o próprio Estado, como na hipótese vertente. O Estado não só forneceu certidões contrárias aos seus interêsses, como foi mais longe, inscreveu o imóvel, cobrou e recebeu impostos de um edificio que agora pretende impedir seja em parte habitado por contrariar a lei vigente a sua construção. Há, é evidente, uma incongruência manifesta, que coloca mal a ação, como mal colocado ficou no pedido de segurança. *Sub censura*, êste o nosso entendimento, que remetemos à sua esclarecida apreciação.

Rio de Janeiro, 30 de julho de 1961.

WALTER AQUINO  
Procurador do Estado

Visto. Trata-se de decisão judicial concessiva de mandado de segurança que deve ser cumprida desde logo, independentemente da possível reforma posterior, pelo Tribunal, que o Estado venha a obter.

Discordo do parecer no seu *item oito* (8), quando alude à aplicabilidade do princípio da mais-valia, somente viável quando a obra obedeceu às posturas, limitando-se a irregularidade à falta de licença prévia. Vale dizer, não é regularizável obra efetuada em desacôrdo com as exigências técnicas.

No caso, foi de muito ultrapassado o limite de aproveitamento do terreno, o que torna impossível a legalização da obra.

Conceda-se o "habite-se", com ressalva de possível modificação ulterior por decisão judicial.

Encaminhe-se ao Excelentíssimo Senhor Secretário Geral de Viação e Obras.

EUGÊNIO DE VASCONCELLOS SIGAUD  
Procurador Geral

## CONSTRUÇÕES SEM LICENÇA EM LOTEAMENTO NÃO APROVADO. POSSIBILIDADE DE REGULARIZAÇÃO

Trata-se de dois loteamentos clandestinos feitos nos imóveis ns. 1290 e 1320 da Estrada Velha da Pavuna, de responsabilidade o primeiro de Joaquim e Antonio Inojoso de Albuquerque, e o segundo, de José Maria Rollas.

Depois de terem adquirido lotes e nêles construído habitações, vêm os promitentes compradores reclamar da autoridade pública providências para legalizar a sua situação, de vez que o local não tem água, luz, esgôto, e as propriedades não estão lançadas na Renda Imobiliária, o que causa prejuízo ao Estado.

Os autos trazem em seu bôjo exemplares de comunicações feitas pela Imobiliária São João e de contratos de promessa de compra e venda assinados pelos promitentes compradores e pelo promitente vendedor José Maria Rollas, além da notícia, em um dos abaixo-assinados, de ação, proposta na 16.<sup>a</sup> Vara Cível, em 1958, por vários dos lesados contra o citado Rollas, sem decisão até julho do ano findo. Referem-se, ainda, os autos a um auto de constatação, lavrado pela 26.<sup>a</sup> Circunscrição, em 21 de maio de 1957, contra o mesmo José Maria Rollas, por estar executando obras de abertura de logradouro e loteamento, sem a devida licença, auto êsse arquivado em 20 de fevereiro de 1959. Há, outrossim, referência a uma ação cominatória por motivo de construções ilegais, em ofício do ilustre procurador Dr. WALTER SANTOS, que transcreve trecho do perito do Estado, nessa ação, sem que se saiba qual o Autor da demanda.

Êsses são os dados que me vêm às mãos para proferir parecer, sôbre as dúvidas de V. Excia., depois de informações do 9.<sup>o</sup> DO, que esclareceu não haver processos de loteamentos para os imóveis em tela, e do Senhor Diretor do DOB e do seu assessor sôbre a existência da minuta de decreto por êsse Departamento elaborado, visando a resolver êsse grave problema da clandestinidade dos loteamentos e remetido ao Excelentíssimo Senhor Governador.

Afinal, expedido o Decreto n.<sup>o</sup> 966, de 13 de março dêste ano, verifica-se que não é êle aplicável à espécie, em vista da informação de fls. 11 do Processo n.<sup>o</sup> 2.723.

Exposto, assim, o caso, passo a opinar.

Não pode o Estado responsabilizar-se pela imprudência e aqodamento dos promitentes compradores de lotes não aprovados, ao levantarem, nestes lotes, as suas habitações. Evidentemente, há uma indústria de loteamentos clandestinos e que, por sua clandestinidade, só são do conhecimento das autoridades tardiamente. Por certo, não requereram os subscritores tardinhos dos abaixo-assinados licença para edificar suas casas de morada, senão teria ficado demonstrado a falta de aprovação dos loteamentos, contra os quais agora se rebelam, impetrando do Govêrno que liquide as suas reivindicações junto aos loteadores.

É de clareza meridiana que, a esta altura, dentro das leis municipais e das regras processuais, só poderia a Administração usar do recurso de,