

como é o de que vimos tratando — torna-se imperativa a intervenção da Legislativa (artigo citado), assim como é insuprível o registo pelo Tribunal de Contas, “órgão auxiliar do Poder Legislativo”, de quaisquer contratos que, *por qualquer modo*, interessem à receita ou à despesa e que só se reputarão perfeitos depois de cumprida essa exigência (art. 23 da Constituição Estadual).

De tal jeito, a simples decisão que se pede à Administração de um problema que não demanda longo estudo nem profunda elocubração, na análise das razões, que deveriam ditar o ato administrativo, não poderá ser dada pelo Executivo, sem o cumprimento daquelas ordenanças constitucionais.

Na espécie, é incontestável que, em face da alínea V, letra b, do artigo 6.º, tratando-se de modificação de cláusula que consta de contrato de compra e venda de imóveis do Estado, não poderia ser alterada, pois que foi *condição* do negócio, sem autorização legislativa.

Além do mais, autorizado o aditamento ao contrato pelo Legislativo, deveria ser ele registado no Tribunal de Contas, pois que se trataria de receita (multa) que deixaria de entrar no Estado, na parte da rubrica de eventuais do orçamento.

Já se vê que o Poder Administrativo, se entender, como entendo eu, aceitáveis as razões oferecidas pelo IAPC, no seu pedido de alteração contratual, deverá seguir as vias indicadas pelas ordenações constitucionais citadas.

Penso, contudo, se não se deveria, em caso de alteração da cláusula discutida, ter em vista os motivos explanados por aquela entidade e poderia encontrar-se uma fórmula ideal, qual a de se estabelecer, mediante estudo das possibilidades da autarquia, entre representantes desta e do Patrimônio Estadual, prazo razoável para início e término da obra.

O parecer da Auditoria de Desapropriações e o do Senhor Diretor do FSU trazem argumentos ponderosos e de alta valia, que, até, dispensariam este parecer, se não me parecesse que é sempre recomendável a harmonia, a compreensão e o acôrdo entre os diversos órgãos do Poder Público, em benefício do todo comum, pois, se é certo que o Estado está usufruindo da multa que se estabeleceu no contrato, também é exato — e deve ser compreendido — que essa multa é uma consequência da inelutável situação financeira do IAPC, que não comporta a despesa da construção, neste instante, e recai sobre uma instituição que visa a beneficiar toda uma classe profissional.

É o meu parecer, *pro-veritate*.

Rio de Janeiro, 21 de fevereiro de 1962.

IVENS BASTOS DE ARAUJO
Procurador do Estado

IMÓVEL DESAPROPRIADO. OCUPAÇÃO A TÍTULO PRECÁRIO POR PARTICULAR, PARA FIM ESPECÍFICO. CONDIÇÕES

Nos autos da ação reintegratória movida contra a Cia. do Mercado Municipal do Rio de Janeiro, o Restaurante Albamar Ltda. solicitou ao Dr. Juiz da causa, em 11-1-1962, autorização para permanecer no torreão que até hoje ocupa por mais 60 dias e se comprometeu, solenemente, a entregar o imóvel tão logo a SURSAN o exigisse, bem como a não transferir o contrato social a pessoas estranhas à firma.

O Sr. Governador do Estado baixou em seguida o Decreto n.º 828, de 18-1-1962, considerando de interesse turístico o torreão referido onde se encontrava o Restaurante Albamar, visto que aquele remanescente do antigo Mercado Municipal representava um marco da evolução da cidade.

Em consequência, o Estado e a SURSAN concordaram com o pedido do Restaurante Albamar, desde que o pedido fôsse ratificado por termo homologado pelo Juiz.

O Restaurante Albamar, realmente, em 29-1-1962, ratificou por termo o seu pedido, do qual constaram as duas condições mediante as quais lhe foi permitido permanecer, a título precário, no torreão: imediata devolução do imóvel tão logo a SURSAN o exigisse e compromisso de não transferir o seu negócio.

O termo, entretanto, não foi homologado pelo Juiz até a presente data, uma vez que, tendo sido feitas exigências referentes à apresentação de documentos necessários à comprovação da qualidade dos representantes da sociedade e da existência legal da mesma, não foram elas cumpridas, apesar das reiteradas intimações promovidas, administrativa e judicialmente, pela SURSAN.

Vêm agora os empregados do Restaurante e denunciam que os atuais proprietários decidiram vender a totalidade das quotas da sociedade a pessoas estranhas, já tendo sido iniciados contatos com terceiros. E solicitam a concordância da SURSAN para que eles, empregados, adquiram as referidas quotas, bem como lhes seja *garantida a posse* do imóvel, de modo a lhes permitir enfrentarem as pesadas responsabilidades que vão assumir.

II

O Decreto n.º 828, de 1962, foi baixado com fundamento no art. 75 da Constituição Estadual, que dispõe sobre a proteção dos monumentos de valor histórico, artístico e cultural e as iniciativas que desenvolvam e estimulem o turismo. Visou preservar o torreão do antigo Mercado Municipal para fins turísticos, porque aquela parte da antiga construção, representando um marco da evolução do Rio de Janeiro, poderia contribuir grandemente para o desenvolvimento dessa indústria, tanto mais por estar nêle instalado um restaurante típico de renome internacional.

A finalidade precípua do decreto foi, portanto, o desenvolvimento e o estímulo do turismo. Por esse motivo a Administração, atendendo a que o Restaurante Albamar gozava de fama internacional como restaurante

típico, concordou em que o mesmo continuasse a ocupar o torreão onde já estava instalado há vários anos, mas a título precário, mediante a garantia de que o caráter típico da casa fôsse conservado através da continuidade da gerência do negócio pelos proprietários de então. Atendido estava, assim, o interesse público que motivou o Decreto n.º 828, de 1962.

Ocorre, porém, que passados dois anos, parece não mais estar sendo atingida a finalidade do aludido decreto. O torreão em questão apresenta atualmente um aspecto de completo abandono, achando-se parcialmente destruído em decorrência da demolição das partes do antigo Mercado que com ele confinavam. Ao invés de ponto de atração turística, o torreão tem, na realidade, a aparência de uma ruína em vias de demolição iminente.

A par disso, recebe-se agora a denúncia de que os atuais proprietários pretendem vender o negócio, contrariando o compromisso solene assumido nos autos da ação reintegratória. Frustrada, estará, em consequência, a finalidade que o mesmo objetivava, ou seja, garantir o caráter típico da casa que lhe imprimiam seus proprietários.

Desaparecem, assim, os motivos de interesse público que justificaram a permanência no local do antigo Restaurante Albamar.

Quanto à pretensão dos atuais empregados, manifestada no requerimento que constituiu o processo em apenso (PG. 4.793, de 1963), não me parece possa ser atendida.

O que eles pretendem é suceder no negócio dos atuais patrões e obter a *garantia da posse* do imóvel, de modo a enfrentarem as pesadas responsabilidades que iriam assumir.

Ora, a garantia da posse nos termos pleiteados só a poderão obter os requerentes mediante arrendamento, ao qual deverá preceder, necessariamente, concorrência pública. A sucessão no negócio, se obtida a concordância da Administração, apenas lhes daria direito à ocupação a título precário do imóvel, tal como é, no momento, a ocupação da atual sociedade.

Entendo, porém, que a ocupação a título precário só pode ser concedida em casos especialíssimos, quando o interesse público exigir o atendimento de situações que de outra maneira não possam ser solucionadas satisfatoriamente. É o caso, por exemplo, da cessão do uso dos imóveis desapropriados que a Administração faz a seus ocupantes, mediante uma taxa de ocupação, tendo em vista a urbanização. Aí, ao invés de serem transformadas extensas áreas edificadas em terrenos baldios, concorda a Administração que os ocupantes dos próprios estaduais continuem a ocupá-los até o momento em que se torna necessária a desocupação. A solução, além de atender ao problema social da escassez de habitação, torna-se tanto mais vantajosa quando se trata de zona comercial, porque evita a destruição abrupta de pontos de comércio, com os consequentes reflexos sobre o comércio em geral, e contribui para manter a receita tributária do Erário Público.

Outro caso especial é o dos presentes autos, em que a Administração permitiu, com vistas ao interesse público, que um restaurante típico de longa tradição continuasse instalado no mesmo local para fins de incremento ao turismo.

Assim, nesses casos, como em outros nos quais fôr manifesto o interesse público, entendo cabível a cessão do uso de próprios estaduais a título precário. Aliás, seria de bom alvitre que a Administração baixasse instruções regulando a matéria.

Quanto às demais hipóteses, devem sujeitar-se às normas sobre arrendamento ou locação previstas na legislação específica.

No caso dos presentes autos, se efetivamente houve há dois anos atrás condições e motivos de interesse público para admitir em relação ao Restaurante Albamar a ocupação a título precário do torreão do antigo Mercado Municipal, a situação atual é diversa. Nem os atuais proprietários conseguiram atender às finalidades do Decreto n.º 828, de 1962, e parece que não pretendem concorrer para isso, pois intentam vender o negócio, nem os empregados, se adquirirem as quotas da sociedade, terão condições de transformar o local em ponto de atração turística.

O torreão do antigo Mercado Municipal, para que se torne elemento de desenvolvimento do turismo no Estado, necessita de integral e dispendiosa remodelação, que se não compadece com o regime da ocupação a título precário. Pois é certo que a revogabilidade *ad nutum* do contrato não animará o ocupante a inverter somas elevadas nas obras de restauração e conservação do imóvel, necessárias a dotá-lo das características que atendam ao espírito do Decreto n.º 828, de 1962.

A solução indicada para o caso, a meu ver, é o contrato de arrendamento com o fim específico de fazer funcionar no imóvel um restaurante típico. O edital da concorrência, que deverá preceder a assinatura do respectivo termo, deverá conter cláusulas que preencham as finalidades do Decreto n.º 828, de 1962, particularmente no que se refere às obras de restauração, conservação e adaptação do próprio estadual, obras essas que deverão correr por conta do arrendatário. A medida, que trará ao antigo torreão o prestígio de que gozava anos atrás, é de todo oportuna, uma vez que virá completar as obras urbanísticas já iniciadas no local pelo 2-DO-S.

III

Por todos esses motivos, penso que a reintegração de posse deva ser efetivada o mais rapidamente possível, principalmente tendo em vista que o Restaurante Albamar, há quase dois anos, foge ao cumprimento das exigências determinadas pelo Dr. Juiz, evitando, assim, a homologação do termo de ratificação.

Quanto ao requerimento dos empregados do restaurante, objeto do processo PG-4.793, de 1963, entendo que deva ser indeferido, por não atender ao interesse público e às finalidades do Decreto n.º 828, de 1962.

Rio de Janeiro, 7 de janeiro de 1964.

SABINO LAMEGO DE CAMARGO
Chefe da Divisão Legal da SURSAN