**MODELO DE PETIÇÃO**

**PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO. MANDADO DE SEGURANÇA. LOTEAMENTO MUNICIPAL. RAZÕES RECURSAIS**

**Rénan Kfuri Lopes**

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da Comarca de ...

(nome do apelante), já qualificado, por seu advogado *in fine* assinado, nos autos epigrafados que contendem com ..., não se conformando com a v. sentença de fls. ..., proferida nos autos n. ..., vem, respeitosamente, aviar o presente recurso de APELAÇÃO (art. 1.009 e seguintes do CPC), dirigido ao Eg. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE ..., pelas seguintes razões de direito adiante articuladas:

Apelante – ...

Apelado – PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ...

Comarca – ...

EGRÉRIO TRIBUNAL, Colenda Câmara,

Douta Procuradoria.

“*A justiça não se enfraquece quando o poder lhe desatende. O poder é que se suicida quando não se curva à Justiça*”.(Rui Barbosa)

1. O provimento do recurso é um imperativo dos fatos e do direito eis que a r. sentença recorrida, em que pese o brilhantismo de seu ilustrado prolator, distanciou-se por completo da realidade legal, fática e jurídica do caso *sub iudice*.

2. Apesar das garantias que a própria lei confere aos cidadãos no resguardo de sua liberdade, honra e patrimônio, o MM. Juiz a que voltou-se contra tais, preferindo julgar a lide por um outro ângulo, acabando, pois, por ferir ainda mais o que já fora ferido pelo decreto municipal atacado: O RESPEITO AO DIREITO ADQUIRIDO DOS APELANTES.

3. Assim, *venia permissa*, a r. sentença recorrida veio a contemplar a arbitrariedade que se pretendeu debelar com a interposição deste *madamus*.

4. Julgou-se a lide, em desacordo com a melhor interpretação legal, acabando o MM. Juiz *a quo* por julgar improcedente o pedido, denegando a segurança, objeto dos apelantes.

5. Com efeito *ad absurdum* e a se permitir a manutenção da r. sentença recorrida, estar-se-ia, violando às escâncaras a legislação acerca dos loteamentos urbanos, além de se permitir ofensa ao direito adquirido dos impetrante, conforme se demonstrará.

6. No caso em espécie, entendeu o MM. Juiz *a quo* que não foram cumpridas as condições impostas no Decreto Municipal de n. ...que criou e aprovou o loteamento sob forma de condomínio fechado, o que impossibilitaria os impetrantes de invocarem direito adquirido em face do ato administrativo em espécie.

7. Em suma: Entende o MM. Juiz *a quo* que o decreto atacado via deste mandado de segurança (que revogou o anterior criando e aprovando o loteamento em forma de condomínio fechado), deve persistir, porque os interessados não teriam cumprido com as obrigações constantes do primitivo decreto.

I. DA INEXISTÊNCIA DE PRAZO PARA O ADIMPLEMENTO DAS OBRIGAÇÕES IMPOSTAS NO DECRETO MUNICIPAL QUE APROVOU O LOTEAMENTO – NECESSI­DADE DE CONSTITUIÇÃO EM MORA

8. No caso *sub iudice*, o Exmo. Sr. Prefeito do Município de ..., por meio do decreto n. ..., aprovou o loteamento ..., na forma de condomínio fechado.

9. De fato, no decreto em apreço foram estabelecidas condições atinentes à nomeação de síndico, manutenção de higiene e limpeza das vias de uso comum das habitações e colocação de cancelas nas áreas de entrada e saídas.

10. Tratam-se de condições normais visando o bem-estar do próprio loteamento e de seus moradores.

11. Todavia, de se frisar que não houve em tal decreto municipal prazo estabelecido para a realização de tais condições, pelo que não há como se falar em inadimplemento por parte dos “*interessados*” como quer fazer crer o MM. Juiz a *quo*.

12. De se frisar, dada a relevância da questão, que o loteamento em si composto por oitenta e quatro lotes fora se fechando no decorrer do tempo com a existência de novas construções, estando atualmente totalmente fechado em toda sua confrontação, restando tão-somente a colocação de cancelas em determinadas ruas, para o seu efetivo fechamento.

13. Não tenho havido estipulação de prazo para o adimplemento das condições impostas no Decreto Municipal mencionado, tem-se que haveria necessidade de interpelação judicial para que se pudesse falar em mora por parte da pessoa obrigada.

14. Na espécie a se acolher o entendimento do MM. Juiz sentenciante temos que no caso em espécie teria sido estabelecida uma condição resolutiva tácita, que exige para a constituição em mora a interpelação judicial da parte (Código Civil, art. 474[[1]](#footnote-1), e Código Civil de 1916, art. 119, parágrafo único[[2]](#footnote-2)).

15. Não há dúvida de que o ato administrativo é um ato jurídico (Celso Ribeiro Bastos, Curso de Direito Administrativo, Ed. Saraiva, p. 90, Maria Sylvia Zanella di Pietro, Direito Administrativo, 5ª edição, Atlas, p. 161 e José Cretella Júnior, Do Ato Administrativo, Ed. Bushatsky, 1977, p. 19) e como tal produz efeitos jurídicos imediatos.

16. Ato jurídico é todo ato lícito. Esse ato lícito presta para contrair obrigações, resguardar direitos e exercer esses direitos. Ato administrativo é uma espécie de ato jurídico. É por meio do ato administrativo que a administração manifesta sua vontade visando sempre proteger o interesse público. É todo ato jurídico lícito que tenha por fim imediato adquirir resguardar, transferir, modificar ou extinguir direitos sempre objetivando a manutenção da supremacia do interesse público sobre o interesse individual. Será sempre uma manifestação de vontades da administração pública. Esse conceito está definido nos artigos 81 do Código Civil de 1916[[3]](#footnote-3) e 185 do Código Civil de 2002[[4]](#footnote-4).

17 Assim, há flagrante incoerência da r. sentença recorrida para com a lei, pois que se o ato administrativo é um ato jurídico esse produz efeitos imediatos e assim não está ele subordinado a qualquer condição resolutória. Mas mesmo que assim se admite, tem-se no caso em espécie que não houve a fixação de prazo para o adimplemento das condições constantes do decreto municipal que aprovou o loteamento sob forma de condomínio fechado, não se podendo assim dizer que o inadimplemento ocorreu e muito menos que com tal “inadimplemento” teriam os impetrantes perdido o direito que adquiriram com o registro do loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

18. Por outro lado, consoante o artigo do insigne Carlos Ari Sundfeld, “*Discriminariedade e Revogação do Ato Administrativo*”, *in* revista de Direito Público n. 79, p. 132 e ss., sendo o ato administrativo válido, perfeito e eficaz, torna-se ele irretratável, desde que mantidas as condições que o produziram o se os motivos alegados para retirar uma autorização já eram conhecidos quando concedida esta. Se o ato for válido, terá alcançado a finalidade pública. A revogação que dispõe contrariamente a esse ato não pode atender à mesma finalidade. Tal revogação, portanto, atenderia contra o interesse público.

19. Ainda, portanto, que não tenha sido cumpridas determinadas condições constantes do decreto municipal, tem-se que isso nunca seria motivo à revogação do ato administrativo, pois que seria o caso de se interpelar os interessados para que esses procedessem ao cumprimento das obrigações que lhe competiam.

20. A respeito, o voto do eminente Desembargador Francisco Lopes de Albuquerque, do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, no julgamento da Ap. Cív. 236.044-4-00, 1ª Câm. Civ, j. 09-04-02, em caso que se adapta ao presente, para quem:

“*A alegação de irregularidade no loteamento, ou de descumprimento, por parte do loteador, de exigência legais, não pode ser feita depois de aprovado e registrado o parcelamento do solo. As irregularidades poderiam, sem dúvida, ser um óbice à aprovação do loteamento. Mas, uma vez aprovado e registrado o loteamento, cujas unidades já estão sendo negociadas, o que cabia à Municipalidade, como ressaltou o ilustre Juiz sentenciante, era cobrar do loteador o cumprimento de suas obrigações legais, e não, em absoluto, negar aos adquirentes dos lotes as providências administrativas necessárias à lavratura e registro da escritura de compra*”.

21. É que aprovado o loteamento pela municipalidade, procedeu-se ao registro do mesmo junto ao Cartório de Imóveis (caso dos autos), de modo que, eventual descumprimento por parte do loteador de exigência imposta pelo Município, não pode acarretar a revogação do ato administrativo que exauriu sua finalidade.

22. Assim, ainda que tenha ocorrido o descumprimento, tem-se que:

- Não houve interpelação do loteador ou dos interessados para adimplirem com as obrigações impostas.

- Não é possível a revogação do ato administrativo, na hipótese de um decreto-lei, com base no descumprimento das condições legais, após a aprovação e registro do loteamento no órgão competente, cabendo tão-somente a cobrança das providências, ainda que de forma judicial, o que também não ocorreu no caso *sub iudice.*

- O decreto-lei como ato administrativo produziu seus efeitos jurídicos de forma imediata, com a aprovação e registro do loteamento junto ao CRI, na forma estabelecida em lei.

II. DA PROTEÇÃO À BOA-FÉ DE TERCEIROS ADQUIRENTES DE LOTES NO LOTEA­MENTO APROVADO PELA MUNICIPALIDADE E REGISTRADO JUNTO AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

23. Indiscutível é a possibilidade de a administração revogar seus atos, desde que respeitados os direitos adquiridos (Súmula n. 473 do Excelso Supremo Tribunal Federal)[[5]](#footnote-5).

24. Revogação é a extinção de um ato administrativos de seus efeitos por outro ato administrativo, efetuado por razões de conveniência e oportunidade. A revogação se opera com a supressão de ato válido e eficaz. Pressupõe, então, um ato legal e perfeito, mas inconveniente ao interesse público, cuja análise é cometida somente à Administração, amparada na discricionariedade do administrador. Como qualquer ato administrativo a revogação tem que se fundar em regras que habilitem a autoridade a agir. Quando tratamos de revogação estamos diante da supressão de um ato ou seus efeitos, mas com absoluto respeito aos efeitos já operacionalizados, assim os efeitos gerados por um ato revogador possuem eficácia *ex nunc*, isto é, não há nada na desconstituição dos efeitos passados.

25. Com a revogação, a obrigação da Administração é a de manter os efeitos passados do ato revogado, respeitando-se o direito de terceiros, então adquiridos.

26. MANOEL DE OLIVEIRA FRANCO SOBRINHO, Obrigações Administrativas, Rio de Janeiro, Ed. Forense, 1983, escreveu nestes termos:

“*Todo ato administrativo, como espécie categorizada no gênero ato jurídico, produto da vontade e editado para conhecimento, bem ou mal surgido no mundo do direito, repercute impondo situações, criando relações e qualificando obrigações. Por sua vez, efetivadas relações, o ato administrativo passando a produzir consequências, partindo da univocidade ou da pluralidade de vontades, vinculando interesses ou pessoas, constitui obrigações que submetem in casu* *administração e administrados. Ao ordenado jurídico positivo, público e privado, cumpre legitimar as situações jurídicas, conhecer as relações estabelecidas, resguardar as obrigações assumidas, bem como proteger direitos ligados na subjetividade e interesses ajustados”... “Portanto, só haverá coerência interna do ordenamento no que pertine ao atributo da presunção de legitimidade em cotejo com a retroatividade da declaração de invalidade, acaso sejam observadas as relações devidamente travadas enquanto o ato permaneceu eficaz, não podendo a retirada dos efeitos do ato viciado redundar em gravame senão para aquele que deu causa à nulidade. Posto isto, a nulidade e a retirada dos seus efeitos haverá de ser analisada sob a égide do princípio da boa-fé*”.

27. Inerentes à Teoria Geral do Direito, os princípios de boa-fé e da segurança jurídica são garantidores da integridade do sistema, de sorte que os indivíduos possam pautar a sua conduta com base nas normas (no caso do direito administrativo, as manifestações de vontade imperativas veiculadas pelos atos administrativos) até então reconhecidas pelo ordenamento como válidas – visto que se encontram irradiando relações jurídicas –, sem que isso cause incerteza quanto à correção do agir. Ou seja, para resguardar o ordenamento valorizar-se a confiança nas relações, protegendo aquele que está de boa-fé da própria reação avassaladora do Direito.

28. Ora, o que dizer das pessoas que compraram terrenos no loteamento ...., que se encontrava devidamente aprovado pela PREFEITURA MUNICIPAL e registrada no CARTÓRIO DE IMÓVEIS. Indiscutivelmente, estavam todos de boa-fé e não podem ser prejudicados pela atitude do atual Prefeito Municipal, pretendendo a revogação do decreto-lei que aprovou o loteamento sob forma de Condomínio Fechado.

29. Vale dizer, aquele que por razões escusáveis (que pode consubstanciar-se na presunção de legitimidade) tenha considerado como válida norma (ou até mesmo uma situação de fato) que não o é, tendo agido de acordo com ela, não poderá ser apenado pelo Direito, sob pena de todas as regras de conduta se tornarem normas de rejeição social, haja vista que as cumprir não garantiria a tutela jurídica. Nessa seara, construiu o direito privado a denominada “*Teoria de Aparência*” como corolário do princípio de boa-fé, a fim de resguardar a integridade das relações jurídicas oriundas de erro (justificável pelas circunstâncias) de uma das partes, notadamente em virtude da sempre necessária estabilidade das relações para a manutenção do convívio social.

30. Rechace-se, de plano, qualquer entrave à aplicação do princípio da boa-fé no direito administrativo, mormente porque a necessidade de proteção das bases do sistema diz respeito a todos os campos, não se restringindo ao direito privado de onde se originou (em virtude da antiga base romanística), além do fato de que havendo a mesma razão deverá prevalecer o mesmo direito.

31. Aclarando objetivamente qualquer discussão quanto à aplicabilidade do princípio da boa-fé no direito administrativo, traz-se a lume a lição de EDÍLSON PEREIRA NOBRE JÚNIOR, “*O princípio da boa-fé e sua aplicação no Direito Administrativo Brasileiro. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris Editor, 2002*”, *ipsis litteris*:

“*No particular da boa-fé, a justificativa para a sua recepção no seio do direito administrativo advém da sua qualidade de princípio geral do direito, de forma a ser possível o reconhecimento de que não se contém nos lindes do direito civil. Destarte, igualmente nas relações administrativas, a incerteza quanto às consequências da observância de uma norma até então reconhecida pelo ordenamento também redunda em entrave à incorporação dos valores jurídicos pelos membros da sociedade, uma vez que nenhuma proteção eles possuiriam ao subsumir as suas condutas às regras impostas, dado que, sem imputar nenhum incorreção no seu agir, o ordenamento poderia estender-lhes como retribuição uma apenação (suportar o prejuízo sem tê-lo originado). Por isto, conquanto a Administração esteja calcada no princípio da legalidade, este não pode ser aplicado de forma absoluta, como se toda nulidade tivesse que ser expelida do ordenamento de forma inconsequente, como se esta retirada em si não pudesse significar uma nova ofensa, desta feita aos valores estruturantes do Direito, como é o caso do princípio da boa-fé e o da segurança jurídica*”.

32. Gizando a influência da boa-fé e da segurança jurídica sobre o dever de invalidar, assim resolve a questão. Weida Zancaner, Da Convalidação e da Invalidação dos atos administrativos. São Paulo: Malheiros Editores, 2ª edição, 3ª tiragem, 1996:

“*É que o dever de invalidar cede passo à segurança jurídica e à boa-fé dos administrados, desde que a situação gerada pelo ato relativamente insanável tenha em seu favor regra jurídica passível de ser invocada e que haja decorrido um lapso de tempo razoável após a instauração da situação inválida. Haverá, então, um confronto entre dois valores, dirimido após um processo interpretativo e não por uma apreciação livre do administrador*.”

33. De resto, nada obstante a precipitada interpretação que pode conduzir a leitura da Súmula n. 473 do STF, a jurisprudência vem assentando a aplicação do princípio da boa-fé e da estabilidade das relações jurídicas no campo administrativo, conforme segue:

“*Na avaliação da nulidade do ato administrativo, necessário temperar a rigidez do princípio da legalidade, para que se coloque em harmonia com os cânones da estabilidade das relações jurídicas, da boa-fé e outros valores necessários à perpetuação do Estado de Direito*.” (STJ – REsp. 45.522-7.SP)

34. Portanto, a proteção daquele que se encontra em estado de boa-fé é fator de profilaxia do próprio ordenamento jurídico.

35. Forçoso é convir que a Súmula n. 473 do Supremo Tribunal Federal não outorga poder para a Administração causar prejuízos a terceiros, o que poderia ocorrer se a interpretação da afirmativa de que de atos nulos não nascem direitos redunda-se no equívoco de desconsiderar a vida jurídica que o ato administrativo teve, aniquilando completamente todos os efeitos jurídicos.

36. O ato administrativo entra no mundo jurídico com lastro na validade que lhe é presumida, portanto a retirada do suporte (reconhecimento da invalidade) acarreta a necessária saída do ordenamento. No entanto, o referido ato não resta estanque enquanto permanece na seara jurídica, ao revés, sofre o influxo das outras normas e valores, com as quais mantém uma relação de interdependência. Sendo assim, qualquer desses valores, princípios ou normas que se interponham na relação jurídica advinda do ato nulo pode substituir o esteio que a validade significava, sustentando por si só a manutenção de determinados efeitos jurídicos, tal qual salientado em relação à análise dos atributos da imperatividade e da presunção de legitimidade, além dos princípios da boa-fé e da segurança jurídica.

37. As aquisições de lotes de terreno no loteamento aprovado pelo Município de ...e registrado no Cartório de Imóveis foram transações efetuadas ao abrigo da boa-fé e da aparência do bom direito, mesmo porque nenhum motivo teriam os adquirentes para duvidar de qualquer irregularidade impeditiva acerca dos lotes. Nem podem responder, a essa altura dos acontecimentos, pela omissão do loteador quanto à providência que lhes caibam.

38. HENRI CAPITANT, conceituando a*bonne foi*, identifica-a com o: “*état d’espirit consistant à croine, par erreur que I’on agitcon formémen taudroitetdontlaloitien compte pour proteger I’interesse contre lês consequences de I’ irrégularité de I’ acte*”. (Vocabulaire Juridique, Lês Presses Universitaries de France, Paris, 1936).

39. Em dizeres semelhantes, a definição dada por PEDRO NUNES: “*Boa-fé (bona fides), – Estado de espírito de quem confiantemente, com intenção pura, pratica por erro o ato que julgava conveniente e lícito*, *mas cujo resultado pode ser contrário ao seus interesses*” (Dicionário de Tecnologia Jurídica, Livraria Feitas Bastos, 7ª ed.).

40. Assim, os adquirentes de lotes de terrenos no loteamento ..., por um princípio legal, não podem ser prejudicados com o decreto municipal que revogou um ato jurídico perfeito levado a registro imobiliário, porque agiram na mais perfeita boa-fé.

III. DA REVOGAÇÃO DO ATO ADMINISTRATIVO – DO RESPEITO AO DIREITO ADQUIRIDO SÚMULA N. 473 DO STF

41. Não obstante a possibilidade da revogação de um ato administrativo, por razões de oportunidade e conveniência, tem-se que esse ato jurídico deve respeitar o direito adquirido, sob pena de se estabelecer uma séria insegurança nos negócios jurídicos.

42. Segundo doutrina de MARIA SYLVIA ZANELLA DI PIETRO, Direito Administrativo, Ed. ATLAS, p. 205: “*Como a revogação atinge um ato que foi editado em conformidade com a lei, ela não retroage; os seus efeitos se produzem a partir da própria revogação, são feitos ex nunc (a partir de agora). Quer dizer que a revogação respeita os efeitos já produzidos pelo ato, precisamente pelo fato de ser este válido perante o direito*”.

43. É indiscutível *venia permissa* que o decreto municipal impugnado pelo presente *mandamus* ao ser editado, publicado e registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis criou uma situação jurídica ao loteador e aos compradores de lotes de terreno naquele loteamento, cujos lotes foram adquiridos do próprio loteador e mesmo de terceiros.

44. Uma vez aprovado o loteamento pela Prefeitura Municipal, procedeu-se ao registro do mesmo junto ao Cartório de Imóveis, o que se fez com o amparo nos arts. 167, I, e 19 da Lei n. 6.015, de 31-12-73 (LRP).

45. Necessário se frisar que para a aprovação do loteamento o Município analisa a existência das normas e regras de viabilidade do mesmo, o que aconteceu no caso dos autos.

46. VICENTE CELESTE AMADEI e VICENTE DE ABREU AMADEI, “Como Lotear uma Gleba”, 2ª Edição, Millenium, 2002, p. 127, escreveram a respeito que:

“*Expedida pela Prefeitura Municipal, a licença de aprovação e execução das obras, o empreendedor terá condições de não só iniciar a implantação do empreendimento, mas também de providenciar o seu registro no competente Serviço de Registro de Imóveis, nos termos do art. 18 da Lei n. 6.766, para poder iniciar a venda dos lotes*”.

47. Frisam a seguir nas págs. 131 e 132:

“*Assim, o registro atua como ponto final da amarração jurídica do parcelamento do solo”. “Desse modo, é o registro do parcelamento que fecha o quadro da juridicidade do empreendimento e que juridiciza a operação de fracionamento do solo. É, enfim, o nervo da juridicidade e da juridicação do parcelamento do solo*”.

48. Ora, o que dizer das pessoas que adquiririam terrenos no loteamento ..., receberam a escritura e a registraram junto ao CRI local. Indiscutivelmente, houve com a aprovação do loteamento em forma de condomínio e respectivo registro imobiliário a geração de direitos a terceiros, que não podem ser prejudicados pela atitude de outro Prefeito Municipal, revogando a aprovação anteriormente concedida.

49. Como se sabe, a revogação opera com a supressão de um ato válido e eficaz. Pressupõe, então, um ato legal e perfeito, mas inconvenientemente ao interesse público, cuja análise é cometido somente à Administração, amparada na discricionariedade do administrador. Como qualquer ato administrativo, a revogação tem que se fundar em regras que habilitem a autoridade a agir. Os motivos que levam à determinação da revogação do ato estão ancorados na inconveniência e inoportunidade do ato ou da situação gerada por ele. É o resultado de um reexame que conduz à conclusão da sua inadequação ao interesse público, uma correção de rumo, uma revisão de sua atuação.

50. Assim, ficou reconhecido que o ato administrativo que aprovou o loteamento é um ato válido e eficaz, pois que somente daí pode partir a permissiva de sua revogação. Com a revogação a obrigação da Administração é de manter os efeitos passados do ato revogado.

51. Não é de olvidar, ainda, que, pelo que se verifica do decreto municipal atacado via desse *mandamus*, não houve a demonstração da existência de motivos relevantes à revogação do anterior ato, o que se fez *venia permissa* por capricho político, dada às divergências do atual Prefeito Municipal com o loteador.

52. No caso *sub iudice*, o Prefeito Municipal da época aprovou o loteamento na forma de condomínio fechado, o que permitiu o registro imobiliário nessa condição, quando foram alienados terrenos a terceiros, que o adquiriram na condição de loteamento sob o regime de condomínio fechado, conforme escrituras anexas à inicial. Da mesma forma, posteriormente, outras pessoas comercializaram terrenos com terceiros, todos de boa-fé, POIS QUE COMPRARAM AQUILO QUE ESTAVA INSCRITO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS.

53. Na realidade, atualmente, para o efetivo fechamento do loteamento só resta a colocação de guaritas e chancelas, pois que o mesmo já se encontra totalmente fechado, com referência à vizinhança, inexistindo prejuízo a quem quer que seja pelo seu efetivo fechamento.

54. As questões fáticas suscitadas pelo MM. Juiz sentenciante não podem servir de amparo ao prejuízo das pessoas que moram naquele local e adquiriram terrenos em uma determinada situação jurídica e legal.

55. Com a devida vênia, o próprio MM. Juiz sentenciante se contradiz em sua decisão, pois que após dizer que os condôminos não cumpriram com as condições vinculadas à aprovação do loteamento na forma de condomínio fechado (fls. ...), afirmou a seguir (fls. ...), não se pode questionar que o loteamento foi levado a registro e, no particular, o decreto autorizador produziu todos os seus efeitos, mesmo porque tal fato não se encontrava sob qualquer condição.

56. É indiscutível a qualquer ponto de vista que o decreto municipal que aprovou o loteamento sob forma de condomínio fechado GEROU DIREITOS que não podem ser apagados pela vontade da ATUAL ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL.

57. Com o registro do loteamento junto ao CRI de ..., criou-se uma situação jurídica ao loteador e a todos aqueles que adquiriram lotes naquele local, gerando-se assim direitos adquiridos que não podem ser prejudicados pela revogação do anterior ato administrativo, tal como prescreve a Súmula n. 473 do Supremo Tribunal Federal.

58. MARCO AURÉLIO S. VIANNA, Loteamento Fechado e Loteamento Horizontal, Aide Editora, p. 50, escreveu que:

“*Admitido o registro, o LOTEAMENTO PENETRA NA CIDADELA DO DIREITO, criando um complexo de direitos, obrigações e deveres*.”

59. Ora, direito adquirido nada mais é do que aquilo que se incorporou no patrimônio da pessoa, já é de sua propriedade, já constituiu um bem, que deve ser protegido contra qualquer ataque exterior, que ouse ofendê-lo ou turbá-lo, segundo definição de DE PLÁCIDO E SILVA.

60. A revogação como ato desconstitutivo da eficácia de outro ato opera *ex nunc*, devendo se respeitar todos os efeitos produzidos pelo ato revogado.

61. O fato de que a limpeza pública é feita pela municipalidade não altera a situação, pois que são cobrados impostos também daqueles que moram em loteamento ainda que sob forma de condomínio fechado. Além do mais, no próprio decreto municipal que aprovou o loteamento ficou consignado que o serviço de água e esgoto e taxa de limpeza pública serão cobrados normalmente, sendo que o lixo seria colocado em lugar adequado, junto às cancelas (art. 9º).

62. De se frisar que o loteamento .... é exemplo na cidade de.... e região, pois que possui área verde que outros loteamentos não possuem, sendo hoje o loteamento de maior padrão na cidade de ...., mercê de edificações que vêm sendo realizadas naquele bairro. Tornou-se um verdadeiro cartão postal da cidade. De se frisar que TODA INFRA-ESTRUTURA do LOTEAMENTO FORA REALIZADA, restando, como já se frisou para seu fechamento, tão-somente a colocação de cancelas em duas ou três ruas e uma guarita.

63. FRANCESCO GABBA, em sua obra “*A Teoria della Retro attività delle Leggi*”, Roma, 1891, escreveu que é direito adquirido todo direito que, nos termos da lei sob o império da qual se verificou o fato de onde se origina, entrou imediatamente a fazer parte do patrimônio de quem o adquiriu.

64. Não é, portanto, sem razão que a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada (CF, art. 5º, XXXVI)[[6]](#footnote-6).

IV. DA IMPOSSIBILIDADE DE SE CANCELAR O REGISTRO DE LOTEAMENTO – LEI N. 6.015, DE 31-12-73, Art. 250[[7]](#footnote-7) E Art. 23 DA LEI N. 6.766/79[[8]](#footnote-8).

65. Tanto no âmbito da Lei de Registros Públicos (art. 250)[[9]](#footnote-9), como no âmbito da Lei de Parcelamento do Solo (art. 23) se veda o cancelamento do loteamento na forma como fora feito pelo decreto municipal atacado.

66. As hipóteses elencadas nos permissivos legais (incisos I e III) dos dispositivos citados não existem na espécie, SENDO INSUSCETÍVEIS DE CANCELAMENTO O REGISTRO DE UM LOTEAMENTO, MORMENTE NA SITUAÇÃO ATUAL, ONDE FORAM ABERTAS MATRÍCULAS INDIVIDUAIS PARA CADA ADQUIRENTE DE LOTE NAQUELE LOCAL.

67. Isso também fora motivo para que o representante do Ministério Público de 1ª instância (fls. ...), opinasse pela CONCESSÃO DA ORDEM.

68. De se frisar que o decreto municipal impugnado via desse *mandamus* fora editado alegando “*ausência de pressupostos legais*” do decreto municipal anterior que aprovou o loteamento, tendo o atual Prefeito Municipal REVOGADO O DECRETO N. 1.174/96 e as disposições em contrário.

69. De se frisar que, dessa forma, restando revogado o decreto municipal que aprovou o loteamento ..., objeto desse mandado de segurança, criou-se uma situação inédita nos anais jurídicos. O LOTEAMENTO JURIDICAMENTE NÃO EXISTE MAIS, devendo se observar que fora com a aprovação do mesmo que esse fora levado a registro imobiliário, quando se abriram matrículas autônomas para os lotes.

70. Ao se retirar os efeitos do decreto municipal impugnado, o loteamento ..., onde os impetrantes moram e onde adquiriram terrenos confiantes naquilo que constava as anotações registrais, passou a inexistir juridicamente, numa situação inusitada.

71. O decreto municipal impugnado, ao revogar os efeitos do decre­to municipal que aprovou o loteamento, retirou os efeitos daquele.

72. Uma vez aprovado o loteamento por meio de decreto municipal, é esse submetido a registro junto ao Cartório Imobiliário. De tal sorte, é inadmissível o cancelamento do registro do loteamento, sob pena de violação do art. 23 da Lei n. 6.766/79 e do art. 250 da Lei n. 6.015/73.

73. Sabe-se, por outro ângulo, que a propriedade é um direito real (Código Civil, art. 1.225, I[[10]](#footnote-10)), sendo que, por força do que dispõe o art. 1.227 do Código Civil[[11]](#footnote-11), os direitos reais sobre imóveis se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

74. Uma vez registrado o loteamento no Cartório de Registros de Imóveis, foram abertas matrículas individuais, vindo os impetrantes e outros adquirentes à procederem ao registro de suas escrituras nessa forma, vindo assim a adquirirem os direitos reais acerca da propriedade com registro imobiliário.

75. Assim, com o registro imobiliário, criaram-se direitos em favor do loteador e dos adquirentes de terrenos no loteamento que não podem ser desprezados pela revogação elevada a efeito por motivos meramente políticos.

76. E não é só isso. A finalidade do registro imobiliário é dar publicidade ao ato, mas também para prevalecer contra terceiros, segundo lapidar doutrina de Washington de Barros Monteiro, Curso de Direito Civil, Direito das Coisas, p. 102.

77. ARNALDO RIZZARDO, Direito das Coisas, Ed. Forense, 2003, p. 305, afirmou que: “*Representa o registro a presunção legal de veracidade e validade*”.

78. De se frisar que o registro de imóveis é um sistema, dando aos negócios imobiliários adequada publicidade, proporcionando considerável grau de segurança à circulação dos bens. No caso dos autos, existia um decreto municipal aprovando o loteamento e um registro imobiliário com a abertura de matrículas independentes, o que não pode ser desprezado.

79. Indiscutível, portanto, que o ato jurídico (decreto municipal que aprovou o loteamento sob forma de condomínio fechado), sendo um ato perfeito, gerou direitos ao loteador e a terceiros de boa-fé, quando do respectivo registro (presentes todos os requisitos legais para tanto), sendo insuscetível de revogação, senão sob afronta à Súmula n. 473 do STF.

80. A própria Lei de Registros Públicos, após disciplinar as únicas hipóteses em que se permite o cancelamento do registro (art. 250), prevê, ainda, caso específico de cancelamento do loteamento (art. 255[[12]](#footnote-12)), estabelecendo que tal cancelamento só se fará a requerimento do loteador, enquanto nenhuma unidade ou lote for objeto de transação efetuada, ou mediante o consentimento de todos os compromissários ou cessionários.

81. WALTER CENEVIVA, Lei dos Registros Públicos Comentada, Ed. Saraiva, p. 466, analisando o cancelamento do loteamento, comenta que:

“*Subordina-se, porém, ao princípio de ordem pública, voltado para a garantia do sistema criado pelo Decreto n. 58/37 e pela Lei n. 4.591/64, de maneira a salvaguardar o interesse e a boa-fé dos que, aderindo a ele, adquiriram lote ou unidade autônoma*”.

82. A boa-fé alheia não pode ser violada na forma constante deste feito. A revogação do ato administrativo em si deve preservar os direitos adquiridos, sob pena de seriíssima e irreparável insegurança jurídica.

83. No que se refere à questão levantada *ex officio* pelo MM. Juiz sentenciante (fls. ...), no sentido de que o loteador tenha vendido lotes antes mesmo do registro (fls. ...), não persiste tal posicionamento. Basta ler atentamente a regra do art. 37 da Lei n. 6.766/79[[13]](#footnote-13), a qual veda a venda de parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

84. Passou despercebido dos olhos atentos do julgador que a gleba urbana pertencente ao loteador desde ...e fora desmembrado em lotes urbanos desde tal data, verificando-se pelas certidões anexas à inicial que o loteador vendeu lotes somente após o desmembramento ocorrido em seu favor, não tendo de tal sorte incidido na mencionada norma penal que pune somente a conduta daquele que tenha vendido parcela de loteamento ou lote pertencente a desmembramento não registrado, o que não é o caso dos autos.

85. Sem querer, ainda, adentrar no *meritum causae* de tal questão, o que se reservaria (se fosse o caso) para uma defesa penal, o delito então imputado ao loteador estaria irremediavelmente prescrito há muito tempo, o que também não fora analisado pelo sentenciante.

86. Com a devida vênia, portanto, o MM. Juiz *a quo* quis dar à questão colocada um alcance o que a própria lei não lhe impôs.

87. ***Ex positis***, invocam os impetrantes os sábios conhecimentos deste Egrégio Tribunal, que fiel à sua gloriosa tradição haverá de dar provimento ao presente recurso, de modo a se conceder a segurança impetrada, de modo a se manter o decreto municipal que aprovou o loteamento, permitindo seu registro imobiliário, presentes que estavam todos os requisitos legais para tanto, o que se pede para o verdadeiro triunfo do DIREITO e da esperada JUSTIÇA.

P. Provimento.

(Local e data)

(Assinatura e OAB do Advogado)

1. **Art. 474.** A cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito; a tácita depende de interpelação judicial. [↑](#footnote-ref-1)
2. **Art.  119.** Se for resolutiva a condição, enquanto esta não se realizar, vigorará o ato jurídico, podendo exercer-se desde o momento deste o direito por ele estabelecido; mas, verificada a condição, para todos os efeitos, se extingue o direito a que ela se opõe. **Parágrafo único.** A condição resolutiva da obrigação pode ser expressa, ou tácita; operando, no primeiro caso, de pleno direito, e por interpelação judicial, no segundo. [↑](#footnote-ref-2)
3. **Art.  81.** Todo o ato lícito, que tenha por fim imediato adquirir, resguardar, transferir, modificar ou extinguir direitos, se denomina ato jurídico. [↑](#footnote-ref-3)
4. **Art. 185.** Aos atos jurídicos lícitos, que não sejam negócios jurídicos, aplicam-se, no que couber, as disposições do Título anterior. [↑](#footnote-ref-4)
5. **Súmula n.  473**. A administração pode anular seus próprios atos, quando eivados de vícios que os tornam ilegais, porque deles não se originam direitos; ou revogá-los, por motivo de conveniência ou oportunidade, respeitados os direitos adquiridos, e ressalvada, em todos os casos, a apreciação judicial. [↑](#footnote-ref-5)
6. **Art. 5º** Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: (...) **XXXVI –** a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada.(...) [↑](#footnote-ref-6)
7. **Art. 250.** Far-se-á o cancelamento: **I –** em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado; **II –** a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião; **III –** A requerimento do interessado, instruído com documento hábil. [↑](#footnote-ref-7)
8. **Art. 23.** O registro do loteamento só poderá ser cancelado: **I –** por decisão judicial; **II –** a requerimento do lotea­dor, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato; **III –** a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, e do Estado. [↑](#footnote-ref-8)
9. **Art. 25.** Os papéis referentes ao serviço do registro serão arquivados em cartório mediante a utilização de processos racionais que facilitem as buscas, facultada a utilização de microfilmagem e de outros meios de reprodução autorizados em lei. [↑](#footnote-ref-9)
10. **Art. 1.225.** São direitos reais: **I –** a propriedade; (...) [↑](#footnote-ref-10)
11. **Art. 1.227.** Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código. [↑](#footnote-ref-11)
12. **Art. 255.** Além dos casos previstos nesta Lei, a inscrição de incorporação ou loteamento só será cancelada a requerimento do incorporador ou loteador, enquanto nenhuma unidade ou lote for objeto de transação averbada, ou mediante o consentimento de todos os compromissários ou cessionários. [↑](#footnote-ref-12)
13. **Art. 37.** É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado. [↑](#footnote-ref-13)