O MUNICÍPIO E O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

ROBERTO BARROSO*

Estudo sobre a impossibilidade da desafetação ao interesse público das áreas de loteamento vertidas ao patrimônio do Município com a aprovação do loteamento. A especial forma de transferência dos bens do domínio privado para o público, subsume implícita condição de se prestarem aos fins do projeto urbanístico em que se inserem.

O Município de Duque de Caxias, no Estado do Rio de Janeiro, houve por bem desafetar da condição de bem público de uso comum do povo a praça pública existente na confluência das ruas Capitão Pereira Lago, Tenente Victor Batista e Capitão Pedro Rufino, localizada no 1º Distrito do Município, com a área de 1.970,00 m², (art. 1º da Lei nº 662 de 15.04.1985), para entregá-la à Mitra Diocesana de Duque de Caxias, mediante Termo de Concessão de Direito Real de Uso.

Por disposição contida no art. 2º da mesma lei foi o chefe do poder executivo do Município autorizado a conceder à Mitra Diocesana de Duque de Caxias o uso da área referida no artigo primeiro, para instalar (sic) no local uma igreja católica. A cessão de uso em questão foi estabelecida por tempo indeterminado. O "termo de concessão de direito real de uso" foi lavrado no Livro 7, fls. 55, da Prefeitura Municipal, em 16.05.1985, prevendo a edificação de um templo católico no local e estipulando, a título de encargo imposto à concessionária, sua obrigação de prestar assistência social e religiosa à comunidade local (cláusula terceira).

Confira-se, para pleno conhecimento dos pressupostos fáticos da questão *sub examen*, os textos da lei municipal citada e do termo de concessão lavrado no mencionado livro de registro do ato negocial em testilha.

"Lei Municipal nº 662, de 15.04.1985.

"Art. 1º. Fica desafetada do uso comum do povo, o logradouro constituído pela confluência das Ruas Capitão Pereira Lago, Tenente Vítor Batista e Capitão Pedro Rufino, localizado no 1º Distrito deste Município, medindo 1.970,00 m².

"Art. 2º Fica o chefe do Poder Executivo autorizado a conceder à Mitra Diocesana local, o uso da área referida no Artigo anterior, para que ali se instale uma igre-

* Professor de Direito Constitucional da Universidade Santa Úrsula do Rio de Janeiro. Procurador de Justiça.

ja católica, nos termos do § 1º do art. 132, da Lei Complementar nº 1, de 17.12.1975, que dispõe sobre a Lei Orgânica dos Municípios.

"Parágrafo único. A referida concessão de uso é feita por tempo indeterminado, enquanto a Mitra Diocesana de Duque de Caxias mantiver a igreja no cumprimento das atividades a que se destinam os templos religiosos, sob pena de a referida área reverter ao Patrimônio Municipal, sem qualquer ônus.

"Art. 3º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário."

"TERMO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO, que entre si fazem a Prefeitura Municipal de Duque de Caxias e a MITRA DIOCESANA DE DUQUE DE CAXIAS, de acordo com o processo nº 21.978/1983, mediante as cláusulas e condições seguintes:

"Cláusula Primeira: O objeto da presente Concessão de Direito Real de Uso é constituído por uma área com 1.970,00m², situada no Bairro Laguna e Dourados, no 1º Distrito deste Município, originariamente destinada à construção de uma praça pública, localizada entre as Ruas Capitão Pereira Lago, Tenente Vitor Batista e Capitão Pedro Rufino, onde será edificado um templo católico.

"Cláusula Segunda: A presente Concessão de Direito Real de Uso é feita por prazo indeterminado, rescindindo-se, no entanto, caso não sejam cumpridas as obrigações contidas em suas cláusulas.

"Cláusula Terceira: A título de encargo, obriga-se a Concessionária a prestar assistência social e religiosa à Comunidade local."

(OBS.: Omite-se a transcrição de outras cláusulas do Termo, por desinfluentes para o estudo aqui feito.)

Não constitui objeto do presente estudo o esmiuçar possível dúvida de constitucionalidade da lei e do contrato administrativo em referência, sob o enfoque do preceito constitucional obstativo aos entes públicos de subvencionar cultos religiosos ou igrejas (C.F. 19, I). Esta expressão está a corresponder, na exegese autorizada de PONTES DE MIRANDA, à proibição de concorrer o ente público, com dinheiro ou outros bens, para que se exerça a atividade religiosa. (*Comentários à Constituição de 1967/69*, tomo II, p. 185. Ed. RT Editora, 1970.)

Passaremos a escogitar, sim, da validade daqueles atos públicos no tocante ao direito individual de propriedade, aos direitos da coletividade ao desfrute dos bens públicos e à própria gestão estatal dos bens públicos de uso comum do povo.

Na hipótese enfocada, temos emoldurada a situação de um loteamento implantado em certo bairro da tessitura estrutural da Cidade de Duque de Caxias — o Bairro Laguna e Dourados — nos termos da legislação federal prefiguradora da espécie e da legislação local atinente à aprovação dos processos de parcelamento e venda de lotes de terreno, interligados por logradouros públicos, espécie típica de urbanização mediante plano ou projeto de loteamento.

Aprovado o projeto de loteamento, nova realidade urbanística se apresenta no local e adjacências, razão de haver o legislador cogitado de estabelecer normas tutelares dos interesses da coletividade afetada, especialmente dos compradores dos lotes integrantes do plano de loteamento. Para tanto foi editada a Lei Federal nº 6.766, de 19.12.1979, cognominada Lei do Parcelamento do Solo Urbano.

Efetivamente, impunha-se a adoção, em nosso sistema jurídico, de normatiza-

ção legislativa que além da tutela do interesse dos tomadores de unidades autônomas imobiliárias em loteamentos abertos ou em condomínio fechado, cuidasse, também, do interesse geral da Cidade, no que concerne à inserção do novo bairro ou conjunto habitacional na tessitura orgânica da urbs. A nova realidade urbanística resultante da implantação do loteamento, como é óbvio, afeta à Cidade como um todo, sobrecarregando seus equipamentos urbanos, sua malha viária e toda a gama de serviços públicos de infra-estrutura da cidade.

Primeira e significativa imposição advinda com a nova lei, no interesse da coletividade dos compradores de lotes e, mesmo, da coletividade global dos habitantes da Cidade, foi a exigência da discriminação, no plano de loteamento, de área não inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba loteada, para destinar-se ao sistema de circulação viária, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público ou reserva paisagística (art. 4º § 1º, da Lei 6.766/79). Por equipamentos urbanos de interesse comunitário especifica a lei serem considerados as edificações e instalações destinados à utilização de fins coletivos atinentes à educação, cultura, saúde, lazer e similares (escolas, centros de saúde, quadras esportivas, clubes, parques, poços artesianos etc.). Por espaços livres de uso público, pensamos devam ser consideradas represas de águas correntes (lagos artificiais) reservas florestais de proteção ambiental ou de interesse paisagístico etc. Todos esses espaços livres do loteamento, destinados a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, assim como os que se destinam ao uso comum do povo, tais como ruas, praças e quaisquer áreas *non aedificandi*, inclusive reservas de interesse comunitário para proteção ambiental ou paisagística, tornam-se inalteráveis em sua destinação, por ato do loteador, desde a aprovação do loteamento, por expressa previsão legal (art. 17, da Lei 6.766/79). E passam tais áreas a integrar o patrimônio público do Município, automaticamente, com o registro do loteamento no Registro Geral de Imóveis (art. 22, da Lei 6.766/79).

Assinale-se que idêntico regramento da matéria já vinha instituído na anterior sistemática legal dos loteamentos (Decreto-lei nº 58, de 10.12.37 e seu Regulamento estabelecido com o Decreto nº 3.079, de 15.09.38). Mercê desses diplomas normativos, aprovado o arruamento para urbanização de áreas particulares, os espaços destinados às vias e logradouros públicos passavam automaticamente para o domínio do Município, independentemente de ato formalizador da aquisição e de registro imobiliário. Precisamente porque o efeito jurídico ou melhor, a conseqüência legal do arruamento é, exatamente, operar a transmudação do domínio particular, no público, para uso comum do povo (STF RE 84.327, 14.11.73, in *RTJ* 79/991).

Logicamente, há de cumprir-se o pressuposto de a municipalidade aceitar o arruamento, por ato regular de sua administração, com o que se aperfeiçoa o ato complexo da incorporação do bem particular ao patrimônio público, para o uso comum do povo, como está no comando da lei (art. 3º, do Dec.-lei 58/37, art. 4º do Dec.-lei 271/67; arts. 9º, § 2º, III e 22 da Lei 6.766/79.

Confira-se o teor da legislação citada.

Decreto-lei nº 58/37:

"Art. 3º — A inscrição torna inalienáveis, por qualquer título, as vias de comunicação e os espaços livres constantes do memorial e das plantas."

Esse texto da lei dos loteamentos veio a ser ampliado pelo Decreto-lei nº 271/67, que dispôs:

"Art. 4º — Desde a data da inscrição do loteamento passam a integrar o domínio público do Município as vias e praças e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos constantes do projeto e do memorial descritivo."

Por fim, a denominada lei do parcelamento do solo urbano — Lei nº 6.766/79 — veio a estabelecer:

"Art. 22 — Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo."

Sinale-se, a respeito, o entendimento do jurista gaúcho MARIO BERNARDO SESTA, expendido anteriormente à edição da Lei 6.766/79, no sentido de que conquanto as vias de comunicação e os espaços livres dos loteamentos se tornem inalienáveis, a qualquer título, com o registro do memorial e da planta de loteamento, em verdade não passam, por isso, a integrar o domínio público do Município. Essa inalienabilidade é uma salvaguarda antecipada do interesse público que posteriormente a afetação revela e, em razão de que, insere os bens na dominiabilidade pública. No seu entender, ainda, a afetação desses bens ao uso comum do povo não extingue o domínio privado subjacente, tanto que o loteador pode, observadas as prescrições legais, desistir do loteamento, reinvestindo-se no livre domínio da gleba (*Rev. Dir. Pública*, vol. 45/46, p. 56, 1978).

Na verdade, contudo, está consagrado no entendimento dos doutos e na jurisprudência de nossos tribunais que, aprovado o loteamento pela municipalidade, os espaços livres, as vias e praças, assim como outras áreas destinadas a equipamentos urbanos tornam-se inalienáveis; e, com o registro do loteamento, transmitem-se, automaticamente, ao domínio público do Município, com a afetação ao interesse público especificado no Plano de Loteamento. Tal transferência dos bens ao domínio público e sua afetação aos fins públicos indicados no Plano de Loteamento independem de qualquer ato jurídico de natureza civil ou administrativa (escritura ou termo de doação) ou ato declaratório da afetação.

Observe-se, por relevante, que a afetação é, inclusive, decorrência de uma situação fática, mais do que efeito de qualquer ato jurídico que a formalize (RTJ 79/991).

Observe-se, aqui, por se fazer de especial interesse para a perfeita sistematização da matéria, que se há de distinguir, presentemente, duas situações típicas: a dos loteamentos urbanos, regidos pela lei nº 6.766/79 e a dos loteamentos rurais, que persistem como espécie regida pelo Decreto-lei 58/37 e seu regulamento estampado no Decreto 3.079/38; estes loteamentos subsistem como formas de parcelamento do solo com fins econômicos rurículas e não habitacionais.

Os sítios de lazer, objeto de parcelamento de terras na zona rural, constituem núcleos urbanos emergentes, por sua natureza e destinação. Somente serão viáveis mediante ato legislativo do Município que aprove a alteração da categoria da área de rural para área de expansão urbana (arts. 3º e 53, da Lei 6.766/79), observadas as disposições pertinentes do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64). Os loteamentos rurais, pois, de fins econômicos, ligados à exploração de atividades produtivas do solo, escapam aos regramentos estabelecidos na denominada Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei 6.766/79). Fica, pois, assentado vigorar presentemente, em princípio, a vedação legal do parcelamento do solo rural para fins urbanos (RT 595/94).

Tocante ao tema em estudo, que é o parcelamento do solo urbano, faz-se mister perquirir os fundamentos jurídicos embasadores da imposição de transferência da parcela de bens privados que o loteamento verte ao domínio público. A doutrina francesa configurou a espécie no denominado *offre de concours*. A expressão passou para o vernáculo pátrio sob a denominação de "Concurso Voluntário". É o instituto pelo qual o loteador propõe e a Administração do Município aceita a transferência à municipalidade do domínio e posse dos espaços destinados às vias e praças e aos espaços de uso comunitário integrantes do conjunto urbanístico cuja aprovação é proposta. Com o pedido de aprovação do loteamento, o particular dá início ao processo de formação do "Concurso Voluntário", por via do qual passarão ao domínio público as áreas destinadas ao sistema de circulação (ruas e praças), à implantação de equipamentos urbanos e comunitários (escola, posto de saúde etc), bem como a espaços livres de uso público, de proteção ambiental ou de preservação paisagística.

Esses espaços, destinados à afetação ao interesse público ou a acudirem ao bem geral da comunidade passarão a integrar o patrimônio público municipal, no qual haverão de ficar gravados de indisponibilidade, por constituírem parcela do loteamento destinada à satisfação do interesse público, especialmente no âmbito comunitário do bairro.

Observe-se, por inequivocadamente relevante, que já o Decreto-lei 271/67, ao estatuir regras atinentes aos loteamentos urbanos determinou aplicar-se aos loteamentos a Lei nº 4.591/64, equiparando o loteador ao incorporador, os compradores de lotes aos condôminos e as obras de infraestrutura dos loteamentos à construção de edifícios sob feição condominial.

Aí está, na própria previsão legal, a colocação dos direitos e interesses dos compradores de unidades imobiliárias de um loteamento, em peremia com a situação dos tomadores de unidades imobiliárias de uma edificação implantada sob a lei regedora dos condomínios habitacionais.

Ora, pela equiparação que a lei estabeleceu, entre a situação do Condomínio em edificações, de fim residencial ou não e a do titular de lotes residenciais, integrantes de um conjunto matriz de um novo Bairro, tem-se que idêntico tratamento dispensado aos condomínios de edifícios deve ser deferido a esta última entidade jurídica, do ponto de vista do respeito à vontade dos particulares, no tocante à preservação das características do empreendimento a que aderiram.

Com efeito, a Lei 4.591/64 foi expressa em dispor no sentido da preservação do pacto de vontade dos condôminos — a convenção do condomínio — sobre a vontade do legislador, em tudo o que é concernente aos direitos sobre a propriedade compartilhada, ao seu uso e gozo e à sua conservação e manutenção.

Assim, um conjunto de habitações em condomínio constituído de um só ou de múltiplos edifícios, tem seu Projeto Arquitetônico — a não ser por unanimidade — ou por decisão da Administração Pública, ressalvado, quanto aos atos desta última, as hipóteses extravagantes de limitação legítima dos direitos da propriedade privada. O pacto condominial é a lei regedora do condomínio.

Destarte, pela mencionada equiparação estabelecida em lei, entre a situação do condomínio de unidades autônomos de um edifício ou de um conjunto de edificações e a situação dos loteamentos de terrenos de fim residencial, geralmente matriz de um novo bairro, há que se ter em mente que a implantação das ruas e praças do

loteamento, assim como dos espaços livres de proteção ambiental ou de fins paisagísticos, não podem ser desvirtuados. Não podem ser tredestinados, pela autoridade pública municipal, no exercício dos direitos inerentes a seu domínio patrimonial sobre tais bens.

É que lhe inibe a livre disposição desses bens o fato mesmo de que sua automática transferência, por força de lei, ao domínio do Município, operou-se sob a égide do concurso voluntário. Operou-se sob a inspiração de que o exercício desse domínio se faça em sintonia com o Plano Urbanístico adotado com a aprovação do loteamento.

É uma perfídia, que lamentavelmente se consuma a cada dia, que os gestores do bem comum, investidos nas funções de governo de nossas comunas, possam dispor, para fins diversos daqueles que motivaram a perda da propriedade particular em favor do Município, de bens afetados ao interesse público, com destinação específica firmada no ato translativo de sua propriedade. O Concurso Voluntário do particular, para o ato de versão do bem ao domínio público, há de gravá-lo quanto a sua destinação, sobremodo no tocante às áreas de uso comum do povo e de preservação ambiental ou paisagística. Quantas vezes as características das vias públicas de amplas dimensões, as praças e os parques, assim como lagos artificiais e reservas florestais de preservação paisagística, terão constituído, justamente, o motivo determinante da opção dos tomadores de lotes de terreno, por consubstanciarem a própria marca qualificadora do empreendimento.

A propósito, é significativa a diretriz sinalada por lúcido acórdão de nossa mais alta Corte de Justiça, ao assegurar prevalência a uma cláusula de contrato de loteamento proibitiva de ser dada destinação diversa da residencial às edificações do conjunto. A cláusula em questão havia sido afrontada por ato da autoridade municipal, ao conceder alvará de licença para um estabelecimeno comercial instalar-se no local. A prevalência do pacto de vontades dos particulares, no caso, teve por respaldo, na decisão do S.T.F., a consideração de que a cláusula não se contrapunha a qualquer princípio de ordem pública e se legitimava pelo fato de que sob tal restrição ao destino das unidades habitacionais tinha sido o loteamento aprovado e inscrito no Registro de Imóveis (STF, 1ª Turma, RE nº 101.258-SP, in STJ 110/391).

A hipótese de que aqui se cuida não é menos relevante, tocante ao respeito dos direitos e interesses dos titulares de unidades habitacionais de um loteamento. Impende dizer, até mesmo, que é ainda de maior significação.

Não é demasia insistir-se na idéia de que o loteamento é, via de regra, como se disse, matriz de um novo bairro residencial da Cidade. Daí ser imperativo ter-se em linha de conta que as ruas e praças do loteamento, assim como os espaços livres de proteção ambiental ou de fins paisagísticos não podem ser desvirtuados. Não podem sofrer tredestinação, por ato da autoridade pública municipal, no exercício de seu poder de império sobre os bens de seu domínio público.

No caso, inibe-lhe a disposição do bem afetado ao interesse público para o uso comum do povo, mesmo após sua pretensa desafetação, o fato de que o bem se integrou ao patrimônio público por ato vinculativo das vontades do particular e da Administração.

A integração ao patrimônio público operou-se como cláusula de um negócio jurídico: a aprovação do loteamento, e a licença para sua implantação, tal como projetado pelo particular. Nem uma, nem outra das partes — o loteador e a Administra-

ção — pode, a seu livre alvedrio, alterar-lhe as características essenciais, especialmente no que tange aos traçados de ruas e praças e a preservação desses logradouros, como parte do patrimônio coletivo.

Com efeito, as praças e ruas do loteamento, assim como os espaços livres destinados ao desfruto dos moradores e do comum do povo, como reservas florestais e de proteção ambiental, foram adquiridas pelo Município em função do destino que lhes foi dado no Projeto de Loteamento. São bens provindos do patrimônio privado com destinação certa, aceita pelo Município, e a ele entregue para custódia, livre das incertezas do futuro, a benefício da comunidade dos usuários da gleba urbanizada.

ALVARO PESSOA, liderando equipe de juristas a serviço do Governo do Estado, em 1977, produziu excelente Curso de Direito Municipal (Imprensa Oficial, RJ, 1977) afirmando, em capítulo atinente ao parcelamento imobiliário, que ao loteador assiste, uma vez obtida a licença para a implantação do loteamento, a titularidade de um verdadeiro direito adquirido, de sorte a não poder sua licença ser revogada pela administração municipal.

Nessa linha de pensamento, quer parecer-nos sustentável a existência de um verdadeiro direito subjetivo dos titulares de unidades autônomas do loteamento, que são os lotes, à inteireza do projeto. Vale dizer que se apresenta reconhecível um direito subjetivo do particular, titular de unidade imobiliária integrante de um loteamento, à preservação das características básicas do projeto urbanístico, tais como a largura das vias públicas, as condições de acesso a essas vias, a permanência dos espaços livres garantidores das peculiaridades estéticas e paisagísticas do conjunto.

Não só nos loteamentos fechados, do tipo condominial, se há de entrever a existência desses direitos subjetivos. Também nos núcleos urbanizados em conformidade com a legislação dos loteamentos e do parcelamento do solo urbano em geral se deve reconhecer o direito do comprador a que o conjunto seja mantido com suas características essenciais, pena de lesão intolerável a seu patrimônio e à qualidade de vida que elegeu, ao optar por construir e habitar naquele núcleo urbanístico.

Pensamos que os bens públicos adquiridos pelo Município, como decorrência de implantação de um Projeto de Loteamento Urbano, guardam consigo, por razão ontológica, afetação específica ao interesse público reconhecido pelo Município ao aprovar o Projeto. Outra coisa é tredestinar os fins do bem que, de certo modo a própria lei expropriou, como condição de validade do projeto oferecido aos adquirentes de suas unidades territoriais. Com praça e ruas. Com os equipamentos anunciados. Mas, precipuamente, com a grandiosidade, beleza e predicados com que o projeto do novo Bairro foi concebido por seus idealizadores; com que foi eleito pelos tomadores de lotes; tal como foi aprovado pela administração, para segurança do direito subjetivo dos interessados e para garantia de direitos gerais da coletividade.

Há direitos impessoais subjetivos de que a própria sociedade se torna titular. São direitos suscetíveis de tutela, mesmo em face do Estado-administração.

Direitos ao ambiente, à qualidade de vida da comunidade, ainda que se trate de um micro-universo social, pois que não se deve perder de vista que os interesses coletivos particularizados nos bairros, nos conjuntos habitacionais ou nos loteamentos, são interesses vitais para o homem, no mundo moderno.

Correspondem aos direitos da pessoa ao desfrute dos bens da natureza. Ao ambiente ecologicamente preservado. A beleza da paisagem que se desfruta da janela.

A pureza do ar que se respira. A intocabilidade do sonho de realização pessoal com que um lote de terreno foi comprado, uma casa construída, um portão pintado, uma árvore plantada. A expectativa de um fruto que amanhã será colhido.

Aí surte, em contrapartida, o dever do Estado-administração de exercer um poder de império e mesmo seu singular poder de polícia, sem violar esses direitos. Ao revés, visando fomentá-los e tutelá-los.

Por sinal que, a transcender desses direitos subjetivos dos proprietários de unidades imobiliárias dos loteamentos, deve-se reconhecer, mesmo, a existência de um direito comunitário, de todo o povo, ao desfrute do novo bairro, como unidade urbanística do todo que é a Cidade. O loteamento, sob essa visão, não é patrimônio de um conjunto de pessoas, mas, sim, núcleo urbano de interesse comum de todos.

Daí que as limitações urbanistas convencionais do loteamento, assim como as do direito administrativo local constituem uma situação jurídica definida e desfrutável por toda a comunidade. Tutelável, por isso mesmo, em Juízo, por iniciativa de qualquer interessado e, nos dias atuais, com predominância, pelo Ministério Público, órgão da sociedade incumbido de zelar pelos direitos e interesses da coletividade. Especialmente no tocante ao meio ambiente, à segurança e à saúde pública, ao patrimônio cultural, estético e paisagístico, que constituem bens de todos, essenciais à preservação e valorização de qualidade de vida da coletividade.

Em síntese conclusiva desse elenco de considerações a respeito do tema, acreditamos dever assentar nosso pensamento em itens objetivos que assim se alinham:

1. O vigente regramento legal dos loteamentos permite-nos situar os empreendimentos imobiliários dessa espécie na categoria de atuação da iniciativa privada no propósito de propiciar, a par do negócio de compra e venda de lotes de terreno de fins habitacionais, de interesse privado, também o desenvolvimento urbano de interesse social.

2. O acoplamento do interesse privado, do empreendedor do loteamento, com o interesse público, de acentuada conotação municipal, opera o surgimento, de regra, do novo bairro. Para tanto, parte da gleba objeto do plano do loteamento converter-se-á, com a aprovação do projeto, em bem público do domínio municipal, em tudo o que seja atinente às vias e praças públicas, aos espaços livres e às áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos constantes do projeto (art. 22 da Lei nº 6.766/79).

3. O Município se vincula, ao aceitar o plano do loteamento, à obrigação de preservar no seu domínio as áreas recebidas como parte da infraestrutura urbanística do projeto, sem alterar a vocação de sintonia finalística desses bens com a concepção do Plano Urbanístico estampada no projeto. Sua inalterabilidade decorre, para o loteador, do comando inscrito no art. 17 da Lei nº 6.766/79 e, para o Município, da natureza do negócio que gerou a integração das áreas ao domínio público, a dizer, o concurso voluntário de vontades entre o ente público e o particular.

4. A equiparação operada por lei entre a situação do condomínio em edificações, de fim residencial ou não, e a situação do conjunto de lotes de terreno de um loteamento de fins residenciais, geralmente matriz de um novo bairro, caracteriza os espaços de uso comum deste último empreendimento como inalteráveis pelo loteador, desde o registro do Plano de Loteamento, salvo a unânime convergência de vontades dos titulares de unidades imobiliárias do conjunto e da municipalidade, esta

mediante autorização legislativa específica. A conclusão, neste último enfoque, decorre do entendimento de se tratar de alteração de afetação do bem ao interesse público geral, transcendente à disponibilidade de bens dominicais do poder público e dos particulares proprietários ou detentores de direitos reais sobre os lotes.

5. Consubstanciando a alteração do Plano de Loteamento, qualquer que seja o autor da iniciativa, modificação das condições, ou dos predicados do conjunto, em relação aos espaços livres de proteção ambiental, paisagístico e outros de interesse da sociedade como um todo, qualquer alteração do Projeto deverá sujeitar-se ao crivo do Ministério Público, à oportunidade de registro, na qualidade que essa instituição tem de fiscal dos interesses sociais (C.F., art. 127 e art. 1º da Lei nº 8.625, de 12.02.93 — Lei Orgânica Nacional do Ministério Público).

6. A alteração da concepção original o Plano de Loteamento, por parte da autoridade municipal, no tocante ao destino e vocação das áreas que passaram a integrar o domínio público do Município mercê da aprovação do loteamento, via do denominado concurso voluntário, constitui tredestinação do bem público, por ofensa aos direitos dos proprietários das unidades imobiliárias do loteamento e por violação à lei regedora da espécie, tal como se procurou demonstrar neste trabalho.