Questão Discursiva 02870

A administração Pública pode ou não invalidar uma licença para um loteamento irregular? O que acontece no registro de imóvel com a invalidação da licença?

Resposta #003291

Por: Jack Bauer 3 de Novembro de 2017 às 20:06

Segundo o princípio da autotutela administrativa, a Administração Pública pode sim invalidar uma licença para um loteamento irregular.

De plano, cabe anotar que a concessão da licença significa que, naquele dado momento, o requerente preenche os requisitos legais para sua obtenção.

No entanto, pode ocorrer de o loteador deixar de preencher os requisitos, ou cometer alguma irregularidade posterior à concessão da licença, que configure ilegalidade e que possibilite a posterior anulação da licença.

Em conclusão, o loteador que consegue a licença não tem direito adquirido a construir, mas deve continuar preenchendo os requisitos legais para mantê-la.

No caso de invalidação da licença, deve ser averbada a decisão que a invalidou no registro de imóveis, a fim de alertar futuros compradores do loteamento irregular e evitar prejuízos a terceiros.

Resposta #003300

Por: Sniper 4 de Novembro de 2017 às 12:05

A administração Pública pode ou não invalidar uma licença para um loteamento irregular? O que acontece no registro de imóvel com a invalidação da licença?

O loteamento irregular é aquele que o lote está registrado no Cartório de Registro de Imóveis, mas não cumpre as exigência da Prefeitura, como a implantação de escoamento de água de chuvas, instalação de esgoto, dentre outras imposições.

Ora, incide, no caso de invalidação de uma licença, o princípio da autotutela o qual permite ao administrador controlar os seus atos quando ilegítimos ou inoportunos. Conforme súmula 346 e 473 do STF.

Portanto, é sim possível invalidar uma licença para um loteamento irregular. Assim, a decisão que invalidou a licença deve ser averbada no Registro de imóvel, isso é feito para que futuros compradores sejam alertados de possíveis prejuízos.