



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000303121

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Criminal nº 1501703-54.2021.8.26.0292, da Comarca de Jacareí, em que é apelante CELSO BARBOSA DE OLIVEIRA JUNIOR, é apelado MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em 6ª Câmara de Direito Criminal do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Rejeitadas as preliminares, PROVERAM PARCIALMENTE O RECURSO apenas para reajustar a corporal, agora estipulada em um (1) ano, seis (6) meses e vinte (20) dias de reclusão, mantendo, no mais, a sentença impugnada, v.u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores FARTO SALLES (Presidente), CRESCENTI ABDALLA E GILBERTO CRUZ.

São Paulo, 27 de março de 2025

FARTO SALLES

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO nº. 32.279

APELAÇÃO CRIMINAL nº. 1501703-54.2021.8.26.0292 (processo digital)

COMARCA: JACAREÍ-2ª VARA CRIMINAL

APELANTE: CELSO BARBOSA DE OLIVEIRA JÚNIOR

APELADA: JUSTIÇA PÚBLICA

Corréu: Ronaldo Rodrigues dos Santos

APELAÇÃO CRIMINAL. LOTEAMENTO IRREGULAR DE SOLO PARA FINS URBANOS (art. 50, I, da Lei nº. 6.766/79). Preliminares. Vício de fundamentação. Inocorrência. Desnecessidade de se discorrer sobre cada uma das teses defensivas, superadas diante da conclusão sobre a robustez do conjunto probatório e, ainda, quanto ao 'enquadramento' legal das condutas. Demais questões prejudiciais que se confundem com o mérito da causa. Matérias rejeitadas. Mérito. Materialidade e autoria comprovadas. Versão exculpatória inverossímil e contrariada pelo relato de adquirentes dos imóveis, prova documental e laudos periciais atestando a presença de vestígios de loteamentos em TODAS as áreas reportadas na denúncia. Dolo patente. Crime que se perfaz com a realização de loteamentos irregulares para fins urbanos, ainda que situados em áreas rurais. Réu já beneficiado com o reconhecimento da continuidade delitiva entre as condutas, na hipótese evidenciando reiteração criminosa e diversidade de desígnios. Condenação mantida. Apenamento. Revisão. Necessidade tão só para ajustar o acréscimo conferido à basilar. Atenuante da confissão inconciliável com a versão exculpatória. Apelo provido em parte.

VOTO DO RELATOR

Pela sentença a fls. 768/776, cujo relatório se adota, CELSO BARBOSA DE OLIVEIRA JÚNIOR, qualificado nos autos, foi condenado a cumprir pena três (3) anos, um (1) mês e dez (10) dias de reclusão em regime aberto, com multa correspondente a treze (13) salários-mínimos, como incurso no artigo 50, I, da Lei nº. 6.766/79, substituída a corporal por restritivas de direitos consistentes em prestação de serviços à comunidade e limitação de final de semana.

Inconformada, apela a Defesa (fls. 787), vindo as razões do recurso a fls. 804/821. Argui nulidade por vício de fundamentação, porquanto não enfrentadas as teses deduzidas em sede de memoriais e de embargos declaratórios. Ainda preliminarmente, discorre sobre a atipicidade da conduta, porquanto a área loteada estava inserida em zona rural, destinando-se as frações ideais à construção de chácaras, nos termos do artigo 49 do Plano Diretor. Reclama, ainda, de vício atrelado à dosimetria, com acréscimo superior àquele anunciado pela julgadora. Quanto ao mérito, busca a absolvição por insuficiência probatória ou, ainda, por atipicidade da conduta, reiterando a tese de que os lotes não se destinavam à edificação urbana, a par de não realizados atos de infraestrutura próprios de loteamento, sendo as mudanças realizadas em momento posterior à venda e a título de benfeitorias pelos próprios compradores. Em caráter subsidiário, almeja a redução da basilar, o reconhecimento da atenuante representada pela confissão e o afastamento da continuidade delitiva.

Regularmente processado o recurso, apresentaram-se as contrarrazões a fls. 829/830, tendo a ilustrada Procuradoria Geral de Justiça se manifestado pelo parcial provimento do apelo, com a revisão da pena-base (fls. 840/850).

Feito encaminhado à mesa diante da oposição ao julgamento em sessão permanente virtual tempestivamente apresentada pela Defesa a fls. 838 (*consoante publicação disponibilizada no diário de*

justiça eletrônico de 23 de janeiro último, pp. 3.153, sendo a petição protocolizada por via eletrônica no último dia do prazo, em 31 de janeiro).

É o relatório.

Inicialmente, afastam-se as preliminares suscitadas.

Reclama a Defesa da não apreciação de três teses suscitadas em sede de memoriais e reiteradas após a prolação da sentença, via embargos: (i) alegação de que a ausência de matrícula não impediria a comercialização dos terrenos, “*sendo absolutamente lícita e prevista a cessão de direitos*”, mesmo porque nenhuma área comercializada seria menor que 2.500m², (ii) pedido de exclusão das imputações atreladas ao loteamento das áreas 2 a 5, porquanto não produzida prova (*mormente testemunhal*) sob o crivo do contraditório e (iii) pretensão de reconhecimento da tentativa.

No caso, bastaria breve leitura da sentença para se constatar que as teses foram repelidas pela julgadora ao discorrer sobre a existência de provas testemunhais, documentais e periciais capazes de respaldar as imputações no tocante a todas as áreas mencionadas na denúncia (*algo que, como se verá adiante, não se limitou à constatação de que os terrenos foram comercializados sem a respectiva matrícula*) e, ainda, a respeito do enquadramento legal das condutas, que acarretaram parcelamento irregular de solo para fins urbanos, nos termos do artigo 50, “caput”, I, da Lei nº. 6.766/79.

Nesse tom, mencione-se que o tipo penal sob análise caracteriza crime instantâneo de efeitos permanentes, que se aperfeiçoa com a prática de qualquer ato voltado ao início do parcelamento/loteamento de solo para fins urbanos, representando a efetiva venda ou mesmo outros desdobramentos voltados ao incremento da infraestrutura local mero exaurimento do crime, daí porque nítida a incompatibilidade da tentativa aventada com a imputação descrita na denúncia, tanto que lançada a esmo pela Defesa no trecho final dos memoriais derradeiros e sequer reproduzida via apelação.

Noutras palavras, a magistrada enfrentou, ainda que de forma sucinta, todas as teses necessárias ao desate condenatório, com a rejeição dos embargos de declaração opostos a fls. 779/780, no caso representando mero inconformismo da parte diante do desfecho desfavorável da ação penal.

Releva destacar que *“o julgador não é obrigado rebater, um a um, todos os argumentos das partes, bastando que resolva a situação que lhe é apresentada sem se omitir sobre os fatores capazes de influir no resultado do julgamento, o que ocorreu na espécie. Nessa linha, revelaram-se os embargos de declaração opostos como mero inconformismo do ora recorrente com o resultado do julgamento, situação que não enseja o reconhecimento de violação ao art. 619 do CPP (STJ, AgRg nos EDcl no REsp 1284383/PR, Relator Ministro ANTONIO SALDANHA PALHEIRO, DJEN **10-12-2024** – grifou-se).*

No mais, observa-se que os questionamentos quanto à definição típica da conduta ou, ainda, quanto a eventual equívoco na dosimetria não traduzem nulidade, porquanto se confundem com o próprio mérito da ação penal, devendo com este ser analisados.

Superadas as questões prejudiciais, infere-se que o recurso deve vingar parcialmente diante do mérito, tal como ponderou a ilustrada Procuradoria de Justiça.

Consta da imputação que CELSO BARBOSA DE OLIVEIRA JÚNIOR e o corréu *Ronaldo Rodrigues dos Santos* (autos desmembrados a fls. 430, com formação do feito sob nº. 0000975-82.2024.8.26.0292) integram a sociedade denominada CJR Administradora de Bens Ltda (nome fantasia “Terra Projeto”), ambos detendo poderes de administração da empresa (contrato social a fls. 220/223).

Refere a denúncia que, à época dos fatos, a sociedade adquiriu cinco grandes áreas de terra (*uma delas na Estrada do Remedinho, outra na Estrada do Alambique, uma terceira na Estrada*

Tanaka e, as últimas, na Estrada Roque Mariano, estando uma delas perto do sítio Shangrilá e, outra, em local denominado “Nova Igaratá”), vindo os réus a realizar parcelamento indevido de solo para fins urbanos em cada um dos terrenos, dividindo as glebas, abrindo vias de circulação e comercializando os lotes sem autorização dos órgãos públicos, tudo em desacordo com a Lei nº. 6.766/1.979 e a Lei Complementar nº. 49/2003, do Município de Jacareí.

Extraí-se da exordial que os fatos foram constatados por meio de fiscalização realizada pela Prefeitura Municipal, que remeteu cópia dos procedimentos administrativos à Delegacia de Polícia para apuração dos fatos.

O apelante negou o cometimento dos crimes nas duas fases da persecução, alegando ter fracionado os terrenos em glebas de 20 mil metros quadrados, em atenção ao limite legal para formação de imóveis para fins rurais (*chácaras*), negando ser o responsável por dividir as áreas em frações menores. Afirmou ter sido “transparente” com os compradores, informando-os de que o processo de desmembramento ainda tramitava perante a Prefeitura e, por isso, as áreas comercializadas ainda não dispunham de escritura. Mencionou que os terrenos adquiridos pela empresa já contavam com traçados a permitir o deslocamento interno, não tendo escavado ruas ou realizado outras obras de infraestrutura local. Disse que toda a divulgação dos lotes era feita “online”, sem colocar cartazes ou *outdoors* para anunciar o 'empreendimento' (fls. 216/217 e 744 - mídia SAJ).

Na hipótese, contou a testemunha *Oswaldo Teixeira* ter comprado uma gleba de 20 mil m² no loteamento Altos de Igaratá de um terceiro, que já havia adquirido o terreno naquele local havia algum tempo. Afirmou que o imóvel não contava com escritura ou registro perante a Prefeitura, ainda passando por processo de regularização à época da audiência. Quando visitou o local, já havia estrada e demarcação entre os lotes, os quais estavam quase integralmente vendidos (fls. 744-

mídia SAJ).

Já a testemunha *Roberval Nogueira de Mattos* informou ter adquirido **terreno de 5 mil m²** diretamente da “*Terra Projeto*”, na Estrada do Alambique. Asseverou ter recebido informação de que **seria necessário reunir quatro compradores para regularização da documentação correspondente à área total de 20 mil m²**, acrescentando que já havia ruas e divisão das áreas quando adquiriu o lote (fls. 744- mídia SAJ).

Da mesma forma, relatou a depoente *Cláudia Gomes Alcântara* haver adquirido terreno situado na Estrada do Alambique, no loteamento Altos de Igaratá II. Reportou ter **adquirido uma área de 5mil m² correspondente a uma fração maior de 20 mil m² que seria regularizada depois de reunidos quatro compradores para aquele lote**. Asseverou que existiam piquetes no local demarcando a divisão do terreno maior, mas ainda não havia ruas (fls. 744- mídia SAJ).

Benedito Darcy, de seu lado, afirmou trabalhar como pedreiro, chegando a construir uma casa no loteamento próximo ao Shangrilá. Disse que, à época, compareceu ao local um funcionário da Prefeitura informando ao depoente sobre a irregularidade do lote e a respeito da necessidade de interromper a obra, por isso acabou arrolado como testemunha. Disse que **havia ruas demarcadas entre os lotes, cada qual com 5mil m²** (fls. 744- mídia SAJ).

Não bastasse, disse o policial militar *Saulo Ricardo de Almeida* se recordar apenas de uma diligência realizada na Estrada Roque Mariano, no final do ano de 2.021, podendo afirmar que, no local, havia demarcações (fls. 744- mídia SAJ), enquanto as testemunhas de defesa apresentaram declarações escritas, com considerações de cunho pessoal sobre o apelante (fls. 763/767), algo insuficiente para infirmar o conjunto probatório que, pois, permanece íntegro.

Conquanto não tenham sido arrolados compradores de todos os loteamentos criados pelo acusado, a prova testemunhal

produzida por amostragem evidencia, de plano, o “*modus operandi*” empregado pelos empresários para “*mascarar*” a irregularidade dos empreendimentos montados à época, porquanto intencionavam escriturar áreas situadas dentro do limite mínimo estabelecido em lei (*de 20 mil m²*), mas que eram fracionadas em lotes menores antes mesmo de disponibilizadas à venda, tornando nítido o dolo inerente ao tipo penal.

Corroborando os relatos, depara-se com a petição a fls. 390/393, apresentada em nome de dezenas de compradores lesados que também adquiriram terrenos no Bairro Igaratá depois de manter contato com prepostos da imobiliária, inclusive em reuniões que contavam com a presença dos sócios da Terra Projeto e Engenheiros, de modo a dar “*ares de legalidade*” às negociações, recebendo a informação de que as terras teriam a documentação regularizada após a quitação e que o “*desmembramento se daria por meio de fração ideal, assim, **cada matrícula teria 20 mil m² de área e 4 proprietários, cada qual com 5 mil m²***”, o que não se concretizou mesmo após os pagamentos, dispondo o artigo 37 da Lei n.º. 6.766/79 ser “vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado”.

Releva notar que a petição vem instruída com cópia de um dos contratos (fls. 396/402), tendo por objeto a **venda de terreno com metragem pouco superior a 5mil m²**.

Ademais, a materialidade delitiva vem estampada pelos laudos periciais relativos aos loteamentos denominados Ares de Jacareí 1 e 2 (*situado na Estrada do Remedinho - fls. 136/149*), Altos de Igaratá 1, 2 e 3 (*na Estrada do Alambique - fls. 150/160*), Tanaka (*na Estrada Santa Izabel ou Estrada Tanaka - fls. 161/172*) e Nova Igaratá e, ainda, na área próxima ao rancho Shangrilá (*os dois últimos, na Estrada Roque Mariano – fls. 173/179 e 180/189*) atestando os vestígios de desmembramento realizado EM TODOS AQUELES LOCAIS, devido a características como “*caminho de acesso a estrada frontal, cercas, solo exposto e construções*” (fls. 136/189).

Mencione-se que a prova pericial confrontou as imagens dos locais examinados com os registros de satélite extraídos do “Google Earth” em momento anterior ao início dos loteamentos, ficando claras as modificações realizadas nos terrenos (*como se observa, verbi gratia, nas imagens a fls. 185*), tudo a refutar a alegação do acusado de que as movimentações de terra observadas decorreriam de traçados pré-existent.

Sob diverso enfoque, como bem destacou a ilustrada Procuradoria de Justiça, a “*atuação do Poder Público municipal demonstra a violação à legislação municipal*”, que culminou na instauração de procedimentos administrativos (fls. 20/110) também instruídos com imagens relativas aos locais de loteamento e que, igualmente, indicaram vestígios de desmembramento irregular dos terrenos (*como, por exemplo, na imagem a fls. 75, com detalhe de máquina realizando a abertura de via*), porquanto levados a efeito sem aprovação da Prefeitura e sem o prévio registro imobiliário, como determina o artigo 37 da Lei nº. 6.766/1.979.

A propósito, o Plano Direto do Município de Jacareí (fls. 467/585) apenas autoriza o parcelamento do solo para fins urbanos em áreas menores que 20.000,00 m² dentro da Macrozona de Destinação Urbana, **enquanto os terrenos loteados se situavam em zona rural**.

Aliás, dispõe o artigo 3º da Lei 6.766/79 que “*Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal*”.

Da mesma forma, estabelece o artigo 53 do mesmo Diploma Especial que “*Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente*”, daí a irregularidade advinda da formação de loteamentos sem

a indispensável autorização do ente municipal, quadro que, inclusive, culminou na autuação administrativa (*repita-se*).

Importa notar que o tipo penal do artigo 50 da Lei especial trata de parcelamento de solo para fins urbanos, pouco importando que o imóvel esteja situado ou não em área urbana.

Embora a Defesa insista em alegar que os imóveis comercializados destinar-se-iam à construção de chácaras, a situação não afasta a conclusão de que as pequenas propriedades/áreas teriam finalidade precipuamente residencial ou de veraneio.

Mencione-se que a definição de imóvel rural vem estabelecida não apenas pelas dimensões mínimas estipuladas na legislação municipal, mas, também, pela finalidade de “*exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agro-industrial*” (*tal como definido pelo Estatuto da Terra - Lei nº. 4.504/64 – e pela Lei nº. 8.629/1993, que disciplina a reforma agrária*).

Vale dizer, a vedação ao parcelamento de solo para fins urbanos objetiva, justamente, impedir o crescimento desordenado e a ocupação populacional em áreas destinadas a atividades rurais e à preservação ambiental.

Precedentes desta Colenda Corte de Justiça reforçam a lógica e racional percepção, assentando-se que, “*apesar do imóvel estar localizado em área rural, tem-se que a conduta praticada pelos acusados é típica, tendo em vista que deram início ao parcelamento clandestino com finalidade urbana, demarcando-se lotes com o objetivo de construção de chácaras no local e abertura de rua, consoante as provas produzidas neste feito. Em outras palavras, a tipicidade da conduta se verifica a partir da finalidade dada ao loteamento, razão pela qual, mesmo que o início do parcelamento tenha ocorrido em propriedade situada em zona rural, incorre no delito acima mencionado quem o faz com fins urbanos, para lazer e veraneio, sem autorização do órgão público competente e em desacordo com o artigo 3º, caput, da Lei n. 6.766/79, conforme ficou demonstrado nos*

autos” (TJESP, Apelação Criminal nº. 1500464-23.2022.8.26.0666, Relator Desembargador FREITAS FILHO, julgado 04-12-2024 - grifei).

No mesmo tom, “(...) o parcelamento de imóvel rural (localizado em zona rural) para fins urbanos só é possível se lei municipal redefinir o seu zoneamento, transformando a zona rural ou parte dela (onde se encontra o imóvel) em zona urbana ou de expansão urbana. Enfim, em nada importa o fato de o imóvel se localizar em área rural, eis que a tipicidade da conduta se verifica a partir da finalidade do loteamento. Portanto, ainda que o parcelamento tenha ocorrido em propriedade rural, incorre na prática delituosa quem o faz com fins urbanos”. (TJESP, Apelação Criminal 1500353-78.2018.8.26.0666, Relator Desembargador MARCELO GORDO, julgado 08-08-2024 – sem grifo no original).

Reitera-se que, ainda que não se tenha avançado em obras de infraestrutura mínima ou mesmo que não se tenha realizado a venda de lotes em todos os terrenos mencionados na denúncia, o simples fato de ter se iniciado o loteamento clandestino naquelas cinco localidades basta à caracterização da figura típica descrita no artigo 50, “caput”, do inciso I, da Lei nº. 6.766/79 (já que a imputação não se refere à forma qualificada do parágrafo único do citado dispositivo), pouco importando que outras modificações ou benfeitorias tenham sido posteriormente realizadas pelos compradores dos lotes.

De outra banda, fica desde já afastado o pleito de reconhecimento de crime único, mormente porque o réu já se viu, inclusive, beneficiado com o reconhecimento da continuidade delitiva entre as condutas, a rigor incompatível com a habitualidade delitiva e a existência de desígnios autônomos, aqui anotada a instalação de loteamentos em áreas distintas, não podendo a formação dos “novos” empreendimentos ser considerada desdobramento causal ou normal da primeira ação delitiva.

Assim, demonstrada a materialidade e apurada a autoria delitiva à exaustão, a condenação é a providência que se impõe, tendo a

julgadora singular estipulado a pena-base um sexto (1/6) acima do piso legal em face da maior reprovabilidade das condutas envolvendo considerável número de vítimas.

A título de exemplo, extrai-se da petição a fls. 390/393 que, pelo menos vinte compradores, foram lesados com a compra de terrenos no empreendimento denominado “*Reserva dos Eucaliptos*” ao adquirir imóveis em loteamento irregular e, portanto, não sujeitos a registro, algo a reforçar a necessidade de resposta mais rigorosa às condutas.

No caso, de fato, depara-se com erro material na sentença, porquanto se aplicou o incremento anunciado sobre dois (2) anos de reclusão, enquanto o tipo penal sob análise prevê pena mínima de um (1) ano, daí a correção agora operada, alcançando-se a basilar correspondente a um (1) ano e dois (2) meses de reclusão, com multa de dez (10) salários-mínimos (em atenção ao critério definido pela legislação especial para a definição da pecuniária).

Acertadamente, não se cogitou da atenuante representada pela confissão, porquanto o acusado, em nenhum momento, admitiu haver efetuado o desmembramento irregular dos terrenos, alegando ter apenas comercializado lotes dentro das dimensões mínimas necessárias à constituição de imóveis rurais.

Sem outras causas modificadoras, concretizou-se a reprimenda no patamar antes especificado para cada uma das condutas, aplicando-se tão só uma das penas, no caso acrescida de um terço (1/3) em razão da continuidade delitiva reconhecida, a alcançar um (1) ano, seis (6) meses e vinte (20) dias de reclusão, com multa no importe de treze (13) salários-mínimos (embora o correto fossem quatorze salários, algo impossível de ser revisto diante do reclamo exclusivo da Defesa).

Pondere-se que o acréscimo conferido atende ao critério matemático sugerido pela jurisprudência predominante, objeto da Súmula 659 do Superior Tribunal de Justiça (“*A fração de aumento em razão da*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

prática de crime continuado deve ser fixada de acordo com o número de delitos cometidos, aplicando-se 1/6 pela prática de duas infrações, 1/5 para três, 1/4 para quatro, 1/3 para cinco, 1/2 para seis e 2/3 para sete ou mais infrações”).

De resto, estipulou-se o regime aberto para cumprimento da corporal, ao final substituída por duas restritivas de direitos consistentes em prestação de serviços à comunidade e limitação de final de semana, pelo tempo da condenação, solução contrária ao artigo 33, § 3º, do Código Penal e insuscetível de alteração ante a inércia da Justiça Pública.

À vista do exposto, pelo meu voto, rejeitadas as preliminares, **PROVEJO PARCIALMENTE O RECURSO** apenas para reajustar a corporal, agora estipulada em um (1) ano, seis (6) meses e vinte (20) dias de reclusão, mantendo, no mais, a sentença impugnada.

Comunique-se.

FARTO SALLES

Relator

(Assinatura Eletrônica)