



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000376418

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Criminal nº 1500646-43.2021.8.26.0666, da Comarca de Artur Nogueira, em que é apelante JOSÉ ARLAN DOS SANTOS RIBEIRO, é apelado MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Criminal do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores FERNANDO SIMÃO (Presidente) E KLAUS MAROUELLI ARROYO.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

IVANA DAVID
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 34437

Apelação nº 1500646-43.2021.8.26.0666 – Artur Nogueira

Apelante: JOSE ARLAN DOS SANTOS RIBEIRO

Apelado: MINISTÉRIO PÚBLICO

Ementa: DIREITO PENAL E URBANÍSTICO. APELAÇÃO CRIMINAL. PARCELAMENTO IRREGULAR DO SOLO URBANO. LOTEAMENTO CLANDESTINO. FINALIDADE URBANA EM ÁREA RURAL. AUTORIA E MATERIALIDADE COMPROVADAS. CONDENAÇÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

1. Apelação criminal interposta contra sentença que o condenou, como incurso no artigo 50, inciso I, c.c. parágrafo único, inciso I, da Lei nº 6.766/79. A condenação se deu pela prática de loteamento do solo para fins urbanos sem aprovação dos órgãos competentes e em desacordo com a legislação urbanística. O réu busca a absolvição por atipicidade da conduta e ausência de provas suficientes ou, subsidiariamente, a redução da pena pecuniária.

2. Há três questões em discussão: (i) definir se a conduta do réu é atípica por ausência do elemento subjetivo específico do tipo penal; (ii) estabelecer se as provas constantes dos autos são suficientes para sustentar a condenação; (iii) determinar se é possível a redução da pena pecuniária fixada na sentença.

3. A condenação é mantida porque a conduta do réu, ao dar início a loteamento em área localizada fora do perímetro urbano, sem aprovação prévia dos órgãos competentes e sem o devido registro, subsume-se com perfeição à hipótese típica do artigo 50, inciso I, da Lei nº 6.766/79, sendo irrelevante a localização rural do imóvel, dada a finalidade urbana do parcelamento.

4. A tipicidade da conduta é objetiva e subjetiva: além da infração às normas urbanísticas, restou demonstrado o dolo do réu, que admitiu o loteamento irregular, mesmo ciente da ausência de regularização, buscando posteriormente meios para regularizar a situação, o que evidencia sua consciência da ilicitude. 5. A autoria e materialidade delitivas estão comprovadas por farto acervo probatório: boletim de ocorrência, laudo pericial, documentos de compra e venda, matrícula do imóvel e diversos depoimentos que corroboram o envolvimento direto do réu na divisão e venda dos lotes.

6. A argumentação defensiva de desconhecimento da ilicitude não merece acolhimento, pois a lei presume o conhecimento de seu conteúdo por todos (princípio da inexcusabilidade da ignorância da lei).

7. A pena foi corretamente dosada, respeitando os princípios constitucionais e as finalidades preventivas, repressivas e ressocializadoras. A substituição da pena privativa de liberdade por restritiva de direitos foi adequadamente

*aplicada, diante do preenchimento dos requisitos legais.
8.A pena pecuniária não pode ser reduzida, pois integra o
preceito secundário do tipo penal e deve guardar
proporcionalidade com a gravidade da infração e com a
pena privativa imposta. Eventual alteração afrontaria a
reserva legal e a individualização da pena.
Recurso desprovido.*

Ao relatório da r. sentença de fls. 333/343, proferida pelo MM Juiz de Direito, Dr. André Acayaba de Rezende, ora adotado, acrescento que a ação penal foi julgada procedente para condenar JOSÉ ARLAN DOS SANTOS RIBEIRO, pela prática do crime descrito no artigo 50, inciso I, c.c artigo 50, parágrafo único, inciso I, ambos da Lei 6.766/79, à pena de 01 ano de reclusão, em regime inicial aberto, sendo substituída por uma restritiva de direitos, consistente em prestação pecuniária no valor de 01 salário mínimo, dirigida a entidade beneficente a ser fixada pelo juízo da execução e uma multa, fixada em 10 vezes o maior salário mínimo vigente no país.

Inconformado, apela o réu.

Busca, em preliminar, o reconhecimento da atipicidade da conduta por ausência do elemento subjetivo específico explícito do tipo penal, com a respectiva absolvição em razão de não constituir o fato infração penal. No mérito, postula absolvição por falta de provas suficientes para a condenação. Subsidiariamente, requer a redução da pena pecuniária aplicada (fls. 358/366).

Processado o recurso, com a apresentação de contrarrazões (fls. 372/375), os autos subiram a esta Corte e foram encaminhados a d. Procuradoria Geral de Justiça que opinou pelo desprovimento do

recurso (fls. 386/392).

Intimado, o advogado não se manifestou sobre à oposição ao julgamento virtual (fls. 396), vindo os autos conclusos a esta Relatora em 25 de março de 2025.

É o relatório.

De proêmio, observo que a matéria preliminar relacionada a absolvição por atipicidade de conduta é de mérito e com ele será examinada.

Pois bem.

Narra a denúncia que a partir de 21 de agosto de 2020, e em 09 de dezembro de 2020, na área conhecida como Capão do Frutal, matrícula 26.206, do Cartório de Registro de Imóveis de Mogi Mirim, cidade de Artur Nogueira/SP, JOSÉ ARLAN DOS SANTOS RIBEIRO deu início a loteamento do solo para fins urbanos, sem autorização dos órgãos públicos competentes e em desacordo com as disposições da Lei e, também, celebrou cessão de compromisso de compra e venda em que manifestou a intenção de vender lote de loteamento não aprovado pelo poder público competente e sem registro no Cartório de Imóveis competente, localizado em área fora do perímetro urbano, definida como Zona Especial de Preservação Ambiental e das Atividades Agrícolas (ZEPAG), no Município de Artur Nogueira/SP, descrito na matrícula 26.206, do Cartório de Registro de Imóveis de Mogi Mirim/SP.

Conforme apurado, José Arlan firmou compromisso de

compra e venda de uma área rural em Mogi Mirim/SP com os proprietários Edmilson Elias Loureiro e outros. Posteriormente, iniciou loteamento e desmembramento irregular para fins urbanos, sem autorização oficial, vendendo ou prometendo lotes não registrados. Em 1º de julho de 2021, fiscalização municipal identificou construções em um dos 15 lotes, adquiridos por Rui Nelson Gonçalves, levando ao embargo das obras.

A materialidade restou comprovada pelo boletim de ocorrência (fls.09/11), laudo pericial (fls.70/76), compromisso de compra e venda (fls. 20/24), matrícula do imóvel (fls.112/121) e a prova oral colhida.

A autoria também é indubitosa.

José Arlan declarou residir em Artur Nogueira e ter adquirido um imóvel de 15.000 m² em 2020 junto com seu tio, sem registro em cartório. Inicialmente, negou envolvimento na venda de lotes, afirmando estar no local apenas para negociar um cavalo. Posteriormente, admitiu que o loteamento estava em processo de regularização e contratou um advogado para o caso. Em nova oitiva, revelou ter comprado o terreno de outras pessoas por contrato, reconhecendo uma dívida de R\$ 12.000,00. Admitiu que Rui Nelson está na posse do imóvel e que não pode construir até a regularização. Por fim, confessou ter realizado o loteamento sem conhecimento da necessidade de regularização prévia, alegando influência do ex-prefeito nos problemas. Comprometeu-se a reembolsar compradores insatisfeitos e demonstrou arrependimento.

A testemunha Edmilson declarou que o imóvel pertencia à sua

mãe e foi vendido a José Arlan por R\$ 500.000,00, mas com uma pendência de R\$ 12.000,00. A venda foi intermediada por ele, mas desconhecia a intenção de loteamento, e a escritura não foi feita devido à metragem.

A testemunha Rui Nelson afirmou ter comprado um lote de 500 m² de José Arlan em 2020 por R\$ 50.000,00, com pagamento parcial e contrato de gaveta. Sua obra foi embargada por irregularidades, gerando prejuízo inicial de R\$ 20.000,00, aumentando para R\$ 70.000,00 após a demolição. Confirmou que José Arlan prometeu regularizar a situação.

A testemunha Reginaldo, guarda civil, participou de uma fiscalização em um loteamento clandestino no bairro Bairrinho, onde identificou construções e divisões de lotes. Confirmou que José Arlan era o vendedor e Rui Nelson Lourenço, um comprador, com ambos sendo notificados pelas irregularidades.

A testemunha Simone, em juízo, informou que adquiriu um terreno próximo ao loteamento do réu, inicialmente sem escritura. Declarou que sua propriedade é a cerca de 100 metros do loteamento do acusado, localizado na zona rural, e que o imóvel foi adquirido de terceiros, mas não soube detalhar motivos para irregularidades.

A testemunha Talisson, em juízo, afirmou ter negociado um lote próximo ao loteamento do réu, mas a transação não foi concluída. Declarou que o loteamento do réu tinha cerca de 20 lotes e quatro construções, com relatos de uma construção demolida, e que houve anúncios de venda de lotes.

A testemunha Hidérico relatou em solo policial que participou de fiscalização em um loteamento clandestino no bairro Bairrinho, constatando obras e divisões irregulares. Identificou Rui Nelson Lourenço como comprador e José Arlan como vendedor, com ambos sendo notificados. Confirmou o embargo da construção.

A testemunha Nadiege declarou em solo policial que desconhecia detalhes sobre a venda da gleba de terra, que foi realizada por seu filho Edmilson. Aduziu que o terreno foi herdado de seu pai há 40 anos e que seu filho Michel não participou do processo por estar em tratamento devido à sua condição de saúde. Declarou conhecer José Arlan apenas no momento da assinatura do contrato.

Este foi o acervo probatório produzido, que não se pode ver como frágil ou insuficiente, até porque além da admissão dos fatos pelo recorrente, em juízo, sendo público e notório que o processo de implantação de um loteamento, enquanto modalidade de parcelamento do solo, pressupõe etapas diversas, a teor do regramento aplicável (Lei nº 6.766/79, artigos 6º a 9º e 12 a 24), descabendo argumentar com falta de ciência da ilicitude da conduta porque a lei presume-se seja de conhecimento de todos.

Aliás, não há que se falar em atipicidade de conduta, porquanto, como bem saliento o d. Procurador, *o artigo 50, inciso I, da Lei 6.766/79 aplica-se com base na finalidade urbana do loteamento, independentemente de sua localização. As provas confirmam que o réu subdividiu e comercializou glebas destinadas à edificação, caracterizando a tipicidade da conduta e o dolo na irregularidade,*

afastando a tese defensiva.

Assim, revela-se acertada a condenação e descabido o pleito de absolvição por qualquer dos fundamentos deduzidos.

As penas e o regime, pelos quais não há qualquer descontentamento, foram aplicados de forma correta e devidamente fundamentados, atendendo aos princípios constitucionais, bem como, às finalidades preventiva, repressiva e da ressocialização da pena.

E, ainda, porque preenchidos os requisitos legais (artigo 44 do Código Penal), a benesse da substituição da pena privativa de liberdade por restritivas de direitos foi bem concedida, nada mais podendo almejar a Defesa.

Inviável a redução da pena pecuniária, por integrar o preceito secundário do tipo, deve guardar proporcionalidade com a pena privativa de liberdade, considerando o valor do solo parcelado, trata-se de pena individualizada e proporcional ao caso em concreto, a ela deve ser dispensado o mesmo raciocínio esposado quando do cálculo da reprimenda corporal, não podendo o magistrado simplesmente reduzi-la ou desconsiderá-la, sob pena de descumprir expressa previsão legal e invadir competência reservada ao legislador federal.

Diante do exposto, nego provimento aos recursos, mantida na íntegra a r. sentença condenatória, por seus próprios fundamentos.

Ivana David
Relatora