



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000405209

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Criminal nº 1501104-73.2023.8.26.0445, da Comarca de Pindamonhangaba, em que é apelante LUIZ ANTONIO RIBEIRO, é apelado MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Criminal do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALEX ZILENOVSKI (Presidente) E FRANCISCO ORLANDO.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

LAERTE MARRONE
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 25.349.

Apelante: Luiz Antônio Ribeiro.

Apelado: Ministério Público.

Apelação. Sentença que condenou o réu pelo crime de parcelamento ilegal do solo para fins urbanos, na forma qualificada (artigo 50, I, combinado com par. único, incisos I e II, da Lei nº 6.766/79). Recurso da defesa. 1. Quadro probatório a evidenciar a responsabilidade penal do apelante. 2. Presentes as qualificadoras previstas no par. único, incisos I e II, da Lei nº 6.766/79. Acusado que chegou a negociar partes do imóvel e não tinha título legítimo de propriedade do imóvel. 3. Sanção que não comporta alteração. Pena-base acertadamente fixada acima do mínimo legal, em razão da duplicidade de qualificadoras, reduzida, na segunda fase, para o mínimo legal, em razão da confissão. Recurso desprovido.

1. A r. sentença, cujo relatório se adota, julgou procedente a ação penal para condenar **LUIZ ANTONIO RIBEIRO** às penas de 1 ano de reclusão, em regime inicial aberto, mais o pagamento de multa equivalente a 10 salários mínimos, como incurso no artigo 50, “caput” I, e par. único, incisos I e II, da Lei nº 6.766/79. A pena privativa de liberdade foi substituída por uma pena restritiva de direitos consistente em prestação de serviços à comunidade (fls. 86/92).

A defesa apelou (fls. 97/107), postulando: (a) o afastamento da qualificadora prevista no artigo 50, I, par. único, incisos II, da Lei nº 6.766/79, relativa à ausência de título dominial legítimo sobre o imóvel; (b) a redução da pena aquém do mínimo legal, em razão

da circunstância atenuante da confissão.

Processado o recurso, a D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo improvimento (fls. 132136).

É o relatório.

2. Não vinga o reclamo. Na linha do que se segue.

3. Segundo a denúncia (fls. 01/03 e alegação final oral):

“ Consta do incluso inquérito policial que, em data incerta, mas no ano de 2022, no imóvel objeto da matrícula nº 17.905 do Cartório de Registro de Imóveis de Pindamonhangaba, localizado na Estrada Municipal do Goiabal, 100, zona rural, coordenadas geodésicas aproximadas Latitude 23°00'27.54”S e Longitude 45°23'16.19”W, nesta cidade e comarca, LUIZ ANTONIO RIBEIRO, deu início, por meio de venda, a desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização dos órgãos públicos competentes e, consequentemente não registrado no correspondente Cartório de Registro de Imóveis, em violação à legislação de parcelamento do solo.

Consta, ainda, que o denunciado, ao dar início ao parcelamento ilegal, não detinha título legítimo de propriedade do imóvel desmembrado.

Segundo o apurado, na data de 22 de setembro de 2021, o denunciado alegou ter adquirido, por meio de instrumento particular, o imóvel que, originalmente, possuía 24.500m².

De posse da área, e ser formalizar o registro do imóvel em seu nome, já no ano seguinte, LUIZ ANTONIO RIBEIRO procedeu à divisão em lotes (cerca de 10 lotes, com metragem um pouco superior a 2.100m²) e passou a comercializá-los. Conforme diligência efetuada pela Prefeitura Municipal no local, o denunciado chegou efetivamente a iniciar um parcelamento clandestino no local (vide relatório de fls. 16/20).

Frisa-se que, a existência de parcelamento clandestino no local foi comprovada pelo laudo pericial a fls. 24/27.

Destaca-se, ademais, que LUIZ ANTONIO é autor de outros três parcelamentos igualmente irregulares e, inclusive, foi recentemente denunciado pelo mesmo crime nos autos do processo-crime n. 1501486-03.2022.8.26.0445, deste e. Juízo.

Nessa esteira, é certo que o denunciado não dispunha, consoante é dos autos, de qualquer aprovação do parcelamento em tela, seja junto à Prefeitura Municipal ou a qualquer órgão pertinente, nem de registro do loteamento perante o Cartório de Registro Imobiliário. Tratava-se, sim, de loteamento clandestino.

Ouvido na Delegacia, o sr. LUIZ ANTONIO admitiu que deu início ao parcelamento sem qualquer autorização do Município e, inclusive, chegou a comercializar os lotes (fls. 21)

(...)”.

4. Evidenciada, diga-se à partida, a responsabilidade penal do acusado.

É o que se depreende do boletim de ocorrência (fls. 06/07), do ofício da Secretaria Municipal de Habitação, contendo o relatório da vistoria realizada no local (fls. 19/23), da cópia de requisição de IC-Local (fls. 25/26), dos laudos periciais relativos do exame no local (fls. 27/30 e 72/78), do relatório final da autoridade policial (fls. 32/33), bem como da prova oral, notadamente relatos de testemunhas e o que encerram os interrogatórios do réu.

Vale dizer, bem definido que o acusado realizou desmembramento do solo, para fins urbanos, em desacordo com as determinações legais e regulamentares (sem autorização dos órgãos públicos competentes e, conseqüentemente não registrado no

correspondente Cartório de Registro de Imóveis, em violação à legislação de parcelamento do solo), conduta que cabe no suporte fático previsto no artigo 50, I, da Lei nº 6.766/79.

Pelo que a **condenação** era mesmo indisputável.

Tanto que o apelo sequer postula a absolvição.

5. Sem razão a defesa ao pleitear o afastamento da qualificadora prevista no artigo 50, par. único, II, da Lei nº 6.766/79.

Alega a defesa que o acusado possuía título de propriedade, mais precisamente, *“adquiriu a área dentro da cadeia sucessória de posse advinda diretamente da proprietária tabular por meio de instrumento particular”*. Todavia, não logrou demonstrar a assertiva, sempre lembrando que, no direito brasileiro: (a) a aquisição de bem imóvel (cujo valor excede 30 salários mínimos, como sucede no caso) reclama instrumento público, nos termos da norma prevista no artigo 108, do Código Civil, tal como bem posto pela d. Procuradoria de Justiça; (b) a propriedade de bem imóvel é adquirida, em regra, pelo registro do título no Registro de Imóveis.

6. Aplica-se também – a questão sequer foi objeto do apelo – a qualificadora estampada no artigo 50, par. único, I, da Lei nº 6.766/79, haja vista que apelante chegou a negociar partes do imóvel, conforme provas oral e documental.

7. A sanção não comporta alteração.

Correta a fixação da pena acima do mínimo legal, tendo em conta a duplicidade de qualificadoras, podendo uma delas ser utilizada, na primeira fase, como circunstância judicial negativa (STF, HC nº 99.809, relator. Ministro Dias Toffoli; HC nº 80771,

julgado em 23/08/2011, DJe de 16/09/2011; STJ, AgRg no HC nº 524.533/RS, relator Ministro Ribeiro Dantas, Quinta Turma, julgado em 14/6/2022, DJe de 17/6/2022; AgRg no REsp nº 1.773.721/GO, relatora Ministra Laurita Vaz, Sexta Turma, julgado em 11/6/2019, DJe de 25/6/2019; AgRg no AREsp nº 303.775/SP, relator Ministro Antonio Saldanha Palheiro, Sexta Turma, julgado em 28/5/2019, DJe de 18/6/2019; AgRg no REsp nº 1.695.310/PA, relatora Ministra Maria Thereza de Assis Moura, Sexta Turma, julgado em 7/11/2017, DJe de 21/11/2017).

Na segunda fase, em razão da confissão, a reprimenda foi diminuída para o mínimo legal, sempre lembrando que a circunstância atenuante não tem o condão de reduzir a reprimenda aquém disso (**Súmula nº 231 do Superior Tribunal de Justiça**).

E, na terceira fase, a reprimenda não sofreu alteração, dada a ausência de causas de aumento ou diminuição.

Correta a fixação do regime inicial **aberto** para a pena privativa de liberdade, com substituição por uma pena restritiva de direitos, o que se acha de acordo com a sistemática legal.

8. Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

LAERTE MARRONE

Relator