



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000419683

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Criminal nº 1500782-61.2018.8.26.0111, da Comarca de Cajuru, em que é apelante DIEGO LUIZ RAMOS, é apelado MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 13ª Câmara de Direito Criminal do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores XISTO ALBARELLI RANGEL NETO (Presidente) E RODRIGUES TORRES.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

J. E. S. BITTENCOURT RODRIGUES

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação nº 1500782-61.2018.8.26.0111

Origem: Vara Única da Comarca de Cajuru

Apelante: DIEGO LUIZ RAMOS

Apelado: Ministério Público do Estado de São Paulo

Voto nº 6347

EMENTA: DIREITO PENAL. APELAÇÃO CRIMINAL. CRIME CONTRA A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. PARCIAL PROVIMENTO.

I. Caso em Exame

1. Apelação criminal interposta pela defesa contra sentença que condenou o réu por crimes previstos nos artigos 50, parágrafo único, I, e 52, da Lei nº 6.766/79. As penas privativas de liberdade foram substituídas por restritivas de direitos. A defesa busca o reconhecimento da prescrição e a absolvição por insuficiência de provas ou atipicidade da conduta.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em: (i) verificar a ocorrência de prescrição em relação ao crime do artigo 52, da Lei nº 6.766/79, e (ii) analisar a suficiência de provas para a condenação pelo crime do artigo 50, parágrafo único, I, da mesma lei.

III. Razões de Decidir

3. A prescrição foi reconhecida para dois dos três crimes imputados ao réu, conforme o artigo 109, V, do Código Penal, devido ao transcurso de mais de quatro anos entre os fatos e o recebimento da denúncia.

4. A condenação pelo crime do artigo 50, parágrafo único, I, da Lei nº 6.766/79, foi mantida, pois as



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

provas testemunhais e documentais confirmam a prática delitiva, não havendo elementos que justifiquem a absolvição.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso parcialmente provido para reconhecer a prescrição de dois crimes e absolver o réu do terceiro crime do artigo 52, da Lei nº 6.766/79, mantendo a condenação pelo artigo 50, parágrafo único, I, com alteração da pena substitutiva.

Tese de julgamento: 1. Prescrição reconhecida para crimes com pena máxima de dois anos. 2. Manutenção da condenação por crime contra a administração pública com base em provas suficientes.

Legislação Citada:

Código Penal, art. 109, V; art. 117, I.

Lei nº 6.766/79, art. 50, parágrafo único, I; art. 52.

Código de Processo Penal, art. 386, VII.

Jurisprudência Citada:

STJ, EDcl no AgRg no HC n. 701.338/PR, Rel. Min. Jesuíno Rissato, Quinta Turma, j. 08.03.2022.

Trata-se de **Apelação Criminal** interposta pela defesa contra a r. sentença de fls. 501/518, e corrigida às fls. 550/552, pela qual o réu foi condenado como incurso no artigo 50, parágrafo único, I, em concurso material com o artigo 52, por três vezes, ambos da Lei nº 6.766/79, ao cumprimento das penas de 01 ano de reclusão, 03 anos de detenção e pagamento de multa de 25 salários-mínimos. As penas privativas de liberdade foram substituídas por duas restritivas



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de direitos, consistentes em prestação pecuniária de 15 salários-mínimos, valor a ser revertido à entidade assistencial cadastrada em Juízo, e prestação de serviço à comunidade pelo tempo da pena imposta.

A defesa técnica busca, em preliminar, o reconhecimento da prescrição referente ao crime previsto no artigo 52, da Lei nº 6.766/79. No mérito, requer a absolvição por insuficiência de provas ou por atipicidade da conduta devido à falta de dolo. Alternativamente, a defesa argumenta sobre ausência de culpabilidade, alegando que o réu não tinha potencial consciência da ilicitude (erro de proibição), pois desconhecia a legislação vigente que proibia o parcelamento do solo da forma como foi realizado. Por fim, requereu manifestação expressa desta Corte de Justiça a respeito dos seguintes dispositivos legais: artigos 21, 44, §2º, 59 e 60, todos do Código Penal, bem como dos princípios garantistas constitucionais pertinentes, como o da proporcionalidade, isonomia, legalidade e intervenção mínima, de forma a possibilitar o prequestionamento da matéria às instâncias superiores.

O recurso foi contrarrazoado.

Não houve oposição ao julgamento virtual, conforme disciplina o artigo 1º, da Resolução/TJSP nº 772/2017.

A Procuradoria de Justiça Criminal opinou pelo desprovimento.

É o relatório.

A preliminar de prescrição em relação às imputações referentes ao artigo 52, da Lei nº 6.766/79 merece parcial



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

acolhimento.

Nos termos do artigo 109, V, e artigo 117, I, ambos do Código Penal, bem como considerando que a pena máxima em abstrato é de 02 anos de detenção para o crime previsto no artigo 52, da Lei nº 6.766/79, referido delito prescreve em 04 anos.

No caso, o apelante realizou o registro de 03 compromissos de compra e venda de imóveis de loteamento não registrado nas datas de 29 de dezembro de 2016, 19 de maio de 2017 e 01 de junho de 2018; a denúncia foi recebida em 19/10/2021 (fls. 304/305), bem como a r. sentença foi prolatada em 23/04/2024 (fls. 501/518), tendo o réu sido condenado às penas de 03 anos de detenção e pagamento de 15 salários-mínimos como incurso no artigo 52, da Lei nº 6.766/79.

Diante de tais marcos, verifica-se que entre as datas dos registros dos compromissos de compra e venda de 29 de dezembro de 2016 (fls. 28/31) e 19 de maio de 2017 (fls. 214/217) e o recebimento da denúncia foi ultrapassado o período de 04 anos considerando a pena máxima em abstrato.

Assim, encontram-se prescritas as condutas relacionadas a dois dos três crimes imputados a DEMETRIUS, previstos no artigo 52, da Lei nº 6.766/79.

Observa-se que permanece hígida a condenação relativa àquele delito relacionado ao registro do compromisso de compra e venda datado de 01 de junho de 2018 (fls. 24/27), já que entre a data de sua consumação e o recebimento da denúncia em 19 de outubro de 2021, não transcorreu o prazo de 04 anos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Assim, a materialidade e autoria deste delito remanescente previsto no artigo 52, da Lei nº 6.766/79 serão analisadas em conjunto com as circunstâncias do crime previsto no artigo 50, § único, I, da Lei nº 6.766/79.

Descreveu o Ministério Público em sua peça acusatória que:

“Consta do incluso inquérito policial que, entre o mês de janeiro de 2016 e o mês de outubro de 2018, em horário e local incertos, porém nesta cidade e comarca de Cajuru, DIEGO LUIZ RAMOS, qualificado às fls. 08 e 11, sem autorização do órgão público competente e em desacordo com as disposições legais, vendeu e prometeu vender ao menos 28 (vinte e oito) lotes em loteamento não registrado no Registro de Imóveis competente, conforme laudo pericial de 66/70 e documentação fls. 58/63.

Consta ainda do incluso inquérito policial que nos dias 29 de dezembro de 2016, 19 de maio de 2017, 01 de junho de 2018, no interior do Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos desta cidade e Comarca de Cajuru, em horário incerto, DIEGO LUIZ RAMOS, qualificado a fls. 138, efetuou registro de contrato de compra e venda de loteamento não registrado (fls. 24/31 e 214/217).

Segundo restou apurado, o denunciado adquiriu o imóvel denominado Sítio “Brilhante ou Monjolinho”, localizado na zona rural, objeto da matrícula nº 13.491, que se encontra registrada no Cartório de Registro de Imóveis desta comarca, conforme certidão de fls. 21/23V.

*Posteriormente, **sem autorização do órgão público competente e em desacordo com as disposições legais aplicáveis, DIEGO efetuou loteamento do solo, para fins urbanos, dividindo a área em ao menos 28 (vinte) lotes**, conforme informação prestada por ele à fl.08.*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Com o fim de obter lucro, o denunciado vendeu os lotes a terceiros, mediante instrumento particular de compra e venda, sem antes registrar o loteamento no Registro de Imóveis competente e em desacordo com as disposições legais, sendo que a primeira venda ocorreu no início do ano de 2016 e as demais foram efetuadas no período subsequente, até outubro de 2018.

Ademais, nos dias 29 de dezembro de 2016, 19 de maio de 2017 e 01 de junho de 2018, o denunciado compareceu ao Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Cajuru, juntamente com os compradores, e efetuou o registro de escritura de compra e venda de loteamento ou desmembramento não registrado (fls. fls. 24/31 e 214/217).

O loteamento é irregular, pois foi efetuado em zona rural para fins urbanos (lazer e veraneio), sem autorização do órgão público competente (conforme demonstram as informações prestadas pela Prefeitura Municipal de Cajuru às 58/63) e em desacordo com o artigo 3º, “caput”, da Lei nº 6.766/79.

Além disso, o referido loteamento não possui a infraestrutura básica exigida pela lei, como soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar por exemplo, descumprindo a determinação contida no artigo 2º, § 6º, incisos I a IV, da Lei nº 6.766/79.

Não bastasse, o denunciado violou o disposto no artigo 37 da Lei nº 6.766/79, que proíbe a venda de parcela de loteamento não registrado.

Na delegacia, DIEGO confessou a prática do crime (fl. 08/11).”

A materialidade restou comprovada pelas cópias das escrituras de compra e venda (fls. 24/27, 28/31, 209/213 e 214/217), Decisão Final de Processo Legislativo (fls. 58/63), laudos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

periciais (fls. 66/70 e 134/139), informação técnica CETESB (fls. 87/89), termo de vistoria ambiental (fls. 113/116), auto de infração ambiental (fls. 117/119 e 120/121), esclarecimentos da Prefeitura Municipal de Cajuru (fls. 178/180), bem como pela prova oral colhida durante a instrução.

A autoria delitiva é certa apenas em relação ao crime previsto no artigo 50, § único, I, da Lei nº 6.766/79.

Tem-se dos autos que o apelante adquiriu uma propriedade rural em 2016 e a dividiu em 28 lotes, visando à comercialização, bem como providenciou a instalação de energia elétrica, construiu poços artesianos e fossa séptica. Referidos lotes foram vendidos para terceiros, sob a promessa que a área seria posteriormente regularizada. Em razão da irregularidade do loteamento, algumas edificações foram demolidas pela Prefeitura Municipal.

Durante as investigações, foram ouvidos 10 adquirentes de lotes os quais teriam sido ludibriados por Diego com a promessa de que a área seria regularizada oportunamente.

Na fase policial, DIEGO foi ouvido em duas oportunidades, nas quais relatou que:

“QUE em meados do ano de 2016 veio a adquirir uma área rural de um alqueire e um quarto, ou seja, 30.000 metros na região conhecida como Mimoso, no valor de R\$ 160.000,00, tendo realizado todos os procedimentos legais e pertinentes à aquisição. QUE investiu no local, com água e energia elétrica na realização de poços artesianos, postes e fios, bem como na topografia (mapeamento), com o topógrafo responsável, perfazendo num total de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

R\$ 69.000,00 de investimentos. QUE posteriormente, ou seja, ***ainda em 2016 veio a lotear o local, fazendo a separação de 28 lotes, vendendo a terceiros. QUE o local não era legalizado, pois era área particular e agora no momento é que estava o regularizando, para deixar de ser clandestino, propriamente dito. QUE não tem conhecimento se acaso existia algum procedimento em investigação mesmo que administrativa pela Prefeitura Municipal ou Ministério Público, posto que nunca foi notificado a respeito o mesmo se sucedendo em relação as pessoas que adquiriram terras no local. QUE não veio a retirar placas do local ou mandar terceiros a retirá-las e que segundo consta ali estavam colocadas pela prefeitura, acreditando supostamente que possa ter sido algum morador, porém não saber quem possa ser. QUE acredita não ter cometido crime nenhum e sim agido de maneira a facilitar que pessoas pudessem adquirir com um preço razoável e dentro da legalidade, lotes na zona rural para poderem fazer sua morada. QUE já realizou outros empreendimentos nessa natureza e alguns por haver eventuais suspeitas de serem irregulares estão em investigação pela Polícia Civil.***” (ressalvo negritos)

“em meados do início do ano de 2016 adquiri um alqueire e uma quarta de terras de propriedade rural, denominado sítio Monjolinho, próximo à Rodovia SP 338, neste município, no total de trinta mil metros quadrados. Dividi a propriedade em vinte e oito lotes de mil metros quadrados cada, vendendo entre vinte e cinco mil reais a trinta mil reais cada. Instalei por minha conta energia elétrica e água no local. Não foi feito rede esgoto e sim fossa séptica. Havia uma rua principal de uns doze metros de largura, a qual não possuía



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

guias e nem asfalto. Fui notificado pela prefeitura municipal local que a referida área foi embargada pela mesma, isso há uns quatro meses atrás, tendo sido colocadas placas de interdição de obras no local e as construções que alguns adquirentes fizeram foram destruídas por máquinas da prefeitura. Não sei dizer quem tenha arrancado as placas de interdição e tampouco mandei que alguém fizesse isso.” (ressalvo negritos)

Em Juízo, conforme constou na r. sentença, expôs que:
“de fato fez um loteamento, que pensou em primeiro em vender os lotes e depois com o dinheiro realizar a regularização. Porém depois da venda deu-se conta que não era mais possível. Que apenas colocou energia elétrica e água no local.”

Da r. sentença também extraio alguns dos diversos testemunhos colhidos:

“Em juízo, o Investigador Luciano Porfírio da Silva, declarou que participou das diligências, inicialmente representantes da prefeitura municipal, no caso a guarda municipal compareceram no plantão policial para noticiar que estaria ocorrendo um loteamento clandestino na região conhecida como mimoso que é na Rodovia Cajuru Altinópolis é que o responsável do loteamento seria a pessoa de prenome Diego. Posteriormente, **viemos a identificar a pessoa do senhor Diego Luis Ramos como sendo proprietário do local e inquirido sobre os fatos informou que na oportunidade do ano de 2016 havia adquirido a propriedade rural de 1 alqueire e uma quarta, por R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), dividiu em 28 lotes e vendido para terceiros, alegando posteriormente que área seria regularizada, segundo ele melhoraria o local para depois regularizar o imóvel.** No decorrer



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

das investigações, como era irregular o loteamento, algumas edificações foram demolidas pela Prefeitura Municipal, restando apenas 2 edificações, só que mesmo assim no decorrer das investigações foi possível identificar 10 adquirentes de lotes do local, que teriam sido ludibriados por Diego que na ocasião a área seria regularizada oportunamente. Foram todos ouvidos e apresentado documentos que confirmam que o loteamento era irregular. Não se recorda dos contratos terem sido levados a cartório, informou que foi ao local junto com os demais integrantes da investigação e tiramos fotos. Já na denúncia feita para os Guardas Municipais informaram que Diego seria o possível responsável, visto que também já teria feito loteamento irregular por outras duas vezes, que teria sido investigado também.

Têm-se os depoimentos das testemunhas:

*Em juízo, a testemunha **Elson José Guedes da Silva**, informou que estava vendendo um lote, fui lá e o Diego tava lá ai negociamos e ele me vendeu. Eu já tinha parente que moravam lá e quando entrei no sítio eu vi a placa e depois entrei em contato com ele, tinha uma placa de loteamento, dava pra ver que era loteamento por conta que já tinha terreno comprado pra cima, ai fui atrás pra procurar saber. Diego se apresentou como dono, paguei o valor de R\$ 30.000,00, quando conversei com Diego ele me disse que seria tudo organizado, informou que não estava regularizado, mas que depois seria. Fiquei sabendo que lá era irregular quando a Prefeitura passou lá derrubando as casas, não cheguei a construir nenhuma casa. Lá na parte de cima já tinha água da sabesp, mas onde comprei ainda não tinha, não tinha coleta de lixo, não tinha fossa no terreno que comprei,*



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Diego me devolveu todo o dinheiro depois de saber que lá era irregular. Que não chegou a construir nada no local e que ele me devolveu o dinheiro parcelado com juros, quando comprei o terreno não tinha nenhuma placa da prefeitura, depois que comprei a Prefeitura colocou uma placa, não sofri nenhuma fiscalização por parte da prefeitura, li o contrato que assinei com Diego, estava ciente que o único documento fornecido seria o contrato, que não seria fornecido escritura, que para ter escritura precisaria mais de um lote.

*Em solo policial (fls. 37), a testemunha **DARCELI CAETANO DA SILVA**, declarou que em conjunto com seu amásio Luciano Cândido da Silva adquiriu através da pessoa de Tiago Nehme, um lote de 500 metros quadrados de propriedade de Diego Luis Ramos, pelo valor de quatorze mil reais, pago à vista, em dinheiro, local este que fica na rodovia que liga Cajuru a Altinópolis, próximo ao trevo do Cajanga. No local haviam outros lotes adquiridos por várias pessoas e uma caixa d'agua que abastecia o loteamento. **Construímos uma casa a qual já estava na laje. Tomamos conhecimento que os lotes eram irregulares no dia em que a polícia foi até o local e iriam derrubar as construções já iniciadas. Luciano então ligou para Diego, tendo este informado que seu advogado estava providenciando a legalização da área e que as obras não seriam destruídas. Posteriormente a prefeitura mandou máquinas no local e derrubou tudo, tendo Diego dito que não havia autorização judicial para tanto. Diego não devolveu o dinheiro pago pelo lote e tampouco o que gastamos na construção, alegando que teríamos que ser indenizados pela prefeitura.** Até a presente data não entramos com nenhuma ação na Justiça.*

Em juízo, Darceli Caetano da Silva informou que



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*no ano de 2016 seu marido efetuou a compra de um lote na área conhecida como mimoso, não sabe como ele ficou sabendo, que ele comprou e pagou R\$ 11.000,00, sabe que ele comprou do Diego, fui até o local com ele e tinha bastantes lotes demarcados, que chegamos a construir no local até a laje, não sabe informar se Diego disse que o imóvel estava cadastrado na Prefeitura ou se eventualmente sairia a escritura. **Ficamos sabendo que o imóvel era irregular quando a Prefeitura derrubou a obra. Parece que tinham feito uma caixa da água, que iriam puxar a energia.** Depois já tinha se separado do Luciano, mas ficou sabendo que Diego deu a ele outra chácara e mais um valor em dinheiro, só ficou faltando mesmo o valor que Luciano tinha gasto na construção. Quando compraram o lote não havia nenhuma placa da Prefeitura de fiscalização ou que o local estava embargado, o contrato ficou com o meu ex-marido, então eu não li.*

Em solo policial (fls. 38), a testemunha NEUZA APARECIDA PRADO, declarou que em conjunto com seu amásio adquiriu junto a Diego Luis Ramos um lote de um mil, duzentos e sessenta metros quadrados de uma área rural que fica nas proximidades do trevo do Cajanga, pelo valor de trinta mil reais, pago à vista. Foi realizado um contrato de compra e venda, registrado em cartório, cuja cópia apresento neste ato.

*No local havia um poço artesiano, no qual fornecia água para os lotes, não havia rede de esgoto e nem energia elétrica. Diego disse que havia pago ao proprietário de uma área vizinha para puxar energia para os lotes. **Eu e meu amásio não construímos nada no local, mas outros lotes já havia casas. No meio deste ano vi que havia uma placa da prefeitura local sobre o embargo da área, tendo ligado para Diego e este respondeu que não "valia nada", pois o local***



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

era propriedade particular. A placa foi retirada do local, não sabendo dizer por quem. Em certo dia, policiais foram ao local porque as construções seriam derrubadas, o que só aconteceu dias depois pelas máquinas da Prefeitura. Após esse fato, Diego reuniu os adquirentes dos lotes, pedindo que assinássemos um papel em branco, alegando que era para registrar um boletim de ocorrência, para resolver sobre a legalização, estando na ocasião com seu advogado.

Em juízo, Neuza Aparecida Prado informou que era casada com senhor Elson, que no ano de 2016 comprou um lote no mimoso sítio monjolinho do Diego, que ficamos sabendo poque passava lá e viu que tava loteado, procuramos saber e compramos, dava pra ver que era um loteamento por conta da marcação do solo, não tinha nenhuma placa, ficamos sabendo que estava vendendo e Diego se apresentou como proprietário, pagamos o valor de R\$ 30.000,00, perguntamos se haveria escritura e Diego disse que seria por Contrato de Compra e Venda, não informou se estava registrado na Prefeitura e não entramos em detalhe. Fiquei sabendo que era irregular depois que compramos e não fizemos nada, que foi as máquinas da prefeitura. Que quando compramos não tinha água encanada, nem energia elétrica ou coleta de lixo, o Diego informou que tínhamos que fazer o negócio do encanamento de água, que tínhamos que fazer por nossa conta só o encanamento da caixa de esgoto e que ele colocaria força. Depois que soubemos que era irregular, que a Prefeitura embargou, ele devolveu todo o dinheiro que eu tinha pago, que não tem lembrança se levou o contrato para reconhecer firma em cartório, colocado às fls. 31 dos autos para testemunha ver, ela confirmou que a assinatura era dela e que o selo era do cartório. Informou que quando adquiriu o lote não tinha nenhuma



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*placa de fiscalização, só depois, bem pra frente que colocaram.”
(ressalvo negritos)*

Pois bem.

A confissão extrajudicial e judicial do apelante veio corroborada pelos documentos apresentados, bem como pelos testemunhos coligidos aos autos.

Nesse passo, muito embora seja indiscutível que DIEGO tenha sido o responsável pelo desmembramento, venda de lotes clandestinos e registro em cartório de alguns dos compromissos de compra e venda — **em especial aquele celebrado com LUCIANO CANDIDO DA SILVA, às fls. 24/27, datado de 01 de junho de 2018** —, uma vez que neste contrato de compra e venda DIEGO consta como vendedor e referido indivíduo consta como comprador de bem imóvel de loteamento não registrado, o qual fora devidamente assinado pelas partes e registrado em cartório, conforme demonstrado pela documentação em anexo, é certo, por outro lado, que este indivíduo (LUCIANO CANDIDO DA SILVA) não fora ouvido em ambas as fases do procedimento para apresentar sua versão acerca do negócio celebrado com DIEGO, embora conste dos autos o contrato por ambos firmado. Assim, a simples existência nos autos do referido compromisso de compra e venda de imóvel de loteamento não registrado desacompanhado de outros elementos de prova não constitui prova suficiente para a condenação do apelante em relação ao delito remanescente previsto no artigo 52, da Lei nº 6.766/79. A título de exemplo, referido indivíduo poderia apresentar a versão de que desfizera o negócio por inadimplência de sua parte, ou até mesmo pela resilição do negócio e cancelamento do registro em cartório antes do oferecimento da denúncia, de modo que, na dúvida,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

a prudência recomenda que se absolva DIEGO da acusação a si irrogada pela prática do crime **(remanescente)** previsto no artigo 52, da Lei nº 6.766/79, nos termos do artigo 386, VII, do Código de Processo Penal.

Por outro lado, há que se manter sua condenação pela prática do delito previsto no artigo 50, § único, I, deste Diploma Legal, já que as testemunhas ouvidas em juízo relataram que a negociação dos lotes e sua oferta eram realizadas diretamente por DIEGO, que as enganou com falsas promessas de regularização dos lotes.

Portanto, há que ser mantida sua inculpação pela prática do delito previsto no artigo 50, § único, I, da Lei nº 6.766/79, porquanto dele se deduz que:

Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública.

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

a ele relativo.

Pena: Reclusão, de 1(um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Parágrafo único - O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido.

I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente.”

E, diante do contexto apresentado, descabida é a tese acerca do desconhecimento do réu sobre a necessidade de autorizações de órgãos públicos para somente depois iniciar o loteamento da área.

Como se viu, o próprio acusado admitiu em suas declarações que a acusação a si irrogada nos presentes autos não constitui a primeira oportunidade em que passa por acusação criminal desta natureza, devendo, ainda, ser destacado que alguns dos compradores dos lotes mencionaram que ele lhes garantira que o loteamento seria regularizado posteriormente junto à prefeitura.

Além disso, conforme ressaltado na r. sentença *a quo*:

“Instada a se manifestar, apontou a Prefeitura que não havia nenhum projeto de loteamento na gleba rural em tela (fls. 178/180).

A alegação de desconhecimento do caráter ilícito de sua conduta, além de inescusável, não foi



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

corroborada por qualquer elemento probatório presente nos autos, sendo incompatível com a atitude dos acusados quando da negociação e venda dos lotes. Deve-se notar que os acusados firmaram contratos de compra e venda, com a promessa de futura regularização, por valor abaixo do praticado no mercado, e não procuraram qualquer órgão público antes de iniciar o parcelamento do solo, tudo a indicar ciência sobre a ilicitude do ato.

Para promover o parcelamento do solo na modalidade de loteamento, os empreendedores devem seguir uma série de requisitos determinados pela Lei nº 6.766/79. Ou seja, **o parcelamento do solo deve se dar pela via formal, processando-se conforme os estatutos legais e diretrizes municipais.**

Estes requisitos passam pela apresentação de diversos estudos e projetos à Prefeitura Municipal até o efetivo registro do loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis. Somente após tal registro é que é possível comercializar os lotes de forma legal.

(...)

Na hipótese dos autos restou devidamente comprovado, tendo em vista que, **foi amoldado contratos de compra e venda referente ao loteamento não autorizado, bem como registrado o referido contrato em Cartório**, fato estes corroborados pelas testemunhas ouvidas durante a audiência de instrução criminal.”



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Assim, a condenação por este delito é firme, fundamentada nos depoimentos das testemunhas e nas provas existentes nos autos, não havendo qualquer motivo que exclua o crime ou isente o réu de pena.

Passa-se, então à análise da dosimetria referente tão somente ao crime previsto no artigo 50, parágrafo único, I, da Lei nº 6766/79.

Na primeira fase, o douto Magistrado *a quo* ressaltou (fls. 424):

“Culpabilidade – inerente ao crime; Antecedentes criminais – não há registros; Conduta social – não há registros; Personalidade – não há elementos passíveis de valoração; Motivos – próprios do crime; Circunstâncias – normais à espécie, nada tendo a se valorar como fator extrapenal; Consequências – não houve danos além daqueles inerentes ao tipo penal, portanto, favoráveis; Comportamento da vítima – o comportamento da vítima não contribuiu para a prática delituosa, razão pela qual nada se tem a valorar.”

Assim, fixou a pena-base no mínimo legal, em **01 ano de reclusão e multa de 05 salários-mínimos.**

Na segunda etapa, ausentes agravantes, há que se reconhecer a incidência da atenuante da confissão espontânea; todavia, sem alteração na pena, pois fixada no mínimo legal, tendo em vista a Súmula nº 231 do STJ, que inviabiliza sua redução aquém deste patamar.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Na terceira fase, ausentes causas de aumento e diminuição, a pena resultou definitiva como fixada na primeira fase do cálculo.

Diante da condenação à pena de 01 ano de reclusão e a ausência de elementos nos autos a indicar que o réu tenha elevada condição financeira, substituo a pena privativa de liberdade por uma prestação pecuniária, a qual fixo em 05 salários-mínimos, valor a ser revertido a entidade assistencial a ser designada pelo Juízo das Execuções Penais.

Visando conferir máxima concreção aos princípios da celeridade, economia e razoável duração do processo, consideram-se prequestionados neste grau de jurisdição, para o fim de viabilizar o acesso aos Tribunais Superiores do país, os dispositivos legais e/ou constitucionais citados nesta decisão, independentemente de sua transcrição literal, ou menção às possíveis incongruências da decisão com o seu respectivo conteúdo.

Até porque, prevalece no Col. Superior Tribunal de Justiça o entendimento segundo o qual:

“PENAL. PROCESSO PENAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO REGIMENTAL NO HABEAS CORPUS. ALEGADA OMISSÃO INEXISTÊNCIA. EXECUÇÃO PENAL. CUMULAÇÃO DE RECOLHIMENTO DOMICILIAR COM LIVRAMENTO CONDICIONAL. ALEGAÇÃO DE QUE O ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO ANALISOU TESES POSTAS NO AGRAVO REGIMENTAL. AFASTAMENTO IMPLÍCITO DAS REFERIDAS TESES. I - Nos termos do art. 619 do CPP, serão cabíveis embargos declaratórios quando houver ambiguidade,



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*obscuridade, contradição ou omissão no julgado. Podem também ser admitidos para a correção de eventual erro material, consoante entendimento preconizado pela doutrina e jurisprudência. Não constituem, portanto, recurso de revisão. II - Não é possível o reexame da matéria já apreciada, na via dos declaratórios, que não se prestam para modificar o julgado, em vista do inconformismo do embargante. III - **O julgador não é obrigado a se manifestar sobre todas as teses expostas no recurso, ainda que para fins de prequestionamento, desde que demonstre os fundamentos e os motivos totalmente suficientes que justificaram suas razões de decidir.** Precedentes. IV - No caso destes autos, restou devidamente demonstrado no v. acórdão vergastado que a medida de recolhimento domiciliar foi considerada excessiva somente em relação aos horários fixados pelas instâncias ordinárias, o que afasta implicitamente as alegações defensivas de que a mesma carece de fundamentação própria e específica, bem como de que a medida impugnada equivale a prisão domiciliar em dias determinados, notadamente porque foi determinada a adequação da medida pelo Juízo da execução. Embargos de declaração rejeitados. (EDcl no AgRg no HC n. 701.338/PR, relator Ministro Jesuíno Rissato (Desembargador Convocado do TJDFT), Quinta Turma, julgado em 8/3/2022, DJe de 14/3/2022.)” (ressalvo negritos e sublinhados)*

Ante o exposto, por tais fundamentos, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso para reconhecer a prescrição retroativa da



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pretensão punitiva pela pena em abstrato e extinguir a punibilidade de DIEGO LUIZ RAMOS, com relação aos delitos previstos no artigo 52, da Lei nº 6766/79, consumados nas datas de 29 de dezembro de 2016 e 19 de maio de 2017, bem como absolvê-lo da acusação a si irrogada, por infração ao delito previsto no artigo 52, da Lei nº 6.766/79, consumado na data de 01 de junho de 2018, nos termos do artigo 386, VII, do Código de Processo Penal, e para alterar a pena substitutiva da sanção privativa de liberdade referente ao delito previsto no artigo 50, parágrafo único, I, do mesmo Diploma Legal, por uma pena restritiva de direitos, consistente em pagamento de 05 salários-mínimos, mantida, no mais, a r. sentença por seus judiciosos termos. Comunique-se.

J. E. S. BITTENCOURT RODRIGUES
Relator