



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000421968

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Criminal nº 1510381-03.2020.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que é apelante DILSON PENSE TEIXEIRA DE OLIVEIRA, é apelado MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 FRANCISCO BRUNO (Presidente sem voto), NUEVO CAMPOS E RACHID VAZ DE ALMEIDA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

JUCIMARA ESTHER DE LIMA BUENO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Criminal nº 1510381-03.2020.8.26.0541

Apelante: Dilson Pense Teixeira de Oliveira

Apelado: Ministério Público do Estado de São Paulo

Foro de Piracicaba – 2ª Vara Criminal

Juíza de 1ª Instância: Flavia de Cassia Gonzales de Oliveira

Voto nº 8157

Apelação Criminal. Art. 50, I, e parágrafo único, I, da Lei 6.766/79. Irregularidade no parcelamento de solo urbano, qualificada pela existência de instrumentos particulares de promessa de compra e venda. Matéria preliminar rejeitada. Inépcia da denúncia afastada. Mérito. Autoria e materialidade comprovadas. Condenação acertada. Dosimetria penal adequada. Prequestionamento. Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto por **Dilson Pense Teixeira de Oliveira** contra a r. sentença de fls. 381/394, cujo relatório adoto, que julgou procedente a ação penal para condená-lo à pena de 1 (um) ano de reclusão, em regime inicial aberto, e multa de 10 (dez) salários mínimos, como incurso no artigo 50, *caput*, inciso I, combinado com o artigo 50, parágrafo único, inciso I (forma qualificada), ambos da Lei nº 6.766/79. A pena privativa de liberdade foi substituída pela pena restritiva de direitos consistente em prestação de serviços à comunidade.

Irresignado, o réu apela. Pquestiona a negativa de vigência do artigo 5º, inciso número LV; artigo 102, inciso número III, alínea “a”, artigo 105, inciso número III, alínea “a”, da Constituição Federal, bem como o desrespeito ao procedimento especial previsto na Lei nº 8666/93. Em preliminar, suscita a inépcia da denúncia, pois o loteamento foi iniciado antes de março de 2016, ou seja, está apto para regularização junto à prefeitura, de acordo com o decreto da municipalidade. No mérito, pretende a absolvição, pois o loteamento havia sido começado por seu pai em 2013 e não tinha ciência de como funcionava o procedimento legal.

Subsidiariamente requer a fixação da pena mínima, com a conversão da privativa em restritiva de direitos (fls. 405/412).

O recurso foi processado e respondido em contrarrazões (fls. 415/416).

A d. Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do apelo (fls. 430/433).

É o relatório.

A preliminar de inépcia da denúncia deve ser afastada.

A denúncia expôs, com todas as circunstâncias, de forma clara e adequada, o fato criminoso, incluiu a qualificação do acusado, a classificação do delito e o rol de testemunhas, tudo em conformidade com o disposto no artigo 41, do Código de Processo Penal. Foi regularmente recebida, permitindo o exercício da ampla defesa e do contraditório, não se podendo falar, portanto, em inépcia.

Não se demonstrou, também, ausência de justa causa, razão por que não há que se falar em denúncia genérica ou em insuficiência da descrição dos fatos.

Outrossim, havendo decisão de mérito, a jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça adotou o posicionamento de que fica prejudicada a discussão acerca da inépcia da inicial acusatória (grifei):

“AGRAVO REGIMENTAL NO HABEAS CORPUS. ESTUPRO. MANUTENÇÃO DA CONDENAÇÃO. PROVAS PRODUZIDAS SOB O CRIVO DO CONTRADITÓRIO E DA AMPLA DEFESA. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. O advento de sentença condenatória torna prejudicada a discussão sobre eventual inépcia da denúncia, uma vez que o contraditório e a ampla defesa

já foram amplamente exercidos ao longo da instrução criminal e as instâncias ordinárias já se manifestaram a respeito da presença da materialidade e indícios de autoria 2. Depreende-se dos autos que a condenação do paciente se fundamentou nos elementos probatórios produzidos sob o crivo do contraditório e da ampla defesa. 3. Nesse contexto, cumpre destacar que a vítima, em juízo, disse que "o réu foi para cima da depoente, puxou sua calcinha, abriu suas pernas e tentou fazer sexo com ela. Afirmou que tentou sair do carro, mas que o réu bloqueou a porta do carona, impedindo-a de sair. Disse que o réu colocou a mão em sua boca, segurou seus braços e que, em determinado momento, levantou suas pernas de modo que não conseguiu segurá-lo e parou de lutar, momento em que ele conseguiu consumir o ato". 4. Seu relato, de acordo com o juízo de primeiro grau, foi "corroborado na prova técnica, já que o laudo pericial do index. 40/41, elaborado em 29/09/2015, registrou a presença de lesões no corpo de K., decorrente do embate corporal que ela travou com o acusado, quando tentou resistir ao ataque dele. " 5. Além disso, a testemunha R. declarou, em juízo, que o acusado "lhe contou que havia saído com a K." no dia dos fatos. 6. Diante do exposto, mostra-se inviável a absolvição do réu, sobretudo se considerado que, no processo penal brasileiro, em consequência do sistema da persuasão racional, o juiz forma sua convicção pela livre apreciação da prova, o que o autoriza a, observadas as limitações processuais e éticas que informam o sistema de justiça criminal, decidir livremente a causa e todas as questões a ela relativas, mediante devida e suficiente fundamentação, exatamente como observado nos autos. 7. Agravo regimental não provido". (AgRg no HC n. 955.861/RJ, Relator Ministro Rogerio Schietti Cruz, Sexta Turma, julgado em 18/12/2024, DJEN de 23/12/2024).

“AGRAVO REGIMENTAL NO HABEAS CORPUS. PROCESSUAL PENAL. ESTUPRO. CONDENAÇÃO COM TRÂNSITO EM JULGADO. ILEGALIDADE DA PRISÃO SEM TRÂNSITO EM JULGADO. SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA. INÉPCIA DA DENÚNCIA. SENTENÇA CONDENATÓRIA. ANÁLISE DURANTE A INSTRUÇÃO CRIMINAL. ABSOLVIÇÃO. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. A tese da ilegalidade da prisão sem trânsito em julgado não foi apreciada pelo acórdão impugnado, não podendo esta Corte dela conhecer, sob pena de indevida supressão de instância.

2. No tocante à alegada inépcia da denúncia, é pacífico nesta Corte Superior o entendimento de que o advento de sentença condenatória acaba por fulminar a tese de inépcia, pois o provimento da pretensão punitiva estatal denota a aptidão da inicial acusatória para inaugurar a ação penal, implementando-se a ampla defesa e o contraditório durante a instrução processual, que culmina na condenação lastreada no arcabouço probatório dos autos. Precedentes. (AgRg no AREsp n. 1.828.230/PR, relator Ministro Sebastião Reis Júnior, Sexta Turma, julgado em 18/6/2024, DJe de 20/6/2024). 3. Quanto ao pleito de absolvição, entende esta Corte que o writ não é a via adequada para apreciar pedido de absolvição ou de desclassificação de condutas, tendo em vista que, para se desconstituir o decidido pelas instâncias de origem, mostra-se necessário o reexame aprofundado dos fatos e das provas constantes dos autos, procedimento vedado pelos estreitos limites do writ, caracterizado pelo rito célere e por não admitir dilação probatória. Precedentes. (AgRg no HC n. 904.513/ES, relator Ministro Reynaldo Soares da Fonseca, Quinta Turma, julgado em 21/5/2024, DJe de 28/5/2024). 4. Agravo regimental não provido”. (AgRg no HC n. 913.653/RJ, Relator Ministro Otávio de Almeida Toledo

(Desembargador Convocado do Tjsp), Sexta Turma, julgado em 4/11/2024, DJe de 6/11/2024).

Ademais, no direito processual penal vigora o princípio da instrumentalidade das formas, de modo que a comprovação do efetivo prejuízo de um ato, pela parte que o alega, é imprescindível para que se admita sua nulidade, nos termos do art. 563, do Cód. de Proc. Penal, o que não se vislumbra, no caso em questão.

No mérito, o recurso não comporta provimento.

Narra a denúncia (fls. 270/271) “...que, entre os anos de 2017 a 2018, na Estrada Municipal PIR-007/260 (Estrada Municipal Geraldo Polizel), bairro Volta Grande, DILSON PENSE TEIXEIRA DE OLIVEIRA, qualificado a fls. 85, efetuou o parcelamento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente e em desacordo com as disposições legais.

Consta, ainda, que o denunciado celebrou instrumento particular de compra e venda de lotes do imóvel identificado com a matrícula nº 31.758 – 2º CRI, sem o prévio registro individualizado.

Segundo apurado nos autos, o denunciado efetuou o parcelamento das glebas para dar início ao denominado “Condomínio Ferradura”, com a divisão da área em lotes destinados ao uso urbano com abertura de vias de circulação e a instalação de infraestrutura para fornecimento de energia elétrica, conforme laudo pericial de fls.225/256.

Constatou-se, durante a investigação, que os lotes foram negociados, sem a existência de um projeto de loteamento aprovado pelo Município e Registrado no CRI que autorizasse o parcelamento do solo em área rural para fins urbanos.

Apurou-se finalmente que, por não se tratar de loteamento consolidado antes de 22 de março de 2016, não existe qualquer indicativo da viabilidade de regularização fundiária nos termos da Lei 13465/17”.

A materialidade delitiva está consolidada pelo instrumento particular de contrato de compromisso de compra e venda em nome do réu e de Ailson (fls. 105/108), no qual há compra e venda de 1.000 metros quadrados do imóvel denominado Chácara Modesto, matriculado sob nº 13217, devidamente assinado pelo réu (fls. 108); contrato firmado com Claudemir, adquiriu 750 metros quadrados do mesmo imóvel (fls. 128/138) e Sérgio, que adquiriu 1.000 metros quadrados (fls. 141/142), além do ofício da Secretaria Municipal de Obras, que informou que o loteamento não é passível de regularização, pois estava fora do Marco Legal (fls. 78/84), bem como pelas demais provas produzidas.

O réu, na delegacia, afirmou que as terras situadas no Bairro Pau Queimado/Volta Grande foram doadas em vida para ele por seu pai, mas era seu genitor quem tomava conta de tudo. Tais terras possuem cerca de 01 alqueire. No ano de 2013, seu pai começou a fazer a infraestrutura do local, depois começou a vender os lotes, de aproximadamente 1000 metros, cada. No local já existe encanamento de água e esgoto, e energia elétrica. Informou que seu genitor faleceu em dezembro de 2018 e ele não tinha conhecimento de que os lotes daquela área não podiam ser vendidos. Esclareceu que existem casas no local e que todas as pessoas que compraram, residem no local. Alegou que seu genitor começou a fazer a infraestrutura nos lotes no ano de 2013 e até 2016, todos os lotes já estavam vendidos. Não sabe informar como foi a venda dos lotes entre seu genitor e compradores, pois nunca participou das vendas, era somente seu pai quem vendia. Não possui nenhum lote no local dos fatos, nem sabe informar quem são as pessoas que compraram os lotes. Deixou claro que apesar de seu genitor ter negociado as terras em seu nome, era sempre ele quem tomava conta dos negócios e hoje tais terras não pertencem mais a ele, pois seu pai vendeu todos os lotes do local.

Em Juízo alegou que o loteamento começou em 2013, com seu pai. Disse que morava em São Pedro e o pai passou os seus bens para os três filhos, mas quem sempre tomou conta foi ele, que iniciou o

loteamento em 2013 e, em 2014 e 2015, já tinha até casa lá. Disse que em 2017 seu pai teve Alzheimer e sua mãe lhe pediu que voltasse para casa, razão por que, nesse ano, voltou a morar em Piracicaba e soube do loteamento. Afirmou que os irmãos não sabiam de nada e o pai já tinha vendido os lotes. Disse que nasceu nessa chácara. Esclareceu que conversou com o pessoal que já tinha comprado e fez os contratos com os compradores. Tem contratos de 2017 e de 2018 e somente depois soube que o loteamento era irregular. Sustenta que nunca mexeu com loteamento e, por isso, não sabia. Disse que está tentando regularizar, mas não consegue, embora tenha prova de que antes de 2017, já tinha gente morando no loteamento. Seu pai faleceu no final de 2018. O Semaec instalou água nos lotes, para quem fez o pedido, tendo parado depois que começaram os problemas; também há energia elétrica instalada. O esgoto não existe, usam fossa séptica. A coleta de lixo ocorre duas vezes por semana. A foto que apresentou é de 2014. Quando começou a fazer os contratos, mais de 70% dos lotes já tinham sido vendidos. Em 2016, já havia casas no loteamento. Na foto de 2016, existem quatro casas, onde moram Rodrigo, Janete, e a irmã da Janete. Seu pai já tinha vendido anteriormente e as pessoas já moravam lá.

Ailson Nunes Brito, na delegacia (fls. 102/107), narrou que, em 2017, efetuou a compra de um terreno medindo mil metros quadrados da pessoa de Eder, pagando o valor de R\$ 90.000,00. Não soube informar em nome de quem estava a conta na qual realizou o pagamento. Nunca teve contato com Dilson. Sobre a assinatura no contrato de compra e venda, Eder levou o documento para ele e restituiu sua via já com a assinatura de Dilson. Em Juízo, confirmou que comprou o lote com uma pessoa que tinha sido deixada pelo réu, para efetuar a venda.

Claudemir Aparecido Simões Brito explicou que Dilson lhe apresentou o local e acabou adquirindo um lote. Foram ao Cartório para assinar e reconhecer firma do contrato de compra e venda. Pagou o valor de R\$ 65.000,00, em agosto de 2017. No local, não existe rede de esgoto e

cada proprietário de lote possui fossa séptica. O fornecimento de água e energia é individualizado. Dilson lhe informou, no ato da compra, que o loteamento estava pendente de regularização documental. Pelo que se recordava, Dilson, no início, tinha uma parceria com uma pessoa chamada “Zezinho” e os valores tinham que ser divididos com a citada pessoa, sendo que a parceria comercial estava com problemas e em razão disso, firmariam um novo contrato para que ele pudesse efetuar o pagamento dos valores diretamente para Dilson, sem a participação de “Zezinho” (fls. 124/126).

Sérgio de Oliveira Vasconcelos informou que adquiriu o terreno em 2018, diretamente da pessoa de Dilson. Quando adquiriu o imóvel, já havia outras construções no local. Dilson deixou claro que o loteamento não tinha documentação (fls. 139/140). Em juízo disse que em 2018, procurava um lote para uma chácara e lhe foi indicado o loteamento; foi ao local, se interessou e comprou de Dilson, mediante contrato dessa compra e o réu o assinou como vendedor. Disse que comprou uma parte de um terreno, de uma escritura e só tem a matrícula do terreno total. Não sabe se consegue fazer matrícula do seu loteamento, pois já tentaram regularizar, mas não conseguiram. O loteamento não é asfaltado. O esgoto é fossa séptica. A água é fornecida pelo Sema, a maioria tem. Existe serviço de lixo. Possuem energia elétrica.

Como se vê, a condenação era mesmo de rigor.

Pelo que verte dos elementos probatórios, as testemunhas Claudemir e Sérgio corroboraram que, além de assinar o contrato de compra e venda, quem fez a negociação foi o réu, e não seu pai. Quanto à venda do lote de Alison, embora tenha inicialmente afirmado que a compra se deu com Éder, o fato é que posteriormente ele mencionou que adquiriu o lote de pessoa que estava no local como preposto do réu.

Os instrumentos particulares de contrato de compromisso de compra e venda foram devidamente assinados pelo réu em junho de 2017, janeiro de 2020 e fevereiro de 2018 (fls. 105/108, 128/132, 141/142).

A prova dos autos também confirma a existência de
Apelação Criminal nº 1510381-03.2020.8.26.0451 -Voto nº 8157

loteamento na área pelo laudo pericial do local (fls. 225/256) e, embora tenham sido vendidas parcelas ideais da área total, os compradores puderam edificar seus imóveis em área certa do imóvel, como se tivessem adquirido lotes.

A informação prestada a fls. 78/79 indica que a consolidação do loteamento se deu em 2017 e, por isso, não foi possível regularização, a qual foi indeferida pela Municipalidade. A Defesa não se desincumbiu, como lhe competia, de contrariar o documento de fls. 78/79.

Quanto às fotografias anexadas aos autos, mesmo que houvesse edificações antes de 2017, não há comprovação, nos autos, de que se seriam de pessoas que adquiriram lotes, não sendo possível excluir a possibilidade de pertencerem ao próprio réu e seus familiares, então proprietários do local. As fotografias demonstram que, naquela época, nenhuma infraestrutura havia no loteamento. Há prova, portanto, de que o réu negociou parcelas do imóvel que não poderia ser parcelado, já que não tinha registro regular e não poderia ser regularizado, porque sua implementação se deu após 22 de dezembro de 2016, consoante dispõe o artigo 9º, parágrafo 2º, da Lei nº 13.465/17.

A versão apresentada pelo acusado, além de isolada e pouco crível, foi afastada, com segurança, pela prova da acusação. Ademais, é irrelevante, para o feito, a discussão se o apelante não tinha conhecimento da irregularidade do loteamento, pois não se pode alegar desconhecimento da lei, para que ela não seja aplicada (art. 21, CP).

O dolo necessário à caracterização do crime é evidente na conduta do apelante de comercializar os lotes, sem que o loteamento ou desmembramento do solo fosse autorizado pelas autoridades competentes. Aliás, Sérgio de Oliveira Vasconcelos afirmou, na fase policial, que *“quando adquiriu o imóvel, Dilson deixou muito claro, que se tratava de um loteamento sem documentação, e que a aquisição se daria através de um ‘contrato de gaveta’”* (fls. 140), demonstrando ciência da irregularidade.

De rigor, portanto, a condenação do apelante que, além do

desmembramento do solo, sem a autorização dos órgãos públicos competentes, vendeu os lotes não registrados, mediante instrumentos particulares de promessa de compra e venda (fls. 105/108, 128/132, 141/142), o que torna o delito qualificado.

Passo à dosagem da pena.

A pena-base foi fixada em seus patamares mínimos, sem alterações nas demais fases.

Fica mantida a substituição da pena privativa de liberdade por pena restritiva de direitos, consistente em prestação de serviços à comunidade.

Por fim, o regime fixado para eventual cumprimento da pena privativa de liberdade, o aberto, é o mais brando e restou incontroverso.

Dou por prequestionada a matéria alegada pelo combativo recorrente (fls. 1141), para fins de recursos especial e extraordinário.

Ex positis, pelo meu voto, **rejeito a matéria preliminar e nego provimento ao recurso** interposto por **Dilson Pense Teixeira de Oliveira**.

JUCIMARA ESTHER DE LIMA BUENO
Relatora