



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000437537

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Criminal nº 1500335-38.2018.8.26.0543, da Comarca de Santa Isabel, em que é apelante RICARDO ALBINO SERRA, 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 ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores FERNANDO SIMÃO (Presidente sem voto), IVANA DAVID E KLAUS MAROUELLI ARROYO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

ISAURA CRISTINA BARREIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1500335-38.2018.8.26.0543

Juízo de Origem: 2ª Vara da Comarca de Santa Isabel

MM. Juiz(a): Cláudia Vilibor Breda

Apelante: Ricardo Albino Serra

Apelado: Ministério Público do Estado de São Paulo

Voto nº 2284

DIREITO PENAL E URBANÍSTICO. APELAÇÃO CRIMINAL. PARCELAMENTO IRREGULAR DO SOLO PARA FINS URBANOS. LOTEAMENTO CLANDESTINO. FINALIDADE URBANA EM ÁREA RURAL. VENDA DE LOTES SEM REGISTRO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS. DOLO COMPROVADO. CONDENAÇÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Apelação criminal interposta por Ricardo Albino Serra contra sentença da 2ª Vara da Comarca de Santa Isabel, que o condenou à pena de 1 (um) ano de reclusão, em regime inicial aberto, e ao pagamento de multa no valor de 10 (dez) salários-mínimos, pela prática do crime previsto no art. 50, I e parágrafo único, I, da Lei nº 6.766/79, substituída a pena privativa de liberdade por duas restritivas de direitos, consistentes em prestação de serviços à comunidade e limitação de fim de semana. A condenação decorreu da promoção de loteamento urbano irregular, denominado "Residencial Recanto Águas de Igaratá", em área não registrada e embargada, com efetiva venda de lotes sem autorização e em desacordo com as normas legais e municipais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há seis questões em discussão: (i) definir se a conduta imputada é atípica por ausência de dolo; (ii) estabelecer se é aplicável a excludente por erro de proibição inevitável; (iii) verificar se há cabimento para a diminuição de pena por erro de proibição evitável; (iv) analisar a possibilidade de aplicação da causa de diminuição por arrependimento posterior eficaz; (v) reavaliar a substituição da pena privativa de liberdade por restritivas de direitos; e (vi) examinar a adequação da dosimetria da pena de multa.

III. RAZÕES DE DECIDIR

A autoria e a materialidade do crime estão demonstradas por documentos oficiais, laudo pericial, depoimentos de policiais civis e da vítima, além de contrato de compra e venda e confissão extrajudicial do réu.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A conduta do réu configura dolo direto, uma vez que ele deu início ao loteamento e realizou a venda irregular de lotes, mesmo após notificação expressa da irregularidade e embargo da Prefeitura.

Inviável a tese de erro de proibição inevitável, já que o réu possuía plena ciência da ilegalidade da sua conduta, conforme sua própria declaração na fase policial.

A alegação de erro de proibição evitável tampouco prospera, pois não se evidenciou qualquer dúvida razoável que pudesse conduzir à diminuição da pena.

Não se configura o arrependimento posterior eficaz, pois não há demonstração de reparação dos danos causados à Administração Pública e ao meio-ambiente, e a devolução parcial dos valores pagos pela vítima foi motivada por cobrança extrajudicial conduzida por advogada contratada, ausente qualquer voluntariedade na reparação do dano.

A substituição da pena privativa de liberdade por restritivas de direitos já foi concedida na sentença de primeiro grau, tornando prejudicado o pedido recursal neste ponto.

A pena de multa foi fixada no mínimo legal previsto no tipo penal (dez salários-mínimos), inexistindo no caso concreto causa de diminuição apta a reduzir a pena aquém do mínimo legal.

Irrelevante, para a configuração do tipo penal, o fato de o imóvel situar-se em área rural, pois restou comprovada a destinação urbana do parcelamento, conforme reiterada jurisprudência.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso desprovido.

Tese de julgamento:

Caracteriza crime de parcelamento irregular do solo urbano o início de loteamento com finalidade urbana em área sem autorização dos órgãos competentes e sem registro no cartório de imóveis.

A tipicidade penal subsiste mesmo que o imóvel esteja localizado em área rural, desde que o parcelamento possua finalidade urbana.

A ciência prévia da irregularidade do loteamento e sua continuidade após notificação pela municipalidade afasta as teses de erro de tipo ou de proibição.

A reparação parcial dos danos mediante cobrança judicial ou extrajudicial não configura arrependimento posterior voluntário.

A pena de multa deve respeitar os limites legais previstos no tipo penal, sendo incabível sua redução abaixo do mínimo legal sem previsão legal expressa.

Dispositivos relevantes citados: Lei nº 6.766/79, art. 50, I e parágrafo único, I; CP, arts. 16, 21 e 44; CPP, art. 386, III.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgRg no AREsp 1686847/SE, Rel. Min. Ribeiro Dantas, Quinta Turma, DJe 10.08.2020; STJ, AgRg no AREsp 2266969/PR, Rel. Min.

Joel Ilan Paciornik, Quinta Turma, DJe 23.08.2023; TJSP, Apelação Criminal nº 1500646-43.2021.8.26.0666, Rel. Des. Ivana David, 7ª Câmara de Direito Criminal, DJe 16.04.2025.

Trata-se de apelação interposta por **RICARDO ALBINO SERRA** em face da R. Sentença condenatória que julgou procedente o pedido inicial, condenando o réu à pena de 01 (um) ano de reclusão, em regime aberto, e ao pagamento de multa no valor de 10 (dez) salários-mínimos, correspondentes à R\$ 14.120,00 (quatorze mil, cento e vinte) reais, por infração ao disposto no artigo 50, inciso I e parágrafo único, inciso I da Lei nº 6766/79, substituída a pena privativa de liberdade por duas restritivas de direitos consistentes em prestação de serviços à comunidade e limitação de final de semana.

A denúncia foi oferecida (fls. 332/335) e recebida em 28/11/2022 (fls. 336/337). O apelante apresentou resposta à acusação às fls. 376/378. O recebimento da exordial acusatória foi mantido em 388/390 (fls. 388/390).

Foi realizada audiência de instrução e julgamento (mídia em apartado) e sobreveio a R. Sentença condenatória às fls. 435/443.

A Defesa interpôs recurso de apelação às fls. 447 e apresentou razões recursais às fls. 458/467, pleiteando i) a absolvição por atipicidade da conduta, nos termos do artigo 386, III, do Código de Processo Penal, por ausência de dolo, sob alegação de que o Apelante agiu supondo que estava correto, configurando-se erro de tipo; ou ii)

absolvição por incidência de erro de proibição inevitável, nos termos do artigo 21 do Código Penal, afastando-se a ilicitude de sua conduta; e, subsidiariamente, iii) o reconhecimento da causa de diminuição da pena por erro de proibição evitável, prevista no artigo 21 do Código Penal, no patamar máximo; iv) reconhecimento da causa de diminuição por arrependimento posterior eficaz, prevista no artigo 16 do Código Penal, em seu patamar máximo, sob alegação de que os danos aos adquirentes e Município integralmente reparados; v) substituição da pena privativa de liberdade por restritivas de direitos, nos termos do artigo 44 do Código Penal; e vi) redução da pena multa aplicada.

Em contrarrazões de fls. 472/476, o Ministério Público pugnou pelo improvimento do recurso Defensivo.

Houve manifestação da Douta Procuradoria de Justiça (fls. 486/491) opinando pelo não provimento do apelo.

É o relatório.

Consta da denúncia que: *“no dia 12 de agosto de 2020, em horário incerto, na estrada saída do desvio do pedágio, 1 – Parque das Palmeiras, na cidade de Igaratá e Comarca de Santa Isabel, RICARDO ALBINO SERRA, qualificado às fls. 291, deu início e efetuou loteamento do solo para fins urbanos, sem autorização dos órgãos competentes e em desacordo com a Lei nº 6.766/79 e normas pertinentes do Município de Igaratá, por meio de venda, promessa de venda e reserva de lotes, manifestando a intenção de vender lote em loteamento*

não registrado no Registro de Imóveis competente.

Segundo apurado, o denunciado é proprietário de uma área de aproximadamente 06 (seis) alqueires e, sem autorização do órgão público competente e em desacordo com as disposições contidas na Lei 6766/79 e normas municipais pertinentes, parcelou uma fração do referido terreno em lotes de 1000m² (mil metros quadrados) em média, dando início ao empreendimento denominado: “Residencial Recanto Águas de Igaratá”.

Posteriormente, RICARDO iniciou a divulgação da venda dos referidos lotes, mesmo sabendo que se tratava de loteamento clandestino, utilizando-se, para tanto da empresa RYGLI EMPREENDIMENTOS.

A vítima Herivanda Mariano dos Reis, por sua vez, visualizou um anúncio na rede social Facebook e agendou visita ao local, sendo recepcionada por sujeito que se identificou como funcionário da referida empresa RYGLI EMPREENDIMENTOS.

Após tomar conhecimento do empreendimento, Herivanda acabou adquirindo dois lotes, pelo valor de R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais) cada.

Contudo, em junho de 2019, a empresa RYGLI entrou em contato para dispor sobre o rateio de custos para implantação de infraestrutura, porém até julho de 2020, as construções

não se iniciaram, motivo pelo qual Herivanda requereu o distrato e a devolução do valor pago. Depois Herivanda tomou conhecimento sobre a irregularidade do empreendimento, vindo a registrar o boletim de ocorrência nº 361/2020 (fls. 66/68).

Contrato de compra e venda foi acostado, às fls. 81/88. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 50.521 do CRI de Santa Isabel, cadastrado no INCRA sob nº 633.046.020.257-6 (fls. 97/99).”.

O laudo pericial de fls. 41/47 apontou para a supressão de vegetação no local, sendo que a área se encontra em APP.

Os documentos existentes nos autos demonstram indiscutivelmente a organização para a realização de negócios e, portanto, a existência do ilegal e clandestino projeto de loteamento e também a sua ilegal execução.”.

O recurso não comporta provimento.

A materialidade do delito restou comprovada pelo ofício encaminhado pela Prefeitura Municipal de Igaratá (fls. 03/04), fotografias (fls. 10/15), laudo pericial (fls. 41/47), boletim de ocorrência (fls. 66/68), comprovantes de pagamento (fls. 69/71, 74/75 e 89/96), certidão do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas (Municípios de Arujá, Igaratá e Santa Isabel) apontando a não localização de matrícula/transcrição em nome de Rygli

Empreendimentos Imobiliários Eireli- ME e Ricardo Albino Serra, ora réu (fls. 72), instrumento particular de compra e venda figurando a empresa do réu como promitente/cedente e Herivanda como cessionária (fls. 81/88), matrícula (fls. 97/106), escritura (fls. 140/143), contrato (fls. 144/149), relatório policial (fls. 312/316), bem como pela prova oral colhida.

Em Juízo, a vítima Herivanda declarou: “*não conhecer o réu pessoalmente, pois as negociações se deram com o vendedor. Em relação aos fatos, expôs que viu um anúncio no Facebook sobre a venda de um terreno, onde seria possível dar veículo como entrada e financiar o restante. Foi até o Município de Igaratá visitar o local e encontrou o vendedor e outras pessoas que também estavam interessadas no negócio. Eram vários lotes na beira da represa. Fechou o negócio, comprou dois terrenos, um ao lado do outro. Disseram que fechariam o local, colocariam um portão e cada morador teria uma chave para acesso e, posteriormente poderia construir. Contudo, não foi o que aconteceu. Não recebeu chave. Logo depois, foi feito contato para ser feito o pagamento da parte elétrica, instalação da luz, pagando também por esses valores. Não soube precisar a data exata da compra, mas lhe afirmaram que em três meses poderia construir, mas isso não aconteceu, porque não estava legalizado. Consultou sua advogada e ela a orientou a fazer a rescisão. Devolveram metade do valor e celebrou o distrato junto a um escritório em São Paulo. Não possui mais o contrato. Não soube precisar a metragem do terreno, mas o valor pago dói de R\$ 55 mil em cada um. A empresa era Rygli Empreendimentos. Na época o veículo que deu de entrada era uma Kombi, que foi passada*

para a empresa. Só tomou conhecimento da irregularidade do terreno quando foi dito que não podia construir. O distrato aconteceu pela demora de não estar regularizar o terreno. O local se chamava Residencial Recanto das Águas de Igaratá. No cartório de imóveis, sua advogada pediu informações sobre o loteamento e tomou conhecimento que não estava registrado no nome do vendedor e por isso lavrou boletim de ocorrência. O distrato foi amigável. Não soube precisar o número exato de lotes à venda, apenas que eram vários (acredita mais de vinte lotes). O vendedor que a atendeu mostrou uma planta. Disseram que a regularização estava em andamento, para ter escritura individual para cada morador. Indagada quando do distrato, disse que não respondiam suas ligações e por isso precisou contratar uma advogada para resolver a questão. O distrato ocorreu de forma digital.”.

O policial civil Romildo relatou que: “*não viu o réu pessoalmente, pois cumpriu o mandado de busca em São Paulo, na sede da empresa, na Casa Verde e que o réu não se encontrava no momento, embora tivessem os policiais solicitado para que os funcionários realizassem contato com o réu para que comparecesse e acompanhasse as diligências. Dando cumprimento ao mandado de busca e apreensão localizaram diversos documentos, notebooks, etc, tudo relacionado a transações imobiliárias, venda de imóveis relacionados a cidade de Igaratá, sendo tudo apreendido. A busca partiu do Ministério Público, em julho de 2023. A empresa que diligenciaram era Rygli Empreendimentos e o proprietário era Ricardo Albino Serra. Posteriormente à busca, foi em outro local juntamente*

com seu parceiro Bruno para constatar se haviam edificações no local, porém como não havia ninguém no local não foi possível concluir a diligência. Confirmou ter realizado alguma diligência no condomínio Recanto Águas de Igaratá, para constatar se estava sendo objeto de parcelamento, sendo possível constatar apenas uma edificação.”.

O policial civil Bruno declarou: *“ter realizado diligência em loteamento utilizando coordenadas geográficas para chegarem ao local. Havia placa da empresa RYGLI informando que o local estava embargado. Foi possível observar o imóvel por fora e constataram que havia pontos de energia, tiraram fotos e fizeram relatório. Essa diligência foi antes do cumprimento do mandado de busca e apreensão. Não tiveram contato com nenhuma vítima. Recordase do nome da empresa RYGLI EMPREENDIMENTO, pois cumpriu mandado de busca e apreensão na sede da empresa. No cumprimento do mandado encontraram vários contratos de compra e venda de loteamentos na região, plantas, desenhos, um mapa com as divisões de lotes pregado na parede da empresa. Foram apreendidos equipamentos eletrônicos, notebook e HD. Após a apreensão encaminharam para o Ministério Público.”.*

Com efeito, não há razão para desmerecer tais depoimentos apenas pelo fato de serem policiais civis, uma vez que suas palavras se mostraram coesas com as demais provas produzidas nos autos. Ademais, não há motivo real que permita não se conferir crédito à palavra funcionário público, cujos atos possuem presunção de veracidade, legalidade e legitimidade. Caso contrário, seria dispensável

qualquer depoimento de servidores públicos, os quais sempre procurariam justificar sua conduta anterior.

Nesse sentido há entendimento firmando pelo Superior Tribunal de Justiça *“PENAL E PROCESSO PENAL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO REGIMENTAL AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CRIME DE TRÁFICO DE ENTORPECENTES. PLEITO DE DESCLASSIFICAÇÃO PARA USO DE DROGAS. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. INADMISSIBILIDADE DE PARADIGMA EM HC PARA COMPROVAR DIVERGÊNCIA. AGRAVO NÃO PROVIDO. [...] 2. Esta Corte tem entendimento firmado de que **os depoimentos dos policiais responsáveis pela prisão em flagrante são meio idôneo e suficiente para a formação do édito condenatório, quando em harmonia com as demais provas dos autos, e colhidos sob o crivo do contraditório e da ampla defesa [...]**”* (AgRg no AREsp 1686847 / SE, Ministro RIBEIRO DANTAS, QUINTA TURMA, DJe 10/08/2020).

Na fase policial o Apelante RICARDO confessou a prática delitiva, afirmando que: *“comprou a área de aproximadamente 06 (seis) alqueires e que uma fração deste terreno foi parcelada em lotes de 1000 m² em média, para posterior venda e que estava aguardando os procedimentos dos órgãos competentes da prefeitura para posterior regularização”* (fls.291/292).

Em Juízo, RICARDO exerceu seu direito

constitucional de permanecer em silêncio.

Dessa forma, não obstante a tese absolutória apresentada pela Defesa, não há dúvidas quanto a autoria de RICARDO na infração prevista no artigo 50, inciso I e parágrafo único, inciso I, da Lei nº 6.766/79, isso porque a prova produzida demonstra que o acusado adquiriu de Francisco Moreira Dubeux Leão Júnior uma área de aproximadamente 06 (seis) alqueires, localizada na cidade de Igaratá, conforme escritura e contrato de compra e venda juntados às fls. 135/151, contudo, não realizou a necessária transferência da escritura do imóvel para seu nome, em razão da determinação do INCRA para desdobro, evidenciada pela matrícula de fls. 97/106.

Apesar disso, RICARDO, de forma dolosa, deu início e efetuou loteamento do solo para fins urbanos, parcelando o referido terreno em lotes 1000m² (mil metros quadrados) em média, denominando o empreendimento como “Residencial Recanto Águas de Igaratá”, sem autorização do órgão público competente e em desacordo com as disposições contidas na Lei 6766/79 e normas municipais.

A clandestinidade do loteamento está demonstrada pelo ofício nº 069/2018 e notificações expedidas pela Prefeitura de Igaratá, constando o surgimento do loteamento irregular e embargo realizado pela municipalidade (fls. 03/08), bem como pelas fotos de fls. 10/15 e laudo pericial de fls. 41/47, que constatou *“supressão da vegetação, que pode ser vista nas fotografias de 02 a 05 e na imagem aérea da fotografia 06 obtida no Google Earth (dez/2018)*

[...] A área em questão encontra-se em Área de Preservação Permanente, segundo o atual Código Florestal”.

Na mesma toada, os policiais civis ouvidos em Juízo confirmaram que estiveram no imóvel e no local havia uma placa da empresa RYGLI, bem como o parcelamento irregular do terreno.

Ademais, o acusado, por meio de sua empresa RYGLI EMPREENDIMENTOS, divulgou para a venda os referidos lotes, mesmo ciente da clandestinidade do loteamento, como se verifica através folheto juntado às fls. 09. Ato contínuo, divulgou os lotes para venda através de anúncios pelo *Facebook*, e efetivamente realizou a venda de dois lotes, pelo valor de R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais) cada, para a vítima Herivanda.

A transação realizada entre o réu e a vítima está comprovada pelo contrato de compra e venda juntado às fls. 81/88, boletim de ocorrência nº 361/2020 (fls. 66/68), bem como pelo depoimento prestado pela vítima em Juízo, narrando que compareceu ao terreno, onde já havia outros propensos compradores, foi atendida por um vendedor e fechou a compra de dois lotes, posteriormente realizando o distrato em razão da impossibilidade de construção dada a irregularidade do loteamento.

Registre-se que, ao realizar a promessa de venda e efetiva venda dos terrenos, o réu o fez sem que o terreno estivesse registrado em seu nome, conforme matrícula de fls. 97/106, bem como

sem que o loteamento estivesse registrado no Registro de Imóveis competente, em razão da evidente irregularidade.

Respeitada a manifestação Defensiva, não há que se falar em incidência da causa de isenção de pena por erro de proibição inevitável, ou aplicação do redutor por erro de proibição evitável, ambos previstos no artigo 21 do Código Penal, vez que é certo que o acusado, ao ser ouvido na fase investigativa, confessou o parcelamento do terreno para posterior venda, afirmando que o fez mesmo ciente da pendência de regularização do loteamento junto à Prefeitura.

Além disso, RICARDO deu continuidade à divulgação dos loteamentos clandestinos e assinou em 05/10/2018 o contrato de compra e venda dos lotes à vítima Herivanda (fls. 81/88), mesmo após ter sido notificado pela Prefeitura de Igaratá quanto à irregularidade e embargo do loteamento, como se verifica da notificação preliminar expedida em 06/09/2018 (fls. 06), devidamente recebida no endereço do réu em 20/09/2018 (fls. 08), o que deixa clara sua percepção quanto a ilicitude de seus atos.

Outrossim, ao contrário do que sustenta a Defesa, incabível o reconhecimento da causa de diminuição por arrependimento posterior eficaz, prevista no artigo 16 do Código Penal, vez que, para tanto, seria necessária a demonstração de que o réu teria reparado os danos à Administração Pública e ao meio-ambiente por ato voluntário, o que não se verifica no caso concreto, vez que foi necessária a notificação e embargo do loteamento pela Prefeitura de Igaratá, e não

há nos autos notícias quanto a efetiva regularização administrativa do imóvel antes do recebimento da denúncia.

Ainda, no tocante à vítima Herivanda, não há demonstração de reparação dos danos por ato voluntário, já que a vítima confirmou em Juízo que somente obteve o ressarcimento da metade do valor pago pelos lotes, o que ocorreu após a contratação de uma advogada, consignando que *“não respondiam suas ligações e por isso precisou contratar uma advogada para resolver a questão”*, o que demonstra a ausência de voluntariedade na reparação dos danos e afasta a tese de arrependimento posterior.

Nesse sentido é o entendimento do Superior Tribunal de Justiça: *“Consoante precedentes, a voluntariedade, requisito do instituto do arrependimento posterior, não se configura quando a reparação do dano ocorre em função de ação judicial proposta na esfera civil pela vítima.”* (AgRg no AREsp 2266969 / PR, Ministro Joel Ilan Paciornik, Quinta Turma, DJe 23/08/2023).

Não merece prosperar a alegação Defensiva de que não se configura a conduta descrita na denúncia, por tratar-se de propriedade fracionada é situada em zona rural, vez que a tipicidade da conduta se caracteriza pela finalidade urbana dada ao loteamento, independente se localizado em área rural ou urbana.

Sobre esse tema decidiu esta Colenda 7ª Câmara de Direito Criminal: *“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. [...]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. [...]”. (Apelação Criminal nº 1500646-43.2021.8.26.0666, Relatora Desembargadora Ivana David, 7ª Câmara de Direito Criminal, DJe 16/04/2025).

Diante desse cenário, de rigor a manutenção do decretório condenatório em desfavor do réu, vez que comprovou-se que RICARDO deu início e efetuou loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente e em desacordo com a legislação vigente, além de ter praticado o delito em sua modalidade qualificada, pois realizou venda e manifestou interesse de venda de loteamento não registrado no Registro de Imóveis competente, de modo que está devidamente configurado o delito previsto no artigo 50, inciso I e § único, inciso I, da Lei nº 6.766/79.

Assim, considerando-se todo o conjunto probatório elencado acima, patentes a autoria, materialidade do delito e dolo, inviável o acolhimento da absolvição e teses subsidiárias pleiteadas pela combativa Defesa.

No tocante à substituição da pena privativa de liberdade por restritivas de direitos, verifica-se que o pleito já havia sido concedido pelo Juízo de origem: *“Presentes os requisitos legais, SUBSTITUO a PENA PRIVATIVA DE LIBERDADE (UM ANO DE RECLUSÃO) por DUAS RESTRITIVAS DE DIREITOS consistente em PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS À COMUNIDADE E LIMITAÇÃO DE FINAL DE SEMANA, permanecendo inalterada a pena de multa aplicada no preceito secundário do tipo penal”*, de modo que a argumentação Defensiva se mostra esvaziada sobre este tema.

Por fim, inviável o acolhimento do pleito de redução da pena de multa, vez que foi corretamente aplicada pela Douta Magistrada de primeiro grau em seu patamar mínimo de 10 (dez) salários-mínimos, conforme previsto para o tipo penal aqui narrado, não incidindo-se atenuantes ou causas de diminuição aptas a reduzir a pena de multa aplicada para alguém do mínimo legal.

Assim dispõe o artigo 50, § único, inciso I da Lei nº 6766/79: *“Constitui crime contra a Administração Pública. 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. Pena: Reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no País.”*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso interposto pelo réu **RICARDO ALBINO SERRA**, mantendo-se integralmente a R. Sentença.

ISAURA CRISTINA BARREIRA

Relatora