

CRIME CONTINUADO

LATROCÍNIO E OCULTAÇÃO DE CADÁVER

Recurso Ap. 6.673.0
Tribunal TJSP

LOTEAMENTO IRREGULAR E CLANDESTINO EM ÁREA RURAL, MAS COM FINALIDADE URBANA

RESUMO

- Em relação ao mérito, as condenações dos apelantes eram inafastáveis, diante das provas coligidas, em ambas as fases da persecução. - Com efeito, ficou suficientemente provado que eles, agindo em conjunto e com identidade de propósitos, promoveram um empreendimento imobiliário, consistente na efetivação de um loteamento, de todo irregular e clandestino. - A farta documentação trazida aos autos demonstrou, iniludivelmente, que eles promoveram a realização de um loteamento, em área inadequada e incompatível com o fim proposto, anunciando e vendendo várias unidades, a diversos adquirentes. (Secretaria da Habitação da Prefeitura do Município de São Paulo, Secretaria de Estado do Meio Ambiente e respectivos órgãos - Resolo, Sabesp, Cetesb, instrumentos de compromisso de venda de lotes irregulares. - Alguns adquirentes, ouvidos na fase policial e na instrução criminal, que, na realidade, são as vítimas secundárias, ... , ouvidos às f., confirmaram que adquiriram lotes no loteamento anunciado e comprometem, seriamente, tanto a Alcides, quanto Valto e Haroldo, alcunhado de "Rui", que era um dos principais corretores da Imobiliária denominada "Nacional", que seria propriedade daqueles, mas que sequer constava nos registros da Junta Comercial do Estado. - Outras pessoas, não arroladas, mas ouvidas na primeira fase da persecução, às f., também confirmaram as transações que realizaram e apontam os acusados retro-referidos como aqueles que estavam à frente do empreendimento mencionado. A versão de Valto não convence. Declarou, na primeira ocasião em que foi ouvido, às f., que não estava vendendo lotes, mas é desmentido pelas vítimas apontadas, principalmente por Ivone ... , que adquiriu um lote, procurou desfazer o negócio, depois se arrependeu e tornou a falar com esse réu, que acabou por aceder ao seu pedido, tornando o negócio ultimado. Diz que a área fora invadida e que por isso procurou uma solução e que o co-réu Alcides elaborou uma forma de resolver o impasse, vendendo os lotes aos invasores. Tal alegação não restou provada e ainda que o fosse seria irrelevante, porque tal procedimento não se justificava, de forma alguma já que a área em questão pertencia ao Incra, havia limites quanto às áreas que poderiam ser utilizadas por eventuais interessados e segundo os dados contidos nos autos, oriundos dos órgãos públicos competentes, a proposta não era factível, porque em absoluto encontraria guarida na legislação específica. - A circunstância de a área onde se realizou o empreendimento irregular estar situada em perímetro rural não significaria, por si só, que o parcelamento poderia ser feito à margem da Lei 6.766/79. Esse texto legal cuida de delimitar, com precisão, o alcance de suas normas. O art. 1º da lei citada é de meridiana clareza quando estabelece que será por ela regido o parcelamento do solo para fins urbanos. - Consoante assevera MARCO AURÉLIO S. VIANA (Comentários à Lei sobre Parcelamento do Solo Urbano, p. 2), "a disciplina legal visa aqueles terrenos em que se edificarão moradias ou locais para comércio". Ainda destaca que "ainda que localizado fora do perímetro urbano, o solo poderá ser parcelado com finalidade urbana. Dar-se-á uma alteração do uso do solo. Aquela área que, originariamente, é destinada às atividades agrícolas ou pecuárias, passa a ter uma destinação urbana". E como ainda doutrina o mesmo autor, "todo e qualquer parcelamento, desde que tenha um fim urbano, está sujeito à disciplina da Lei 6.766/79, devendo obedecer a todas as suas exigências. No precedente inserido na RT 613/314, o tipo penal não exige que o loteamento se faça em zona urbana. Basta que tenha fins urbanos. Como ficou destacado em outro v. aresto desta augusta Corte de Justiça, "solo urbano não é apenas aquele constituído pelo plano atual de urbanização

local, ou seja, pela área delimitada pelo poder municipal, como configuradora do perímetro integrante da zona urbana: é, também e principalmente, qualquer extensão de terras para a qual se criem projetos de urbanização, divisão em lotes, abertura de vias públicas e demais melhoramentos da zona urbana ou de expansão urbana" (RT 608/310). - No caso dos autos ficou patenteado que o parcelamento tinha finalidade urbana, tanto que, como é demonstrado inclusive por fotografias acostadas no processo, já foram construídas inúmeras moradias nos lotes alienados, transformado o local em um bairro periférico, sem nenhuma estrutura básica, conforme se vê, principalmente, às f. - Nem haveri

EMENTA

Quem, agindo em conjunto e com identidade de propósitos, promove empreendimento imobiliário, consistente na efetivação de loteamento, de todo irregular e clandestino, em área situada no perímetro rural, mas com finalidade urbana, vendendo ou prometendo a venda o referido loteamento, inexistindo título legítimo de propriedade do imóvel, está sujeito às penas previstas na Lei 6.766/79, nos exatos termos do art. 50, I, e parágrafo único, I e II, do referido texto legal.

NOTA DA REDAÇÃO

RT