

Dados Básicos

Fonte: 0078848-38.2009.8.26.0114

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 20/10/2011

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:27/01/2012

Estado: São Paulo

Cidade: Campinas (4º SRI)

Relator: Maurício Vidigal

Legislação: Art. 18, § 2º, da Lei nº 6.766/79.

Ementa

Registro de Imóveis - Dúvida julgada procedente - Registro de loteamento negado – Ação penal por crime contra o patrimônio em face de anterior titular do imóvel – Decênio anterior ao pedido –Vedação legal expressa – Inteligência do art. 18, par. 2º, da Lei 6.766/79 - Recurso não provido.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL Nº 0078848-38.2009.8.26.0114, da Comarca de CAMPINAS, em que é apelante GENCONS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e apelado o 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS da referida Comarca.

ACORDAM os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso, de conformidade com o voto do Desembargador Relator, que fica fazendo parte integrante do presente julgado.

Participaram do julgamento os Desembargadores JOSÉ ROBERTO BEDRAN, Presidente do Tribunal de Justiça, JOSÉ SANTANA, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça, ANTONIO AUGUSTO

CORRÊA VIANNA, Decano, CIRO PINHEIRO E CAMPOS, LUIS ANTONIO GANZERLA e FERNANDO ANTONIO MAIA DA CUNHA, respectivamente, Presidentes da Seção Criminal, de Direito Público e de Direito Privado do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 20 de outubro de 2011.

(a) Desembargador MAURÍCIO VIDIGAL, Corregedor Geral da Justiça e Relator

VOTO

Registro de Imóveis - Dúvida julgada procedente - Registro de loteamento negado – Ação penal por crime contra o patrimônio em face de anterior titular do imóvel – Decênio anterior ao pedido –Vedação legal expressa – Inteligência do art. 18, par. 2º, da Lei 6.766/79 - Recurso não provido.

Trata-se de dúvida do 4º. Oficial do Registro de Imóveis de Campinas, suscitada a pedido de GENCONS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., que solicitou, sem êxito, o registro de loteamento a ser implantado na área resultante da unificação dos imóveis nos. 5.206, 5.208, 5.770 e 5.779 daquela unidade. A recusa fundou-se na existência de ação penal contra Adelsio Vedovello Junior, anterior proprietário de uma das áreas, por crime contra o patrimônio (art. 18, par. 2º., da Lei 6.766/79).

O MM. Juiz Corregedor Permanente acolheu as ponderações do Oficial e manteve a recusa. Inconformada, a apelante alega que a restrição recai apenas sobre o loteador, não sobre os anteriores proprietários.

Ainda que a ação penal fosse acolhida, nenhum prejuízo sofreriam os adquirentes, pois o patrimônio da empresa é muito superior aos débitos. A negativa viola o princípio da presunção de inocência, e da individualização da pena.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fls. 507/512).

É o relatório.

A certidão de fls. 85 comprova que o lote nº. 2, oriundo da subdivisão da gleba de terras sem denominação, no quarteirão 650 do cadastro municipal, no Município de Paulínia, Comarca de Campinas, matrícula no. 5.770, foi vendido por Adelsio Vedovello Junior e esposa à apelante, em 27 de dezembro de 2005. Contra o alienante Adelsio corre, na 1ª. Vara Federal de Campinas, ação penal por apropriação indébita (Processo nº. 2002.61.05.001699-2 - certidão

de fls. 293). Outras ações penais, por crime contra a ordem tributária (fls. 291) e por sonegação de contribuição previdenciária (fls. 294), são mencionadas, mas foi a primeira que embasou a recusa (nota de devolução de fls. 06).

De acordo com o art. 18, par. 2º, da Lei 6.766/79, as ações penais, exceto por crimes contra o patrimônio e contra a administração, não impedem o registro dos loteamentos, desde que fique comprovado que não podem prejudicar os adquirentes.

Como a apropriação indébita é crime contra o patrimônio, o óbice ao registro é inafastável, porque há presunção absoluta de prejuízo.

Por isso, são irrelevantes os documentos destinados a comprovar a higidez econômica da empresa, juntados a fls. 426 e ss. A par de não poderem ser considerados, porque juntados após a qualificação, são inaptos para afastar a vedação legal, categórica em relação aos delitos contra o patrimônio. Tomá-los em conta implicaria indevida prorrogação do prazo de prenotação.

Equivoca-se o apelante quando procura limitar a restrição ao loteador. O art. 18, par. 1º, da Lei 6.766/79, estabelece que as certidões devem “ser extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel”. No acórdão proferido no processo 856-6/8, de 11 de novembro de 2008, Rel. Des. Ruy Camilo, foi decidido que a ação penal por crime contra patrimônio contra quem foi proprietário do imóvel dentro do decênio anterior constitui impedimento ao registro (fls. 07 e ss.). No mesmo sentido, a apelação cível 1.114/-6/0, de 16 de junho de 2009, Rel. Ruy Camilo.

Não é preciso que haja condenação. A ação penal já é bastante para obstar o registro. É o que estabelece a lei, como ensinam Vicente Celeste Amadei e Vicente de Abreu Amadei: “No que tange às certidões de ações penais, se positivas em relação a crimes contra o patrimônio e a crimes contra a administração pública, o registro do parcelamento ficará proibido (Como Lotear uma Gleba, 1ª ed., São Paulo, 2001, pág. 146).”

A tese de que a exigência legal viola os princípios constitucionais da presunção da inocência e da individualização da pena não pode ser apreciada nesta esfera administrativa, porque a ultratividade da decisão constituiria verdadeiro controle concentrado de constitucionalidade, que só pode ser exercido pela via própria, conforme entendimento já assentado neste E. Conselho Superior da Magistratura (Apelação Cível nº 97.021-0/0, 3.346-0, 4.936-0 e 20.932-0/0

Nesses termos, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

(a) Desembargador MAURÍCIO VIDIGAL, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

(D.J.E. de 27.01.2012)