

# Dados Básicos

**Fonte:** 3000556-37.2013.8.26.0408

**Tipo** Acórdão CSM/SP

**Data de Julgamento:** 28/04/2015

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:** Data não disponível

**Cidade:** Ourinhos

**Estado:** São Paulo

**Relator:** Hamilton Elliot Akel

## Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – LOTEAMENTO URBANO – NEGATIVA DE REGISTRO – ARTIGO 18, III, “A” E “C”, E §§ 1º E 2º, DA LEI Nº 6.766/1979 – EXISTÊNCIA DE AÇÃO PENAL EM CURSO CONTRA UM DOS SÓCIOS DA LOTEADORA QUE, POR SI SÓ, OBSTA O REGISTRO – PRESUNÇÃO CONSTITUCIONAL DE NÃO CULPABILIDADE QUE É INSUFICIENTE PARA AFASTAR O ÓBICE – DESQUALIFICAÇÃO MANTIDA – DÚVIDA PROCEDENTE – RECURSO NÃO PROVIDO.

## Íntegra

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº **3000556-37.2013.8.26.0408**, da Comarca de **Ourinhos**, em que é apelante **DELFINO VERDE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, é apelado **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE OURINHOS**.

**ACORDAM**, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: “**NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO, V.U. DECLARA VOTO VENCEDOR O DESEMBARGADOR JOSÉ RENATO NALINI.**”, de conformidade com o voto do(a) Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores **JOSÉ RENATO NALINI (Presidente)**, **EROS PICELI**, **GUERRIERI REZENDE**, **ARTUR MARQUES**, **PINHEIRO FRANCO** e **RICARDO ANAFE**.

São Paulo, 28 de abril de 2015.

**ELLIOT AKEL**, RELATOR

Apelação Cível nº 3000556-37.2013.8.26.0408

Apelante: Delfim Verde Empreendimentos e Participações Ltda.

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Ourinhos

Voto nº 34.162

*REGISTRO DE IMÓVEIS – LOTEAMENTO URBANO – NEGATIVA DE REGISTRO – ARTIGO 18, III, “A” E “C”, E §§ 1º E 2º, DA LEI Nº 6.766/1979 – EXISTÊNCIA DE AÇÃO PENAL EM CURSO CONTRA UM DOS SÓCIOS DA LOTEADORA QUE, POR SI SÓ, OBSTA O REGISTRO – PRESUNÇÃO*

**CONSTITUCIONAL DE NÃO CULPABILIDADE QUE É INSUFICIENTE PARA AFASTAR O ÓBICE –  
DESQUALIFICAÇÃO MANTIDA – DÚVIDA PROCEDENTE – RECURSO NÃO PROVIDO.**

Trata-se de apelação interposta por Delfim Verde Empreendimentos e Participações Ltda. contra a r. decisão de fls. 469, que manteve a recusa do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Ourinhos em registrar loteamento urbano, ante a existência de ação penal por crime contra a administração pública contra um dos sócios da loteadora, a existência de execução fiscal por dívida de IPTU sobre o imóvel a ser loteado e a não apresentação das certidões dos credores hipotecários.

Alega a recorrente, em síntese, que a ação penal contra um de seus sócios, Sr. João Simões, foi promovida por engano, uma vez que está suspensa pelo parcelamento (REFIS) ocorrido quatro anos antes do recebimento da denúncia. Sustenta que, ainda que a ação não estivesse suspensa, não havendo condenação não se pode sujeitar a pessoa a qualquer penalização ou impedimento. Aduz que o débito tributário (IPTU) incidente sobre o imóvel também não configura óbice ao registro do loteamento, porquanto a execução fiscal encontra-se igualmente suspensa, além de a Prefeitura ter aprovado o projeto do loteamento, firmando com a recorrente Escritura Pública de Garantia Hipotecária que abriga, além das obras de infraestrutura do loteamento, o débito do IPTU (já parcelado). Alega, por fim, que não há necessidade da apresentação de certidões em nome de eventuais titulares de direitos reais sobre o imóvel, porque os credores hipotecários manifestaram expressa e formalmente sua anuência com a realização do empreendimento e a liberação da hipoteca no tocante às áreas públicas, informando que a hipoteca permanecerá até o integral pagamento pelos compradores dos lotes.

A D. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 829/839).

A recorrente juntou memorial (fls. 842/851).

É o relatório.

A recusa do registrador quanto ao registro do loteamento “Royal Park Prime”, localizado na Comarca de Ourinhos, baseia-se em três fatos: a) a existência de ação penal por crime contra a administração pública contra um dos sócios da loteadora; b) a existência de execução fiscal por dívida de IPTU sobre o imóvel a ser loteado e c) a não apresentação das certidões dos credores hipotecários do imóvel.

Existe ação penal em curso contra um dos sócios da loteadora, Sr. João Simões, por suposta violação ao artigo 168-A, *caput*, c.c. art. 71, ambos do Código Penal (crime de apropriação indébita previdenciária), o que, por si só, obsta o registro.

É indiferente que a ação penal esteja suspensa em razão do parcelamento do débito que a originou, uma vez que o § 2º, do art. 18, da Lei nº 6.766/1979, é claro ao dispor que a simples existência de processo criminal versando sobre crime contra o patrimônio e contra a administração, contra um dos loteadores ou, como no caso dos autos em que o loteamento está sob a responsabilidade de pessoa jurídica, contra um de seus representantes legais<sup>1</sup>, impede o registro do projeto de loteamento.

Assim, ainda que suspensa a ação penal, não havendo notícia a respeito da extinção da punibilidade, a sua pendência é bastante a impedir o registro pretendido.

Situação similar ocorre quando há suspensão condicional do processo nos termos da art. 89, da Lei nº 9.099/95, sem notícia da extinção da punibilidade, hipótese em que o C. Conselho Superior da Magistratura também entende que o registro deve ser impedido:

*O tema já foi objeto de análise por este Egrégio Conselho Superior da Magistratura, na Apelação Cível nº 0000008- 02.2011.8.26.0063 (Relator e Corregedor Desembargador José Renato Nalini), merecendo destaque o seguinte trecho, que bem aborda a questão trazida nos presentes autos: Destarte, submetido o acusado a período de prova, e uma vez presente a possibilidade de revogação do benefício (§ 3º e § 4º do artigo 89 da Lei nº 9.099/1995), o Oficial procedeu com acerto ao recusar o registro pretendido. A regra do § 2º do artigo 18 da Lei nº 6.766/1979 deixa clara a impossibilidade de registro do projeto de loteamento ou de desmembramento, caso existente processo criminal que verse sobre crime contra o patrimônio: e nessa hipótese, pouco importa, para efeito de ingresso do título no álbum imobiliário, eventual comprovação de que a ação penal não prejudicará os adquirentes dos lotes. Por isso, aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador, ao submetê-lo ao Oficial de Registro, deverá instruí-lo, nos termos da alínea c do inciso III do artigo 18 da Lei nº 6.766/1979, com certidões negativas “de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública”. E, tratando-se de loteamento ou desmembramento sob a responsabilidade de pessoa jurídica tais certidões, serão alusivas aos seus representantes legais consoante definido no julgamento da Apelação Cível nº 38.678-0/6, relator Desembargador Márcio Martins Bonilha, em 31 de julho de 1997. Transcrevo abaixo trecho de particular interesse: Evidentemente que, quando o loteamento for de responsabilidade de pessoa jurídica, as certidões negativas criminais, a que alude o artigo 18, III, “c”, da lei que regula o parcelamento do solo urbano, devem referir-se aos representantes legais da empreendedora. São eles que deverão comprovar idoneidade para o desempenho dessa atividade, que envolve relevantes interesses jurídicos, concernentes ao direito urbanístico e à venda de terreno por oferta pública, (grifei) O precedente acima aludido também aborda a questão relativa à presunção de não culpabilidade, de modo*

a concluir que não representa obstáculo à incidência da regra obstativa do registro pretendido, conforme segue: ... essa imposição legal não ofende a regra constitucional que consagra a presunção de inocência, insculpida no artigo 5º, LVII, da Constituição Federal. Relembre-se o que antes já ficou consignado naquele julgado deste Colendo Conselho Superior da Magistratura, que asseverou: “Inspirado no interesse maior, o coletivo, o público, nada impedia que a lei do parcelamento vedasse o registro de loteamento enquanto não deslindado feito penal da espécie mencionada”. Acrescentando ainda que: “Nem por isso, todavia, há afronta à presunção de inocência do acusado. Apenas se condiciona o registro do loteamento, a bem da segurança dos adquirentes, ao desfecho absolutório do processo”. O registro do loteamento depende, portanto, de certidão criminal negativa, que demonstre inexistir pendência capaz de levar risco ao empreendimento imobiliário, cujos lotes deverão ser vendidos em oferta pública. Com essa exigência não se está afirmando a culpa dos que estejam sendo acusados desses delitos, antes que ocorra o trânsito em julgado, como aduziu a recorrente. Importante seja considerada a ratio legis que, no caso, não leva em conta a culpa desses acusados, mas apenas procura cercar de cuidados o registro do loteamento urbano, com o claro escopo de assegurar o sucesso do empreendimento e de proteger os adquirentes das unidades imobiliárias. Para tanto, indispensável garantir que a atividade esteja confiada a quem não tenha contra si qualquer pendência que possa, de qualquer modo, ainda que no futuro, comprometer-lhe a idoneidade. Vale dizer que o registro não estará definitivamente impedido, mas apenas deixado para melhor oportunidade. Sobrevindo solução absolutória, poderá ser deferido, (grifei) De resto, neste procedimento administrativo, não caberia decidir sobre a constitucionalidade da regra infraconstitucional. Quanto ao tema, ademais, os esclarecimentos de Vicente Celeste Amadei e Vicente de Abreu Amadei são oportunos: 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; condenações criminais por outros ilícitos penais, entretanto, não obstam o registro. ... Saliente-se, por fim, que impedir o registro do parcelamento apenas em vista de processo-crime em curso não é “afronta à presunção de inocência do acusado”, pois “apenas se condiciona o registro de loteamento, a bem da segurança dos adquirentes, ao desfecho absolutório do processo” (Ap. Civ. 24.942-0/4 - São Carlos, j. 30.10.95, rel. Des. Alves Braga, DOE 6.12.95, Cad. 1, p. 47. Sobre a matéria, ainda, CSM, Ap. Civ. 31.760-0/0 - Porto Feliz). [i] (Como lotear uma gleba: o parcelamento do solo urbano em todos os seus aspectos (loteamento e desmembramento). 3.a ed. Campinas: Millennium, 2012. p. 291-292.). Por fim, destaco outros precedentes que respaldam a confirmação da desqualificação registral: Apelação Cível nº 439-6/5, relator Desembargador José Mário Antônio Cardinale, julgado em 06.12.2005; e Apelação Cível nº 856-6/8, relator Desembargador Ruy Camilo, julgado em 11.11.2008. No mesmo sentido, há outros precedentes do Conselho Superior da Magistratura, abordando a questão da existência de ações penais, podendo-se citar os seguintes: Apelação Cível n. 0008191-43.2012.8.26.0445 (Relator e Corregedor Desembargador José Renato Nalini), Apelação Cível n. 0078848-38.2009.8.26.0114 (Relator e Corregedor Desembargador Maurício Vidigal) e Apelação Cível n. 1.114-6/0 (Relator e Corregedor Desembargador Ruy Camilo).

A alegada presunção de inocência não afasta, pois, a incidência da referida regra, conforme já decidiu este Conselho Superior da Magistratura:

(...) Na hipótese em exame dá conta a certidão de fls. 374 de que a representante legal da loteadora está sendo processada por infringência justamente ao artigo 50, I, da Lei 6.766. Corolário obrigatório a admissão do acerto da recusa, estribada no artigo 18, III, já citado. Isto sem que daí se infira qualquer infringência à presunção constitucional de inocência. Inspirada em interesse maior, o coletivo, o público, nada impedia que a lei do parcelamento vedasse o registro de loteamento enquanto não deslindado feito penal da espécie mencionada. Nem por isso, todavia, há afronta à presunção de inocência do acusado. Apenas se condiciona o registro de loteamento, a bem da segurança dos adquirentes, ao desfecho absolutório do processo. Não se trata de considerar o processado culpado antes do trânsito da sentença condenatória.<sup>2</sup>

A lei não leva em conta a culpa dos acusados, mas procura apenas assegurar o sucesso do empreendimento e proteger os futuros adquirentes das unidades imobiliárias<sup>3</sup>.

Correta, destarte, a recusa do registrador baseada no não atendimento do art. 18, III, c, da Lei nº 6.766/79.

A exigência de apresentação das certidões dos credores hipotecários também merece ser mantida, porque respaldada em texto expresso da lei (art. 18, § 1º, da Lei nº 6.766/79 – extração de certidões em nome de todos aqueles que tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel), não comportando substituição por mera declaração de anuência dos credores do loteamento.

Por fim, como bem destacou a D. Procuradoria Geral de Justiça, a existência de Execução Fiscal por dívida de IPTU referente ao imóvel a ser loteado não é óbice ao registro, uma vez que o parcelamento do débito (fl. 121), nos termos do art. 151, VI, do CTN, suspende a exigibilidade do crédito tributário.

Assim, embora positiva a certidão tributária, seus efeitos são de negativa, nos termos do art. 206 do CTN:

Art. 206. Tem os mesmos efeitos previstos no artigo anterior a certidão de que conste a existência de créditos não vencidos, em curso de cobrança executiva em que tenha sido efetivada a penhora, ou cuja exigibilidade esteja suspensa.

Neste sentido, já decidi este Conselho Superior da Magistratura que “mostra-se excessiva a exigência de apresentação de certidão negativa de débitos municipais, na forma do art. 18, III, “a”, da Lei 6.766/79, quando juntada aos autos certidão positiva com efeito negativo, ante a semelhança de efeitos atribuídos pela Lei, conforme arts. 205 e 206 do CTN”<sup>4</sup>.

No mesmo sentido:

*“REGISTRO DE IMÓVEIS - Loteamento urbano - (...) Certidão positiva de débitos tributários com efeitos de negativa - Suficiência - Semelhança de efeitos atribuídos pela Lei, conforme artigos 205 e 206 do Código Tributário Nacional. (...)”<sup>5</sup>*

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

**HAMILTON ELLIOT AKEL**, Corregedor Geral da Justiça e Relator

---

<sup>1</sup> CSMSP - APELAÇÃO CÍVEL: 38678-0/6 - LOCALIDADE: Vargem Grande do Sul - DATA JULGAMENTO 31/07/1997 – DATA DJ: 21/08/1997 - Relator: Márcio Martins Bonilha

<sup>2</sup> CSMSP - APELAÇÃO CÍVEL: 24942-0/4 - LOCALIDADE: São Carlos - DATA JULGAMENTO: 30/10/1995 - DATA DJ: 06/12/1995 - Relator: Antônio Carlos Alves Braga

<sup>3</sup> CSMSP - APELAÇÃO CÍVEL: 0000008-02.2011.8.26.0063 - LOCALIDADE: Barra Bonita – DATA JULGAMENTO: 07/02/2013 - DATA DJ: 03/04/2013 - Relator: José Renato Nalini

<sup>4</sup> CSMSP – APELAÇÃO CÍVEL: 0000701-23.2011.8.26.0374 - LOCALIDADE: Morro Agudo - DATA JULGAMENTO: 26/09/2013 - DATA DJ: 24/10/2013 - Relator: José Renato Nalini

<sup>5</sup> CSMSP - APELAÇÃO CÍVEL: 3001571-36.2013.8.26.0248 - LOCALIDADE: Indaiatuba – DATA JULGAMENTO: 18/03/2014 - DATA DJ: 05/05/2014 - Relator: Elliot Akel

---

## **DECLARAÇÃO DE VOTO**

**VOTO Nº 21.649**

### **CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 3000556-37.2013.8.26.0408**

**Apelante: DELFIM VERDE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**

**Apelado: OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE OURINHOS**

Vistos, etc.

Meu voto acompanha a posição esposada pelo Eminentíssimo Corregedor Geral, Desembargador **HAMILTON ELLIOT AKEL**, pelo improvimento do recurso.

Na apelação interposta contra a sentença que manteve a recusa do Oficial de Registros de Imóveis de Ourinhos, a empresa Delfim Verde Empreendimentos e Participações Ltda. insiste que essa posição afronta direitos e repete erro de avaliação dos efeitos de decisão penal<sup>1</sup>.

No que respeita ao caso concreto, em breve síntese, a recorrente apresentara a registro o loteamento do imóvel matriculado sob nº 84.116. Sobre o imóvel pendia execução fiscal por dívida de IPTU. Além disso, um dos sócios da empresa havia sido apontado como réu em ação penal. Esses dois motivos, acrescido de um terceiro – falta de juntada das certidões dos credores hipotecários – serviram de fundamento para a dúvida suscitada.

Não se deve perder de vista que o registro de projeto de loteamento tem caráter de ato administrativo vinculado à comprovação dos requisitos do art. 18 da Lei nº 6.766/79. Portanto, a comparação dessas condições à situação real constitui o silogismo que conduz à conclusão da viabilidade do ato de registro.

Dos motivos elencados, apenas o óbice pela existência de execução fiscal pode ser afastado. E assim ocorre porque a garantia hipotecária apresentada pela empresa à Prefeitura suspende a execução fiscal e torna possível a expedição de certidão positiva com efeito de negativa.

É o quanto basta – porque a certidão é negativa, como o exige a lei – para que se tenha por satisfeito o requisito do art. 18, inciso III, da Lei nº 6.766/79.

Já os dois outros óbices são intransponíveis.

A existência do apontamento do nome de um dos sócios em ação penal impede o registro pretendido.

A apelante discorda da sentença e alicerça seu raciocínio, e o pedido de reforma que dele decorre, na alegação de negativa a direito constitucional de livre exercício da atividade econômica.

Fundamentalmente, no entender da empresa, o livre exercício da atividade econômica não minguará e nem se aniquila mesmo quando um dos sócios é apontado como réu em ação penal.

O voto do e. Relator esgota o assunto, mas, ainda assim, o pedido que vem fundado em proteção a direito constitucionalmente abrigado demanda um registro a mais.

Não há na recusa do registrador, e nem tampouco na sentença que a manteve, apequenação do princípio da presunção de inocência e nem mesmo negativa ao livre exercício da atividade econômica.

Não houve – e não há – antecipação de efeitos próprios de sentença penal condenatória – o que seria, aqui sim, afronta ao princípio da presunção de inocência.

Basta lembrar que no próprio âmbito do processo penal, o princípio da presunção de inocência convive sem conflito com outros princípios restritivos de liberdade, principalmente aqueles que sustentam a prisão cautelar do processo penal (Incisos XLIII, XLIV, LXV, LXVI e LXVIII, todos do artigo 5º da CF/1988).

E, para além disso, no caso dos autos, ainda que sedutora a comparação entre a suspensão da ação penal e a extinção da punibilidade, de extinção não se trata. A própria empresa o reconhece.

A existência de ação penal é óbice definitivo, porque elencado em lei, ao registro pretendido.

Nesse sentido, já há muito o entendimento do Conselho Superior da Magistratura está pacificado. Note-se da Apelação Cível nº 38.678-0/6, relator Desembargador Márcio Martins Bonilha, em 31 de julho de 1997:

**Evidentemente que, quando o loteamento for de responsabilidade de pessoa jurídica, as certidões negativas criminais, a que alude o artigo 18, III, “c”, da lei que regula o parcelamento do solo urbano, devem referir-se aos representantes legais da empreendedora.** São eles que deverão comprovar idoneidade para o desempenho dessa atividade, que envolve relevantes interesses jurídicos, concernentes ao direito urbanístico e à venda de terreno por oferta pública.

(...)

**... essa imposição legal não ofende a regra constitucional que consagra a presunção de inocência, insculpida no artigo 5º, LVII, da Constituição Federal.** Relembre-se o que antes já ficou consignado naquele julgado deste Colendo Conselho Superior da Magistratura, que asseverou: “Inspirado no interesse maior, o coletivo, o público, nada impedia que a lei do parcelamento vedasse o registro de loteamento enquanto não deslindado feito penal da espécie mencionada”. Acrescentando ainda que: “Nem por isso, todavia, há afronta à presunção de inocência do acusado. Apenas se condiciona o registro do loteamento, a bem da segurança dos adquirentes, ao desfecho absolutório do processo”.

O registro do loteamento depende, portanto, de certidão criminal negativa, que demonstre inexistir pendência capaz de levar risco ao empreendimento imobiliário, cujos lotes deverão ser vendidos em oferta pública. Com essa exigência não se está afirmando a culpa dos que estejam sendo acusados desses delitos, antes que ocorra o trânsito em julgado, como aduziu a recorrente.

**Importante seja considerada a *ratio legis*, que, no caso, não leva em conta a culpa desses acusados, mas apenas procura cercar de cuidados o registro do loteamento urbano, com o claro escopo de assegurar o sucesso do empreendimento e de proteger os adquirentes das unidades imobiliárias.**

Para tanto, indispensável garantir que a atividade esteja confiada a quem não tenha contra si qualquer pendência que possa, de qualquer modo, ainda que no futuro, comprometer-lhe a idoneidade.

Vale dizer que o registro não estará definitivamente impedido, mas apenas deixado para melhor oportunidade. Sobrevindo solução absolutória, poderá ser deferido, (sem destaques no original)

Além disso, a natureza administrativa da dúvida impede que a análise se estenda para além da aferição de requisitos objetivos:

De resto, neste procedimento administrativo, não caberia decidir sobre a constitucionalidade da regra infraconstitucional.

Por fim, destaco outros precedentes que respaldam a confirmação da desqualificação registral: Apelação Cível nº 439-6/5, relator Desembargador José Mário Antônio Cardinale, julgado em 06.12.2005; e Apelação Cível nº 856-6/8, relator Desembargador Ruy Camilo, julgado em 11.11.2008<sup>2</sup>.

No que tange ao livre exercício de atividade econômica, a imposição de requisitos de garantia do patrimônio é medida acautelatória dos interesses de adquirentes do imóvel, mas, simultaneamente, também garantidora da higidez do título e, em última análise, da efetividade do serviço público prestado.

E, ao se tocar na questão do serviço prestado, não se pode passar ao largo do interesse público que o norteia.

Por isso, o pedido de que o registro se faça sem a apresentação de certidões em nome dos credores hipotecários, substituindo-se essas certidões pela anuência dos credores, não pode ser acolhido: **a exigência do registrador tem fundamento legal<sup>3</sup> e, pela natureza do interesse envolvido – interesse público – não pode ser alterada pela vontade das partes.**

Pelos fundamentos expostos, **acompanho o voto do Relator**, e. Desembargador **HAMILTON ELLIOT AKEL**, para negar provimento ao recurso, **reconhecendo a procedência da dúvida.**

**JOSÉ RENATO NALINI, Presidente do Tribunal de Justiça**

---

<sup>1</sup> Fls. 795.

<sup>2</sup> **Apelação Cível nº 0000008-02.2011.8.26.0063**, rel. Des. José Renato Nalini, j. 7.2.2013.

<sup>3</sup> art. 18, § 1º, da Lei nº 6.766/79.

---

(Data de registro: 13.07.2015)