

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO EM MANDADO DE SEGURANÇA Nº 55.425 - SP (2017/0236157-0)

RELATOR : MINISTRO SÉRGIO KUKINA
R.P/ACÓRDÃO : MINISTRO NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO
RECORRENTE : JARDIM EUROPA CONDOMINIOS RESIDENCIAIS LTDA
RECORRENTE : VLADIMIR COLEONE
ADVOGADOS : FLÁVIO LUIZ YARSHELL - SP088098
ELIZANDRA MENDES DE CAMARGO DA ANA - SP210065
MARCELY FERREIRA E OUTRO(S) - SP335712
FILIPPO DEL GIUDICE GAROFALO - SP389591
RECORRIDO : ESTADO DE SÃO PAULO
INTERES. : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

EMENTA

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ORDINÁRIO EM MANDADO DE SEGURANÇA. IMPETRAÇÃO CONTRA ATO ADMINISTRATIVO DO PRESIDENTE DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DO ESTADO DE SÃO PAULO QUE DECIDIU DÚVIDA REGISTRAL SUSCITADA POR TABELIÃO. HIPÓTESE EM QUE O ACÓRDÃO RECORRIDO ENTENDEU APLICÁVEL AO CASO AS VEDAÇÕES DO ART. 18 DA LEI 6.766/1979, QUE IMPEDEM O REGISTRO DE LOTEAMENTO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL QUANDO O LOTEADOR ESTEJA RESPONDENDO POR CRIME CONTRA A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. NESTE CASO, OS SÓCIOS ACUSADOS CRIMINALMENTE SE RETIRARAM DA SOCIEDADE EM PERÍODO TEMPORAL ANTERIOR AO IMPLEMENTO E PEDIDO DE REGISTRO DO LOTEAMENTO. ADEMAIS, O LOTEADOR AQUI É A PESSOA JURÍDICA COM PERSONALIDADE E PATRIMÔNIO DISTINTOS DE SEUS SÓCIOS E, PORTANTO, NÃO PODE SOFRER QUALQUER EFEITO DE EVENTUAL FUTURA CONDENAÇÃO CRIMINAL. EXISTÊNCIA AINDA DE APLICAÇÃO DOS ARTS. 54 E 55 DA LEI 13.079/2015, QUE IMPEDE A APLICAÇÃO DE QUALQUER EFEITO AO ADQUIRENTE DE ATOS QUE NÃO ESTÃO AVERBADOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. RECURSO ORDINÁRIO DA EMPRESA LOTEADORA PROVIDO, PARA CONCEDER A SEGURANÇA, CONSOANTE AS PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO.

1. Não se pode admitir que os eventuais efeitos da sentença penal em demanda criminal em trâmite contra ex-sócios da empresa loteadora possa impedir o registro do loteamento, a teor do art. 18 da Lei 6.766/1979, porquanto a pessoa jurídica possui personalidade e patrimônio próprios.

2. Além disso, neste caso, as pessoas que estão a responder criminalmente são ex-sócios, porquanto se retiraram da sociedade em data anterior à instituição do loteamento pela empresa e seu pedido de registro público, situação não amparada na vedação do art. 18 da Lei 6.766/1979.

3. Além disso, nos termos dos arts. 54 e 55 da Lei 13.079/2015, o adquirente de imóvel somente pode sofrer os efeitos de atos que estejam averbados na matrícula deste, o que não ocorreu no caso dos autos.

Superior Tribunal de Justiça

4. Recurso Ordinário em Mandado de Segurança da Empresa loteadora a que se dá provimento, para conceder a segurança, conforme a particularidades deste caso concreto.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Primeira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, prossequindo o julgamento, após o voto-vista do Ministro Benedito Gonçalves, por maioria, vencidos os Srs. Ministros Sérgio Kukina(Relator) e Regina Helena Costa, dar provimento ao recurso ordinário, concedendo a segurança, nos termos do voto do Sr. Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, que lavrará o ACÓRDÃO. Votaram com o Sr. Ministro Napoleão Nunes Maia Filho o Sr. Ministro Gurgel de Faria(voto-vista) e Benedito Gonçalves(voto-vista).

Brasília/DF, 13 de outubro de 2020 (Data do Julgamento).

MINISTRO NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO
Relator

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
PRIMEIRA TURMA**

Número Registro: 2017/0236157-0

PROCESSO ELETRÔNICO

RMS 55.425 / SP

Número Origem: 22449849520168260000

PAUTA: 10/12/2019

JULGADO: 10/12/2019

Relator

Exmo. Sr. Ministro **SÉRGIO KUKINA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro GURGEL DE FARIA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. FRANCISCO RODRIGUES DOS SANTOS SOBRINHO

Secretária

Bela. BÁRBARA AMORIM SOUSA CAMUÑA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JARDIM EUROPA CONDOMINIOS RESIDENCIAIS LTDA

RECORRENTE : VLADIMIR COLEONE

ADVOGADOS : FLÁVIO LUIZ YARSHELL - SP088098

ELIZANDRA MENDES DE CAMARGO DA ANA - SP210065

MARCELY FERREIRA E OUTRO(S) - SP335712

FILIPPO DEL GIUDICE GAROFALO - SP389591

RECORRIDO : ESTADO DE SÃO PAULO

INTERES. : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

ASSUNTO: DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO - Serviços -
Concessão / Permissão / Autorização - Tabelionatos, Registros, Cartórios

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia PRIMEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

"Retirado de Pauta por indicação do Sr. Ministro Relator."

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO EM MANDADO DE SEGURANÇA Nº 55.425 - SP (2017/0236157-0)

RELATOR : **MINISTRO SÉRGIO KUKINA**
RECORRENTE : JARDIM EUROPA CONDOMINIOS RESIDENCIAIS LTDA
RECORRENTE : VLADIMIR COLEONE
ADVOGADOS : FLÁVIO LUIZ YARSHELL - SP088098
ELIZANDRA MENDES DE CAMARGO DA ANA - SP210065
MARCELY FERREIRA E OUTRO(S) - SP335712
FILIPPO DEL GIUDICE GAROFALO - SP389591
RECORRIDO : ESTADO DE SÃO PAULO
INTERES. : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO SÉRGIO KUKINA (Relator): Trata-se de recurso ordinário em mandado de segurança interposto por JARDIM EUROPA CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS LTDA. e OUTRO, com fundamento no art. 105, II, *b*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Tira-se dos autos que a parte recorrente impetrou o subjacente mandado de segurança contra afirmado ato ilegal do PRESIDENTE DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, consubstanciado no acórdão que, em grau de recurso (apelação interposta pelo *Parquet*), julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ibitinga/SP, confirmando a anterior decisão proferida por este último no sentido de negar o registro do loteamento "*Residencial Jardim Europa*" na Matrícula n. 7.148 do Livro 2 de Registro Geral. Referido acórdão recebeu a seguinte ementa (fl. 674):

REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida registral - Loteamento - Processo penal em curso contra ex-proprietários e ex-sócios recentes da loteadora, acusados de prática de inúmeros crimes contra a Administração Pública (art. 333 c/c o art. 69 do CP) - Acusados que cederam suas quotas sociais às suas mulheres - Incidência do art. 18, § 2º, da Lei n. 6.766/1976 - Inviabilidade do registro - Insuficiência da presunção constitucional de não culpabilidade para, neste procedimento, excluir o obstáculo levantado à inscrição - Descabimento da invocação da Lei n. 13.097/2015 para fins do registro requerido - Dúvida julgada procedente - Recurso provido.

À sua vez, a segurança foi denegada pelo Órgão Especial do TJ/SP, nos termos

Superior Tribunal de Justiça

do acórdão assim ementado (fl. 777):

MANDADO DE SEGURANÇA - DÚVIDA REGISTRAL - Hipótese em que pendem processos criminais contra ex-sócios, para apuração de crimes contra a Administração Pública -

I. LEGITIMIDADE PASSIVA - Ainda que a decisão tenha sido tomada, à unanimidade, por integrantes do Conselho Superior da Magistratura, é certo que cabe ao Presidente do Órgão Colegiado a sua representação judicial e o processamento do pedido Ilegitimidade passiva não reconhecida -

II. REGISTRO DO LOTEAMENTO Impossibilidade, pela simples exegese do artigo 18, § 2º, da Lei n. 6.766/79 - Princípios da presunção da inocência e da intranscendência da responsabilidade criminal que não afastam a aplicação do comando legal ao caso - Regra de natureza civil que visa à proteção dos futuros adquirentes de lotes - Ausência de direito líquido e certo a ser tutelado.

Segurança denegada.

Sustenta a parte recorrente que o Tribunal de origem deu ao art. 18, § 2º, da Lei 6.766/1979 "uma interpretação não apenas incompatível com outras regras de mesmo patamar e com os fatos concretamente submetidos a exame, mas também em desarmonia com a Constituição Federal" (fl. 795).

Nesse sentido, argumenta que a aquisição do imóvel pelos sócios-cotistas da primeira recorrente assim como sua constituição e a posterior incorporação ocorreram no período compreendido entre 17/11/2011 e julho de 2012 – antes, portanto, da instauração do processo penal ajuizado contra ANTÔNIO CARLOS CHAPELA NORES e PEDRO AUGUSTO DO NASCIMENTO JÚNIOR, motivo pelo qual não seria (fl. 796):

24. [...] juridicamente possível que, de forma retroativa, referida entidade viesse a ser prejudicada por fato superveniente que representou restrição exclusivamente a dois de seus ex-sócios, ex-proprietários do imóvel.

Alega, ainda, que, nos termos dos arts. 54 e 55 da Lei 13.097/2015, as "situações não registradas na matrícula do imóvel não podem ser opostas aos adquirentes dos lotes do empreendimento, que estão protegidos contra eventual declaração de ineficácia do negócio jurídico, inclusive aquela relacionada aos efeitos patrimoniais de uma condenação penal (art. 91, CP)" (fl. 797).

Adiante, diz que, mesmo se desconsideradas as alegações acima expendidas,

Superior Tribunal de Justiça

certo é que "não haveria qualquer risco aos adquirentes dos lotes [uma vez que] o patrimônio dos envolvidos é suficiente para fazer frente a eventual condenação, conforme se constata da análise dos documentos de fls. 536/553 e 554/567, em comparação com o capital social da Recorrente e o valor do terreno sobre o qual será erigido o loteamento (fls. 37 e 104/105)" (fl. 798).

Segue afirmando que "tanto o ato coator quanto o v. Acórdão recorrido acabaram por estender à pessoa jurídica uma restrição que poderia representar, no máximo, impedimento à atividade empresarial de dois de seus ex-sócios" (fl. 799), o que importaria em ofensa ao art. 5º, XLV, da Constituição da República.

À luz dessas premissas, também assere a necessidade de se reconhecer a existência de direito adquirido ao registro imobiliário requerido ou, ao menos, que "seja tutelada a posição jurídica fundada na confiança legítima e no princípio da segurança jurídica", pois, "quando constituída a sociedade comercial, seu escopo era plenamente viável" (fl. 802).

A parte recorrente defende, ainda, que (fl. 804):

54. Diante das normas dos arts. 54 e 55 da Lei nº 13.097/15, acima tratados, a negativa de registro com fundamento na aplicação isolada do art. 18, § 2º, da Lei nº 6.766/79 há de ser reputada desnecessária e excessivamente onerosa, pois, para atingir a finalidade do interesse público, agrava sobremaneira o direito titularizado pelos Recorrentes.

55. Com efeito, o interesse público em tela pode ser igualmente resguardado, e de forma muito menos gravosa, com o deferimento do registro nos termos solicitados, tendo em vista a inexistência de averbação ou registro, na matrícula do imóvel, de situações jurídicas aptas a invalidar os negócios de venda e compra dos lotes do empreendimento, como exige a Lei nº 13.097/15.

56. Demais disso, e na mesma linha dos itens precedentes, a falta de razoabilidade e proporcionalidade da medida materializada no ato coator - e perpetuada no v. Acórdão recorrido - resta evidenciada, em igual proporção, porque: (i) não se presta a preservar a ordem pública, nem a tutelar os interesses dos potenciais consumidores dos lotes; (ii) não encerra qualquer garantia de ordem patrimonial para o Erário ou para futuros compradores dos lotes; (iii) cerceia a atividade empresarial da Recorrente sem uma justificativa coerente com os limites da restrição imposta; e (iv) estende para terceiros as consequências que a lei prevê apenas para os implicados criminalmente.

Superior Tribunal de Justiça

Especificamente no que tange aos eventuais pedidos formulados na impetração, assevera que (fls. 805/806):

61. Tendo-se negado o registro sob a premissa de que há pendências criminais contra ex-sócios da Recorrente e constatado o fato de que as esposas destes atualmente figuram como sócias da Recorrente, há de ser reconhecido que, com a retirada destas, nada obstará o registro do loteamento, tendo em vista a completa dissociação entre a figura dos ex-sócios e a sociedade, bem como à atividade por ela desenvolvida.

62. Não é demais repisar que não se cogita, no caso, de mau uso da personalidade jurídica ou qualquer espécie de fraude na operação societária. Tendo o encargo que pesa sobre os sujeitos criminalmente processados natureza estritamente pessoal, era perfeitamente lícito e possível que eles se retirassem do quadro societário, sendo irrelevante que em seu lugar ingressassem suas esposas.

63. De mais a mais, esta via se mostra adequada para o requerimento porque não bastaria que se alterasse o contrato social e que se renovasse o requerimento de registro junto ao Oficial do Registro de Imóveis; é necessário que haja provimento específico para reconhecer-se o direito líquido e certo ora exposto, explicitando-se as condições em que o registro deve ocorrer, consideradas as circunstâncias do caso concreto.

64. Assim, mesmo na remota hipótese de serem mantidas as bases do raciocínio exarado no decisum, é de rigor o acolhimento do pedido eventual, autorizando-se o registro do loteamento mediante a condição de que referidas pessoas se retirem da sociedade, nela permanecendo o Recorrente VLADIMIR COLEONE, com o ingresso de eventual outro sócio, em relação ao qual não haja qualquer tipo de impedimento.

Por fim, requer o provimento do recurso ordinário a fim de reformar o acórdão recorrido e conceder a segurança, "*deferindo-se o registro do loteamento, apesar da pendência dos processos penais contra os ex-sócios*" (fl. 806). Em caráter eventual (fl 807):

66. [...] aguarda-se a reforma do v. Acórdão para que se defira o registro mediante a condição de que dos quadros societários se retirem as esposas dos ex-sócios da Recorrente.

Sem contrarrazões (fl. 823/824).

O Ministério Público Federal, em parecer da Subprocuradora-Geral da República DENISE VINCI TULIO, opinou pelo não provimento da demanda (fls. 860/864).

Superior Tribunal de Justiça

Em 21/3/2018, este relator declinou da competência para processar e julgar o presente recurso ordinário em favor de um dos em. Ministros integrantes da Segunda Seção (fls. 866/867).

Os autos foram então redistribuídos, no âmbito da Terceira Turma, à em. Ministra NANCY ANDRIGHI (fl. 873).

Na sessão de julgamento de 4/12/2018, por maioria, a Terceira Turma acolheu a questão de ordem deduzida pela em. Ministra NANCY ANDRIGHI, a fim de suscitar Conflito de Competência negativo perante a Corte Especial (fl. 883), autuado sob o n. 162.932/DF (fl.887), que dele conheceu para declarar competente a Primeira Turma, nos termos do acórdão assim ementado (fls. 890/891):

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA ENTRE A PRIMEIRA E A TERCEIRA TURMAS DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. LITÍGIO ENTRE PARTICULAR E DESEMBARGADOR PRESIDENTE DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DO ESTADO DE SÃO PAULO. COMPETÊNCIA CORREICIONAL DE CARÁTER ADMINISTRATIVO REALIZADA PELO PODER JUDICIÁRIO SOBRE OS ATOS DOS CARTÓRIOS EXTRAJUDICIAIS. ART. 9º DO REGIMENTO INTERNO DO STJ. RELAÇÃO LITIGIOSA COM NATUREZA JURÍDICA DE DIREITO PÚBLICO. COMPETÊNCIA DA PRIMEIRA TURMA (JUÍZO SUSCITADO), INTEGRANTE DA PRIMEIRA SEÇÃO DO STJ (DIREITO PÚBLICO). CONFLITO CONHECIDO E JULGADO PROCEDENTE.

1. No caso de debate relativo à competência, o art. 9º do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça estabelece como critério geral a "natureza da relação jurídica litigiosa" (CC 130.084/DF, Rel. Min. Herman Benjamin, Corte Especial, julgado em 15/2/2017, DJe 19/4/2017).

2. A relação litigiosa tem natureza jurídica de Direito Público, por estar relacionada com a competência correicional de caráter administrativo realizada pelo Poder Judiciário sobre os atos dos cartórios extrajudiciais.

3. A situação em exame resolve-se pela aplicação do entendimento da Corte Especial em casos idênticos ao presente, a exemplo do Conflito de Competência n. 130.084/DF, Corte Especial, Rel. Min. Herman Benjamin, j. em 15/2/2017, e do Conflito de Competência n. 89.913/SP, Corte Especial, Rel. Min. Gilson Dipp, j. em 7/11/2007.

4. Como bem manifestou-se o Ministério Público Federal: "a autoridade coatora é servidor público vinculado a ente estatal e atua administrativamente representando órgão público. Assim, tem-se que a pretensão dos impetrantes é dirigida contra órgão público, com vistas a obter autorização para registro de loteamento.

Superior Tribunal de Justiça

Como se vê, há um ente público na lide e a controvérsia tem como causa de pedir matéria de direito público, qual seja, a concessão da ordem para que se defira o registro imobiliário do loteamento."

5. Conflito conhecido e julgado procedente para declarar competente a Primeira Turma do STJ.

Foram os autos então redistribuídos a este Relator, por prevenção, e conclusos em 18/11/2019 (fl. 922).

É O RELATÓRIO.



RECURSO EM MANDADO DE SEGURANÇA Nº 55.425 - SP (2017/0236157-0)

RELATOR : **MINISTRO SÉRGIO KUKINA**
RECORRENTE : JARDIM EUROPA CONDOMINIOS RESIDENCIAIS LTDA
RECORRENTE : VLADIMIR COLEONE
ADVOGADOS : FLÁVIO LUIZ YARSHELL - SP088098
ELIZANDRA MENDES DE CAMARGO DA ANA - SP210065
MARCELY FERREIRA E OUTRO(S) - SP335712
FILIPPO DEL GIUDICE GAROFALO - SP389591
RECORRIDO : ESTADO DE SÃO PAULO
INTERES. : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

EMENTA

ADMINISTRATIVO. RECURSO ORDINÁRIO EM MANDADO DE SEGURANÇA. LOTEAMENTO IMOBILIÁRIO. REGISTRO. IMPOSSIBILIDADE. EXISTÊNCIA DE AÇÕES PENAIS EM DESFAVOR DE EX-PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL. SUPOSTA PRÁTICA DE CRIME CONTRA A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. INTELIGÊNCIA DO ART. 18, §§ 1º E 2º, DA LEI 6.766/1979. ARTS. 54 E 55 DA LEI 13.097/2015. INAPLICABILIDADE.

1. Cuida-se, na origem, de mandado de segurança impetrado pela recorrente contra afirmado ato ilegal do Presidente do Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, consubstanciado em acórdão que, em grau de recurso (apelação interposta pelo *Parquet*), julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ibitinga/SP, confirmando anterior decisão deste último no sentido de negar o registro do loteamento "*Residencial Jardim Europa*" na Matrícula n. 7.148 do Livro 2 de Registro Geral.

2. Nos termos do art. 18, §§ 1º e 2º, da Lei 6.766/1979, a existência de ação penal referente a crime contra o patrimônio ou a administração pública em desfavor do loteador, ou dos ex-proprietários do imóvel, no período anterior a 10 (dez) anos do pedido de inscrição, tem o condão de impedir o registro do loteamento.

3. Caso concreto em que é incontroversa a existência de ações penais em desfavor dos referidos ex-sócios da requerente, ora impetrante, também ex-proprietários do imóvel em tela, pela suposta prática de crime contra a administração pública. Logo, é irrelevante perquirir se tais demandas penais poderiam, ou não, prejudicar os eventuais adquirentes dos lotes ou a situação de solvabilidade da loteadora, de seus sócios e ex-sócios – questão esta que, por demandar dilação probatória, nem mesmo poderia ser apreciada em sede mandamental.

4. Os arts. 54 e 55 da Lei 13.097/2015 disciplinam o chamado princípio da concentração dos atos na matrícula, segundo o qual não poderão ser opostas ao terceiro de boa-fé as situações jurídicas que não constarem da matrícula do imóvel, inclusive para fins de evicção.

5. A Lei 13.097/2015 tem por escopo aumentar a segurança jurídica das transações imobiliárias, instituindo a matrícula como o principal documento a ser analisado para apurar a contemporânea situação jurídica de determinado imóvel, visando a dispensar, inclusive, diligências

Superior Tribunal de Justiça

complementares.

6. O advento da Lei 13.097/2015 não importou na revogação tácita do art. 18, §§ 1º e 2º, da Lei 6.766/1979, uma vez que este disciplina justamente os requisitos para que determinado projeto de loteamento ou de desmembramento possa ser levado a registro, ou seja, cuida de fase que antecede a venda de lotes a terceiros.

7. Recurso ordinário conhecido e não provido.



VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO SÉRGIO KUKINA (Relator): Como relatado, cuida-se de recurso ordinário interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que denegou mandado de segurança impetrado contra afirmado ato ilegal do PRESIDENTE DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO MESMO ENTE FEDERADO, consubstanciado em acórdão que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ibitinga/SP, de modo a negar o registro do loteamento "*Residencial Jardim Europa*" na Matrícula n. 7.148 do Livro 2 de Registro Geral.

Da documentação contida nos autos extrai-se o seguinte:

a) em 26/7/2012: ANTÔNIO CARLOS CHAPELA NORES, PEDRO AUGUSTO DO NASCIMENTO JÚNIOR e OUTROS outorgam o bem imóvel objeto da Matrícula 7.148 do Livro 2 de Registro Geral do Registro de Imóveis da Comarca de Ibitinga/SP à sociedade JARDIM EUROPA CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS LTDA., como forma de integralização de seu capital social (Escritura Pública de fls. 82/89);

b) a escritura foi registrada na matrícula do imóvel em 1/8/2012 (fls. 102/105);

c) a partir da alteração contratual de 22/8/2014 (fls. 90/100), ANTÔNIO CARLOS CHAPELA NORES e PEDRO AUGUSTO DO NASCIMENTO JÚNIOR deixaram de integrar o quadro societário da impetrante JARDIM EUROPA CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS LTDA., ora recorrente;

d) em 9/4/2015, a recorrente requereu o registro do loteamento "*Residencial Jardim Europa*" junto ao imóvel em tela (fl. 452);

(e) em 13/4/2015, o Oficial de Registro de Imóveis procedeu à devolução da referida petição, ante a existência de ações judiciais contra ANTÔNIO CARLOS CHAPELA NORES e PEDRO AUGUSTO DO NASCIMENTO JÚNIOR, ex-sócios da requente, a saber: (i) Ação Penal n. 005895-74.2012.8.26.0050, em tramitação na 6ª Vara Criminal do Foro Central Criminal Barra Funda, São Paulo/SP e (ii) ação Civil Pública por Ato de Improbidade Administrativa n. 005218-93.2013.8.26.0053, em tramitação na 4ª Vara de Fazenda Pública/Acidentes do Foro Central de São Paulo/SP (fl. 452);

f) a ora recorrente suscitou dúvida, em 15/4/2015 (fl. 456);

Superior Tribunal de Justiça

g) O Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Ibitinga/SP julgou improcedente a dúvida, determinando o registro do loteamento em tela (fls. 595/599);

h) a sentença foi reformada, em grau de apelação, pelo Conselho de Magistratura do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, nos termos da ementa que segue (fl. 674):

REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida registral - Loteamento - Processo penal em curso contra ex-proprietários e ex-sócios recentes da loteadora, acusados da prática de inúmeros crimes contra a Administração Pública (art. 333 c/c o art. 69 do CP) - Acusados que cederam as quotas sociais às suas mulheres - Incidência do art. 18, § 2º, da Lei n. 6.766/1979 - Inviabilidade do registro - Insuficiência da presunção constitucional de não culpabilidade para, neste procedimento, excluir o obstáculo levantado à inscrição - Descabimento da invocação da Lei nº 13.097/2015 para fins do registro requerido - Dúvida julgada procedente. Recurso provido.

O Tribunal de origem denegou a segurança ao entendimento de que seria aplicável ao caso a restrição contida no art. 18, § 2º, da Lei 6.766/1979, nos seguintes termos (fls.779/ 782):

Pretendem os impetrantes, por meio deste mandado de segurança, obter provimento apto a "cassar, para todos os fins e efeitos de direito, o ato coator, deferindo-se o registro do loteamento referido, apesar da pendência dos processos penais contra os ex-sócios. Em caráter eventual, aguarda-se a concessão da ordem para que se defira o registro, mediante a condição de que dos quadros societários se retirem as esposas dos ex- sócios" (fls. 31).

Desponta dos autos que os impetrantes são a sociedade empresarial responsável pelo loteamento denominado "Residencial Jardim Europa" e um dos seus sócios, que tiveram o registro do loteamento negado em razão da decisão contra a qual ora se voltam, que está assim ementada:

[...]

*Verifica-se do citado acórdão que o registro do loteamento havia sido negado em razão de **existirem processos criminais contra dois ex-sócios da Jardim Europa Condomínios Residenciais Ltda., Antonio Carlos Chapela Nores e Pedro Augusto do Nascimento, em razão da suposta prática de crimes contra a Administração Pública, em concurso material por dez vezes.***

Saliente-se, neste ponto, que os documentos juntados pelos impetrantes (fls. 740/742) dão conta da absolvição dos referidos ex-sócios quanto a alguns dos crimes por eles praticados, permanecendo, contudo, a restrição quanto aos demais.

Superior Tribunal de Justiça

Dispõe a Lei de Parcelamento do Solo Urbano:

[...]

Assim, por expressa previsão legal, **estando em curso ações penais por crimes contra a administração pública contra ex-sócios da sociedade empresarial, era mesmo o caso de se indeferir o registro do loteamento.** A eventual capacidade financeira da pessoa jurídica, potencialmente garantidora dos direitos dos futuros adquirentes dos lotes, não afasta a aplicação do cristalino comando legal.

[...]

Como bem salientou a douta Procuradoria Geral de Justiça, "o impedimento foi estabelecido pela legislação civil, e tem por escopo a preservação patrimonial dos adquirentes dos lotes. A responsabilidade exclusivamente penal é, por claro, personalíssima, mas os seus efeitos civis podem se estender ao patrimônio comum do casal e até sucessores, por efeito da condenação. **De outro lado, é sabido que a constituição de empresa, dando assim nascimento a outra pessoa (jurídica) não é suficiente para a invocação da disposição constitucional em favor dos impetrantes, dado que este fato por si só não exclui a intercomunicação de responsabilidades, sabido que da mesma forma pode a sociedade sofrer consequências patrimoniais por ato de seus sócios ou mesmo ex-sócios.** A substituição dos sócios Antonio Carlos e Pedro Augusto, por suas respectivas esposas, não deixa de denotar - ainda que assim não o admitam os impetrantes - uma forma de se esquivarem, os sócios originários, da restrição imposta pela legislação." (fls. 731/732).

Tal compreensão se apresenta correta, como passo a demonstrar.

Dispõe a Lei 6.766/1979 o seguinte:

Art. 18. *Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:*

[...]

IV - certidões:

a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ônus reais relativos ao imóvel;

d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

[...]

§ 1º. - Os períodos referidos nos incisos III, alínea b e IV, alíneas a, e d, tomarão por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas elas serem extraídas **em nome daqueles que, nos**

mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.

§ 2º - A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.

Ora, não se olvida de que a parte impetrante, ora recorrente – proprietária do imóvel supramencionado e requerente do registro imobiliário em tela –, possui personalidade jurídica diversa de seus respectivos sócios-cotistas, não se podendo confundir a pessoa jurídica JARDIM EUROPA CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS LTDA. com ANTÔNIO CARLOS CHAPELA NORES e PEDRO AUGUSTO DO NASCIMENTO JÚNIOR, ex-integrantes de seu quadro societário. Nesse sentido, *mutatis mutandis*:

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ACÓRDÃO RECORRIDO PUBLICADO NA VIGÊNCIA DO CPC/73. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO N. 2/STJ. INAPLICABILIDADE DAS DISPOSIÇÕES DO CPC/2015. ADVOGADO SEM PROCURAÇÃO NOS AUTOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 115/STJ.

1. Registre-se, de logo, que o acórdão recorrido foi publicado na vigência do CPC/73; por isso, no exame dos pressupostos de admissibilidade do recurso, será observada a diretriz contida no Enunciado Administrativo n. 2/STJ, aprovado pelo Plenário do STJ na Sessão de 9 de março de 2016.

2. "O Superior Tribunal de Justiça considera inexistente o recurso no qual o advogado subscritor não possui procuração ou substabelecimento nos autos, conforme pacífica jurisprudência (Súmula 115/STJ)" (EDcl no ARE no RE nos EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp 804.142/MT, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, CORTE ESPECIAL, DJe 09/04/2018).

3. "Segundo entendimento desta Corte, 'A sociedade de advogados, pessoa jurídica de direito privado, e, portanto, com personalidade jurídica distinta dos sócios que a integram, deve ser representada em juízo por advogado, devidamente constituído por procuração nos autos, não se tratando, pois, de hipótese de postulação em causa própria' (EDcl no AgRg no REsp 1.455.063/GO, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/11/2014, DJe de 28/11/2014)" (AgInt no AREsp 995.252/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJe

03/04/2017).

4. "A prática de atos na instância de origem não supre o defeito de representação processual, uma vez que o Superior Tribunal de Justiça não admite mandato tácito" (AgRg no REsp 1.540.779/DF, Rel. Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, PRIMEIRA TURMA, DJe 13/03/2018). Nesse mesmo sentido: AgRg no REsp 1.479.601/SP, Rel. Ministra ASSUSETE MAGALHÃES, SEGUNDA TURMA, DJe 25/06/2015; AgInt no AREsp 932.340/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJe 28/11/2016; AgRg no AREsp 808.808/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe 13/04/2016.

5. Agravo interno não conhecido.

(AgRg no AREsp 795.168/SP, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, DJe 08/06/2018)

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. PESSOA JURÍDICA. DESCONSIDERAÇÃO. PEDIDO DEFERIDO. IMPUGNAÇÃO. LEGITIMIDADE RECURSAL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA NÃO PROVIDOS.

1. Trata-se de embargos de divergência interpostos contra acórdão que decide legitimidade da pessoa jurídica para interpor recurso de pronunciamento judicial que desconsidera a personalidade jurídica.

2. No caso, entendeu-se que, diante do rol de legitimados à interposição de recursos (arts. 499 do Código de Processo Civil de 1973 e 996 do Código de Processo Civil de 2015), do qual emerge a noção de sucumbência fundada no binômio necessidade/utilidade, a pessoa jurídica detém a mencionada legitimidade quando tiver potencial bastante para atingir o patrimônio moral da sociedade. Fundamenta-se tal entendimento no fato de que à pessoa jurídica interessa a preservação de sua boa fama, assim como a punição de condutas ilícitas que venham a deslustrá-la.

3. Os fundamentos trazidos no acórdão recorrido estão mais condizentes com a própria noção de distinção de personalidades no ordenamento jurídico pátrio. **A pessoa jurídica, como ente com personalidade distinta dos sócios que a compõem, também possui direitos a serem preservados, dentre eles o patrimônio moral, a honra objetiva, o bom nome.** De fato, o argumento da falta de interesse na reforma da decisão, tendo em vista o fato de que apenas os sócios seriam prejudicados com a resolução (já que é sobre os seus bens particulares que recairia a responsabilidade pelas obrigações societárias), mostra-se frágil.

4. "O interesse na desconsideração ou, como na espécie, na manutenção do véu protetor, pode partir da própria pessoa jurídica, desde que, à luz dos requisitos autorizadores da medida excepcional, esta seja capaz de demonstrar a pertinência de seu intuito, o qual deve sempre estar relacionado à afirmação de sua autonomia, vale dizer, à proteção de sua personalidade. Assim, é possível, pelo menos em tese, que a pessoa jurídica se valha dos

Superior Tribunal de Justiça

meios próprios de impugnação existentes para defender sua autonomia e regular administração, desde que o faça sem se imiscuir indevidamente na esfera de direitos dos sócios/administradores incluídos no polo passivo por força da desconsideração" (REsp 1.421.464/SP, Rel.

Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 24/4/2014, DJe 12/5/2014) 5. Embargos de divergência conhecidos, aos quais se nega provimento.

(EREsp 1.208.852/SP, Rel. Ministro OG FERNANDES, CORTE ESPECIAL, DJe 20/05/2016)

Sucedo que, na forma dos dispositivos legais acima elencados, a existência de de ações penais contra **os ex-proprietários do imóvel**, no período anterior a 10 (dez) anos do pedido de inscrição, **também tem o condão de impedir o registro do loteamento.**

Nesse contexto, **sendo incontroversa a existência de demandas penais em desfavor dos referidos ex-sócios da impetrante**, ora recorrente, pela suposta prática de crime contra a administração pública, é irrelevante perquirir se aqueles poderiam, ou não, prejudicar os eventuais adquirentes dos lotes ou a situação de solvabilidade da loteadora, de seus sócios e ex-sócios – questão esta que, por demandar dilação probatória, nem mesmo poderia ser apreciada em sede mandamental.

Resta avaliar, portanto, se a referida restrição contida na Lei 6.766/1979 é, ou não, compatível com as disposições dos arts. 54 e 55 da Lei 13.097/2015, *in verbis*:

Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:

*I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;
II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos do art. 615-A da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil ;*

III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e

IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso II do art. 593 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil .

Superior Tribunal de Justiça

Parágrafo único. Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

Art. 55. A alienação ou oneração de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária, parcelamento do solo ou condomínio edilício, devidamente registrada, não poderá ser objeto de evicção ou de decretação de ineficácia, mas eventuais credores do alienante ficam sub-rogados no preço ou no eventual crédito imobiliário, sem prejuízo das perdas e danos imputáveis ao incorporador ou empreendedor, decorrentes de seu dolo ou culpa, bem como da aplicação das disposições constantes da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990.

Como se vê, a Lei 13.097/2015 disciplina o chamado princípio da concentração dos atos na matrícula, segundo o qual não poderão ser opostas ao terceiro de boa-fé as situações jurídicas que não constarem da matrícula do imóvel, inclusive para fins de evicção.

De fato, referido diploma legal tem por escopo aumentar a segurança jurídica das transações imobiliárias, instituindo a matrícula como o principal documento a ser analisado para apurar a contemporânea situação jurídica de determinado imóvel, visando a dispensar, inclusive, diligências complementares.

Tem-se, assim, que o advento da Lei 13.097/2015 não importou na revogação tácita do art. 18, §§ 1º e 2º, da Lei 6.766/1979, uma vez que este disciplina justamente os requisitos para que determinado projeto de loteamento ou de desmembramento possa ser levado a registro, ou seja, cuida de fase que antecede a venda de lotes a terceiros.

ANTE O EXPOSTO, nego provimento ao recurso ordinário.

É como voto.

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO EM MANDADO DE SEGURANÇA Nº 55.425 - SP (2017/0236157-0)
RELATOR : MINISTRO SÉRGIO KUKINA
RECORRENTE : JARDIM EUROPA CONDOMINIOS RESIDENCIAIS LTDA
RECORRENTE : VLADIMIR COLEONE
ADVOGADOS : FLÁVIO LUIZ YARHELL - SP088098
ELIZANDRA MENDES DE CAMARGO DA ANA - SP210065
MARCELY FERREIRA E OUTRO(S) - SP335712
FILIPPO DEL GIUDICE GAROFALO - SP389591
RECORRIDO : ESTADO DE SÃO PAULO
INTERES. : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO-VENCEDOR

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ORDINÁRIO EM MANDADO DE SEGURANÇA. IMPETRAÇÃO CONTRA ATO ADMINISTRATIVO DO PRESIDENTE DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DO ESTADO DE SÃO PAULO QUE DECIDIU DÚVIDA REGISTRAL SUSCITADA POR TABELIÃO. HIPÓTESE EM QUE O ACÓRDÃO RECORRIDO ENTENDEU APLICÁVEL AO CASO AS VEDAÇÕES DO ART. 18 DA LEI 6.766/1979, QUE IMPEDEM O REGISTRO DE LOTEAMENTO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL QUANDO O LOTEADOR ESTEJA RESPONDENDO POR CRIME CONTRA A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. NESTE CASO, OS SÓCIOS ACUSADOS CRIMINALMENTE SE RETIRARAM DA SOCIEDADE EM PERÍODO TEMPORAL ANTERIOR AO IMPLEMENTO E PEDIDO DE REGISTRO DO LOTEAMENTO. ADEMAIS, O LOTEADOR AQUI É A PESSOA JURÍDICA COM PERSONALIDADE E PATRIMÔNIO DISTINTOS DE SEUS SÓCIOS E, PORTANTO, NÃO PODE SOFRER QUALQUER EFEITO DE EVENTUAL FUTURA CONDENAÇÃO CRIMINAL. EXISTÊNCIA AINDA DE APLICAÇÃO DOS ARTS. 54 E 55 DA LEI 13.079/2015, QUE IMPEDE A APLICAÇÃO DE QUALQUER EFEITO AO ADQUIRENTE DE ATOS QUE NÃO ESTÃO AVERBADOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. RECURSO ORDINÁRIO DA EMPRESA LOTEADORA PROVIDO, PARA CONCEDER A SEGURANÇA, CONSOANTE AS PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO.

1. Não se pode admitir que os eventuais efeitos da sentença penal em demanda criminal em trâmite contra ex-sócios da empresa loteadora possa impedir o registro do loteamento, a teor do art. 18 da Lei 6.766/1979, porquanto a pessoa jurídica possui personalidade e patrimônio próprios.

2. Além disso, neste caso, as pessoas que estão a responder criminalmente são ex-sócios, porquanto se retiraram da

Superior Tribunal de Justiça

sociedade em data anterior à instituição do loteamento pela empresa e seu pedido de registro público, situação não amparada na vedação do art. 18 da Lei 6.766/1979.

3. Além disso, nos termos dos arts. 54 e 55 da Lei 13.079/2015, o adquirente de imóvel somente pode sofrer os efeitos de atos que estejam averbados na matrícula deste, o que não ocorreu no caso dos autos.

4. Recurso Ordinário em Mandado de Segurança da Empresa loteadora a que se dá provimento, para conceder a segurança, conforme a particularidades deste caso concreto.

1. Trata-se de Recurso Ordinário em Mandado de Segurança interposto por JARDIM EUROPA CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS LTDA, contra acórdão prolatado pelo egrégio TJSP, assim ementado:

MANDADO DE SEGURANÇA DÚVIDA REGISTRAL - Hipótese em que pendem processos criminais contra ex-sócios, para apuração de crimes contra a Administração Pública I. LEGITIMIDADE PASSIVA - Ainda que a decisão tenha sido tomada, à unanimidade, por integrantes do Conselho Superior da Magistratura, é certo que cabe ao Presidente do órgão Colegiado a sua representação judicial e o processamento do pedido - Ilegitimidade passiva não reconhecida II. REGISTRO DO LOTEAMENTO Impossibilidade, pela simples exegese do artigo 18, § 2o., da Lei n. 6.766/79 - Princípios da presunção da inocência e da intranscendência da responsabilidade criminal que não afastam a aplicação do comando legal ao caso - Regra de natureza civil que visa à proteção dos futuros adquirentes de lotes Ausência de direito líquido e certo a ser tutelado. Segurança denegada (fls. 777).

2. Consoante o bem elaborado relatório apresentado pelo eminente Ministro SÉRGIO KUKINA, Relator, por ocasião da apresentação de seu brilhante voto, a pessoa jurídica recorrente aduz, em suma, que não pode ser atingida pelo art. 18 da Lei de Parcelamento de Solo Urbano, porquanto a restrição existente, se refere às pessoas de ex-sócios, os quais não mais a integravam por ocasião do pedido de loteamento, levado ao Registro Público, que ensejou, por

Superior Tribunal de Justiça

parte do Tabelião, a suscitação de dúvida perante o Juízo de primeiro grau competente da Comarca de Ibitinga/SP.

3. Apesar de o Juízo monocrático haver liberado o parcelamento da gleba, houve recurso apresentado pelo douto Órgão Ministerial, que foi acolhido pelo egrégio Tribunal Bandeirante, o qual houve por bem acolher a dúvida para indeferir o pedido de parcelamento pela aplicação da vedação contida no art. 18, §§ 1o. e 2o da Lei 6.766/1979, haja vista que ex-sócios da empresa, que cederam a ela o referido imóvel para fins de integralizar sua cota no capital social e estão a responder perante Juízo Criminal a ação penal por delito contra a Administração Pública.

4. Sua Excelência, o eminente Ministro Relator, SÉRGIO KUKINA, na sessão de julgamentos da 1a. Turma deste STJ, do dia 23.6.2020, após a realização de judiciosa sustentação oral pela parte recorrente, entendeu por bem negar provimento ao presente Recurso Ordinário, sob fundamento de que tal determinação legal visa a proteger os potenciais adquirentes dos lotes criados em função do desmembramento dos efeitos da evicção, inclusive que possa ser causada pelos efeitos de eventual condenação na ação penal ainda em tramitação.

5. Na mesma sessão de julgamentos, apresentei respeitosa divergência ao voto de sua Excelência, o Ministro Relator, amparando minhas conclusões, basicamente, em três aspectos centrais: (a) os adquirentes já estão legalmente protegidos ante a redação dos arts. 54 e 55 da Lei 13.097/2015, porquanto não podem sofrer consequências de atos que não estejam registrados na matrícula do imóvel; e nas demandas criminais em curso contra as pessoas físicas que já não mais integravam a sociedade não houve a determinação de indisponibilidade de bens; (b) no presente caso, o loteador é a pessoa jurídica que possui personalidade e patrimônio distintos das dos seus sócios, não podendo, portanto, qualquer eventual e futura penalidade aplicável àquelas pessoas físicas ultrapassarem as suas esferas para atingir a pessoa jurídica loteadora, e; (c) além disso, não se pode olvidar que o comando do art. 18 da Lei 6.766/1979 não pode

Superior Tribunal de Justiça

atingir ainda a figura de ex-sócios da pessoa jurídica loteadora, os quais se retiraram da sociedade em período anterior à instituição do parcelamento do solo.

6. Importante, porém, trazer a fundamentação oral que desenvolvi naquela oportunidade:

Observo, em primeiro lugar, Sr. Presidente, o art. 18 e §§ 1o. e 2o. da Lei no. 6.766/1979, invocados como supedâneo – palavra que o Ministro Benedito emprega com muita frequência –, é uma lei que tem mais de quarenta anos. É uma lei de 1979, tem mais de quarenta anos, portanto o dispositivo de uma época em que as incorporações imobiliárias, as construções de condomínios, de parques residenciais, etc., não tinham o dinamismo que têm hoje.

Por isso, em 2015, portanto, apenas há cinco anos, uma lei nova, Lei no. 13.097, alterou completamente esse mecanismo de proteção dos futuros adquirentes de unidades habitacionais, exigindo que a restrição estivesse registrada na matrícula, senão ninguém sabe.

Esse empreendimento foi liberado pela prefeitura. Se houvesse o registro na matrícula, certamente a empresa não tinha liberado a construção do empreendimento nem teria havido os investimentos e a divulgação e, talvez, até quem sabe, as promessas e os compromissos de compra e venda de futuras unidades sobre reincidências ou o que for lá.

Ministro BENEDITO, isto foi o que primeiro me chamou a atenção, o dispositivo do art. 18 tem mais de quarenta anos. Isso por si só já revela, não vou dizer que está obsoleto ou que está revogado, mas tem de ser interpretado sobre o clima da atualidade, sob pena de esse originalismo acarretar umas consequências muito danosas e agressivas da justiça.

Averbei aqui alguns apontamentos, Presidente, sobre isso para dizer o seguinte: em primeiro lugar, Ministro KUKINA, com todo o respeito a Vossa Excelência, a responsabilidade pela prática de qualquer ilícito não ultrapassa a pessoa do delinquente. Essa é uma frase "antiguíssima", e é intransferível, além de não poder ultrapassar, não pode ser transferível.

Depois, há outra coisa, Ministro KUKINA, que observei: se a

Superior Tribunal de Justiça

existência de uma ação penal acarretar essas restrições ao patrimônio imobiliário do eventual réu, ele poderá vender? Também não. Alugar? Talvez não. Ele poderá doar? Também não. Quer dizer, haverá uma paralisação verticalizada desse comércio, que é tão necessário, tão dinâmico e tão valioso, a meu ver.

Depois, observo, Ministro GURGEL, que essa alegada restrição não está registrada na matrícula.

Outra coisa que observei, a loteadora ou a empreendedora ou a proprietária é uma pessoa jurídica, quer dizer, a própria pessoa jurídica estaria sofrendo restrições de direito patrimonial pela prática de atos alegadamente ilícitos dos seus sócios, cotistas ou acionistas, seja lá o que for.

Em primeiro lugar, penso que o fato de existir a ação penal não pode acarretar antecipadamente uma restrição do direito nem mesmo a prisão, o que seria a consequência mais natural. "Isso é uma ação; prenda logo esse sujeito". Nem isso se pode fazer, quanto mais bloquear o patrimônio do sujeito, de este não poder fazer transações com ele.

Penso que isso deve ser visto com mais cuidado, tendo em vista que o patrimônio das sociedades não se confunde com o patrimônio dos sócios e vice-versa, salvo naqueles casos tributários que conhecemos muito bem da conduta ultra vires, etc.

Essa cláusula legal de 1979, Ministro KUKINA, além do mais, parece-me claramente antieconômica, porque paralisa um comércio importante nas atividades econômicas do País. É antieconômica, é discriminatória, porque, no caso, as mulheres dos sócios ficariam também atingidas por uns ilícitos que seus maridos alegadamente cometeram, e nem houve condenação ainda, quanto mais de segundo grau. Dá direito até a pressão. Além de ser também ofensiva da presunção de inocência, já se estabelece uma restrição de direito antes de terminar o processo.

(...)

O que me parece, Senhor Presidente, Ministro GURGEL, é que esse órgão administrativo do Tribunal de São Paulo teria cometido uma clamorosa injustiça nesse caso, a meu ver, por essas razões que acabei de mencionar: primeiro, considerar o sujeito culpado antes de

Superior Tribunal de Justiça

terminar o processo; segundo, estender para terceiros, inclusive uma pessoa jurídica, umas restrições patrimoniais que são, a meu ver, como falei agora, antieconômicas, discriminatórias, descabidas e ofensivas da presunção de inocência.

Ministro GURGEL, penso que isso deve ser esclarecido, deve ser analisado à luz da chamada justiça do caso concreto. É justo fazer isso? Será que é justo fazer isso, aplicar, dessa maneira, uma lei de mais de quarenta anos em detrimento de uma lei mais nova, que exige o registro na matrícula, coisa que não foi feita? Penso que a justiça, neste caso, a meu ver, não é apenas narrar o cenário das regras e dizer qual é a consequência que a lei prevê. Penso que, no caso, é uma sanção temporária.

Senhor Presidente, penso que, no caso, a justiça também seria tentar alcançar o resultado certo, procurar acertar mais o resultado justo do que simplesmente alegar violações de regras numa situação absolutamente estranhável.

Senhor Presidente, veja bem, as pessoas não estão condenadas, ainda que permanecesse no nome deles, ainda que estivesse no nome deles o imóvel, não estão condenadas. Assim, toda ação penal que se promover pode bloquear o patrimônio do sujeito: "Você não pode fazer incorporação, não pode também vender, nem doar, nem hipotecar, porque pode haver no futuro uma condenação contra você e ser necessário arrecadar o seu patrimônio para solver uma eventual obrigação pecuniária em decorrência do seu ilícito".

Estamos caminhando aqui, a meu ver, Presidente GURGEL, para uma situação "deverasmente" perigosa, qualquer ação penal vai dar razão a isso. Por que só incorporação imobiliária? Por que só loteamento? E vender não é muito pior do que lotear? E dar em pagamento? E doar?

Acho que não pode nem desapropriar na marcha que a coisa vai. Sem ter uma ação penal contra o sujeito, não pode nem desapropriar o imóvel dele. Então, ele ficará praticamente numa situação de proscrito da vida econômica do País.

Penso que a interpretação mais compatível com a realidade deve flexibilizar isso, inclusive, Ministro KUKINA, a meu ver, dar uma melhor eficácia aos arts. 54 e 55 da Lei no. 13.097, de 2015, que exige a matrícula, exige o registro da matrícula, porque ninguém sabia

Superior Tribunal de Justiça

disso, quem comprou; se alguém tiver comprado, não está sabendo que existe isso, quer dizer, o sujeito é pego de surpresa mesmo.

Presidente GURGEL, penso que a melhor solução seria permitir a edificação desse empreendimento, desse loteamento, sem prejuízo de ações penais, evidentemente. E, se houver condenação que tenha efeitos patrimoniais, eventualmente, na altura da condenação transitada em julgado, as reparações que forem de justiça serão efetivadas.

Entendi perfeitamente o que o Ministro KUKINA anotou, que é proteger os futuros adquirentes, mas a Lei n. 13.097/2015 já protege, dizendo que, não estando na matrícula, eles não poderão ser alcançados. Então, já estão protegidos.

E os consumidores futuros já estão protegidos, Ministro Gurgel, pode ver os arts. 54 e 55 da Lei n. 13.097/2015, que diz: Não poderão ser opostas ao terceiro de boa-fé as situações jurídicas que não constarem da matrícula do imóvel.

É lógico, comprei uma coisa e não sabia que estava hipotecada, não sabia que estava arrestada ou que estava penhorada e vou responder por isso? Uma coisa que não está na matrícula?

Quando for comprar um imóvel, a primeira coisa é pedir uma certidão recente da matrícula para ver o que está registrado lá. Então, o que não está lá não está no mundo, a meu ver.

Ministro KUKINA, essas pessoas que vinham sendo processadas eram antigos sócios da proprietária. Eles não eram os proprietários. Ou a propriedade das ações de uma empresa significa a propriedade do imóvel da empresa para fins penais? Penso que não. Penso que a interpretação tem de ser feita de maneira que se preserve o interesse público, principalmente, do adquirente e de todos geral, tributários, fiscais, administrativos, etc, que se preserve tudo isso, mas que não se paralise as atividades de construção, loteamentos, parques, etc, pelo menos por essa razão, Ministro GURGEL.

(...).

Penso que deva ser concedida a segurança sem prejuízo da ação penal e das responsabilidades patrimoniais futuras que se

Superior Tribunal de Justiça

apurarem depois de transitada em julgada a condenação, e assim por diante.

Penso que se deve dar prioridade à Lei n. 13.097/2015 não só porque aquela tem mais de quarenta anos, mas porque cria uma situação antieconômica, discriminatória e, sobretudo, ofensiva da presunção de inocência.

Bloquear o patrimônio da pessoa, se a pessoa é profissional dessa atividade, Ministro GURGEL? O que ele vai fazer durante o processo? Ele vai ficar absolutamente paralisado.

Além de tudo, termino agora com a última frase, quem requer loteamento é uma pessoa jurídica, cujo patrimônio não se confunde com o patrimônio dos seus sócios.

Por isso, Ministro KUKINA, peço vênias à Vossa Excelência para dar provimento ao presente Recurso Ordinário e, conceder a segurança, tendo em vista – como dizia o saudoso Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA – as peculiaridades do caso concreto.

Tendo em vista a situação concreta deste caso, penso que é melhor destravar esse empreendimento, como disse e repito, sem prejuízo das consequências penais que lhe advierem em uma eventual condenação.

(...).

É assim que me manifesto, Senhor Presidente, pedindo vênias ao Ministro KUKINA, a quem homenageio pelo brilhantismo do voto.

7. Por ocasião da continuação do julgamento, verificou-se que esta egrégia 1a. Turma formou maioria aderindo ao voto que proferi oralmente naquela sessão de 23.6.2020, tendo sido pronunciado, portanto, o provimento do presente Recurso Ordinário da empresa loteadora, para conceder a segurança pleiteada, afastando, neste caso, as vedações do art. 18, §§ 1o. e 2o. da Lei 6.766/1979 e autorizando a realização do registro público do loteamento na matrícula do imóvel.

8. É como penso, é como voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
PRIMEIRA TURMA**

Número Registro: 2017/0236157-0

PROCESSO ELETRÔNICO

RMS 55.425 / SP

Número Origem: 22449849520168260000

PAUTA: 23/06/2020

JULGADO: 23/06/2020

Relator

Exmo. Sr. Ministro **SÉRGIO KUKINA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro GURGEL DE FARIA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. BRASILINO PEREIRA DOS SANTOS

Secretária

Bela. BÁRBARA AMORIM SOUSA CAMUÑA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JARDIM EUROPA CONDOMINIOS RESIDENCIAIS LTDA

RECORRENTE : VLADIMIR COLEONE

ADVOGADOS : FLÁVIO LUIZ YARSHELL - SP088098

ELIZANDRA MENDES DE CAMARGO DA ANA - SP210065

MARCELY FERREIRA E OUTRO(S) - SP335712

FILIPPO DEL GIUDICE GAROFALO - SP389591

RECORRIDO : ESTADO DE SÃO PAULO

INTERES. : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

ASSUNTO: DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO - Serviços -
Concessão / Permissão / Autorização - Tabelionatos, Registros, Cartórios

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr. FLÁVIO LUIZ YARSHELL, pela parte RECORRENTE: JARDIM EUROPA CONDOMINIOS RESIDENCIAIS LTDA

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia PRIMEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto do Sr. Ministro Relator negando provimento ao recurso ordinário em mandado de segurança, no que foi acompanhado pela Sra. Minsitra Regina Helena Costa e o voto-divergente do Sr. Ministro Napoleão Nunes Maia Filho dando-lhe provimento para conceder a ordem, pediu vista o Sr. Minsitro Gurgel de Faria. Aguarda o Sr. Ministro Benedito Gonçalves.

RECURSO EM MANDADO DE SEGURANÇA Nº 55.425 - SP (2017/0236157-0)

VOTO-VISTA

EXMO. SR. MINISTRO GURGEL DE FARIA:

Esclarecimentos

O SR. MINISTRO GURGEL DE FARIA (PRESIDENTE): Vamos agora para o Recurso em Mandado de Segurança n. 55.425/SP. O processo é da relatoria do Ministro Sérgio Kukina, que negou seguimento ao recurso em mandado de segurança. Na sequência, a Ministra Regina Helena Costa acompanhou o Relator, o Ministro Napoleão votou antecipadamente dando provimento ao recurso em mandado de segurança e eu, na sequência, porque votaria logo depois da Ministra Regina, resolvi pedir vista deste processo.

Voto-Vista

O SR. MINISTRO GURGEL DE FARIA (PRESIDENTE): V. Exas. podem até ver que eu havia preparado um voto, mas não o disponibilizei, porque foi uma matéria que efetivamente fiquei, digamos assim, a meditar muito, de maneira que tenho até aqui umas anotações, não o voto especificamente, que está no sistema. Como eu disse, não o liberei, porque estava analisando a questão.

Qual é a grande matéria, digamos assim, qual é a questão de fundo? Na realidade, este é um mandado de segurança contra uma decisão, aqui chegou via recurso, mas, na origem, é um mandado de segurança contra uma decisão do Órgão Especial do Tribunal de Justiça de São Paulo, que, numa suscitação de dúvida, entendeu que haveria ali o impedimento para o registro de loteamento no âmbito de um município do interior de São Paulo. Essa dúvida foi suscitada lá perante o cartório de imóveis, e o Órgão Especial entendeu que realmente não era possível.

Qual é o dispositivo que dá margem a toda essa questão? É o art. 18.

Não vou fazer a leitura de voto. Vou procurar, no caso, fazer uma leitura mais abreviada com base, como eu disse, em algumas anotações que fiz.

A lei é a 6.766/1979, e o artigo que deu ensejo a toda essa polêmica é o art.

Superior Tribunal de Justiça

18, que prevê que o loteador tem de apresentar certidões.

Vou fazer a leitura do art. 18, inciso IV, que diz:

“[...]

a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos [e aí, especificamente o que interessa, que é a parte penal];

b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos [e aí fala];

[...]

d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.”

Isso está no art. 18, inciso IV, alínea *d*.

Como estamos no âmbito de recurso em mandado de segurança, em que nossa jurisdição não é uma jurisdição de instância especial, é uma jurisdição de instância ordinária, podemos nos debruçar, digamos assim, com mais largueza pelos fatos e pelas provas que foram produzidas.

O que pude, no caso, observar – isso consta inclusive do voto do Ministro Kukina: Em julho de 2012, Antonio Carlos Chapela Nores, Pedro Augusto do Nascimento Júnior e outros outorgaram o imóvel objeto da matrícula n. tal à sociedade Jardim Europa Condomínios Residenciais como forma de integralização de seu capital social. A escritura foi registrada na matrícula do imóvel ainda no ano de 2012, no dia 1º de agosto.

A partir da alteração contratual de 22 de agosto de 2014, Antonio Chapela e Pedro Augusto deixam de integrar o quadro societário dessa empresa, no caso, a Jardim Europa Condomínios Residenciais. No lugar desses senhores, passam a integrar a sociedade as respectivas esposas.

Em 9 de abril de 2015, a recorrente requer o registro do loteamento Residencial Jardim Europa. No caso, Jardim Europa Condomínios é que faz isso – já tudo em nome da pessoa jurídica.

Em 13 de abril de 2015, o oficial de registro de imóveis procedeu à devolução da referida documentação ante a existência de ações judiciais contra Antonio Carlos Chapela e Pedro Augusto do Nascimento, ex-sócios da requerente.

Aí lista essas ações que existiriam.

Houve, então, a suscitação de dúvida. Na 1ª Vara, foi julgada improcedente a dúvida. Ou seja, determinou-se o registro do loteamento, mas o Ministério Público recorreu e, no tribunal de justiça, pelo Conselho da Magistratura – eu até tinha dito que seria o Órgão Especial, mas aqui o órgão específico que examinou isso foi o Conselho da Magistratura –, reformou-se a decisão do Juízo de primeiro grau.

Superior Tribunal de Justiça

Em seu voto, o Ministro Kukina faz a interpretação de que, como se exige que essas certidões digam respeito ao prazo de 10 anos, há também a necessidade de que esse período envolva não só a própria pessoa jurídica e os seus sócios, mas também eventualmente ex-sócios. Ele até diz aqui:

“Não se olvida que a parte impetrante, ora recorrente, proprietária do imóvel e requerente do registro, possui personalidade jurídica diversa de seus respectivos sócios-cotistas, não se podendo confundir a pessoa jurídica com os ex-integrantes do seu quadro societário.”

Ele traz uma jurisprudência a respeito disso e diz:

“Sucede que, na forma dos dispositivos legais acima elencados, a existência de ações penais contra os ex-proprietários no período anterior a 10 anos do período de inscrição também tem o condão de impedir o registro do loteamento. Nesse contexto, sendo incontroversa a existência de demandas penais em desfavor dos referidos ex-sócios da impetrante pela suposta prática de crime contra a administração pública, é irrelevante perquirir se eles poderiam ou não prejudicar os eventuais adquirentes dos lotes.”

Nessa toada é o voto do Ministro Kukina, inclusive fazendo também uma análise sobre os arts. 55 e 54 de uma lei mais recente, que é a Lei n. 13.555/2015, entendendo que esses dispositivos não teriam revogado, ainda que implicitamente, os dispositivos da lei de 1979.

Já adianto e antecipo, pedindo todas as vênias ao Ministro Relator e à Ministra Regina, que se manifestaram no sentido contrário ao provimento deste recurso, que vou me aliar ao posicionamento trazido pelo Ministro Napoleão. Assim fiz, como eu disse, após muita meditação.

Primeiro, quero observar que, quando, na realidade, a lei fala “ações penais contra o loteador, pelo período de 10 anos”, o loteador é uma pessoa jurídica, não é sequer aquelas pessoas físicas que não fazem mais parte da sociedade.

Na hora que fala de ação penal, é compreensivo que, por óbvio, se olhe não só com relação à pessoa jurídica – eventualmente poderia ter, no caso, alguma ação penal no que diz respeito à parte ambiental –, mas também, por óbvio, seus sócios. Aí entendo. Porém, a lei não fala de ex-sócios, fala loteador, pelo período de 10 anos.

Então, acho razoável a interpretação que fala da pessoa jurídica e dos seus sócios, mas não dos seus ex-sócios. Recordo-me de que chegou a ser aventada a possibilidade de que aquela substituição dos então sócios por suas respectivas esposas fosse fruto de uma fraude, mas só que observo – vou fazer a leitura de algumas passagens, no caso, das notas que foram degravadas naquela assentada – que não houve consideração de fraude. Vou aqui ler *ipsis litteris* o que foi mencionado. Pedi, no caso, essa degravação e a assessoria assim nos proporcionou.

O Ministro Kukina disse:

Superior Tribunal de Justiça

“Adianta, claro, que não estou de modo nenhum incursionando por esse viés de ter havido fraude ou não. Enfim, não é o ponto que explorarei [quer dizer, ele não considerou fraude].”

Se não houve consideração de fraude, na minha modesta interpretação, não se pode chegar à pessoa dos ex-sócios, porque, volto a dizer: as ações penais são do loteador, nos termos da lei, e não, eventualmente, de ex-sócios.

O Ministro Kukina, em outra passagem, disse:

“Há uma perspectiva também – como eu disse, longe de aqui perquirir sobre eventual intento de fraude, não palmilho esse caminho –, no que transcrevo tópico, excerto da decisão recorrida, lá está dito, e, parece-me, com uma boa dose de razão, que uma eventual condenação dos ex-sócios e maridos das atuais sócias poderá gerar uma ação civil, seja ela uma ação *ex delicto*, por uma ação autônoma, fundada, que tenha, por causa de pedir, a questão criminal. Poderá gerar uma ação dessa ordem e talvez, em momento futuro, uma condenação, uma procedência, que poderia trazer reflexos para os eventuais compradores desse loteamento.”

Como disse, na interpretação que faço, a lei não trata de ex-sócios, trata de loteador. Portanto, só poderíamos chegar a essa análise dos ex-sócios se estivéssemos vislumbrando uma fraude, o que o próprio Relator disse que não estava a examinar.

Observo – adentrando no voto do Ministro Napoleão que foi proferido oralmente, mas que também, Ministro Napoleão, fui, no caso, pedir a degravação – que, na lei de 2015, V. Exa. bem registrou que houve um mecanismo de proteção dos futuros adquirentes de unidades habitacionais, exigindo que a restrição estivesse na matrícula, porque, se não estiver na matrícula, isso não pode, depois, vir a prejudicá-los. Essa lei, a Lei n. 13.097, arts. 54 e 55, é de 2015. Há cinco anos.

V. Exa. também registrou que a loteadora ou a empreendedora ou a proprietária é uma pessoa jurídica, quer dizer, a própria pessoa jurídica estaria sofrendo restrições de direito patrimonial pela prática de atos alegadamente ilícitos dos seus ex-sócios, e não especificamente de sócios que façam parte, no caso, daquela determinada sociedade.

O Ministro Napoleão foi mais além e disse:

“Penso que a interpretação mais compatível com a realidade deve flexibilizar isso, inclusive, Ministro Kukina, a meu ver, dar uma melhor eficácia aos arts. 54 e 55 da Lei n. 13.097, de 2015, que exige a matrícula, exige o registro da matrícula, porque ninguém sabia disso, quem comprou; se alguém tiver comprado, não está sabendo que existe isso [quer dizer que, no caso, eventualmente, poderia aquela propriedade vir a garantir uma eventual condenação].”

Os consumidores futuros já estão protegidos, no caso, pelos arts. 54 e 55: “Não poderão ser opostos ao terceiro de boa-fé as situações jurídicas que não constarem na matrícula do imóvel.”

Volto a dizer: não há, na matrícula do imóvel, qualquer registro, qualquer

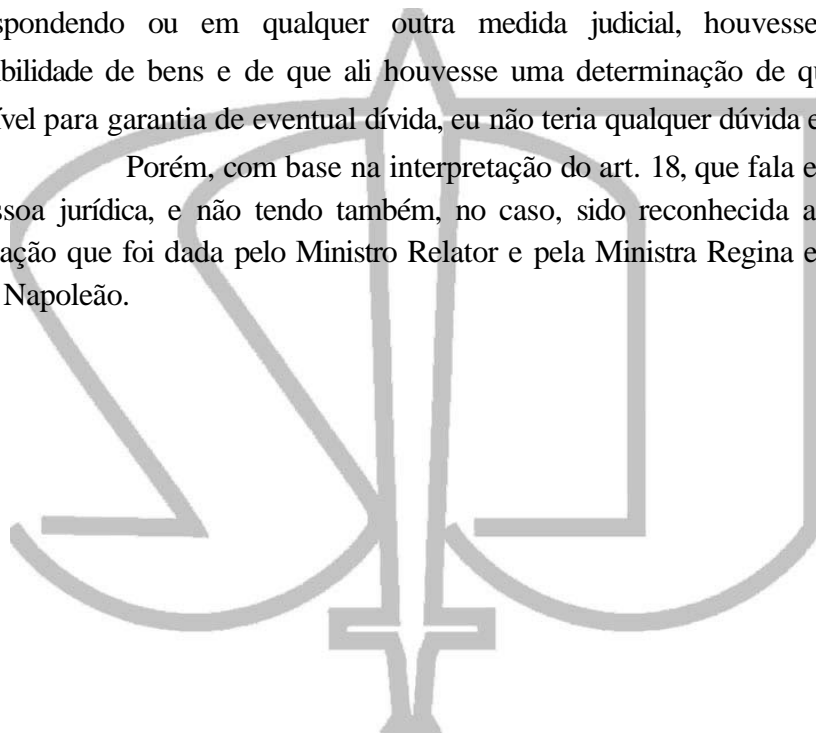
Superior Tribunal de Justiça

anotação. Por quê? Nessas ações penais não houve qualquer determinação no sentido de indisponibilidade de bens, onde que esse bem viesse a garantir. Não há nenhuma outra ação judicial também com essa mesma medida judicial.

De maneira que o que existiu foi uma prevenção por parte do tabelião, cuidadoso, em ter feito aquela nota devolutiva e ter suscitado aquela dúvida, mas que, na minha modesta interpretação, mais uma vez rogando todas as vênias ao Ministro Kukina e à Ministra Regina, não vejo, no caso, com base na interpretação que fiz dessas normas, como obstar o registro desse loteamento.

Menciono, mais uma vez: se por acaso, nessa ação penal que esse ex-sócio está respondendo ou em qualquer outra medida judicial, houvesse a determinação de indisponibilidade de bens e de que ali houvesse uma determinação de que aquele bem ficasse indisponível para garantia de eventual dívida, eu não teria qualquer dúvida em acompanhar.

Porém, com base na interpretação do art. 18, que fala em loteador, sendo esse uma pessoa jurídica, e não tendo também, no caso, sido reconhecida a fraude, afasto-me da interpretação que foi dada pelo Ministro Relator e pela Ministra Regina e acompanho o voto do Ministro Napoleão.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
PRIMEIRA TURMA**

Número Registro: 2017/0236157-0

PROCESSO ELETRÔNICO

RMS 55.425 / SP

Número Origem: 22449849520168260000

PAUTA: 01/09/2020

JULGADO: 08/09/2020

Relator

Exmo. Sr. Ministro **SÉRGIO KUKINA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro GURGEL DE FARIA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. FRANCISCO RODRIGUES DOS SANTOS SOBRINHO

Secretária

Bela. BÁRBARA AMORIM SOUSA CAMUÑA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JARDIM EUROPA CONDOMINIOS RESIDENCIAIS LTDA

RECORRENTE : VLADIMIR COLEONE

ADVOGADOS : FLÁVIO LUIZ YARSHELL - SP088098

ELIZANDRA MENDES DE CAMARGO DA ANA - SP210065

MARCELY FERREIRA E OUTRO(S) - SP335712

FILIPPO DEL GIUDICE GAROFALO - SP389591

RECORRIDO : ESTADO DE SÃO PAULO

INTERES. : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

ASSUNTO: DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO - Serviços -
Concessão / Permissão / Autorização - Tabelionatos, Registros, Cartórios

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia PRIMEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Prosseguindo o julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Gurgel de Faria dando provimento ao recurso ordinário em mandado de segurança, acompanhando o voto divergente do Sr. Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, pediu vista o Sr. Ministro Benedito Gonçalves.

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO EM MANDADO DE SEGURANÇA Nº 55.425 - SP (2017/0236157-0)

RELATOR : **MINISTRO SÉRGIO KUKINA**
RECORRENTE : JARDIM EUROPA CONDOMINIOS RESIDENCIAIS LTDA
RECORRENTE : VLADIMIR COLEONE
ADVOGADOS : FLÁVIO LUIZ YARSHELL - SP088098
ELIZANDRA MENDES DE CAMARGO DA ANA - SP210065
MARCELY FERREIRA E OUTRO(S) - SP335712
FILIPPO DEL GIUDICE GAROFALO - SP389591
RECORRIDO : ESTADO DE SÃO PAULO
INTERES. : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

EMENTA

DIREITO ADMINISTRATIVO. RECURSO EM MANDADO DE SEGURANÇA. LOTEAMENTO IMOBILIÁRIO. REGISTRO. VIABILIDADE. INTERPRETAÇÃO DO ARTIGO 18 DA LEI 6.766/1979. RECURSO PROVIDO, ACOMPANHANDO A DIVERGÊNCIA INAUGURADA PELO E. MIN. NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO.

VOTO-VISTA

O SENHOR MINISTRO BENEDITO GONÇALVES: Trata-se de recurso em mandado de segurança interposto por Jardim Europa Condomínios Residenciais Ltda. contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado (fl. 341):

MANDADO DE SEGURANÇA - DÚVIDA REGISTRAL - Hipótese em que pendem processos criminais contra ex-sócios, para apuração de crimes contra a Administração Pública.

I. LEGITIMIDADE PASSIVA - Ainda que a decisão tenha sido tomada, à unanimidade, por integrantes do Conselho Superior da Magistratura, é certo que cabe ao Presidente do órgão Colegiado a sua representação judicial e o processamento do pedido - Ilegitimidade passiva não reconhecida.

II. REGISTRO DO LOTEAMENTO - Impossibilidade, pela simples exegese do artigo 18, § 2º, da Lei n. 6.766/79 - Princípios da presunção da inocência e da intranscendência da responsabilidade criminal que não afastam a aplicação do comando legal ao caso - Regra de natureza civil que visa à proteção dos futuros adquirentes de lotes. Ausência de direito líquido e certo a ser tutelado. Segurança denegada.

Em suas razões, os recorrentes sustentam, em suma, a necessidade de harmonização entre o artigo 18, §2º, da Lei 6.766/1979 e os artigos 54 e 55 Lei 13.097/2015, bem como de respeito aos princípios da intranscendência da responsabilidade penal, presunção de inocência, confiança, segurança jurídica, preservação da empresa, proporcionalidade e razoabilidade.

O e. Relator, Min. Sérgio Kukina, acompanhado pela e. Min. Regina Helena Costa, negou provimento ao recurso, ao fundamento de que, "nos termos do art. 18, §§ 1º e 2º, da Lei 6.766/1979,

Superior Tribunal de Justiça

a existência de ação penal referente a crime contra o patrimônio ou a administração pública em desfavor do loteador, ou dos ex-proprietários do imóvel, no período anterior a 10 (dez) anos do pedido de inscrição, tem o condão de impedir o registro do loteamento".

Em seguida, o e. Min. Napoleão Nunes Maia Filho, votou de forma divergente, dando provimento ao recurso, para conceder a ordem, principalmente em razão dos princípios da inocência e da intranscendência da pena, além da necessidade da Lei 6.766/79 ser interpretada em harmonia com a legislação mais atual, Lei 13.097/2015, de forma que, não havendo restrição registrada na matrícula no imóvel, não há impedimento para o deferimento do loteamento pretendido.

Por sua vez, o e. Min. Gurgel de Farias proferiu voto acompanhando a divergência, asseverando que as ações penais em desfavor dos ex-sócios não tem o condão de, no caso dos autos, impedir o registro do loteamento do imóvel em questão, na medida em que: i) a Lei 6.766/79 não faz referência aos ex-sócios da loteadora, de forma que esta, na condição de pessoa jurídica, somente poderia ser atingida se caracterizada a fraude na substituição dos então sócios pelas suas esposas, o que não é caso; e ii) não há qualquer registro da matrícula do imóvel relativo à indisponibilidade para garantir eventual e futura condenação.

Pedi vista dos autos.

Os autos são oriundos de ação mandamental impetrada por Jardim Europa Condomínios Residenciais Ltda. e um de seus sócios (Vladimir Coleone), contra ato atribuído ao Presidente do Conselho Superior da Magistratura do TJSP, que, nos autos do procedimento de suscitação de dúvida, deu provimento à apelação do Ministério Público, impedindo o registro de loteamento na matrícula do imóvel dos impetrantes, em razão de seus ex-sócios responderem a ações penais por crimes contra a Administração Pública, enquadrando-se no óbice previsto no artigo 18, III, "c" e §2º da Lei 6.766/79.

A ementa do ato apontado como coator possui o seguinte teor (fls. 62):

REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida registral - Loteamento - Processo penal em curso contra ex-proprietários e ex-sócios recentes da loteadora, acusados de prática de inúmeros crimes contra a Administração Pública (art. 333 c/c o art. 69 do CP) - Acusados que cederam suas quotas sociais às suas mulheres - Incidência do art. 18,

Superior Tribunal de Justiça

§ 2º, da Lei n. 6.766/1976 - Inviabilidade do registro - Insuficiência da presunção constitucional de não culpabilidade para, neste procedimento, excluir o obstáculo levantado à inscrição - Descabimento da invocação da Lei n. 13.097/2015 para fins do registro requerido - Dúvida julgada procedente - Recurso provido.

Consta dos autos que, em novembro de 2011, o imóvel foi adquirido pelos então sócios da empresa recorrente (Antônio Carlos Chapela Nores e Pedro Augusto do Nascimento Júnior), a qual foi constituída em abril de 2012 e o bem a ela incorporado em julho do mesmo ano (fls. 82/89). Em novembro de 2012, foi instaurado processo penal em relação a esses dois sócios, os quais deixaram a sociedade em 2014, ingressando em seus lugares as suas esposas (fls. 90/100). O registro do loteamento foi solicitado em 9 de abril de 2015, mas devolvido pelo Oficial em 13.4.2015, ante a existência de ações judiciais contra esse dois ex-proprietários da área e também ex-sócios da empresa requerente (fls. 452). Foi, então, suscitado pela empresa recorrente o procedimento de dúvida, em 15.4.2015 (fls. 456), no bojo do qual foi proferido o ato ora apontado como coator.

O juiz de primeira instância julgou improcedente a dúvida, determinando o registro do loteamento (fls. 595/599), o que foi reformado pelo Conselho de Magistratura do TJSP, dando ensejo ao presente *mandamus*, que, como já relatado, foi denegado pelo Tribunal de origem, ao fundamento de que o registro do loteamento mostra-se impossibilitado em razão das disposições expressas do artigo 18, § 2º, da Lei n. 6.766/79, não havendo o que se falar em ofensa aos princípios da presunção da inocência e da intranscendência da responsabilidade criminal, por se tratar de regra de natureza civil que visa à proteção dos futuros adquirentes de lotes.

Com efeito, examinando a norma cuja aplicação é discutida nos autos, qual seja, o artigo 18, IV, d, §§ 1º e 2º, da Lei n. 6.766/79, constata-se que a mesma veda o registro do loteamento do imóvel se houver contra o loteador processo penal referente a crime contra a Administração Pública, no período de dez anos anteriores ao pedido de registro, senão vejamos:

Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

(...)

III - certidões negativas:

(...)

c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.

IV - certidões:

a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

Superior Tribunal de Justiça

- b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
- c) de ônus reais relativos ao imóvel;
- d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

§ 1º - Os períodos referidos nos incisos III, alínea b e IV, alíneas a, e d, tomarão por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas elas serem extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.

§ 2º - A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.

Ocorre que, na hipótese, o loteador é uma pessoa jurídica, além de que os sócios processados criminalmente não mais fazem parte da empresa, pois cederam suas quotas às respectivas esposas.

Assim, penso que a empresa ora recorrente não pode ser prejudicada pelas condutas supostamente ilícitas atribuídas a seus sócios e muito menos aos seus ex-sócios, a quem a legislação sequer se referiu, mormente em caso como o dos autos em que não houve consideração de fraude na substituição da titularidade das cotas da sociedade.

Soma-se a isso o fato de que os futuros adquirentes dos lotes já estão suficientemente protegidos pelas disposições constantes na Lei 13.097/2015, que exigiram que qualquer restrição, judicial ou extrajudicial, para ser oposta aos compradores, deve estar devidamente registrada na matrícula do imóvel, o que, importante frisar, inexistente no presente feito.

Diante de tais fundamentos, não vislumbro razões para se impedir o pretendido registro do loteamento do imóvel em questão.

Ante o exposto, pedindo vênias ao e. Min. Relator, Sérgio Kukina, e a Min. Regina Helena que o acompanhou, dou provimento ao recurso, para conceder a segurança, acompanhando a divergência inaugurada pelo e. Min. Napoleão Nunes Maia Filho.

É como voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
PRIMEIRA TURMA**

Número Registro: 2017/0236157-0

PROCESSO ELETRÔNICO

RMS 55.425 / SP

Número Origem: 22449849520168260000

PAUTA: 13/10/2020

JULGADO: 13/10/2020

Relator

Exmo. Sr. Ministro **SÉRGIO KUKINA**

Relator para Acórdão

Exmo. Sr. Ministro **NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **GURGEL DE FARIA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **FRANCISCO RODRIGUES DOS SANTOS SOBRINHO**

Secretária

Bela. **BÁRBARA AMORIM SOUSA CAMUÑA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JARDIM EUROPA CONDOMINIOS RESIDENCIAIS LTDA
RECORRENTE : VLADIMIR COLEONE
ADVOGADOS : FLÁVIO LUIZ YARSHELL - SP088098
ELIZANDRA MENDES DE CAMARGO DA ANA - SP210065
MARCELY FERREIRA E OUTRO(S) - SP335712
FILIPPO DEL GIUDICE GAROFALO - SP389591
RECORRIDO : ESTADO DE SÃO PAULO
INTERES. : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

ASSUNTO: DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO - Serviços -
Concessão / Permissão / Autorização - Tabelionatos, Registros, Cartórios

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia PRIMEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Prosseguindo o julgamento, após o voto-vista do Ministro Benedito Gonçalves, a Primeira Turma, por maioria, vencidos os Srs. Ministros Sérgio Kukina(Relator) e Regina Helena Costa, deu provimento ao recurso ordinário, concedendo a segurança, nos termos do voto do Sr. Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, que lavrará o acórdão.

Votaram com o Sr. Ministro Napoleão Nunes Maia Filho o Sr. Ministro Gurgel de Faria(voto-vista) e Benedito Gonçalves(voto-vista).