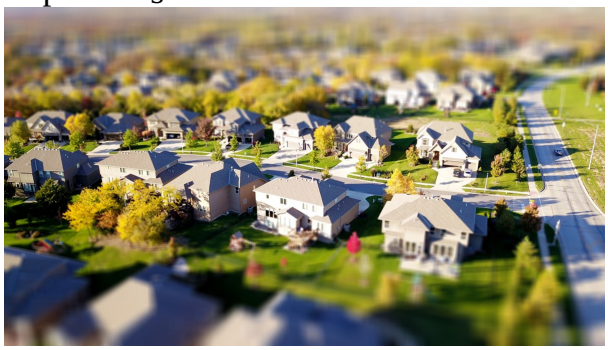
AÃ§Ã£o contra ex-sÃ³cios nÃ£o impede registro de loteamento, diz STJ

A restrição legal ao registro de loteamento pela existência de ação penal por crime contra administração pública contra os requerentes não pode atingir a figura de ex-sócios da pessoa jurídica loteadora, os quais se retiraram da sociedade em período anterior à instituição do loteamento. Ainda que tenham cedido suas cotas na empresa para suas esposas.

ReproduÃ§Ã£o



Sócios que respondem a ação penal transferiram cotas às esposas antes do pedido do registro do loteamento
Reprodução

Com esse entendimento, a 1ª Turma do Superior Tribunal de Justiça deu provimento a recurso em mandado de segurança para afastar as vedações do artigo 18 da Lei 6.766/1979 e autorizar o registro público do loteamento na matrícula do imóvel.

O parágrafo 2º do artigo 18 da Lei de Parcelamento do Solo Urbano diz que a existência de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se houver comprovação que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes.

Diz ainda que, se o oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente. Foi exatamente o que ocorreu no caso, em que dois ex-sócios de empresa loteadora respondem por ação por crime contra a administração pública.

Lucas Pricken

2024 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

Para ministro Napoleão Nunes Maia, Lei 6.766/1979 está ultrapassada e deve ser interpretada sob o clima da atualidade
Lucas Pricken

Eles deixaram a sociedade antes do pedido de registro do loteamento, mas cederam suas cotas às suas esposas. Após receber o pedido, o oficial do Registro suscitou a dúvida. E ao analisar o caso, a Corregedoria do Tribunal de Justiça de São Paulo indeferiu o pedido de registro.

Prevaleceu o voto divergente do ministro Napoleão Nunes Maia, segudo o qual o artigo 18 da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, com mais de 40 anos de vigência, está desatualizado e precisa ser interpretado sob o clima da atualidade. Assim, não pode atingir ex-sócios da pessoa jurídica loteadora, os quais se retiraram da sociedade em período anterior à instituição do parcelamento do solo.

Interpretação legal
A imposição do artigo 18 visa proteger potenciais futuros compradores dos imóveis, uma vez que eventuais condenações contra sócios do loteamento podem repercutir nos patrimônios dos sócios loteadores. Para o relator, ministro Sérgio Kukina, essa é ideia também porque os ex-sócios transferiram as cotas paras suas esposas.

Ao divergir, o ministro Napoleão Nunes Maia apontou que os futuros compradores já estarão protegidos pelos artigos 54 e 55 da Lei 13.097/2015. A norma diz que não serão afetados atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel. E no caso, não houve essa averbação.

STJ

2024 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

Relator, ministro Sergio Kukina votou por negar a segurança e evitar o registro por ora
STJ

Para o ministro Kukina, o advento da Lei 13.097/2015 não revogou o artigo 18, pois este disciplina justamente os requisitos para que determinado projeto de loteamento possa ser levado a registro. Ou seja, cuida de fase que antecede a venda de lotes a terceiros.

Para ele, nos termos do artigo 18, parágrafos 1º e 2º, 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 anos do pedido de inscrição, tem o condão de impedir o registro do loteamento. Ficou vencido com ele a ministra Regina Helena Costa.

“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”, apontou o ministro Gurgel de Faria, que formou a maioria junto com o ministro Benedito Gonçalves ao acompanhar o voto do ministro Napoleão.

Alcance da ação penal
Para o voto vencedor, sendo o loteador uma pessoa jurídica com patrimônio diverso de seus ex-sócios, não pode ser prejudicada, pois a responsabilidade pela prática de qualquer ilícito não ultrapassa a pessoa delinquente. Além disso, a ação penal que os ex-sócios respondem não tem determinação de indisponibilidade de bens.

2024 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

“Penso que se deve dar prioridade à Lei n. 13.097/2015 não só porque a Lei 6.766/1979 tem mais de 40 anos, mas porque cria uma situação antieconômica, discriminatória e, sobretudo, ofensiva da presunção de inocência”, disse o ministro Napoleão.

Clique aqui para ler o acórdão
RMS 55.425

2024 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.