**Comarca Regional de Jacarepaguá – 2ª Vara Criminal**

**Juiz:** Adriana Lopes Moutinho

**Processo nº:** [0014738-54.2006.8.19.0203 (2006.203.014491-6)](http://www4.tjrj.jus.br/consultaProcessoWebV2/consultaMov.do?v=2&numProcesso=2006.203.014491-6&acessoIP=intranet&tipoUsuario=)

Sentença

PROCESSO Nº 2006.203.014491-6 SENTENÇA Vistos etc. Trata-se de Ação Penal movida pelo MINISTÉRIO PÚBLICO em face de WILSON ROCHA DE ALMEIDA e de JOÃO BATISTA DA SILVA NETO, qualificados nos autos, dando-os como incursos nas penas do art 50, p.u., I da Lei nº 6766/79, art. 171, caput, 06 vezes, n/f 71 do Código Penal, tudo na forma do art. 69 do último codex referido. I)DENÚNCIA OFERECIDA: Relata-se na Denúncia, em síntese, que: Em data não precisada, mas após abril de 2002, os Denunciados, livre e conscientemente, um unidade de ações e desígnios, após terem adquirido o imóvel localizado na Estrada da Ligação, nº 452, deram início ao respectivo loteamento para fins urbanos, o que fizeram sem autorização do Órgão Público competente e em desacordo com a Lei específica, conforme Processo Administrativo, cuja cópia está acostada às fls. 26/66. Os Denunciados, ainda, livre e voluntariamente, mesmo antes de quitado o terreno e legalizado o loteamento, com o respectivo registro no RGI, passaram a oferecer à venda e a vender lotes daquele imóvel, o que fizeram afirmando estarem regularizando o loteamento e afirmando que entregariam o condomínio com toda infra-estrutura necessária, aí incluídos água, luz, esgoto, calçamento interno e muro de contenção. Os denunciados venderam lotes a Ayrton França de Souza (casa 16), Elienai da Rocha Monteiro ( casa 10), Paulo Roberto de Oliveira (casa 18), Norival Carlos Rodrigues de Lima (casa 07), Jaqueline Domingues Ferreira (casa 14) e a Solange Queiroz Damascena Frederico (casa 05). Ao efetuarem as vendas de parcelas do imóvel, os Denunciados obtiveram para si, em prejuízo dos compradores, vantagem ilícita, a qual consistiu no recebimento do preço, estabelecido como se os lotes estivessem em fase de regularização e fossem ser entregues com toda infra-estrutura necessária a um condomínio. Os Denunciados para auferir a vantagem econômica indevida, induziram os Denunciados a erro, afirmando que o loteamento estava em fase final de regularização, que o Condomínio seria entregue regularizado e com toda a infra-estrutura necessária, o que não condizia com a verdade. II)RELATÓRIO DE PEÇAS: VOLUME 1 RO/RA às fls. 03/04 Apuração dos fatos em Procedimento do Ministério Público às fls. 06/22 Cópia de Procedimento Administrativo da Prefeitura às fls. 23/66 Declarações prestadas durante as investigações: - Tânia às fls. 92/93 - Elienai às fls. 94/95 c/c 112/113 - Paulo Roberto às fls. 128/129 c/c 130/132 - Norival às fls. 133/134 c/c 135/136 - Sérgio às fls. 137/138 c/c 141/143 c/c 146/147 - Solange às fls. 148 c/c 149/151 - Neuzi às fls. 152 c/c 153/154 c/c 123/124 - Gilberto às fls. 157 - Antonio Carlos às fls. 161 c/c 162/164 Escritura de Promessa relativamente a Ayrton (cópia) às fls. 114/116 Escritura de Promessa relativamente a Jaqueline (cópia) às fls. 125/127 Oferecimento da Denúncia às fls. 158 Recebimento da Denúncia às fls. 159 Decreto de Prisão Preventiva de JOÃO BATISTA às fls. 166/168 Mandado de Prisão às fls. 172 Revogação da Prisão Preventiva às fls. 175 Interrogatório: - WILSON às fls. 199/200 - JOÃO BATISTA às fls. 201/204 VOLUME 2 Defesas Prévias às fls. 213/214 Citação Pessoal às fls. 239 Testemunhas de Acusação: - Tânia às fls. 260/263 - Elienai às fls. 264/266 - Paulo Roberto às fls. 267/269 - Norival às fls. 270/273 - Sergio às fls. 274/275 - Solange às fls. 276/278 - Luis Cláudio às fls. 291 Testemunhas de Defesa: - Milton às fls. 283/284 - Alex às fls. 285/286 FAC de JOÃO BATISTA às fls. 294/323 Alegações Finais do MP às fls. 334/341 Alegações Finais da Defesa de WILSON às fls. 347/351 c/c 352/362 Alegações Finais da Defesa de JOÃO BATISTA às fls. 364/366 c/c 375 III)É O RELATÓRIO. DECIDO: Imputam-se aos Acusados os crimes de parcelamento ilegal de solo urbano e de estelionato, este último tendo como lesados Ayrton, Elienai, Paulo Roberto, Norival, Jaqueline e Solange. Relata-se na Denúncia, em síntese, que os Réus, após adquirirem o imóvel situado na Estrada da Ligação, nº 452, lotearam-no sem autorização do Órgão Público competente, em desacordo com a Lei específica, bem como que, antes mesmo de quitarem o respectivo preço e de proceder à legalização do loteamento, ofereceram à venda e venderam lotes daquele terreno às pessoas acima referidas, delas recebendo o preço da venda. Consta que o preço de venda dos lotes fora estabelecido como se os mesmos estivessem em fase de regularização e seriam entregues com a infra-estrutura necessária a um condomínio, o que não condizia com a verdade, induzindo, assim, os referidos senhores a erro. Consta, então, que, desta forma, visavam a auferir e auferiram vantagem econômica indevida. III.a) PRELIMINAR ARGUIDA PELA DEFESA DE JOÃO BATISTA: A i. Defesa de JOÃO BATISTA apresentou suas Alegações Finais às fls. 364/366 e, após, em Petição acostada às fls. 375, requereu a extinção do presente feito, argumentando Litispendência. Para tanto, opôs ´Exceção de Litispendência´. Considerando a fase em que ambos os Processos se encontravam, a tal alegação, como se vê de fls. 377, foi recebida como complementação das Razões Finais, a ser apreciada em Sentença como Preliminar. Passo, então, à análise acerca da alegada Litispendência: Sustenta a i. Defesa que nesta Vara tramita em desfavor daquele Réu o Processo nº 2006.203.008085-9, distribuído em 29/06/06. Acrescenta que aquele e o presente Processo versam sobre o mesmo tema, mesmo Réu, mesmo objeto e mesma causa petendi. Data venia, equivoca-se a i. Defesa. O referido Processo realmente se encontra em curso nesta Vara, como já se noticiava nos presentes autos. Aliás, observe-se o Despacho de fls. 368, no qual determinei que ambos os feitos fossem mantidos juntos, por cautela, para Julgamento simultâneo. Destaquei naquele Despacho que, porém, ainda verificaria tratar-se da hipótese ou não de Sentença única. Foi por isto que, embora apresentadas as Alegações Finais aqui, aguardou-se a finalização daquele outro Processo. Naqueles outros autos ambos os Réus também foram Denunciados por crime de parcelamento irregular de solo urbano e por crime de estelionato, tendo como lesados, os Senhores Dailton Barbosa Lima, Sebastião Alexandre do Amaral Martins, Sérgio Geraldo de Santana, Eli Patrício, Antonio Carlos de Souza e a Associação de Compradores do Empreendimento Green Way, por fatos ocorridos após o mês de janeiro de 2002. Contudo, o imóvel objeto do parcelamento irregular naquele outro feito, cujos lotes foram vendidos aos lesados ali nominados, situa-se na Rua Professor Gomes de Souza, nº 497, tratando-se do lote 03 do PAL 22405. O imóvel em questão encontra-se situado na Estrada da Ligação, nº452, e, diante dos documentos constantes do presente feito, corresponde a lotes do PAL 12032. Diante disto e observando-se o mapa acostado às fls. 369, trata-se de imóveis distintos, pertencentes a PALs também distintos, embora confrontantes. Assim, embora semelhantes os fatos, trata-se de eventos e lesados distintos, não havendo, pois, Litispendência. Rejeito a arguição de Litispendência. III.b) DECLARAÇÕES PRESTADAS PELOS LESADOS REFERIDOS NA DENÚNCIA: Elienai da Rocha Monteiro, ouvida em sede policial às fls. 94/95, prestou declarações nos seguintes termos, em resumo: Comprou o terreno dos Réus há cerca de 02 anos, no qual construiu sua casa. Os Réus estavam sempre juntos e relataram que adquiriram o terreno da Associação dos Servidores do Instituto do Café, que dividiram-no em 20 lotes e que entregariam o condomínio com toda infra-estrutura necessária, ou seja, com água, luz, esgoto, calçamento e muro de contenção. Após venderem os 20 lotes, eles desapareceram. Algum tempo depois, eles voltaram a ser vistos nas proximidades, vendendo outros terrenos em um condomínio próximo ao local. JOÃO BATISTA comprometeu-se a terminar as obras necessárias, mas sempre dava desculpas e desapareceu, ninguém sabendo conde encontrá-los. Alguns terrenos foram vendidos à vista e outros a prazo, após uma entrada, como é o caso da declarante. A declarante viu vários documentos, apresentados pelos Réus, como Promessa de Compra e Venda do Terreno, Autorização da Prefeitura para o Desmembramento do terreno em lotes e compareceu ao Cartório da Taquara, onde foi registrada a compra de seu terreno. Após o desaparecimento dos Réus, foram surpreendidos com o embargo das obras pela Prefeitura, já que o desmembramento era ilegal e os Réus não poderiam ter dividido o terreno em 20 lotes, mas, sim, em 04. Existem 10 casas no condomínio e as decisões são tomadas em conjunto por todos os moradores, não havendo um Síndico eleito. Ouvido em Juízo às fls. 264/266, apresentou, em resumo, a mesma versão, e, de relevante, ainda destacou: Estavam à procura de lotes em Jacarepaguá, quando passaram pelo loteamento referido na Denúncia, no qual havia uma placa onde constava ´Sítio do Vovô´. Foram atendidos por Margareth e obtiveram as informações necessárias. Pagar à vista era mais barato, mas, a declarante e o esposo não tinha condições de pagar desta forma. Então, resolveram financiar com WILSON. O pagamento seria de 10 prestações de R$ 1.200,00. Foi mostrado à declarante e ao marido que os vendedores estavam adquirindo terreno e que estavam pagando direitinho. Foram mostrados, também, croquis dos lotes. A declarante e o marido não checaram junto à Prefeitura sobre a regularidade do local. A declarante e o marido quitaram o preço e, cerca de 01 ano depois, começaram a construir a casa. Margareth havia dito que poderiam fazê-lo. Outros adquirentes também começaram a construir suas casas. Durante a construção, a declarante não via as obras de infra-estruturas que haviam sido prometidas, como pavimentação, luz e esgoto. Os adquirentes começavam a cobrar dos vendedores a efetivação das obras. WILSON disse que estava fazendo primeiro ´o outro lado´, que é o ´Sítio do Vovô´ porque lá era maior. A declarante teve pouco contato com JOÃO. Os Réus não efetivaram as obras com infra-estruturas, as quais foram feitas pelos próprios moradores. Encontra-se acostada, às fls. 112/113, a Escritura de Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos, lavrada em 04/04/2002, perante o 23º Ofício de Notas, na qual figuram os Réus como Promitentes Cedentes e Elienai como Promitente Cessionária do imóvel referido. Consta de tal Escritura, de relevante, o seguinte: - Os Réus, através de Escritura, lavrada em 31/01/2002, tornaram-se Compradores, dentre outros, dos imóveis constituídos pelos lotes 05 e 06 do PAL 12032, situados na Estrada da Ligação; - A Escritura não se encontra registrada no Ofício Imobiliário, fato de conhecimento da Outorgada; - Através do Projeto de Remembramento e Desmembramento em Processo de Aprovação junto à Prefeitura sob o nº 02/310.133/02, desmembrarão os referidos lotes em quatro outros, dentre os quais o lote 1, da quadra ´A´; - Os direitos objetos da Cessão encontram-se completamente livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, Hipotecas, Foro ou Pensão, quite com as contribuições devidas até aquela data; - Prometem ceder à Outorgada todos os direitos tão somente da fração de 1/5 do referido lote 1, acima descrito, pelo preço de R$ 25.000,00, já tendo recebido anteriormente R$ 1.000,00, sem documento legal, recebendo neste ato R$ 12.000,00 através do cheque nº 103213, Banco 409, Agência 0515, ficando os R$ 12.000,00 restantes para serem pagos através de 10 parcelas de R$ 1.200,00, todas representadas por igual número de Notas Promissórias; - A Outorgada fica neste ato emitida na posse do imóvel, podendo fazer benfeitorias e melhoramentos que desejar, respondendo pelas multas e penalidades a que por ventura der causa, pagando doravante todos os impostos e demais tributos que o onerem ou que venham a onerá-lo. - Foi dispensada a apresentação de Certidão de Ônus Reais, isentando a Serventia de qualquer responsabilidade. Paulo Roberto de Oliveira foi ouvido, quando das investigações, perante o Ministério Público. Em tal ocasião, relatou, de relevante, em síntese, o seguinte: Em 2003, a partir de anúncio publicado no Jornal, compareceu à Estrada da Ligação, onde havia poucos lotes à venda. O declarante adquiriu dos Réus um dos últimos lotes a ser vendido. O declarante foi informado pelos vendedores de que o terreno estava em fase de desmembramento e eles estavam providenciando toda a regularização do loteamento junto aos Órgãos competentes. Não estando o loteamento regularizado, foi feita uma Escritura de Cessão de Direitos. Os Vendedores também afirmaram que estavam pagando o terreno e que este, antes, pertencia aos Funcionários do Instituto do Café. Os vendedores se comprometeram a lavrar a Escritura Definitiva assim que concluíssem o pagamento e o Processo de Regularização do loteamento. Os vendedores afirmaram que em dois meses o loteamento já estaria regularizado e com a urbanização toda concluída, o que nunca ocorreu. Eles afirmaram que fariam o calçamento e toda infra-estrutura necessária, aí incluídos luz, água e esgoto. Depois de um certo tempo, em razão da pressão dos moradores, os vendedores se comprometeram a utilizar o valor referente à venda de um dos lotes para pagamento de toda a despesa referente à regularização e urbanização do loteamento. Apesar de todas as promessas, nada foi feito para a efetiva regularização. Quando o declarante compareceu ao 23º Ofício de Notas para lavrar a Escritura de Cessão de Direitos, foi atendido pelo Escrevente Gilberto dos Santos Guido. Este, ao ser perguntado sobre a regularização do loteamento, mostrou ao declarante documentos nos quais os vendedores requeriam, junto à Prefeitura, o desmembramento da área, afirmando-lhe que o Processo de Regularização do loteamento já estava em andamento e que seria concluído em breve. Somente adquiriu o lote porque foi convencido pelo Escrevente, que é um Representante da Justiça. Ao afirmar ao declarante que o loteamento seria regularizado em breve, aquele Escrevente atestou que a regularização estaria em curso e adiantada, o que não se verificou ser verídico. Foi ouvido em Juízo às fls. 267/269, ocasião em que apresentou a mesma versão. De relevante, revelou os seguintes detalhes, em síntese: O declarante e a esposa moravam em casa própria e adquiriram lotes pelo preço total de R$ 28.000,00. Deram um sinal de cerca de R$ 14.000,00 e pagaram o restante em prestações de cerca de R$ 1.000,00. Efetivaram o negócio menos de uma semana após conhecer o loteamento, onde havia um Stand de Vendas e onde foram apresentados documentos que comprovavam que já havia sido dada entrada na Prefeitura do Pedido de Licença para a venda. O declarante viu documento em tal sentido, inclusive no Cartório. O declarante foi o 16º comprador de lotes ali e, portanto, ficou tranquilo. Naquela época, não se preocupou de adquirir o bem antes de a Licença da Prefeitura ser concedida. O declarante, também, esclarece que tinha pouco conhecimento das exigências da Prefeitura, as quais não são divulgadas. O declarante e a esposa tinham conhecimento de que os vendedores não haviam quitado o bem junto à proprietária anterior, a Associação dos Ex-Funcionários do Instituto do Café, mas lhe foi comprovado que, até o momento em que o declarante fez a negociação, que eles estavam pagando corretamente àquela proprietária. A infra-estrutura no local não foi efetiva pelos vendedores. Os próprios adquirentes, dentre eles o declarante, é que fizeram uma parte das obras a ela relativas, às próprias expensas. A outra parte ainda está por fazer. Segundo os vendedores, a demora na concretização da infra-estrutura era do próprio Poder Público. O ´Sítio do Vovô´ fica atrás do loteamento em questão. O loteamento no qual o declarante tem um lote integra o Complexo do ´Sítio do Vovô´. Os adquirentes não formaram uma Associação. Não sabe se há uma Associação no ´Sítio do Vovô´, pois não tem contato com as pessoas de lá. Quando negociou o lote, não havia placa no local mencionando sobre aquele Sítio, do qual o declarante tomou conhecimento quando foi morar no local. O Stand de Vendas referido pelo declarante se encontrava montado na parte em que hoje o declarante se refere como denominada como ´Sítio do Vovô´. Encontra-se acostada, às fls. 130/132, a Escritura de Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos, lavrada em 05/05/2003, perante o 23º Ofício de Notas, na qual figuram os Réus como Promitentes Cedentes e Paulo Roberto como Promitente Cessionário do imóvel referido. Consta de tal Escritura, de relevante, o seguinte: - Os Réus, através de Escritura lavrada no 17º Ofício de Notas, tornaram-se Promitentes Compradores dos imóveis constituídos pelos lotes 5 e 6 do PAL 12032 da Estrada da Ligação, Escritura ainda não registrada, fato de conhecimento do Outorgado. - Através do Projeto de Remembramento e Desmembramento em Processo de aprovação junto à Prefeitura, estão providenciando o desmembramento dos referidos lotes em quatro outros, dentre os quais os lotes 2 da quadra ´B´, com frente para a Rua ´A´, fato de conhecimento e aceito pelo Outorgado. - Os respectivos direitos se encontram livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus judiciais ou extra-judiciais, hipotecas, Foro ou Pensão, bem assim quite com as contribuições devidas até a presente data; - Os Outorgantes prometem e se obrigam ceder aos Outorgados todos os direitos que até hoje detinham a aquisição, tão somente da fração 1/5 do referido Lote 2, acima descrito, pelo preço de R$ 28.000,00, já recebido anteriormente, sem documento legal, dando plena e geral quitação; - Os Outorgados ficam emitidos na posse do imóvel, podendo fazer no mesmo benfeitorias e melhoramentos que desejarem, respondendo pelas multas e penalidades a que derem causa, pagando doravante todos os impostos e demais tributos que o onerem ou venham onerá-lo, sendo da inteira responsabilidade dos Outorgantes todos e quaisquer débitos anteriores à presente data; - Os Outorgantes se obrigam por si e seus herdeiros a, após a regularização do imóvel, assinar em favor dos Outorgados ou de quem estes indicarem, Escritura Definitiva de Compra e Venda; Norival Carlos Rodrigues de Lima foi ouvido, quando das investigações, perante o Ministério Público, como se vê de fls. 133/134. em tal oportunidade, relatou, em síntese: Em 2002 procurava um terreno para comprar e viu que havia, próximo à Estrada da Ligação, uma placa anunciando a venda de terrenos legalizados. Compareceu ao local e, através do Corretor Junior, sobrinho de WILSON, adquiriu um lote de JOÃO BATISTA e de WILSON. Os vendedores informaram que o terreno estava em fase de desmembramento e que estavam providenciando toda a regularização do loteamento junto aos Órgãos competentes. Em razão de o loteamento ainda não estar regularizado, foi feita uma Escritura de Cessão de Direitos. Os vendedores afirmaram que estavam pagando o terreno, o qual anteriormente pertencia aos Funcionários do Instituto do Café. Os vendedores se comprometeram à lavratura da Escritura Definitiva assim que concluíssem o pagamento e o Processo de regularização do loteamento. Os venderes afirmaram que em poucos meses o loteamento já estaria regularizado e com a urbanização toda concluída, o que nunca ocorreu. Os vendedores afirmaram que fariam o calçamento e toda infra-estrutura necessária, aí incluída a parte de luz, água e esgoto. Depois de um certo tempo, em razão da pressão dos moradores, os vendedores se comprometeram a utilizar o valor referente à venda de um dos lotes para o pagamento de toda a despesa de regularização e urbanização do loteamento. Apesar de todas as promessas, nada foi feito para a efetiva regularização. Quando compareceu ao 23º Ofício de Notas para a lavratura da Escritura de Cessão de Direitos, foi atendido pelo Escrevente Gilberto dos Santos Guido, o qual lhe mostrou a planta de urbanização do loteamento, com todo o desenho dos lotes. Com a planta, os vendedores explicaram todo o projeto de loteamento ao declarante e a seu cunhado, o qual acompanhou o depoente. Foi ouvido em Juízo às fls. 270/273, ocasião em que apresentou a mesma versão e, de relevante, ainda detalhou: Quando passou pelo local referido na Denúncia, viu placas que continham ´lotes com RGI´. Fechou o negócio em questão com o dinheiro recebido na partilha de bens de sua mãe e com indenização paga por seu empregador. Quando o declarante foi fechar o negócio em questão estava acompanhado de pessoa da família que tinha noções acerca de regularidade de imóveis, já que o declarante não tem conhecimento desta área. Foram mostrados documentos em Cartório, como planta e documentação, que dava conta de que fora preiteada junto à Prefeitura a legalização do local. Pagou à vista R$ 23.000,00, embora tenha constado do documento relativo ao negócio R$ 18.000,00. No lote adquirido pelo declarante já havia uma construção de três cômodos, com telhas de amianto. O declarante ficou tranquilo porque já tinha onde morar. Contudo, o referido lote e a construção ali existente foram invadidos por pessoas, uma delas conhecida pelo vulgo ´Barrão´, o qual se dizia dono do lugar. O declarante reclamou com os Réus, os quais providenciaram a saída daquelas pessoas dali e o declarante foi morar lá. O declarante teve mais contato com WILSON. A infra-estrutura prometida não foi efetivada, sendo que o declarante e outros adquirentes inclusive foram multados pela Prefeitura em razão da construção indevida e de urbanismo não realizado. O lugar está embargado até hoje. O declarante tomou conhecimento, também, de que os vendedores dos lotes acabaram não quitando sua dívida junto à proprietária anterior, a Associação do IBC. Os vendedores diziam que efetivariam a venda de outros lotes, não somente para honrar o pagamento daquela proprietária, como, também, para quitar dívidas junto à Prefeitura, inclusive IPTU. O declarante tomou conhecimento de que era necessário que toda área fosse regularizada para, depois, ser desmembrada e vendida. Contudo, foi feito o contrário. Pelas plantas que foram mostradas ao declarante, o local que se chama ´Sítio do Vovô´ e aquele referido na Denúncia constituem uma área só. O declarante sabe que há uma Associação formada pelas pessoas que figuram como lesadas no outro Processo desta Vara e, segundo o responsável pela mesma, conhecido como Lima, o que aquela Associação conseguir com relação à solução dos problemas deve ser estendido aos adquirentes mencionados na denúncia deste Processo. Ao declarante e aos demais referidos na Denúncia, Lima propôs que ingressassem naquela Associação e que, para tanto, pagariam uma mensalidade. Lima esclareceu que não havia nenhum benefício imediato e, por isto, o declarante e os demais referidos na Denúncia resolveram não integrar aquela Associação. Na parte em que o declarante reside a infra-estrutura que lá já existe foi feita pelos próprios adquirentes referidos na Denúncia e às suas expensas. Não há muro dividindo o ´Condomínio´ em que mora o declarante e aquele em que há a Associação. Encontra-se juntada às fls. 135/136 a Escritura de Promessa de Cessão de Direitos aquisitivos, lavrada no 23º Ofício de Notas, em 29 de abril de 2002, em que figuram, como Outorgantes, os Réus, e, como Outorgado, Norival. De relevante, consta de tal documento, em síntese, o seguinte: - Os Outorgantes, através de Escritura lavrada no 17º Ofício de Notas e ainda não Registrada no Competente Ofício Imobiliário, tornaram-se compradores dos imóveis constituídos pelo lotes 5 e 6 do PAL 12032 situados na Estrada da Ligação; - Os Outorgantes, através do Projeto de Remembramento e Desmembramento em Processo de aprovação junto à Prefeitura, estão providenciando o desmembramento dos referidos lotes em quatro outros, dentre os quais o lote 1 da quadra ´B´ com frente para a Rua ´A´, o que é de inteiro de conhecimento e é aceito pelo Outorgado; - Os direitos encontram-se completamente livres e desembaraçados e quites com as contribuições devidas; - Os Outorgantes prometem e se obrigam ceder ao Outorgado os direitos que detinham a aquisição tão somente da fração 1/5 do lote 01, pelo preço de R$ 18.000,00, recebendo neste ato R$ 15.000,00 em dinheiro. O restante, na importância de R$ 3.000,00, será pago através de uma única Nota Promissória com vencimento em 30/05/2002; - O Outorgado fica emitido na posse do imóvel, podendo fazer no mesmo as benfeitorias e melhoramentos que desejar, respondendo pelas multas e penalidade a que der causa, pagando doravante todos os tributos que o onerem ou venham a onerá-lo; - O Outorgado aceita a Escritura como está redigida e tem conhecimento da situação Jurídica do imóvel. Solange Queiroz Damascena Frederido foi ouvida, quando das investigações, perante o Ministério Público, como se vê de fls. 148. Em tal oportunidade, relatou, em síntese: Era proprietária de um outro terreno que também adquirira de JOÃO BATISTA e de WILSON. Soube, então, através deles, da existência do loteamento na Estrada da Ligação. A declarante repassou seu terreno anterior para eles, pagou a diferença e adquiriu dos mesmos o lote 3. Foi informada pelos vendedores que o terreno estavam em fase de desmembramento e que eles estavam providenciando toda a regularização do loteamento junto aos Órgãos competentes. Em virtude de o loteamento ainda não estar regularizado, foi feita uma Escritura de Cessão de Direitos. Os vendedores afirmaram, também, que estavam pagando o terreno, antes pertencente aos Funcionários do Instituto do Café, tendo eles se comprometido a lavrar a Escritura Definitiva assim que concluíssem o pagamento e o Processo de Regularização do loteamento. Os vendedores afirmaram, também, que, em cerca de 2 ou 3 meses, o loteamento já estaria regularizado, com a urbanização concluída, com calçamento e toda infra-estrutura necessária, aí incluída a parte de água, luz e esgoto, bem como que fariam uma área de lazer nos fundos, o que nunca ocorreu. Em razão da pressão dos moradores, os vendedores se comprometeram a utilizar o valor referente à venda de um dos lotes para pagamento de toda despesa relativa à regularização e urbanização do loteamento. Apesar das promessas, nada foi feita para a efetiva regularização. Ouvida em Juízo às fls. 276/278, apresenta versão diversa, nos seguintes termos, em resumo: Quando do negócio, a declarante e o marido moravam de aluguel e tomaram conhecimento do loteamento em questão através de uma placa existente no local quando por ali passaram. Entraram, conversaram com Junior, parente de WILSON e, cerca de um mês depois, fecharam o negócio. Deram uma entrada de R$ 12.000,00 e, depois, pagaram duas parcelas de R$ 4.000,00 cada uma, garantidas por duas Notas Promissórias. Foi o esposo da declarante quem verificou sobre a regularidade do imóvel, mas não sabe onde ele o fez. As obras de infra-estrutura prometidas não foram efetivadas. Os vendedores diziam que teriam que vender terrenos no ´Sítio do Vovô´ para angariar dinheiro. Tal sítio é praticamente junto do loteamento em que a declarante comprou o lote. Os moradores estão fazendo as obras de infra-estrutura às suas expensas e não estão conseguindo legalizar o terreno. A placa referida continha ´terrenos à venda, com RGI´. No local havia uma área destinada a um retorno, que foi vendida, sendo que a Prefeitura está cobrando a existência do referido retorno. tal lugar fazia parte, segundo informado aos adquirentes, do loteamento deles, mas tal área foi ´pega para lá´, ou seja, foi integrada ao ´Sítio do Vovô´, onde há uma Associação. Encontra-se às fls. 149/151 Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos, na qual figuram como Outorgantes Promitentes Cedentes, os Réus e, como Outorgada Promitente Cessionária, Solange, datada de 25/04/2002. De relevante, consta o seguinte, em síntese, de tal documento: - Através de Escritura lavrada no 17º Ofício de Notas, ainda não registrada no competente Ofício Imobiliário, fato de conhecimento da Outorgada, os Outorgantes se tornaram compradores dos lotes 5 e 6 do PAL 12032, situados na Estrada da Ligação; - Através do Projeto de Remembramento e Desmembramento em Processo de Aprovação junto à Prefeitura, sob o nº 02/310.133/02, desmembrarão os referidos lotes em 04 outros, dentre os quais o lote 3, da Quadra ´B´, com frente para a Rua ´A´, fatos do inteiro conhecimento e aceitos pela Outorgada; - Os direitos estão livre e desembaraçados de quaisquer ônus, bem assim com as contribuições devidas até a presente data; - Prometem e se obrigam a ceder à Outorgada todos os direitos que até hoje detinham a aquisição tão somente da fração de 1/5 do referido lote 3 pelo preço de R$ 20.000,00, sendo que R$ 12.000,00 são dados de entrada, ficando os R$ 8.000,00 restantes a serem pagos através de duas Notas Promissórias no valor de R$ 4.000,00 cada uma, vencendo a primeira em 25/05/2002 e a segunda em 25/06/2002; - A Outorgada fica emitida na posse do imóvel, podendo fazer benfeitorias e melhoramentos, respondendo pelas multas e penalidades a que der causa, pagando doravante todos os tributos que onerem ou venham a onerá-lo; - A Outorgada aceita a Escritura como está redigida e tem pleno conhecimento da situação Jurídica do imóvel. Constam da Denúncia, também como lesados, Ayrton França de Souza e Jaqueline Domingues Ferreira, os quais, de acordo com os documentos acostados às fls. 114/116 e 125/127, respectivamente, também teriam adquirido dos Réus lotes do imóvel mencionado na Denúncia, nas datas de 12/09/2002 e 07/08/2002, respectivamente. Entretanto, tais senhores não foram ouvidos nos autos nem quando das investigações, nem quando da instrução criminal, não tendo sido arrolados na Denúncia. III.c) DECLARAÇÕES PRESTADAS PELOS RÉUS: Os Acusados não foram ouvidos em sede policial. Interrogados, disseram o seguinte: WILSON (fls. 199/200). Os fatos narrados na Denúncia não são verdadeiros. O declarante e JOÃO eram sócios e adquiriram os terrenos da Rua Professor Gomes de Souza, nº 497, e da Estrada da Ligação, nº 452, com o intuito de transformar a área em um condomínio. Estavam legalizando o terreno junto à Prefeitura. Venderam lotes, antes da legalização, com a ciência dos compradores. Já tinha dado início ao Processo de Legalização do terreno. Ficou um certo tempo do negócio e, depois, passou sua parte para JOÃO, o qual a comprou. Soube que foi formada uma Associação dos Compradores do empreendimento que seria feito neste terreno, o qual seria chamado de Green Way. Em tal época, o declarante já tinha passado a sua parte para o co-Réu. Sabe que existe uma área de 3 mil metros quadrados que não constava da Escritura, mas fazia parte daquele terreno. Acredita que tal área seria destinada ao Estacionamento. No mesmo sentido as declarações de JOÃO BATISTA (fls. 201/204), o qual, a seu turno, ainda detalhou: O terreno da Estrada da Ligação, nº 452, adquirido junto com WILSON, era a continuação do terreno da Rua Professor Gomes de Souza, ambos adquiridos da Associação Brasileira do Café. Estes dois terrenos eram destinados à formação de um mesmo empreendimento, o qual levaria o nome de Green Way. Os dois terrenos formavam um total de 70 lotes. Não foram vendidos todos. Os lotes restantes seriam vendidos e parte ficaria para as despesas com a legalização e urbanização e a outra parte seria para o interrogando quitar o débito com o antigo proprietário. Assim que adquiriram o imóvel, deram início ao Processo de Legalização, o qual se encontra em fase final, estando pendente a quitação do débito existente com o vendedor do terreno. As pessoas citadas na Denúncia pagaram integralmente os lotes que compraram e nenhuma delas moveu Ação Cível contra o declarante. Ao comprar a parte de WILSON nos dois terrenos citados, assumiu perante o mesmo a responsabilidade integral relativa àqueles terrenos. Prossegue tal Réu relatando fatos que, na verdade constituem objeto do outro Processo desta Vara, já referido no início desta Sentença. III.d) DECLARAÇÕES PRESTADAS PELAS TESTEMUNHAS DE DEFESA: Foram ouvidas duas Testemunhas de Defesa. Milton de Souza Junior, genro de WILSON, relatou, em síntese, o seguinte (fls. 283/284): Conhece ambos os Réus, para os quais trabalhou como Corretor na venda dos lotes mencionados em ambos os Processos. O loteamento é um só, havendo entrada pela Estrada da Ligação, 452, e havendo entrada, também, pela Rua Professor Gomes de Souza, 497. No local há uma Associação, da qual fazem parte moradores de todo o loteamento. Os Réus fizeram acordo com a Associação, tendo aqueles cedido a esta cerca de 15 a 18 terrenos para que a Associação pudesse fazer as obras de urbanização, quitação da área e etc. Ao que sabe o declarante, até a efetivação do referido acordo os Réus não fizeram quaisquer obras no local, nem de infra-estrutura. Alex Roberto Correa, relatou, em síntese, o seguinte (fls. 285/286): Trabalhou para os Réus desde 2003, como Caseiro, tomando conta das obras, fazendo limpeza e etc. O declarante morava e ainda mora em frente ao loteamento. O loteamento mencionado nos dois Processos é um só, com duas entradas, uma numa rua, outra na outra. Entrando por um, sai no outro, não havendo muro separando. Deixou de trabalhar no local aproximadamente em agosto/2004, eis que sua entrada ali não foi mais permitida pelos adquirentes dos lotes. JOÃO havia doado cerca de 12 a 15 lotes para a Associação local, a fim de que esta concluísse as obras de infra-estrutura. Até então, JOÃO estava efetivando tais obras. Após a doação, os adquirentes de lotes disseram ao declarante que ele não mais entraria ali porque JOÃO não era mais dono. As pessoas ameaçaram agredir o declarante com paulada caso ali entrasse. Não sabe por que aquelas pessoas estavam tão revoltadas. III.e) OUTRAS DECLARAÇÕES PRESTADAS NESTES AUTOS: Além dos lesados referidos na Denúncia, foram ouvidos nestes autos, ainda, quando das investigações, as seguintes pessoas: Tânia Clarisse Severo de Souza, ouvida em sede policial (fls. 92/93) relatou, em síntese, o seguinte: Há cerca de 03 anos comprou o terreno de JOÃO BATISTA e de WILSON e construiu sua casa. Eles estavam sempre juntos e disseram ter comprado o terreno da Associação dos Servidores do Instituto do Café, bem como que o dividiram em 20 lotes e que entregariam o condômino com toda infra-estrutura necessária. Após venderem os 20 lotes, eles desapareceram. Algum tempo depois, eles voltaram a ser vistos nas proximidades, vendendo outros terrenos num condômino próximo ao local. JOÃO BATISTA se comprometeu a terminar as obras necessárias, mas sempre dava desculpas e, posteriormente, desapareceu. Alguns terrenos foram vendidos à vista, como no caso as declarante, e outros foram vendidos a prazo. Viu vários documentos apresentados por eles, como Promessa de Compra e Venda do Terreno e autorização da Prefeitura para o desmembramento do terreno em lotes. A declarante compareceu ao 17º Oficio de Notas e viu que a Promessa de Compra e Venda estava registrada em nome de JOÃO BATISTA e de WILSON . Após o desaparecimento de ambos, os compradores foram surpreendidos com o embargo das obras pela Prefeitura, já que o desmembramento era ilegal e eles não poderiam ter dividido o terreno em 20 lotes, mas, sim, em 04. Existem 10 casas no condomínio e as decisões são tomadas em conjunto por todos os moradores. Não há Síndico eleito. Em Juízo, foi ouvida às fls. 260/263, ocasião em que apresentou a mesma versão e, de relevante, ainda detalhou, em resumo: A declarante e seu esposo estavam juntando suas economias para adquirir a casa própria e, lendo os Classificados do Jornal, viram o anúncio relativo ao loteamento em questão. Foram até o local onde foram recebidos por Corretoras, as quais lhe mostraram dois loteamentos. A declarante e o marido optaram pelo loteamento em questão, por ser mais barato. Foi dito ao casal que o loteamento estava em fase de legalização, sendo inclusive mostrado um papel da Prefeitura. A declarante chegou a se dirigir ao RGI para saber se os vendedores eram donos do imóvel e, ali, viu a Promessa de Compra e Venda. O Advogado que prestava serviço aos Réus quanto ao negócio em questão disse que tudo estava regular. A declarante fechou o negócio por R$ 23.000,00, o que fez de uma só vez, cerca de uma semana após ter ido lá pela primeira vez. A declarante, antes de fechar o negócio, teve contato apenas com WILSON. Conheceu JOÃO no Cartório quando da cessão de direitos relativos à posse do lote. Após a aquisição, as obras de infra-estrutura nunca começavam. WILSON foi procurado por várias vezes e dizia que faria aquelas obras. Depois, ele passou a dar desculpas de que estava sem dinheiro e que, para consegui-lo, iria vender outros lotes. WILSON acabou desaparecendo. Então, apareceu JOÃO, dizendo ter desfeito a sociedade com WILSON e que ele, JOÃO, iria efetivar as referidas obras. JOÃO, entretanto, não as efetivou. Ele sempre dizia que iria começá-las, mas não o fazia e não tinha desculpa razoável. A declarante e o marido chegaram à conclusão de que aquelas obras não seriam feitas e começaram a construir a sua casa porque precisavam se mudar da casa da sogra. A declarante e o marido somente chegaram à conclusão de que deveriam ir à Prefeitura para saber da regularidade do loteamento quando a Prefeitura lá esteve embargando as obras das casas que estavam sendo construídas. A Prefeitura também embargou o outro loteamento referido no início deste depoimento. A declarante e os outros adquirentes de lotes ali não constituíram uma Associação, eis que se trata de apenas 09 pessoas, as quais se dão muito bem. A declarante e os demais não integram a Associação do outro loteamento mencionado no inicio destas declarações. Segundo a Prefeitura, é necessário fazer uma área de retorno de veículos, tendo a declarante tomado conhecimento de que a área destinada para tal, prometida aos compradores quando do negócio, teria sido vendida por JOÃO. No outro loteamento, JOÃO chegou a fazer algumas obras de infra-estrutura, uns 100 metros, 'apenas para dar uma maquiadinha´. A declarante e os demais adquirentes dos lotes ali fizeram as obras de infra-estrutura às suas expensas, quais sejam, pavimentação, luz e, agora, estão colocando água. A declarante não tomou conhecimento se os Réus fizeram algum acordo com as pessoas do outro loteamento. A venda de lotes no loteamento da declarante foi anterior à venda de lotes no outro loteamento. Sérgio Duque Estrada Meyer foi ouvido, quando das investigações, perante o Ministério Público, como se vê de fls. 137/138. Em tal oportunidade, relatou, em síntese: Adquiriu a casa onde mora de Jurucena Teixeira Vidal, a qual adquirira o lote de Marcos Euvécio, o qual, por sua vez, adquirira o lote de JOÃO BATISTA e de WILSON. Jurucena informou ao declarante a partir de informação que ela recebeu de Marcos Euvécio, que o terreno estava em fase de desmembramento e que os vendedores originais dos lotes estavam providenciando toda a regularização do loteamento junto aos Órgãos competentes. Em razão de o loteamento ainda não estar regularizado, foi feita uma Escritura de Cessão de Direitos. Os vendedores teriam afirmado que estavam pagando o terreno, que antes pertencia aos Funcionários do Instituto do Café, comprometendo-se a lavrar a Escritura Definitiva assim que concluíssem o pagamento e o Processo de Regularização do loteamento. Os vendedores teriam afirmado, ainda, que, em poucos meses, o loteamento já estaria regularizado e com a urbanização toda concluída, o que nunca ocorreu. O declarante soube, também, que, depois de um certo tempo, em razão da pressão dos moradores, os vendedores se comprometeram a utilizar o valor referente à venda de um dos lotes para pagamento de toda a despesa referente à regularização e urbanização do loteamento. Apesar das promessas, nada foi feito para a efetiva regularização. O declarante adquiriu a casa em 2005, aquisição esta posterior a todas as pressões feitas pelos primeiros moradores contra JOÃO BATISTA e WILSON na tentativa de regularização do loteamento. Ouvido em Juízo às fls. 274/275, apresentou, em síntese, a mesma versão. De relevante, ainda detalhou: Conhecia Jurucena da localidade e, certa feita, conversando com ele, o mesmo disse ter um lote para vender. O declarante foi ao local, onde já havia pessoas morando, com as quais não conversou. Pagou a Jurucena R$ 50.000,00 pelo lote, eis que ali já havia uma casa semi-construída. Não checou junto à Prefeitura sobre a tal legalização antes de fechar o negócio, nem o histórico do imóvel, acreditando nas palavras de Jurucena. Segundo Jurucena, ele resolvera vender o lote pois o comprara para a filha morar, mas esta acabou se separando. Conhecia os Réus apenas de nome, porque eles constavam da Cessão de Direitos. O declarante nunca havia estado com os Réus antes até que, neste Fórum, eles lhe foram apontados. Encontram-se às fls. 141/147 as Escrituras em que figuram tal Testemunha, bem como Jurucena e Marcos Euvécio. Jurucena e Marcos Euvécio não constam da Denúncia deste Processo, não foram arrolados e não foram ouvidos nestes autos. Nelzi Tellez de Vargas foi ouvida perante o MP às fls. 152. Relatou que adquiriu um dos lotes do imóvel em questão, porém de Renê Cavalcante de Lourdes, do qual tomou conhecimento através de anúncio publicado no Jornal. Afirmou que, segundo Renê, o qual adquiriu o lote dos Réus, a regularização do loteamento já estava iniciada e a urbanização já estaria pronta em alguns meses. Consta de fls. 153/154 a Escritura de Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos, negócio realizado entre os Réus e Renê, datada de 06/11/2002. Às fls. 123/124, encontra-se documento de mesma natureza, relativo ao mesmo imóvel, negócio realizado entre Renê e Nelzi, Escritura datada de 17/02/2003. Gilberto dos Santos Guido, Escrevente do 23º Ofício de Notas, foi o responsável pela lavratura das Escrituras constantes destes autos. Ouvido perante o Ministério Público, como se vê de fls. 157, relatou o seguinte: Trabalha naquele Ofício há 13 anos e, em sua atividade, conheceu WILSON e JOÃO BATISTA, os quais são proprietários de uma grande extensão de terras em Jacarepaguá. WILSON e JOÃO BATISTA estavam loteando e vendendo lotes de suas propriedades. Diversas Escrituras de Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos de tais lotes foram lavradas pelo declarante. Chegou a ser informado por WILSON e JOÃO BATISTA de que estava em andamento procedimento referente ao parcelamento do imóvel e, inclusive, chegou a ver o Protocolo de entrada do Procedimento de Regularização do Loteamento apresentado por JOÃO BATISTA. O declarante não afirmou às pessoas que compravam as frações de terreno que o loteamento já estaria quase regularizado, nem que a questão se resolveria em pouco tempo. Antonio Carlos de Souza é uma das pessoas que figuram como lesadas nos autos do Processo de nº 2006.203.008589-9, desta mesma Vara, Ação Penal já referida nesta Sentença quando da apreciação da Litispendência arguida pela i. Defesa do Réu JOÃO BATISTA. Ouvido perante o Ministério Público às fls. 161, afirma que JOÃO BATISTA não é encontrado, mas continua a praticar crimes semelhantes, bem como que ele está fazendo outro loteamento na Rua dos Biólogos, em Jacarepaguá e etc. Nada informa acerca do mérito da presente causa. Luiz Cláudio Machado, Policial Militar, ouvido em Juízo às fls. 291, nada esclareceu para a análise do mérito. III.f) ANÁLISE DO MÉRITO: III.f.1) DO CRIME RELATIVO AO PARCELAMENTO CLANDESTINO O parcelamento irregular e clandestino do imóvel em questão, situado na Estrada da Ligação, nº 452, vem comprovado pelo documento acostado às fls. 23/66, qual seja, Processo Administrativo nº 02/286.127/04, deflagrado pela Coordenadoria de Licenciamento e Fiscalização Urbanística da Secretaria Municipal de Urbanismo. Como se vê de fls. 25, aquela Secretaria comunicou a respeito ao Ministério Público, deflagrando-se, então, o Procedimento MPRJ, nº 2004.001.31088.00, acostado às fls. 07/22. Constam do Processo Administrativo referido as providências específicas tomadas pela Prefeitura, Laudo Técnico, instruído com fotografias (fls. 46/51), Autos de Infração (fls. 52 e 54), Embargo/Notificação (fls. 53) e Parecer, todos no sentido de ter havido no local o parcelamento ilegal do solo. E, como já destacado no item ´III.c´, desta Sentença, ambos os Réus confirmaram ter adquirido o imóvel em questão, para loteá-lo, a fim de transformá-lo num empreendimento. Confirmaram, também, que o loteamento foi efetivado de fato e que os lotes foram vendidos. Disseram, igualmente, que estavam legalizando o terreno junto à Prefeitura e confirmaram que efetivaram o loteamento e a venda dos lotes antes da legalização. Vê-se, então, que os Réus são plenamente confessos quanto ao crime previsto no art. 50, p.u., I da Lei nº 6766/79. A Lei específica prevê que, antes de se efetivar um loteamento e desmembramento, deve ser apresentado respectivo Projeto, que, após aprovado pela Prefeitura Municipal, deve ser levado a Registro Imobiliário, em prazo determinado, sob pena de caducidade da aprovação. A Lei veda, então, a venda ou a Promessa de Venda de parcela de loteamento ou desmembramento não realizado. Observem-se os termos dos arts 12 e 37 da Lei nº 6766/79. Assim, prevê a Lei, como crime, o loteamento, desde seu início, que esteja em desacordo com aquelas regras. E prevê como crime, também, o Registro de Loteamento ou Desmembramento não aprovado, abrangendo a conduta de registrar Compromissos de Compra e Venda, de Cessão ou Promessa de Cessão de Direitos. Não havendo aprovação do Município e/ou não cumpridas as demais regras, o loteamento é considerado ilegal e clandestino, daí porque a venda de lotes é expressamente proibida pela Lei específica. Daí porque a venda de lotes, quando o loteamento é ilegal e clandestino, torna a conduta criminosa ainda mais grave, razão pela qual trata-se de crime qualificado. Os Réus afirmaram que deram início à regularização do local. Consta do Laudo de fls. 48/49 que tal Parecer Técnico Ambiental visava à instrução dos Processos Administrativos 02/310.133/2002 e 02/31174/02 da SMU, com a finalidade de executar operação de desmonte e desfazimento de obras irregulares, em atendimento ao Decreto Municipal nº 18473/00, o qual define procedimentos para parcelamentos irregulares e clandestinos. Consta, ainda, que houve uma primeira vistoria, realizada em 22/02/2002, onde se constatou tratar-se e loteamento clandestino, já com terraplanagem e com cortes no talude. Consta que, posteriormente, em 20/06/2002, foi emitido Edital de Embargo/Notificação, o qual foi descumprido, ensejando a lavratura de Auto de Infração. Tudo como se vê de fls. 52/54. De acordo com a mesma documentação, uma nova vistoria foi realizada em 2004, ocasião em que se constatou que as obras irregulares continuavam a ser realizadas, tendo se constatado, inclusive, a construção de muro delimitando lotes, com portão e guarita, assim como obras irregulares para construção de prédios e arruamento central sem pavimentação. As Peças Técnicas, assim, corroboram as confissões. Desta forma, a alegação dos Réus de que teriam iniciado a regularização do local logo que adquiriram o imóvel não corresponde à verdade dos fatos. Não beneficia ao Réu WILSON a alegação de que desfez a ´sociedade´ com JOÃO BATISTA, eis que, como se viu, até mesmo pelas suas próprias declarações, ainda que tal tivesse ocorrido, o crime da Lei específica já estaria consumado. Assim sendo, impõe-se a condenação de ambos os Réus nas penas do art. 50, p.u., I da Lei nº 6766/79. III.f.2) DOS CRIMES DE ESTELIONATO: Como já destacado no início deste item ´III´, relata-se na Denúncia que os Réus venderam os lotes a Ayrton, Elienai, Paulo Roberto, Norival, Jaqueline e Solange, antes mesmo de quitarem o preço do terreno com o proprietário anterior e antes mesmo de procederem à legalização do loteamento, recebendo daqueles senhores o preço da venda. Ainda segundo a Denúncia, o preço dos lotes foi estabelecido como se os mesmos em fase de regularização e como se fossem entregues providos com a infra-estrutura necessária a um condomínio. Relata-se que, como isto não condizia com a verdade, aqueles adquirentes foram induzidos a erro, tendo os Réus obtido vantagem econômica indevida. No que tange a Ayrton e Jaqueline, apontados na Denúncia como lesados, repise-se o já destacado no item ´III.b´, in fine, desta Sentença. Ou seja: muito embora os documentos constantes de fls. 114/116 e 125/127 dêem conta de que tais senhores adquiriram lotes dos Réus em setembro e em agosto/2002, respectivamente, os mesmos não foram ouvidos nestes autos, razão pela qual, ainda que indícios haja de que tenham sido induzidos a erro pelos Réus (sobretudo diante dos termos dos documentos acima referidos, analisados em conjunto com os demais constantes dos autos), não tendo sido ouvidos em Juízo, sob o crivo do contraditório, não se pode afastar hipótese, ainda que remota, de que perfeito conhecimento tivessem da real situação dos imóveis por eles adquiridos. Assim, no que tange a tais senhores, a dúvida, neste momento de julgar, beneficia os Réus. Contudo, no que se refere a Elienai, Paulo Roberto, Norival e Solange, entendo que restou devidamente comprovado que foram vítimas de crime de estelionato. Senão, vejamos: Primeiramente, registre-se ser inconteste nestes autos que os referidos senhores adquiriram dos Réus lotes do imóvel referido na Denúncia, o que fizeram através de Escrituras de Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos, acostadas às fls. 112/113, 130/132, 135/136 e do Documento Particular acostado às fls. 149/151, respectivamente. Os Réus confirmaram tais aquisições, tendo o Réu JOÃO BATISTA confirmado, ainda, que todos aqueles adquirentes pagaram, integralmente, pelos lotes. Os Réus afirmaram, também, que todos os adquirentes dos lotes tinham plena ciência de que a venda destes fora feita antes da legalização. Mas afirmaram, também, que, quando da venda, estavam legalizando o terreno junto à Prefeitura. Observando as declarações de todos os lesados, constata-se que os Réus afirmaram a todos que, realmente, haviam iniciado a regularização do loteamento junto à Prefeitura, o que, inclusive, consta das Escrituras lavradas e do Documento Particular relativo a Solange. Mas afirmaram os lesados, também, e de forma segura, que, segundo os Réus, a regularização estava em andamento e prestes a se efetivar. Os lesados também confirmam que, quando realizaram o negócio com os Réus, tinham plena ciência de que estes ainda não haviam quitado o terreno com o proprietário anterior. Mas afirmaram, também, que, segundo os Réus, estavam quitando regularmente seu débito. Todos os lesados referidos igualmente afirmaram, com segurança, que, segundo os Réus, a finalização da regularização do local, bem como as obras de infra-estrutura e de urbanização, com água, luz e esgoto, seriam efetivadas em poucos meses, o que não se efetivou, apesar das promessas dos Réus neste sentido, feitas quando da realização do negócio e após. Creio em todas as afirmações feitas pelos lesados, eis que prestaram declarações detalhadas e uníssonas. ENTRETANTO, vê-se que os Réus induziram aqueles adquirentes a erro desde o início. Como já destacado no item anterior, o loteamento irregular já havia sido constatado pela Prefeitura, o que se deu em vistoria realizada na data de 22/02/2002. Por este motivo, ainda naquele mês, foi lavrado o Auto de Infração acostado às fls. 54, cuja via foi entregue em 08/03/2002, no local, a quem se apresentou como Procurador do Réu JOÃO BATISTA. Consta, ainda, que as obras foram embargadas, sendo emitido Edital de Embargo/Notificação, publicado no Diário Oficial do Município em 24/06/02, o qual foi descumprido, razão pela qual foi lavrado outro Auto de Infração, qual seja, aquele acostado às fls. 52, datado de 13/08/2002. Elienai, Norival e Solange negociaram os lotes com os Réus através de documentos datados de 04/04/2002, 29/04/2002 e 25/04/2002, respectivamente. Quando disto, como se vê dos detalhes acima destacados, já havia sido lavrado Auto de Infração, eis que os Réus, ao contrário do que afirmaram aos adquirentes, não estavam tomando as providências exigidas pela Legislação específica. No que tange a Paulo Roberto, vê-se que o mesmo negociou com os Réus em 05/05/2003, depois, portanto, das providências administrativas tomadas pela Prefeitura e acima destacadas. Por outro lado, como se vê de fls. 24/66, a Prefeitura, em 2004, novamente constatou que os Réus continuavam a proceder ilegalmente. Mas, apesar de terem vendido diversos lotes, cujas integralidades dos preços receberam, apesar de instados pela Prefeitura a regularizar a situação do local, os Réus nada fizeram. Está evidente nos presentes autos, diante de toda a prova produzida, que os Réus, tão logo adquiriram o imóvel em questão, apressaram-se em ´loteá-lo´, fazendo algumas obras no local e apressaram-se, também, em vender os lotes. As obras iniciais, feitas nas circunstâncias já destacadas e diante de tudo o mais aqui apurado, visavam, apenas, a mascarar a fraude, ou seja, visavam a fazer crer aos adquirentes que, realmente, o loteamento em questão estava em fase final de regularização na Prefeitura e que o ´empreendimento´, com toda infra-estrutura, estaria pronto em pouco tempo. Corrobora a conclusão de que os lesados foram ludibriados o fato de que quitaram, integralmente, os lotes adquiridos. Se enganados não estivessem, tal não teriam feito, sobretudo aqueles que não fizeram o negócio à vista. Aqui também não beneficia o Réu WILSON a alegação, embora ratificada por JOÃO BATISTA, de que desfizeram a ´sociedade´ que mantinham. Veja-se que ambos figuram como vendedores dos lotes aqui tratados e veja-se, também, a conclusão já antes destacada de que restou evidente que os Réus, desde o início, agiram de modo a enganar os adquirentes de lotes para deles obter vantagem indevida, a qual auferiram. Assim sendo, como já referido, entendo que restou comprovado terem os Réus praticado o crime previsto no art. 171, caput, com relação a Elienai, Paulo Roberto, Norival e Solange. Embora o negócio realizado com Paulo Roberto tenha se dado cerca de 01 ano após o negócio realizado com os demais lesados acima referidos, entendo que, diante do contexto dos fatos, razão assiste ao Ministério Público ao pugnar pela aplicação dos termos do art. 71, caput do Código Penal. Assim, impõe-se: \*a condenação dos Réus nas penas do art. 171 , caput quatro vezes (tendo como lesados Elienai, Paulo Roberto, Norival e Solange) n/f 71, caput do Código Penal. \* a absolvição de ambos os Réus quanto à imputação prevista no art 171, caput do Código Penal relativamente aos fatos envolvendo Ayrton e Jaqueline, com fulcro no art 386, VII do CPP. IV)TESES DEFENSIVAS: As teses defensivas já se encontram praticamente in totum rebatidas. Cumpre que se teçam as seguintes considerações: Como já destacado no início desta Sentença, o imóvel mencionado na Denúncia deste feito e aquele mencionado na Denúncia do Processo nº 2006.203.008085-9, desta mesma Vara, são distintos. Os próprios Réus confirmam isto em seus Interrogatórios. E corrobora tal conclusão o documento acostado às fls. 355/362. Sustenta a i. Defesa de WILSON que, conforme documentos constantes do outro Processo, os Réus, em junho/2002, requereram a legalização do loteamento, através dos Processos Administrativos nºs 02/311-252/02 e 02/310-450/02. Juntou aos autos, então, a cópia constante de fls. 354. Mas, quanto a tais Processos, vejam-se, mais uma vez, os termos do Parecer Técnico de fls. 48/51 e tudo o mais já destacado nesta Sentença. Finalmente, em nada aproveita aqui aos Réus, para a análise do mérito, os Acordos que firmaram com a Associação formada pelos adquirentes do imóvel contíguo, objeto do outro Processo, cumprindo registrar, entretanto, que, como se vê daquele outro feito, tais acordos não foram integralmente cumpridos. V) FIXAÇÃO DAS PENAS DOS RÉUS: Atendendo-se às diretrizes dos arts. 59 e 60 do Código Penal verifica-se, quanto à vida pregressa dos acusados, o seguinte: A FAC de WILSON não veio aos presentes autos até o momento. Profiro Sentença neste momento também nos autos de nº 2006.203.008085-9, desta mesma Vara, já referido nesta Sentença, em que WILSON igualmente figura como Réu e onde sua FAC se encontra acostada às fls. 465/468. De tal Folha constam duas anotações. Uma delas se refere àquele outro Processo. A outra anotação se refere a Inquérito Policial nº 1622/2000, diverso daquele que embasa a Denúncia ora julgada. Por outro lado, não há naqueles outros autos notícia de resultado. Os fatos objeto do outro Processo se iniciaram após janeiro/2002, e hoje também foram julgados. Considerando tais detalhes não os considerarei aqui como antecedentes. A FAC de JOÃO BATISTA encontra-se acostada às fls. 294/323, a qual registra 27 anotações: A última anotação é relativa a Procedimento do JECRIM de anos atrás e a 24ª anotação se refere ao presente Processo. Quanto às primeira e décima segunda anotações consta absolvição. Consta arquivamento nas seguintes anotações: quinta, nona, décima, décima quinta, décima sexta e décima sétima, tratando-se de arquivamentos de Inquéritos. Não podem, assim, ser aqui consideradas. No que tange à oitava, décima primeira, décima oitava e vigésima primeira anotações consta extinção de punibilidade em razão de prescrição. No que se refere à segunda, terceira, quarta, sexta, sétima, décima terceira, décima quarta, décima nona e vigésima anotação, não há notícias de resultado e se referem a fatos ocorridos há mais de 10 anos. Não podem, assim, ser aqui consideradas. Quanto à anotação de número 22 não há maiores esclarecimentos e, considerando a data da instauração do Inquérito Policial, não se pode afastar a hipótese de se referir a fatos posteriores àqueles ora julgados. Não se pode, assim, considerá-la aqui. A anotação de número 23 se refere a fato ocorrido em 2003. Na verdade, não se trata de Inquérito Policial, mas, sim, do Flagrante 078/2003, o qual ensejou o Processo de nº 2003.203.003830-6, desta mesma Vara, relativo a fatos posteriores à maior parte daqueles ora julgados. Não pode ser aqui considerado. A vigésima quinta anotação se refere ao outro Processo, hoje também julgado que, por este motivo e sendo relativo a fatos ocorridos após janeiro/2002, não será aqui considerado. Assim, em que pese a extensa FAC de JOÃO, diante de todo o acima detalhado, nenhuma das anotações pode ser aqui considerada. Então: \* Art. 50, p.u., I da Lei nº 6766/79: Como se vê dos autos e como já destacados nesta Sentença, o loteamento irregular em questão causou danos ao meio ambiente (fls. 48/51). Por outro lado, os presentes autos dão conta de que, apesar das medidas administrativas tomadas pela Prefeitura no ano de 2002, constatou-se, dois anos depois, em 2004, que a situação irregular ainda se mantinha. E as vendas dos lotes, também como já destacado, foram efetuadas mesmo após aquelas primeiras medidas administrativas tomadas pela Prefeitura em fevereiro/2002, o que, a meu ver, demonstra dolo intenso. Assim sendo, entendo que as circunstâncias do caso concreto ensejam a fixação das penas-base bem acima do mínimo de Lei. Desta forma, fixo as penas-base em 03 (três) anos e 06 (seis) meses de Reclusão e pagamento de multa no valor correspondente a 55 (cinquenta e cinco) vezes o maior Salário Mínimo vigente no País. Os Réus são confessos. Assim, reduzo as penas para 03 (três) anos de Reclusão e pagamento de multa no valor correspondente a 50 (cinquenta) vezes o maior Salário Mínimo vigente no País. Ausentes agravantes, causas especiais e gerais de diminuição e aumento de pena, aquelas acima fixadas tornam-se definitivas. \* Art. 171, quatro vezes (lesados Elienai, Paulo Roberto, Norival e Solange) n/f 71, caput do Código Penal: os referidos lesados compraram os lotes em questão com o fruto de suas economias. Por outro lado, ainda tiveram mais despesas com a realização de obras, que, na verdade, cabiam aos Réus. Alto prejuízo, inconteste, pois, a justificar a fixação das penas-base acima do mínimo de Lei. Então, fixo as penas-base em 03 (três) anos de Reclusão e pagamento de 36 (trinta e seis) dias-multa, no valor unitário mínimo. Ausentes atenuantes, agravantes, causas especiais de diminuição e aumento e causas gerais de diminuição de pena. Aplicando-se os termos do art. 71 do Código Penal, considerando tratar-se aqui de quatro lesados, elevo as penas de metade (1/2), passando as mesmas a ser de 04 (quatro) anos e 06 (seis) meses de Reclusão e pagamento de 54 (cinquenta e quatro) dias-multa, no valor unitário mínimo, as quais se tornam definitivas. Considerando os termos do art. 33 e §§ do Código Penal, considerando as razões que ensejaram a fixação de pena-base acima do mínimo de Lei, fixo o REGIME SEMI-ABERTO para o início de cumprimento das penas impostas. Considerando que os Réus compareceram a todos os atos do Processo, MANTENHO-OS EM LIBERDADE, para assim aguardar o trânsito em julgado. Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE A DENÚNCIA para: \* CONDENAR o Réu WILSON ROCHA DE ALMEIDA, qualificado nos autos, a: - 03 (TRÊS) ANOS DE RECLUSÃO E PAGAMENTO DE MULTA NO VALOR CORRESPONDENTE A 50 (CINQÜENTA) vezes o maior Salário Mínimo vigente no País, como incurso nas penas do art. 50, p.u., I da Lei nº 6766/79. - 04 (QUATRO) ANOS E 06 (SEIS) MESES DE RECLUSÃO E PAGAMENTO DE 54 (CINQÜENTA E QUATRO) DIAS-MULTA, no valor unitário mínimo, como incurso nas penas do art. 171, caput , quatro vezes (relativamente aos lesados Elienai, Paulo Roberto, Norival e Solange) n/f 71, caput do Código Penal. - Tudo na forma do art. 69 do Código Penal. \* CONDENAR o Réu JOÃO BATISTA DA SILVA NETO, qualificado nos autos, a: - 03 (TRÊS) ANOS DE RECLUSÃO E PAGAMENTO DE MULTA NO VALOR CORRESPONDENTE A 50 (CINQÜENTA) vezes o maior Salário Mínimo vigente no País, como incurso nas penas do art. 50, p.u., I da Lei nº 6766/79. - 04 (QUATRO) ANOS E 06 (SEIS) MESES DE RECLUSÃO E PAGAMENTO DE 54 (CINQÜENTA E QUATRO) DIAS-MULTA, no valor unitário mínimo, como incurso nas penas do art. 171, caput , quatro vezes (relativamente aos lesados Elienai, Paulo Roberto, Norival e Solange) n/f 71, caput do Código Penal. - Tudo na forma do art. 69 do Código Penal. \* ABSOLVO ambos os Réus quanto à imputação prevista no art. 171, caput do Código Penal tendo como lesados Ayrton e Jaqueline Arcarão os Réus com as custas de Processo, na razão de metade para cada um. De imediato: - Providencie o Cartório a juntada aqui de cópia da FAC de WILSON que se encontra acostada aos autos de nº 2006.203.008085-9, hoje também julgados. - Considerando as novas regras processuais, intimem-se, desde logo, os lesados, entregando-se-lhes cópia desta Sentença. Deverão ser cientificados de que ainda não houve o trânsito em julgado e que, na hipótese de Recurso de qualquer das partes, serão novamente intimados, porém da Decisão da e. Corte, cuja cópia também lhes será entregue. Ciência ao MP. Intimem-se os Réus e suas i. Defesas. Após o trânsito em julgado, oficie-se, comunique, lancem-se os nomes dos Réus no Rol dos Culpados. Tendo havido Recurso das partes, Intimem-se novamente os lesados, nos termos já determinados, entregando-se-lhes cópia do v. Acórdão. P.R.I. Rio de Janeiro, 29 de março de 2010. ADRIANA LOPES MOUTINHO Juiz de Direito

Obs: Sentença disponibilizada pelo Sistema DCP e captada da intranet pela DGCOM-DECCO em data de 21.08.2014