

Estelionato - Alienação fraudulenta de coisa própria - Venda de imóvel - Gravame - Corretor - Coautoria - Elementar do tipo - Circunstância que se comunica

Ementa: Penal. Estelionato. Alienação fraudulenta de coisa própria. Venda de imóvel agravado em ônus. Corretor. Coautoria. Caracterização. Dolo demonstrado. Condenação mantida. Recurso não provido.

- Comete o crime de estelionato, na modalidade alienação ou oneração fraudulenta de coisa própria, aquele que, omitindo a existência de ônus sobre o imóvel, induz a vítima a adquiri-lo, obtendo vantagem ilícita com a negociação, consistente em indevida comissão.

- Conquanto se trate de crime próprio quanto ao sujeito ativo (dono da coisa), essa especial qualidade do agente é circunstância elementar do tipo penal, que se comunica, pois, nos termos do art. 30 do Código Penal, ao corretor que contribuiu para que outrem venda coisa própria gravada de ônus.

APELAÇÃO CRIMINAL Nº 1.0382.10.005063-4/001 - Comarca de Lavras - Apelante: Noel Francisco da Silva - Apelado: Ministério Público do Estado de Minas Gerais - Relator: DES. JÚLIO CEZAR GUTTIERREZ

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 4ª Câmara Criminal do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador Delmival de Almeida Campos, na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NÃO PROVER O RECURSO.

Belo Horizonte, 8 de agosto de 2012. - *Júlio Cezar Gutierrez* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. JÚLIO CEZAR GUTTIERREZ - Noel Francisco da Silva, qualificado nos autos, foi denunciado, juntamente

com Armando Nogueira e Maria Milta Assumpção Nogueira, como incurso nas sanções dos art. 171, § 2º, II, do Código Penal, porque, em 18 de novembro de 2008, em Lavras - MG, exercendo a atividade de corretor de imóveis, obteve vantagem ilícita em desfavor da vítima Joana D'arc Benedito da Silva, a qual foi induzida a erro pelo denunciado, ao adquirir o imóvel, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Lavras, Livro 2, Matrícula nº 17.864, gravado de ônus em favor da Caixa Econômica Federal.

Os codenunciados foram beneficiados com a suspensão condicional do processo (f. 62), seguindo o processo apenas em relação ao apelante, que não aceitou a proposta (f. 63).

O MM. Juiz de Direito da Primeira Vara Criminal da Comarca de Lavras julgou procedente o pedido contido na denúncia e o condenou nas iras do art. 171, § 2º, II, do Código Penal, a cumprir a pena de 1 (um) ano e 10 (dez) meses de reclusão, em regime aberto, e ao pagamento de 10 (dez) dias-multa, substituída a pena privativa de liberdade por uma restritiva de direito (f. 126/134).

Irresignada, a defesa recorreu, pleiteando a absolvição por ausência de provas, com base no art. 386, IV, do Código de Processo Penal (f. 147/156).

Contra-arrazoando, o Ministério Público se bate pelo conhecimento e desprovemento do apelo (f. 157/166). No mesmo sentido, opina a douta Procuradoria-Geral de Justiça, em parecer da lavra do Il. Procurador Denilson Feitoza Pacheco (f. 172/173).

É, em síntese, o relatório.

Conheço do presente recurso, próprio, tempestivo e regularmente processado.

Não há preliminares a serem enfrentadas, pelo que passo ao exame do mérito.

No mérito, não assiste razão à defesa, a meu sentir, uma vez que o acervo de provas disponibiliza provas suficientes para a condenação do réu pelo crime narrado na denúncia, na qual se narra:

Conforme restou apurado, os denunciados Armando e Maria Milta, proprietários de um bem imóvel gravado de ônus, com o auxílio do denunciado Noel, corretor de imóveis, venderam o bem registrado no CRI de Lavras, Livro 2, Matrícula nº 17.864, silenciando e omitindo da adquirente, Sra. Joana D'arc Benedito da Silva, a circunstância gravosa em apreço.

Segundo restou apurado, o imóvel em testilha, qual seja a residência situada na Rua Alvínia de Souza Máximo, nº 480, Bairro Pitangui, em Lavras - MG, se encontrava, na data dos fatos, gravado de ônus em favor da Caixa Econômica Federal. Com efeito, apurou-se que o referido bem era alvo de uma constrição judicial em ação proposta pela Caixa Econômica Federal.

Apurou-se que o denunciado Noel, conhecedor do gravame, concorreu decisivamente para a consumação do delito, intermediando a venda do imóvel gravado na condição de corretor de imóveis.

A materialidade do crime se consubstancia no contrato de compra e venda de imóvel (f. 11/13), cópia do comprovante da TED (f. 10), cópia da Notificação Extrajudicial da Caixa Econômica Federal (f. 14), Certidão de Matrícula do Imóvel, gravada com ônus (f. 18) e Carta de Adjudicação (f. 19-v.).

A autoria, por sua vez, está devidamente comprovada, por meio da prova testemunhal, à luz da qual se verifica que o réu, na condição de corretor, foi devidamente alertado pelos vendedores sobre o gravame existente sobre o imóvel, conforme relata seu proprietário em juízo:

[...] que, ao entregar o imóvel junto à imobiliária, para venda, alertou o proprietário sobre o gravame existente junto à Caixa Econômica Federal; que não sabe por qual razão foi omitida a cláusula sobre o gravame, por ocasião da celebração do primeiro contrato de compra e venda, ressaltando que a imobiliária já tinha ciência dessa situação (Armando Nogueira - f. 87).

Consta, ainda, que o apelante não informou à vítima Joana D'Arc Bedito a existência de qualquer gravame sobre o imóvel, como ela declara:

[...] que a declarante negociou a compra do imóvel somente com o Sr. Noel, ora denunciado; que, em momento algum, ele mencionou qualquer pendência sobre o imóvel adquirido pela declarante [...]. (f. 94 - em juízo).

A existência desse gravame, por outro lado, não poderia ser desconsiderada pelo apelante, haja vista que a Certidão de Matrícula do Imóvel já o trazia expresso desde 15.02.08, quando foi cancelada a hipoteca e registrada a adjudicação do imóvel em favor da Caixa Econômica Federal (f. 18/18-v.), ao passo que o contrato particular de compra e venda data de 18.11.08.

Irrelevante, ao contrário do que alega a defesa, que a ação de imissão de posse tenha sido ajuizada posteriormente (f. 07/09), uma vez que essa ação se funda, justamente, na Carta de Adjudicação, a qual no momento da celebração do contrato já constava do registro do imóvel.

Assim, não prospera a alegação do apelante, de que sabia, apenas, da existência de um "resíduo" a ser liquidado do financiamento feito pelos proprietários, que originou uma ação de cobrança contra estes, como alega no inquérito (f. 45). Ora, àquela altura, o imóvel já estava adjudicado em favor da Caixa Econômica Federal, o que poderia ser facilmente percebido por uma simples leitura da certidão de matrícula, não podendo o réu escusar-se de tal conhecimento em face da sua condição de corretor do imóvel.

Dessa forma, resta claro que a cláusula constante do contrato de compra e venda, na qual se informava a existência de uma "Ação de Consignação em Pagamento junto à Justiça Federal de Lavras", não condizia com a verdade dos fatos, dado o estado adiantado da adjudicação. A referida cláusula menciona:

[...] Cláusula quarta: Os vendedores declaram que têm contra si ação de consignação em pagamento junto à Justiça Federal de Lavras/MG, mais não têm qualquer outro tipo de ação, protesto ou procedimento judicial que prejudiquem a perfeição jurídica deste instrumento, não respondendo pelos riscos da evicção na forma da Lei, declarando ainda que o imóvel ora transacionado será entregue livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, legais, fiscais ou convencionais, à compradora ou a quem esta indicar [...] (Contrato de compra e venda de imóvel com compromisso de assinatura da escritura pública de transferência do bem - f. 11/13).

Ora, além de não mencionar a adjudicação, a referida cláusula não esclarece, como era de se esperar, que ação de consignação em pagamento tem relação direta com o imóvel objeto do contrato. Por outro lado, menciona que o imóvel será entregue livre de ônus judiciais ou extrajudiciais, o que leva o contratante a presumir inexistência de quaisquer ônus sobre o bem.

Assim, a meu ver, a redação da "Cláusula quarta" no contrato foi feita de forma intencional e dolosa, com o objetivo final de ocultar a verdade sobre o imóvel que continha ônus em favor da Caixa Econômica Federal e induzir a vítima em erro.

De forma objetiva, os depoimentos esclarecem que Noel tinha total conhecimento acerca do imóvel, principalmente acerca do ônus em favor da Caixa Econômica Federal, além do que, como intermediador do negócio, deveria, por dever de ofício, esclarecer à parte compradora todas as condições do bem, mesmo porque as partes não haviam se encontrado antes da efetivação do contrato, que ficou a cargo do réu, como afirma a vítima em seus depoimentos (f. 29/30 e 94), corroborada pelo depoimento do vendedor:

[...] que o depoente não conhece a adquirente do imóvel, somente tendo contato com ela em uma audiência na Justiça Federal, sendo que toda a intermediação da venda foi feita pela Imobiliária Arca, através de seus funcionários. [...] que foi a imobiliária que redigiu o contrato, acostado às fls. 11/13 dos autos, o qual, posteriormente, foi assinado pelo declarante [...]. (f. 87)

Do exposto, entendo que o apelante induziu a vítima em erro ao ocultar a informação sobre o ônus presente no imóvel para, assim, lucrar com a taxa de corretagem, enriquecendo-se ilicitamente.

Lado outro, a restituição do valor à vítima pelos vendedores não pode dar ensejo à absolvição, uma vez que o contrato foi celebrado, e a vítima pagou o preço ajustado, restando o crime, assim, consumado. Embora conste dos autos um instrumento particular, registrando o distrato e a devolução do dinheiro à vítima (f. 39), essa afirma, em juízo, "que continua ocupando o imóvel mencionado nos autos [...] que o processo continua em andamento e a declarante continua angustiada" (f. 94), o que põe, no mínimo, em dúvida, a validade do referido instrumento.

Ademais, se distrato houve, a ensejar a aplicação do art. 16 do Código Penal (arrependimento posterior), o apelante nada contribuiu para isso, bem ao contrário, negou-se a comparecer às reuniões marcadas para resolver o problema, como declara a testemunha Fábio Maurílio Silva (f. 95), não podendo ser beneficiado com eventual ressarcimento efetivado por terceiros.

Por fim, impende consignar que, muito embora o apelante não seja o proprietário do imóvel objeto da fraude, a conduta se adequa ao disposto no art. 171, § 2º, II, do Código Penal (alienação ou oneração fraudulenta de coisa própria), na medida em que ele contribuiu para que outrem vendesse coisa própria gravada de ônus, devendo responder pelo crime na medida de sua culpabilidade (art. 29, *caput*, do CP).

Com efeito, conquanto se trate de crime próprio quanto ao sujeito ativo (dono da coisa), essa especial qualidade do agente é circunstância elementar do tipo penal, que se comunica, pois, ao corréu, segundo aduz o art. 30 do Código Penal.

Assim, entendo que a condenação está amparada em prova escorreita, não merecendo prosperar o pedido de absolvição.

Por essas razões, nego provimento ao recurso, mantendo, intocada, a r. sentença hostilizada.

Custas, na forma da lei.

É como voto.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES HERBERT CARNEIRO e DELMIVAL DE ALMEIDA CAMPOS.

Súmula - RECURSO NÃO PROVIDO.