Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0017170-19.2012.8.26.0566**

Classe - Assunto Ação Penal - Procedimento Sumário - Falsidade ideológica

Autor: Justiça Pública

Réu: Lazaro Antonio Schimidt e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Carlos Eduardo Montes Netto

Vistos.

LUCÉLIA APARECIDA NUNES, APARECIDA HUSS e LÁZARO

ANTÔNIO SCHMIDT foram denunciados como incursos no artigo 50, I, combinado com o artigo 50, parágrafo único, I e II da Lei nº 6.766/79 e artigo 299, por três vezes, na forma do artigo 69, estes dois do Código Penal, porque em comunhão de esforços, um aderindo à vontade do outro, inseriram declaração diversa da que deveria constar em contrato particular de compra e venda de chácaras com o fim de alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante. Consta, ainda, que, nas mesmas circunstâncias de tempo e local, efetuaram loteamento do imóvel rural "Fazenda Ohara Schmidt da Santa Cruz das Oliveiras" para fins urbanos sem autorização, manifestando a intenção, por meio de contratos de compra e venda firmados, de vender o loteamento não registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, sem que possuíssem título legítimo de propriedade.

A denúncia foi recebida em 23 de fevereiro de 2015 (fl. 273).

Os réus foram citados (fls. 287, 293 e 299) apresentaram defesas prévias às fls. 304/305, 307/308 e 311/312.

Durante a instrução foram ouvidas cinco testemunhas de acusação (fls. 431/433 v., mídia de fl. 515 e fls. 545/545 v.).

A ré LUCÉLIA APARECIDA NUNES foi considerada revel (fl. 430).

Após, interrogados os réus APARECIDA HUSS e LAZARO ANTONIO SCHMIDT (fls. 546/547 v.).

O Ministério Público, em sede de memoriais (fls. 587/594), requereu a condenação dos réus nos termos da denúncia, sustentando que restaram provadas a materialidade e a autoria, ao passo que a defesa da ré Lucélia (fls. 597/600) requereu a improcedência da ação penal e subsidiariamente que o crime de falsidade seja absorvido pelo crime fim e a defesa dos réus Lazaro e Aparecida (fls. 602/603) a improcedência da ação penal.

Notícia de falecimento do réu Lazaro (fl. 604 e 618) e manifestação

do Ministério Público à fl. 620.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Diante da comunicação do falecimento do réu Lazaro Antonio Schmidt (fl. 618), nos termos do art. 107, I do Código Penal, declaro EXTINTA A PUNIBILIDADE do réu LAZARO ANTONIO SCHMIDT, procedendo o cartório as devidas anotações.

Oficie-se ao IIRGD, encaminhando-se cópia da certidão de óbito do réu.

No mais, a ação penal é parcialmente procedente.

A materialidade dos fatos criminosos está fartamente demonstrada pelo Termo de Ajustamento de Conduta (fls. 131/146), pelos contratos de compra e venda (fls. 16/18, 24/29 e 444/446), pelo recibo (fl. 42), pela declaração dos réus (fls. 30/32), pelas informações da Prefeitura Municipal (fls. 289/291) e do Cartório de Registro de Imóveis (fls. 283/285) e pela prova oral colhida em juízo.

A autoria também restou bem demonstrada nos autos.

Durante a instrução foram ouvidas cinco testemunhas de acusação.

A testemunha FERNANDO JOSÉ MARICONDI (fls. 431/431 v.) afirmou que negociou com os réus Lazaro e Aparecida através da imobiliária Padrão Imóveis. Que adquiriu um terreno de cinco alqueires por volta de 1990 ou 1991 e na época foi informado que os proprietários tinham movido uma ação de usucapião. Possui o imóvel até hoje e a documentação está regularizada. Em 2004 foi orientado a transformar a área em reserva legal e assim procedeu. Em 2011 houve uma invasão de pessoas que afirmavam ter adquirido o imóvel dos réus e então ingressou na justiça para retirada dos invasores, o que ocorreu. Afirmou que não conhece a ré Lucélia.

NELSON LOURENÇO (fls. 432/432 v.) disse que em 2011 foi procurado pelo corretor João que lhe ofereceu o terreno. Foi informado que havia autorização para desmatamento de uma parte. Conversou com Lucélia a qual lhe entregou diversos documentos e lhe informou que no ano seguinte poderia outorgar escritura e com a ré Aparecida. Entregou veículos como forma de pagamento pelo terreno. Afirmou que o contrato é o de fls. 22/26 e que verificou que a data do contrato era 2002 e solicitou que fosse alterada para a data correta, entretanto foi informado por Aparecida e Lucélia que tal não era possível em razão de ações pendentes na justiça. A declaração de fls. 30/32 se refere aos veículos que entregou como pagamento. Foi João quem retirou os veículos, conforme autorização de fl. 34. Depois de seis ou sete meses de ter adquirido o imóvel, soube que se tratava de área verde. Disse que questionou tal fato a Lucélia a qual informou que a área verde já havia sido separada.

Em seu depoimento, a testemunha EURIDES DE LIMA HUSS (fls.

433/433 v.) afirmou que seu marido Antonio Domingos Huss adquiriu de Ademilson Aparecido Giácomo um lote de terra em uma área da ré Aparecida. Não se lembra da data, mas é a que consta no contrato de fls. 38/40. Aparecida fez um contrato vendendo a área diretamente para seu marido e tem cópia deste contrato com data de 2002. O pagamento foi feito com itens, conforme recibo de fl. 42. Seu marido lhe disse que o contrato tinha sido feito com data anterior. Venderam o terreno para Mauro Zanardo de quem receberam um jipe. O contrato de fl. 41 é o da venda para Mauro, mas foi desfeito e depois o seu marido vendeu o terreno para Nelson Cabra que é a testemunha Nelson Lourenço. Confirma o depoimento de seu marido à fl. 207. Nunca viu nem conversou com Lucélia, apenas seu marido falava com ela. A compra do imóvel foi feita em 2011 e antes disso nunca tinha negociado com Aparecida.

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

ADEMILSON APARECIDO GIACOMO (mídia de fl. 515) afirmou que a ré Aparecida lhe vendeu uma chácara e foi feito um contrato. Não se lembra quando foi realizada a compra e venda. Vendeu a chácara para um terceiro que não se lembra quem é. Acha que comprou a chácara em 2011 ou 2012. A data do contrato era anterior a do negócio e não sabe o motivo. Depois descobriu que a chácara já havia sido vendida. Ficou sabendo através dos vizinhos que a Aparecida não podia vender as terras. Teve prejuízos financeiros. Soube que várias pessoas também estão com problemas parecidos com o seu. Pagou aproximadamente R\$20.000,00 pela chácara.

A testemunha MAURO MAURICIO ZANARDO (fls. 545/545 v.) afirmou que procurava uma chácara e foi informado por Nelson Lourenço que existia uma chácara de cinco mil metros quadrados à venda pelo Sr. Antonio Schmidt. O Antonio vendeu para o depoente três mil metros quadrados por R\$30.000,00, sendo entregue um jeep no valor de R\$20.000,00 e o restante seria pago em parcelas de R\$1.000,00. Residiu na chácara por dois meses quando foi procurado por Aparecida que lhe disse que Antonio lhe devia R\$10.000,00 e exigia que o depoente lhe entregasse o jipe. Não concordou com isso, pois havia negociado com Antonio. Foi procurado por Lucélia que lhe informou que tinha 24 horas para deixar a chácara. No dia seguinte, Lucélia procurou o depoente novamente informando que poderia ficar com os cinco mil metros quadrados desde que entregasse o jipe para Aparecida. Não concordou e resolveu desistir da compra e Antonio lhe devolveu o jipe.

Interrogada, a ré APARECIDA HUSS (fls. 546/546 v.) disse que o réu Lazaro é seu ex marido e que está separada há mais de 20 anos. O imóvel Fazenda Ohara era seu e foi adquirido por usucapião. Fez um loteamento o qual foi embargado. Celebrou um TAC com o Ministério Público. Lucélia foi sua advogada. Não vendeu lotes e foi a Dra. Lucélia que vendeu sem o seu conhecimento. No acordo que firmou com o Ministério Público tinha vendido 20

lotes e depois disso não vendeu mais nada. Não assinou nenhum contrato. Não conhece Mauro Zanardo. O único Antonio Schmidt que conheceu foi o pai do seu ex marido. Foram pessoas que invadiram a chácara e não vendas.

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

Em seu interrogatório, o réu LAZARO ANTONIO SCHMIDT (fls. 547/547 v.) afirmou que toda a vida viveu com Aparecida. A Fazenda Ohara é um imóvel que tomou posse e não sabe a época. Contratou a Dra. Lucélia para defendê-lo e não para roubá-lo.

Para configuração dos crimes previstos no artigo 50 da Lei nº 6.766/79, é necessário que o parcelamento do solo seja para fins urbanos.

Como se vê na matrícula do imóvel fracionado (fls. 284/285 v.) o imóvel é rural, porém essa situação é irrelevante para descartar a caracterização do loteamento para fins urbanos, pois a situação de imóvel rural, no presente caso, serve justamente para confirmar que o fracionamento do solo se deu irregularmente para fins urbanos, bastando ver que o parcelamento foi realizado em tamanho inferior ao módulo rural mínimo para fracionamento.

O imóvel rural foi dividido em lotes de 10.000 e 6.000 metros quadrados, conforme contratos de fls. 16/18, 24/26 e 27/29, o que exclui a possibilidade de se tratar de fracionamento de solo para fins rurais, já que o módulo rural mínimo é de dois hectares (20.000 metros quadrados), de acordo com a matrícula de fls. 284/285 v.

Ressalte-se também que embora o imóvel seja rural, os terrenos rurais foram parcelados em porções inferiores ao módulo rural, como exposto, de forma a caracterizar situação similar a chácaras de recreio ou sítios de recreio e o entendimento jurisprudencial é de que as chácaras de recreio são consideradas imóveis urbanos. Neste sentido:

"Parcelamento do solo urbano com infração à Lei 6766/79. Loteamento irregular que, embora situado em zona rural, tem finalidade urbana, já que destinado a sítios de recreio. Inteligência do artigo 50, I, do mesmo diploma legal. Para configuração do crime previsto no art. 50, I, da lei 6766/79 (parcelamento de solo urbano com infração a lei respectiva) considera-se a destinação dada ao imóvel, pouco importando o local onde se encontra. (TJSP - RT 67/7/349 março/92)".

Posto isto, a prova dos autos é suficiente para se afirmar que o parcelamento irregular se deu em imóvel rural para fins urbanos.

Para efetuar um loteamento ou parcelamento do solo é imprescindível a autorização do órgão público competente, bem como o respeito às normas legais, entretanto, no caso concreto, não houve qualquer obediência a tais exigências, conforme restou apurado durante a instrução processual.

Nos termos dos artigos 6º e 12, da Lei n.º 6.766/79, antes da

elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando requerimento e planta do imóvel.

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

Entretanto, conforme documento de fls. 289/291, o loteamento realizado pelas rés correu ao arrepio da municipalidade.

Segundo o art. 18 da referida Lei, após a aprovação do Projeto pelo Município o loteador deverá submeter o projeto ao Registro Imobiliário dentro de 180 dias, com vários documentos. Porém, evidentemente, não houve registro (fls. 283/285 v.), pois sequer houve aprovação da Prefeitura Municipal.

É certo que somente após o registro do loteamento é que se poderá vender ou prometer vender o lote, segundo vedação expressa no art. 37 da Lei do Parcelamento.

Ainda, restou apurado que as acusados não possuíam legalmente a propriedade do imóvel.

Enfim, no presente caso, de acordo com a prova oral e documental produzida (fls. 289/291 e 283/285 v.), não há dúvida de que não havia infraestrutura mínima no loteamento, registro deste nos órgãos competentes e que as acusadas não detinham a propriedade do imóvel.

Com relação à forma qualificada, destaco que os atos de venda, promessa de venda e reserva de lote em loteamentos não registrados com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel podem caracterizar uma das hipóteses previstas no art. 50, *caput*, da Lei nº 6.766/79, uma vez que constituem formas de "dar início" ao loteamento ou desmembramento do solo.

Porém, por serem condutas mais graves, o legislador as transformou em formas qualificadas do crime do *caput* do art. 50. Assim, se o agente dá início ao loteamento por meio de venda, promessa de venda ou reserva de lote não registrado e com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel, sem autorização do órgão público competente ou em desacordo com as leis, comete o crime do art. 50, l, c/c o parágrafo único, l e II, da Lei nº 6.766/79, o que resultou comprovado pela prova documental e oral.

Ainda, restou devidamente caracterizado o delito do art. 299 do CP, consubstanciado na inserção pelas rés de data falsa (anterior a 26/02/2003) em três documentos particulares com a finalidade de alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante, conforme contratos de fls. 16/18, 24/26 e 27/29, TAC de fls. 131/146 e depoimentos das testemunhas Nelson, Eurides e Ademilson.

Cumpre ressaltar que para a demonstração da materialidade do crime de falsidade ideológica é prescindível a realização de perícia, uma vez que a prova testemunhal e os contratos apresentados bastam para a comprovação da existência do crime.

RUA CONDE DO PINHAL, 2061, São Carlos - SP - CEP 13560-648 Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

Até porque a falsidade foi imputada com relação à inserção de data falsa no contrato, portanto não se trata de falsidade material que possa ser constatada por peritos, mas de falsidade ideológica, cuja apuração se deu durante a instrução criminal, por outros meios de prova que não a pericial, que de nada serviria no presente caso.

Entretanto, necessária a aplicação do princípio da consunção.

Tem-se, no presente caso, que os documentos ideologicamente falsos foram utilizados exclusivamente com a finalidade de efetuar o loteamento irregular, ou seja, o falso se exauriu no crime do art. 50 da Lei nº 6.766/79.

Ademais, a conduta das rés não objetivava atingir ou ofender a fé pública, mas sim efetuar o loteamento irregular.

Portanto, tratando-se o crime de falsidade ideológica meio necessário para a execução do delito de loteamento irregular, aquele deve ser absorvido por este, ou seja, o crime meio restou absorvido pelo crime fim.

Sobre a aplicação do princípio da consunção, já decidiram os tribunais:

RECURSO ESPECIAL. **FALSIDADE** IDEOLÓGICA. APROPRIAÇÃO INDÉBITA. ESTELIONATO. NULIDADE DA AÇÃO PENAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. INDEFERIMENTO DE DILIGÊNCIA. PRECLUSÃO. ABSORÇÃO DO FALSIDADE PELA APROPRIAÇÃO INDÉBITA. OCORRÊNCIA. ISENÇÃO DE PENA PARA O **DELITO** PATRIMONIAL E **QUANTO** CONSEQUENTEMENTE CRIME-MEIO AO DOSIMETRIA. CIRCUNSTÂNCIAS RESTOU ABSORVIDO. NEGATIVAMENTE VALORADAS. **EXASPERAÇÃO** JUDICIAIS MOTIVADA. PRETENSÃO DE REVISÃO DO CONTEXTO FÁTICO PROBATÓRIO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I. Não há nulidade da ação penal por cerceamento de defesa se a defesa, tendo a oportunidade de se manifestar a respeito da questão, em sede de alegações finais, não o fez, o que caracteriza a ocorrência de preclusão. II. Se o crime de falsidade é utilizado como meio para a prática do delito de apropriação indébita, aquele é por este absorvido. Precedentes. III. Absorvido o delito de falsidade ideológica (crime-meio), e persistindo apenas o delito apropriação indébita, para o qual foi aplicada a regra do art. 181 do Código Penal, a ré fica isenta da pena, diante da condição negativa de punibilidade. IV. Não há ilegalidade na dosimetria se a majoração da pena-base se deu de maneira devidamente fundamentada, com base na valoração negativa das circunstâncias judiciais. V. Havendo suficiente fundamentação quanto às circunstâncias que levaram à

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO COMARCA DE SÃO CARLOS FORO DE SÃO CARLOS

VARA CRIMINAL

RUA CONDE DO PINHAL, 2061, São Carlos - SP - CEP 13560-648 Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

exasperação da reprimenda, mantém-se a dosimetria aplicada na condenação, tornando-se descabida a análise mais acurada dos motivos utilizados para tanto, o que ensejaria a reapreciação de matéria fático-probatória, inviável na via especial, diante do óbice da Súmula 07 desta Corte. VI. Recurso parcialmente provido. (STJ - RECURSO ESPECIAL Nº 1.185.954 - PE (2010/0051455-0) RELATOR: MINISTRO GILSON DIPP RECORRENTE: MARIA DO CARMO DOS SANTOS ADVOGADO: BRUNO LACERDA E OUTRO(S) RECORRIDO: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE PERNAMBUCO).

PENAL. **PROCESSUAL** PENAL. **ESTELIONATO PREVIDENCIÁRIO** TENTADO. **CRIMES** DE **FALSIDADE** IDEOLÓGICA. PRINCÍPIO CONSUNÇÃO. ABSORCÃO. DA BENEFÍCIO ASSISTENCIAL AO IDOSO. 1. Caracteriza-se estelionato tentando contra a Previdência Social a tentativa de obter benefício previdenciário de modo irregular (precedentes do TRF/1ª Região). Absorção dos crimes de falsidade ideológica pelo crime de estelionato previdenciário tentado, pois os documentos falsos foram utilizados exclusivamente com o fim de tentar obter benefício 2. Incidência do princípio da consunção assistencial ao idoso. quando o uso de documentos falsos, conduta anterior, é excluída pela conduta final, consistente na prática do crime estelionato previdenciário. O bem jurídico que, efetivamente, se tentou ofender não foi a fé pública, mas o patrimônio público. (TRF - 1ª Região -ACR 0002463-87.2009.4.01.3700 / MA, Rel. DESEMBARGADOR FEDERAL TOURINHO NETO, TERCEIRA TURMA, e-DJF1 p.291 de 19/04/2013).

Estelionato – Apelação – Conjunto probatório suficiente para o reconhecimento da prática delitiva - Absolvição - Descabimento -Absorção dos delitos de falsificação de documento público e falsidade ideológica -Documento usado com o fim de obter vantagem ilícita, em prejuízo alheio - Princípio da consunção -Pena motivadamente dosada, necessária e Aplicabilidade – suficiente para reprovação e prevenção do crime -Sentença mantida -Recursos ministerial e defensivo desprovidos. (TJSP -Relator(a): Claudia Lucia Fonseca Fanucchi; Comarca: Paulo; Órgão julgador: 2ª Câmara Criminal Extraordinária; Data do julgamento: 03/08/2015; Data de registro: 04/08/2015).

A alegação da defesa da ré Lucélia de que os crimes do artigo 50 da Lei nº 6.766/79 são próprios e que pelo fato dela não ser proprietária do imóvel deve ser decretada sua absolvição não merece prosperar.

Crimes próprios são aqueles só podem ser cometidos por determinada pessoa ou categoria de pessoas, ou seja, exigem uma qualidade ou condição especial do sujeito ativo e não é o caso dos crimes em questão.

Tais crimes também não são praticados apenas pelos donos dos terrenos, haja vista o inciso II do parágrafo único do art. 50 que prevê a qualificadora caso o loteamento do imóvel seja realizado sem que o sujeito possua título legítimo de propriedade.

Ademais, restou nitidamente evidenciado nos autos que a ré Lucélia efetuava as negociações dos lotes, conforme depoimento das testemunhas Nelson, Eurides e Mauro, bem como do Sr. Antonio Domingos Huss, marido de Eurides, já falecido, às fls. 36/37, prestado na fase extrajudicial.

Finalizada a instrução do feito, havendo prova suficiente nos autos a comprovar a autoria e a materialidade delitiva, presente a tipicidade da conduta perpetrada, a condenação das rés em razão do crime cometido é medida que se impõe.

Concluindo pela condenação, passo a aplicar as penas.

Aparecida Huss Schmidt:

A pena base é fixada 1/6 acima do mínimo legal diante dos maus antecedentes da acusada (fl. 400).

Presente a agravante da reincidência (fl. 399), aumento a pena em 1/6.

Ausentes causas de aumento ou diminuição da pena.

Torno a pena em concreto em **um ano, quatro meses e dez dias de reclusão**.

Dada a reincidência específica, fica descabida a conversão da pena privativa de liberdade em restritiva de direitos, conforme artigo 44, § 3º, do Código Penal.

Estabeleço o regime semiaberto para o início do cumprimento da pena privativa de liberdade.

Noto que a anterior condenação experimentada pela ré não foi exitosa e suficiente para trazer a ela um senso de valoração de seu modo de vida, indicando, então, que ela não absorveu a terapêutica outrora imposta.

Fixo a pena de multa em 12 salários mínimos.

Lucélia Aparecida Nunes:

A pena base é fixada no mínimo legal, diante da primariedade da acusada, considerando que nas certidões de fls. 405/406 e 414/415, pelo que se

conclui, houve a extinção da punibilidade em razão do reconhecimento da prescrição da pretensão punitiva e, ainda, o fato da corré ser advogada, por si só, não é suficiente para elevação da reprimenda nesta fase.

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

Ausentes agravantes, atenuantes, causas de aumento e diminuição da pena que torno definitiva em **um ano de reclusão.**

Preenchidos os requisitos legais, substituo a pena privativa de liberdade por prestação de serviços à comunidade.

Estabeleço o regime aberto para cumprimento da pena privativa de liberdade na hipótese de conversão.

Fixo a pena de multa em 10 salários mínimos.

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a denúncia para condenar APARECIDA HUSS SCHMIDT como incursa no artigo 50, I, combinado com o artigo 50, parágrafo único, I e II da Lei nº 6.766/79 às penas de um ano, quatro meses e dez dias de reclusão, no regime inicial semiaberto, e ao pagamento de 12 salários mínimos, conforme acima especificado; e LUCÉLIA APARECIDA NUNES como incursa no artigo 50, I, combinado com o artigo 50, parágrafo único, I e II da Lei nº 6.766/79, às penas de um ano de reclusão e ao pagamento de 10 salários mínimos, conforme acima especificado, com a substituição da pena privativa de liberdade na forma da fundamentação.

Considerando que as acusadas responderam ao processo em liberdade, concedo a elas o direito de apelar também em liberdade.

Após o trânsito em julgado, lancem-se os nomes das rés no rol dos culpados.

Condeno as rés ao pagamento das custas processuais fixadas no valor de 100 (cem) UFESPs, nos termos da Lei Estadual nº 11.608/03, ressalvada eventual concessão dos benefícios da justiça gratuita.

P.I.

São Carlos, 04 de maio de 2017.

Dr. Carlos Eduardo Montes Netto Juiz de Direito

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA