



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000286103

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Criminal nº 0010786-24.2015.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que é apelante MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, é apelado WILSON FERREIRA DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Criminal do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao apelo Ministerial, mantendo íntegra a r. sentença por seus próprios e jurídicos fundamentos. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CHRISTIANO JORGE (Presidente sem voto), CONCEIÇÃO VENDEIRO E RICARDO SALE JÚNIOR.

São Paulo, 25 de março de 2025.

ELY AMIOKA
Relatora
Assinatura Eletrônica

Voto nº 22.318

Apelação nº 0010786-24.2015.8.26.0602

Comarca: Sorocaba – 1ª Vara Criminal

Apelante: Ministério Público do Estado de São Paulo

Apelado: Wilson Ferreira da Silva Filho (absolvido – não recorreu)

Apelação criminal – Estelionato – Sentença absolutória – Recurso Ministerial buscando a condenação nos exatos termos da exordial acusatória.

Réu que, segundo a denúncia, teria auferido vantagem ilícita em prejuízo da vítima, mediante fraude consistente em celebrar compromisso de compra e venda sobre imóvel do qual não era proprietário, sem a intenção de concluir a obra. Acusado que, na qualidade de sócio da empresa construtora, demonstrou que havia realizado contrato de permuta com o proprietário do terreno, consistente na realização do empreendimento no local em troca de 12 apartamentos que seriam transferidos àquele. Ademais, o acusado narrou que sofreu revés financeiro em outra empresa, com declaração de recuperação judicial, motivo pelo qual teve o crédito cortado e teve de paralisar as obras, já em fase de acabamento final.

Não se vislumbra dolo do acusado em auferir vantagem ilícita mediante fraude. Questão que deve ser discutida na esfera cível, em se tratando de descumprimento contratual, com eventuais perdas e danos.

Manutenção da absolvição como medida de rigor.

Recurso Ministerial desprovido.

Ao relatório da r. sentença de fls. 393/397¹, prolatada pelo MM. Juiz de Direito Dr. José Carlos Metroviche, ora adotado, acrescento que **Wilson Ferreira da Silva Filho** foi **absolvido** da imputação contida no artigo 171, “caput”, do Código Penal, com fulcro no artigo 386, inciso VII, do Código de Processo Penal.

O réu não recorreu da r. sentença.

Inconformado, apelou o **Ministério Público**. Busca a

¹ Liberada nos autos digitais em 15/11/2024.

condenação do réu nos exatos termos da denúncia, aduzindo estarem suficientemente comprovadas a materialidade e autoria delitivas (fls. 409/416).

Processado o recurso, com contrarrazões (fls. 422/439), os autos subiram a esta E. Corte de Justiça.

A D. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo **provimento** do apelo Ministerial (fls. 449/455).

É o relatório.

Consta da denúncia que:

“ (...) no dia 05 de novembro de 2013, em horário incerto, na Rua Antônio Adade nº 140, Bairro Campolim, nesta cidade e comarca de Sorocaba, **WILSON FERREIRA DA SILVA FILHO**, qualificado às fls. 71, obteve, para si, vantagem ilícita consistente em R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais), em prejuízo da vítima *Juliane de Almeida Moraes*, mantendo-a em erro, mediante fraude consistente em celebrar de compromisso de compra e venda sobre imóvel do qual não era proprietário, e, após vender o empreendimento, suspendeu as obras e se evadiu.

Segundo apurado, o denunciado, sócio administrador do estabelecimento La Rioja Construções e Incorporações Ltda, celebrou compromisso de compra e venda com a vítima, no dia 05 de novembro de 2013, onde a vítima pagou o valor de R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais) para aquisição de apartamento em construção, localizado na Rua Antonio Perez Hernandez, 1 gleba 2, A3, quadra D, Bairro Campolim, nesta cidade e comarca de Sorocaba/SP.

Após a obtenção do valor pelo denunciado, este encerrou as atividades da empresa. Em certidão de registro de imóvel juntada nos autos (fls. 57/58), constatou-se que o imóvel negociado não pertencera à construtora.

A fraude empregada consistiu em celebrar compromisso de compra e venda de apartamentos “na planta” com a vítima, porém sem a intenção de concluir a obra, inclusive, construindo o

apartamento em propriedade que não era sua.

Diante do exposto, **DENUNCIO** a Vossa Excelência, **WILSON FERREIRA DA SILVA FILHO** como incurso no art. 171, §2º, inciso I, do Código Penal (...)” (fls. 114/115, com aditamento às fls. 281 tão somente para corrigir erro material no nome do réu).

A denúncia foi recebida em **10/11/2017** (fls. 130) e seu aditamento foi recebido em 13/08/2024 (fls. 288).

O acusado foi citado por edital (fls. 152/153), mas não compareceu em juízo. Aos 07/03/2018, foi decretada a suspensão do processo e do prazo prescricional, nos termos do art. 366 do Código de Processo Penal (fls. 160).

O réu apresentou a resposta à acusação de fls. 223/231, e, aos 28/06/2024, foi revogada a suspensão do processo e do prazo prescricional (fls. 246/247).

Aos 15/11/2024, sobreveio a r. sentença recorrida, que, a despeito do inconformismo Ministerial, não merece reforma.

Na fase inquisitiva, aos 03/02/2016, a ofendida Juliane de Almeida Moraes declarou: “(...) na data de 05/11/2013 veio adquirir um apartamento no condomínio Inside House Campolim, pelo qual pagou o valor de R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais), pagamento este efetuado à vista com o cheque do Banco Itaú S/A, nº SA-000042, de sua conta corrente nº 01622-7 (apresenta cópia). Esclarece a declarante que antes da negociação foram providenciadas as certidões negativas de praxe, estando, em princípio, tudo certo. A entrega das chaves estava prevista para o dia 30/07/2014, no entanto, para sua surpresa, além de não ter sido entregue o imóvel na data prevista, este teve as obras suspensas, ficando o prédio fechado, sem qualquer previsão de reinício das obras. Em

pesquisa junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis desta cidade, verificou que o terreno em que se situa o empreendimento encontra-se em nome de terceiro e não da Incorporadora La Rioja Construções e Incorporações Ltda, como constava do contrato. A La Rioja é uma das sócias da Inside House e o sócio administrador responsável pelas citadas empresa é o Sr. Wilson Ferreira da Silva. A declarante não teve contato pessoal com Wilson pois as negociações foram intermediadas por um Corretor conhecido de seu genitor. Que, Wilson encontra-se em local incerto e não sabido até a presente data. Que, em razão dos fatos, ingressou com ação cível, estando no aguardo de decisão.” (fls. 35).

O réu não foi localizado na fase inquisitiva.

Em juízo, a ofendida narrou que na época dos fatos, trabalhava na área imobiliária, e adquiriu o imóvel de um corretor de imóveis de sua confiança, em novembro do ano de 2013, mediante o pagamento à vista, com previsão de entrega para julho de 2014, a empresa incorporadora e construtora era a La Rioja, e citou que as obras estavam bem avançadas. Entretanto, disse que, no início de 2014, a obra paralisou suas atividades, e não conseguiu contato com o responsável pela empresa La Rioja, o que gerou prejuízos, porque teve que arcar com o pagamento de aluguel, apenas no ano de 2016 conseguiu contato com os proprietários de outras unidades, onde constituíram uma associação e eles mesmos concluíram o edifício, de modo que tiveram que arcar com essas despesas, apenas no ano de 2020 conseguiram terminar o prédio, e em janeiro de 2024 conseguiu a escritura do imóvel, sofreu prejuízo financeiro e emocional. Esclareceu que não teve contato direto com o réu, apenas com o corretor de imóveis. Citou que o réu não havia comprado o terreno onde foi construído o prédio, e quando o acusado desapareceu, houve esse imbróglio com o dono do terreno que participou da associação dos moradores cedendo seu terreno para que ninguém fosse lesado, e em troca, ficou com alguns apartamentos. Frisou que esse tipo de negócio onde o empreendedor se associa com o dono do terreno mediante cessão de alguns

apartamentos é prática comum no ramo imobiliário, porém, no caso, não houve a averbação disto na matrícula do imóvel. Disse que o acusado simplesmente abandonou as obras e desapareceu, ele não foi localizado sequer pelo Delegado de Polícia, uma outra construtora contratada pela associação de moradores, chamada Ferpel, concluiu a obra. Contou que, quando foi feito o compromisso de compra e venda, havia unidade certa e determinada, e essa unidade foi a que registrou no seu nome após onze anos. Ingressou com ação na esfera cível, mas o réu não foi encontrado.

A testemunha Eric Rodrigues Vieira declarou que atuou como advogado da vítima na época dos fatos, ela havia adquirido um imóvel mediante pagamento com cheque administrativo, porém, não conseguiu mais contato com o vendedor, e a obra não foi concluída pela construtora responsável, e sim por outra construtora contratada pelos moradores. Foram feitas inúmeras tentativas de notificações do acusado, porém, não conseguiram localizá-lo. Acredita que ingressou com ação cível contra a construtora, porém, pelo que se recorda, não teve nenhum retorno efetivo.

Em seu interrogatório judicial, o réu informou que trabalhava em uma grande empresa na cidade de São Paulo, recebeu a oferta de ser sócio de uma empresa importadora de alimentos que queria abrir uma construtora e, assim, lhe foi dada uma porcentagem para desenvolver essa construtora. Disse que, nesse ramo, entregou diversos empreendimentos e começou a crescer, trabalhava em parceria com os bancos Safra e Bradesco, mas, em determinado momento, foi avisado pelo Banco Bradesco que a empresa importadora de alimentos havia entrado em recuperação judicial e, assim, seriam cortados os créditos da construtora, inclusive capital de giro, e houve esses cortes de um dia para o outro. Citou que possuíam um caixa para um ano e, assim, com recursos próprios, tentou tocar as obras pendentes, mas não foi aceito por outros bancos que agiram em retaliação a empresa de alimentos e, com isso, não conseguiu concluir uns empreendimentos que

precisavam de financiamento. Desse modo, se acertou com os empreiteiros, mas os funcionários destes passaram a paralisar, fazer greves, quebraram coisas. Disse que tentou encontrar empresas para vender esses empreendimentos, mas diante de todo esse problema e em razão de algumas ações trabalhistas, as empresas não quiseram mais assumir. Citou que o escritório de advocacia começou a receber os clientes e, assim, tudo o que havia de posse da empresa foi entregue aos condôminos. Frisou que a obra que a vítima se queixou estava praticamente acabada, apenas estava pendente a finalização de acabamento. Esclareceu que, em relação ao dono do terreno, o interrogando havia comprado uma casa dele, ele era construtor também, e não transferiu o imóvel para seu próprio nome para que houvesse menos prejuízo na obra. Citou que havia uns quinhentos clientes, e apenas com a vítima teve problemas. Disse que foi pego de surpresa, mas não houve ação de regresso contra a empresa de alimentos. Não houve pedido para liberar as travas bancárias porque a construtora não entrou com recuperação judicial. Disse que possuíam capital, tinham caixa de todos os empreendimentos separados e esse caixa foi deixado para os condomínios. Alegou que, quando os bancos pararam de enviar os créditos, as obras foram paralisadas.

Diante das provas produzidas nos autos, **entendo ser o caso de manutenção da r. sentença absolutória.**

A denúncia imputa ao réu o delito de estelionato, descrevendo que este obteve vantagem ilícita (R\$125.000,00) em prejuízo da vítima, mediante fraude consistente em “*em celebrar compromisso de compra e venda de apartamentos “na planta” com a vítima, porém sem a intenção de concluir a obra, inclusive, construindo o apartamento em propriedade que não era sua.*”

No caso dos autos, verifica-se que a ofendida celebrou compromisso de compra e venda com “La Rioja Construções e Incorporações LTDA”, cujo sócio administrador era Wilson Ferreira da Silva Filho, objetivando a

aquisição do apartamento 1103 no empreendimento “Inside House Campolim SPE LTDA”, situado na Rua Antonio Perez Hernandez, s/n, gleba 2-A3, Quadra D (fls. 36/50), pagando a quantia de R\$125.000,00, conforme cheque de fls. 51 e termo de quitação de fls. 52.

A ofendida, conforme declarou, realizou pesquisas em nome do empreendimento, e nada constava em seu desfavor (fls. 53/58). Outrossim, declarou que as obras estavam em estágio avançado, mesmo porque o contrato foi celebrado em 05/11/2013, e a previsão de entrega da obra era 30/07/2014.

A ofendida narrou, então, que as obras foram paralisadas e o réu não foi mais encontrado, restando-lhe prejuízos materiais e emocionais. Declarou que se juntou aos proprietários de outras unidades e constituíram uma associação, através da qual concluíram o edifício, arcando com suas despesas. Segundo relatou, apenas no ano de 2020 conseguiram terminar o prédio, e, em janeiro de 2024, conseguiu a escritura do imóvel.

No mais, discorreu que o imóvel negociado não pertencia à empresa do acusado.

O acusado, por sua vez, declarou que era sócio da construtora em comento, e teria realizado a entrega de diversos empreendimentos. Todavia, também era sócio de uma empresa do ramo de importação de alimentos, que entrou em recuperação judicial. Assim, os créditos da construtora foram cortados, de um dia para o outro, inclusive o capital de giro. Diante disso, tentou tocar as obras com recursos próprios, mas não foi aceito por alguns bancos. Também teve problemas com funcionários, que passaram a paralisar e quebrar coisas. O escritório de advocacia começou a receber os clientes e tudo o que havia de posse da empresa foi entregue aos condôminos. Frisou que a obra que a vítima se queixou estava praticamente acabada, apenas estava pendente a finalização de acabamento.

Tinha cerca de 500 clientes e apenas teve problemas com a vítima.

Destaca-se que o réu juntou aos autos o contrato de fls. 233/241, no qual a construtora “La Rioja Construções e Incorporações LTDA”, cujo sócio era o réu Wilson Ferreira da Silva Filho, e “C.M.G participação e incorporação LTDA” celebraram compromisso de permuta, avençando que o terreno descrito na matrícula nº 86.211 seria entregue em troca de 12 unidades de apartamentos em empreendimento imobiliário a ser construído no aludido terreno.

E como bem apontou a r. sentença, referido contrato preenche os requisitos de validade perante o Código Civil, ainda que não tenha sido objeto de registro perante o cartório de imóveis.

Sendo assim, não se vislumbram elementos suficientes para a condenação do acusado.

Isso porque, apesar de o empreendimento não ter sido entregue finalizado, conforme celebrado em contrato, não se verifica a presença, de forma inconteste, do dolo do acusado em auferir vantagem ilícita, mediante fraude.

A uma porque, ao contrário do que narra a denúncia, o terreno em questão havia sido cedido ao acusado, em forma de permuta por apartamentos que seriam entregues ao seu anterior proprietário.

A duas porque, ao que consta, as obras do empreendimento estavam em estágio avançado, ou seja, o réu dispendeu de valores para a construção do imóvel até a fase de acabamento. Assim, como bem discorreu a r. sentença, “*seria ilógico acreditar que o pretense estelionatário iria dispende uma força tarefa para erguer dois empreendimentos para somente após retirar vantagem ilícita*”.

Ademais, segundo relatos do réu, as obras não foram concluídas em virtude de revés financeiro sofrido pelo acusado, que inclusive requereu recuperação judicial da empresa “Comercial Importação e Exportação La Rioja LTDA” em 03 de abril de 2013 (23ª Câmara de Direito Privado do TJSP, Agravo de Instrumento 2019928-49.2013.8.26.0000).

Destaco, neste ponto, que a própria ofendida realizou pesquisas em nome do empreendimento, verificando que nada constava em seu desfavor, pouco antes da paralisação das obras. Outrossim, é certo que o prejuízo sofrido por esta não foi de R\$125.000,00, como narrou a denúncia, uma vez que o empreendimento estava na fase final de acabamento.

No mais, cumpre ressaltar que a vítima sequer manteve contato com o acusado, tendo celebrado o compromisso de compra e venda através de corretor de sua confiança, como declarou.

Diante de tais circunstâncias, entendo que se trata de questão de descumprimento contratual, com eventuais perdas e danos, a ser tratada na esfera cível. Repito que não se vislumbra dolo do réu em auferir vantagem ilícita mediante fraude.

Destaco, por oportuno, que o empreendimento em questão compreendia a construção de diversos apartamentos, ou seja, diversos clientes teriam sido lesados. No entanto, passados mais de 10 anos dos fatos, o réu não sofreu nenhuma condenação criminal, evidenciando que se tratou tão somente má gestão financeira e descumprimento contratual.

Assim, não havendo elementos suficientes para a condenação do acusado, deve ser mantida a sua absolvição, com fulcro no art. 386, VII, do Código de Processo Penal.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, por meu voto, **nego provimento** ao apelo Ministerial, mantendo íntegra a r. sentença por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Ely Amioka
Relatora