



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000306883

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Criminal nº 1501673-90.2018.8.26.0270, da Comarca de Itapeva, em que é apelante RICARDO CELSO DE OLIVEIRA ARAUJO, é apelado MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

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 recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CHRISTIANO JORGE (Presidente) E GILDA ALVES BARBOSA DIODATTI.

São Paulo, 28 de março de 2025.

RICARDO SALE JÚNIOR
Relator
Assinatura Eletrônica

15ª Câmara de Direito Criminal

Apelação nº 1501673-90.2018 – Itapeva

Apelante: Ricardo Celso de Oliveira Araújo

Apelada: A Justiça Pública

Magistrado: Dr. Renato Hasegawa Lousano

Voto nº 37.699

APELAÇÃO CRIMINAL – DISPOSIÇÃO DE COISA ALHEIA COMO PRÓPRIA. O contexto probatório foi suficiente para comprovar a prática do crime pelo apelante, conforme prova documental e testemunhal. A palavra da vítima, corroborada por laudos e depoimentos, demonstrou que o réu vendeu imóvel de propriedade pública como se fosse seu, obtendo vantagem ilícita. A tese defensiva de ausência de dolo foi rejeitada, diante das provas que confirmam a ciência do apelante quanto à irregularidade da venda.

Dosimetria: Pena-base fixada acima do mínimo legal, em razão da culpabilidade e das consequências do crime. Pena definitiva estabelecida em 01 (um) ano, 02 (dois) meses e 12 (doze) dias de reclusão, em regime inicial aberto, substituída por penas restritivas de direitos – Recurso defensivo desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 855/861 e 890/891, cujo relatório se adota, que julgou procedente a denúncia para condenar **RICARDO CELSO DE OLIVEIRA ARAÚJO**, devidamente qualificada nos autos do processo, como incurso nas sanções do artigo 171, §2º, do Código Penal, à pena de 01 (um) ano, 02 (dois) meses e 12 (doze) dias de reclusão, em regime inicial aberto, e pagamento de 12 (doze) dias-multa, no valor unitário mínimo, substituída a pena privativa de liberdade por restritivas de direitos, consistente em prestação de serviços à comunidade e prestação pecuniária, no valor de cinco salários-mínimos, em favor da vítima.

Pretende-se, com o presente recurso, a reforma da r. sentença recorrida, objetivando a absolvição do réu, sob o fundamento da insuficiência probatória (fls. 913/918).

Regularmente processado o recurso interposto, com o oferecimento das contrarrazões de fls. 924/927, vieram os autos a esta Instância, tendo a Douta Procuradoria Geral de Justiça opinado pelo não provimento do recurso (fls. 946/948).

É o relatório.

O recurso defensivo não merece provimento.

O apelante foi condenado como incurso nas sanções do artigo 171, §2º, do Código Penal, pois, nas circunstâncias narradas na denúncia, em 10 de maio de 2013, em horário incerto, na Rua Cel. Levino Ribeiro, 778, Centro, na cidade e comarca de Itapeva, obteve, para si, vantagem ilícita no valor de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), em prejuízo da vítima Carlos Eduardo Aparecido Ferreira, vendendo coisa alheia como própria.

Segundo apurado, o réu é proprietário da “Imobiliária Riza Imóveis” e, na data dos fatos, vendeu um imóvel urbano, de 300 metros quadrados, com frente para a Rua Roselândia, confrontando com a Escola Estadual Nicota Soares, no Bairro Jardim Belvedere, que faz parte da matrícula nº 9.688 do CRI de Itapeva, para a vítima Carlos. Ocorre que a propriedade pertencia ao Fundo

Estadual de Construções Escolares. Mesmo assim, o denunciado vendeu o terreno, como se dele fosse assumindo a obrigação contratual de regularizar a documentação do imóvel.

A vítima pagou o valor de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) pelo bem, por meio da entrega de um veículo VW/Fox, de placas EEQ-6920, e a quantia de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). Após o pagamento pela vítima, o apelante não realizou a regularização do registro do imóvel, sendo então apurado que o bem em questão está inserido em área cedida para o Fundo Estadual de Construções Escolares, de modo que se trata de bem público.

Além disso, em 21 de outubro de 2013, após, portanto, ter negociado o terreno com Carlos, Ricardo anunciou a venda de unidades (apartamentos) a serem construídas em condomínio fechado, denominado “Residencial Belvedere”, no qual estava incluída a parte do imóvel que havia comercializado com a vítima.

Posteriormente, em 10 de fevereiro de 2015, o denunciado ainda vendeu o mesmo terreno para Regis Batista Leite, fatos que estão sendo apurados nos autos nº 0001770-67.2018.8.26.0270, que tramitam perante a 3ª Vara Judicial da Comarca de Itapeva.

A denúncia foi regularmente recebida em 24 de abril de 2023 (fl. 748), prosseguindo-se a instrução processual, sendo

que, ao final, sobreveio a r. sentença condenatória, que foi publicada em 21 de novembro de 2024 (fl. 888).

A r. sentença recorrida, suficientemente motivada no que diz respeito ao decreto condenatório e em nada abalada pelas razões de recurso oferecidas pela defesa, merece ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

A materialidade está demonstrada nos autos pelo pedido de instauração de inquérito formulado pela vítima e documentos juntados (fls. 03/40), ofícios da Fundação para o Desenvolvimento da Educação (fls. 104/112), relatório final da autoridade policial (fls. 113/114), cópia de outros processos (fls. 238/680), registro do imóvel (fls. 693/702), laudo pericial (fls. 728/733) e pela prova oral colhida durante a instrução criminal.

A autoria também é certa.

A vítima Carlos Eduardo Aparecido Ferreira, em Juízo, *relatou que o acusado mostrou vários terrenos e depois mostrou um que seria dele. Foi esse que comprou. Pagou R\$80.000,00 à vista, uma parte pela entrega de um carro. O Régis comprou o mesmo terreno, também vendido pelo Ricardo. Eu não sei se ele comprou antes ou depois de mim. Eu não recebi nada de volta. Eu iria morar nesse terreno. Até hoje eu não consegui comprar um novo terreno e continuo morando de aluguel.*

Importante salientar que a palavra da vítima

nos crimes patrimoniais tem maior relevância e deve ser levada em consideração para a atribuição da autoria e elucidação dos fatos. A propósito:

“ROUBO - Crime de resistência absorvido - Insuficiência probatória - Relevância da palavra da vítima Inobservância das formalidades do art. 226 do CPP - Irrelevância - Importância da certeza manifestada pelo reconhecedor - Condenação mantida
1 - A violência é elemento constitutivo do roubo se empregada antes de sua consumação contra policial que tenta obstar a ação delitiva, não tipificando, autonomamente, o crime de resistência; 2 - A palavra do ofendido, em sede de crimes contra o patrimônio, é elemento de convicção de grande relevância, levando-se em conta a clandestinidade desse tipo de delito” (TJSP - 13ª Câmara de Direito Criminal, Apelação nº 0373547-54.2010.8.26.0000, Rel. Des. Renê Ricupero, j. 04/08/2011). (grifos nossos)

A testemunha Régis Batista Leite, em Juízo, *relatou que comprou o mesmo terreno do acusado. Pagou o valor de R\$100.000,00 a vista, via depósito bancário. Eu não recebi nenhum valor de volta. Eu tinha juntado esse dinheiro trabalhando no Japão. O meu terreno era exatamente o mesmo do Carlos Eduardo. Eu estive com ele no local e ele me mostrou o mesmo lote que o Ricardo tinha me vendido. Quando ele me vendeu o Ricardo marcou com a trena na guia da rua os dez metros.*

A testemunha Ruy Antonio Fernandes Campos relatou, em Juízo, *que comprou uma área total, com cerca de três mil e quatrocentos metros. Ela ia do muro da escola at a esquina. Eram três áreas regularizadas com matrícula e uma não regularizada. Um dos planos era construir torres de apartamentos no local, quando eu seria parceiro do RICARDO. Eu acho que o terreno seria utilizado integralmente ou quase integralmente. Não sei se chegava até o muro da escola.*

A testemunha Gedson Biazziini relatou, em Juízo, *que o terreno era propriedade de seu pai. Quatro lotes documentado e uma área não documentada. Eu não tenho participação dos negócios que ele fez posteriormente. Foi meu pai quem fez o loteamento. Ele fez uma doação para construir a escola, e sobrou uma área que o estado não usou. Que eu saiba o meu pai não recebeu tudo. Quando o meu pai vendeu para o Ricardo ele não sabia que área era do Estado. Quando eu falei que “tinha uma área sobrando” eu quis dizer que havia uma área ainda não comercializada.*

O réu, em Juízo, negou os fatos descritos na exordial acusatória. *Disse que na época adquiriu uma área de três mil seiscentos e poucos metros quadrados. Eu comprei a área total e o senhor Osis Biazziini, que era meu amigo há mais de 30 anos, ele me vendeu a área sabendo que 4 lotes eram com matrícula e o restante era sem matrícula para se praticar a usucapião. Estava tudo combinado, inclusive eu tenho um mapa na época assinado por ele e*

pela esposa reconhecido firma da área total. O que ficou estabelecido é que eu ia fazer a usucapião, não coloquei isso no contrato, e ele ia arcar com as despesas. Nessa época eu vendi dois lotes de 10x30, um para o senhor Régis e um para o senhor Eduardo. Depois o meu projeto era fazer ali um condomínio de apartamentos na área total, uma vez estando pronto usucapião. As duas partes que compraram esses dois lotes estavam cientes que ia ter um processo de usucapião e depois ia ser feita a matrícula da escritura. Eu não sabia que essa área pertencia ao estado e até considero que foi uma certa falha minha não ir mais a fundo na documentação, porque além de ter uma amizade de mais de 30 anos com o proprietário que fez e implantou o loteamento, eu não imaginava que era do Estado. Eu sabia que ia ter que fazer usucapião. Foi um erro técnico da minha parte de não ter ido a fundo na documentação. A área vendida para o Rui não incluía as duas áreas vendidas para o Regis e o Eduardo. Eu ia implantar 64 apartamentos. Eu estive em uma empresa em Curitiba, inclusive foi feito o projeto para as torres com 64 apartamentos. Em julho de 2013 foi apresentado o projeto que os arquitetos fizeram e ele me mandou procurar a prefeitura porque, às vezes, o zoneamento não permite construir o prédio com 3 andares. Quando estive na prefeitura para verificar se eu podia construir a os apartamentos com 3 andares, foi quando eu tive a surpresa de que terreno era do Estado. Eu notifiquei e tentei as tratativas com a família para fazer um acordo e eu tinha que é devolver esse dinheiro dos 2 lotes e não houve nenhum acordo. Inclusive eu notifiquei a proprietária, a dona Ivone, viúva do senhor Osis Biazzini. Eu descobri em 2014, no comecinho, quando ia implantar o condomínio de apartamentos. Os lotes vendidos para o Regis e o Eduardo não era o mesmo, era um ao lado do outro. Eu

procurei tentar devolver sim o dinheiro, mas de acordo com minhas possibilidades na época e conforme fosse entrando, mas não teve acordo. Tenho 59 anos. Hoje a imobiliária ainda existe, mas eu estou para fechar, porque o meu filho se tornou corretor. Eu tenho 40 anos de corretor. Estou mais envergonhado do que exaltado. Em toda a minha carreira de corretor eu nunca passei por uma situação dessa. A minha intenção é realmente fechar a empresa e meu filho é corretor e vai abrir a imobiliária dele. Tenho quatro filhos. Na época a minha mãe teve câncer e depois o meu filho também teve câncer. Gastei todas as minhas economias.

Todavia, a versão apresentada pela recorrente restou completamente isolada das demais provas carreadas aos autos, além de apresentar notórias inconsistências, o que contribui para emprestar maior credibilidade aos demais depoimentos prestados.

Conclui-se, portanto, que o contexto probatório foi suficiente para provar que o insurgente realmente foi o autor do delito inserto no artigo 171, §2º, do Código Penal, conforme se depreende da forte e conclusiva prova testemunhal, de forma que inafastável o r. decreto condenatório. Impossível, portanto, se falar em absolvição, sob o fundamento da insuficiência probatória ou ausência de dolo.

Nesse sentido, anteriormente decidi:

APELAÇÃO CRIMINAL – Disposição de coisa alheia

como própria – Preliminar afastada - Autoria e materialidade delitiva perfeitamente demonstradas – Prova robusta a admitir a condenação do réu – Penas adequadas - Regime prisional mantido - Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Criminal 0002131-90.2018.8.26.0268; Relator (a): Ricardo Sale Júnior; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Criminal; Foro de Itapequerica da Serra - 4ª Vara; Data do Julgamento: 01/06/2023; Data de Registro: 01/06/2023)

Nota-se que as reprimendas foram bem fixadas pela r. sentença, em consonância com os critérios definidos em lei, em montante adequado para a reprovação e prevenção do crime cometido pelo acusado, nos termos dos artigos 59 e 68, ambos do Código Penal, não merecendo reparo em seu *quantum*, devendo ser integralmente mantida, nos seguintes termos:

Na primeira fase, conforme folha de antecedentes e certidão de fls. 809/817, o réu é primário e não ostenta maus antecedentes. Valoro negativamente a culpabilidade do acusado, uma vez que vendeu a mesma propriedade, que não lhe pertencia, a três pessoas distintas, bem como as consequências do delito, já que o prejuízo patrimonial da vítima foi de R\$80.000,00 e o imóvel seria destinado à sua moradia, não tendo ela logrado adquirir novamente outro terreno. Não há nos autos elementos para se ponderar as demais circunstâncias judiciais. Assim, presentes duas circunstâncias judiciais negativas, fixo a pena base acima do mínimo legal, majorando-o em 1/5, a saber: 01 (um) ano, 02 (dois) meses e 12 (doze) dias

de reclusão e pagamento de 12 (doze) dias-multa.

Não há agravantes ou atuantes.

Não há causas de aumento ou diminuição de pena.

Inocorrentes outras causas de modificação da pena, torno a reprimenda definitiva, no patamar de 01 (um) ano, 02 (dois) meses e 12 (doze) dias de reclusão e pagamento de 12 (doze) dias-multa.

Fica mantido o regime prisional aberto para início de cumprimento de pena, nos termos do artigo 33, § 3º, do Código Penal, pois é o que melhor se adequa ao caso em comento, tratando-se de réu primário e de bons antecedentes.

Por fim, mantém-se a substituição da pena privativa de liberdade por restritivas de direitos, nos termos da r. sentença de primeiro grau, pois adequada e suficiente ao caso em análise, nos termos do artigo 44 do Código Penal.

Assim sendo, e nestes termos, nega-se provimento ao recurso, mantendo-se, nos termos em que proferida, a r. sentença de primeiro grau, por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Ricardo Sale Júnior
Desembargador Relator