



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000445485

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Criminal nº 0038282-79.2009.8.26.0071, da Comarca de Bauru, em que é apelante FLAVIANETE DOS REIS FERREIRA, 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 ELY AMIOKA.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

GILDA ALVES BARBOSA DIODATTI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO: 020998
APELAÇÃO: 0038282-79.2009.8.26.0071
APELANTE: FLAVIANETE DOS REIS FERREIRA
APELADO: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA: BAURU - 3ª VARA CRIMINAL

MM. Juiz prolator: Dr. Cláudio Augusto Saad Abujamra

ESTELIONATO. RECURSO DEFENSIVO. PLEITO DE ABSOLVIÇÃO POR ATIPICIDADE, AUSÊNCIA DE DOLO OU INSUFICIÊNCIA DE PROVAS. ALTERNATIVAMENTE, PUGNA POR AFASTAMENTO DO CONCURSO MATERIAL. REDUÇÃO DA PENA-BASE. MODIFICAÇÃO DO REGIME. SUBSTITUIÇÃO DA PENA PRIVATIVA DE LIBERDADE POR UMA SÓ RESTRITIVA DE DIREITOS. ISENÇÃO DE CUSTAS. RECURSO DESPROVIDO. Materialidade e autoria comprovadas por prova documental e oral harmônicas. Modus operandi consistente em falsa apresentação como corretora de imóveis para obtenção de valores a título de "sinal" ou "taxas" de múltiplas vítimas, sem dar andamento aos negócios ou restituir as quantias. Dolo evidenciado pela falsa qualificação profissional, exigência de pagamentos em espécie sem recibos e posterior evasão com apropriação dos valores. Palavra das vítimas corroborada por documentos e depoimentos de funcionários da Caixa Econômica Federal.

PENAS. Pena-base no mínimo legal, sem alterações nas fases seguintes. Reconhecida continuidade delitiva entre 14 crimes (aumento de 2/3) e concurso material com delito isolado. Pena final de 2 anos e 8 meses de reclusão e 26 dias-multa mínimos.

REGIME E BENEFÍCIOS. Regime inicial aberto. Substituição da pena privativa de liberdade por duas restritivas de direitos (prestação de serviços à comunidade e prestação pecuniária). Multa mantida por constituir cominação cumulativa do tipo penal. Ausência de interesse recursal quanto à isenção de custas e valor mínimo indenizatório, não fixados na sentença.

Recurso desprovido.

Trata-se de apelação defensiva interposta contra a r. sentença de fls. 1069/1088, publicada em 27/11/2024 (fl. 1092), que condenou **FLAVIANETE DOS REIS FERREIRA** às penas de 2 (dois) anos e 8 (oito) meses de reclusão, em regime aberto, e ao pagamento de 26 (vinte e seis) dias-multa mínimos, pela prática do delito previsto no artigo 171, *caput*, por 14 vezes, na forma do artigo 71, *caput*, do Código Penal, e por uma vez, na forma do artigo 69, *caput*, do Código Penal, substituída a pena privativa de liberdade por duas penas restritivas de direitos, uma consistente em prestação de serviços à comunidade, pelo tempo da pena aplicada, e outra, em prestação pecuniária, no valor de um salário mínimo, em favor de entidade pública ou privada com destinação social, a ser definida em execução, deferido o direito de recorrer em liberdade. A r. sentença também julgou extinta a punibilidade da acusada com relação a sete crimes de estelionato, tendo em vista ter ocorrido a decadência, nos termos do artigo 107, inc. IV (2ª figura) do Código Penal.

A r. sentença transitou em julgado para o Ministério Público em 10/12/2024 (fl. 1200).

Em suas razões recursais (fls. 1128/1153), FLAVIANETE pleiteia a absolvição por atipicidade da conduta diante da ausência de dolo específico para a prática do estelionato, ou por

insuficiência de provas para a condenação, ou, ainda, por ausência de representação para alguns dos delitos, considerando as modificações trazidas no Código Penal pelo Pacote Anticrime. Subsidiariamente, requer o afastamento da aplicação do concurso material; a redução da pena-base ao mínimo legal; a substituição da pena privativa de liberdade por apenas uma restritiva de direitos; a concessão de *sursis* penal; a não aplicação de multa ou sua aplicação no mínimo-legal; imposição de regime inicial de cumprimento de pena mais brando; isenção de custas processuais; afastamento ou redução do valor fixado para reparação de danos.

O Ministério Público apresentou contrarrazões (fls. 1158/1174) pugnando pelo desprovimento do recurso.

A d. Procuradoria-Geral de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fls. 1223/1233).

É o RELATÓRIO.

Extrai-se dos autos que, no dia 04/07/2011, a acusada FLAVIANETE foi denunciada como incurso no art. 171, *caput*, por vinte e duas vezes, combinado com artigos 69 e 71, todos do Código Penal (fls. 3/7), porque, segundo a denúncia, entre agosto de 2008 e agosto de 2009, ela, reiteradamente, em datas e locais diversos, em Bauru/SP, obteve para si vantagem ilícita no valor de R\$ 129.080,00, em prejuízo alheio, induzindo em erro, mediante meio fraudulento, as vítimas João Carlos dos Santos Alves, Wagner de Mendonca, José Carlos Vanderlei, Marcos Antonio



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Lopes, Arianne da Silva Ferrari, Edilson de Souza, Edson Pereira de Lima, Maria Elizabete Gomes Afonso, Maria Etelvina Amorim de Oliveira, Lucas Pereira Ferreira, João Rodrigues Neto, Estevão Willians da Silva, Marcio Luis da Silva, Aline, de Fátima Silva, Fernanda Miranda, Romualdo Martins dos Santos, Mario Wilson Pelizardo, Aline de Fátima Silva, Valdirene Gonçalves Sabino, André Luis Merizio Tonon, Maria Aparecida. Vieira, Anfonio Marcos Pereira da Silva, Marcos Pereira da Silva e Rafael Rodrigues de Souza.

A denúncia foi recebida em 04/07/2011
(fls. 257/259).

A ré não foi localizada para ser citada
pessoalmente, razão pela qual foi citada por edital às fls. 286/288.

Decorrido o prazo da citação editalícia *in albis*, suspendeu-se o processo e o prazo prescricional em 20/10/2011 (fls. 296).

A ré foi citada pessoalmente em
04/10/2022 (fls. 481 e 487).

Finda a instrução criminal, foi prolatada
a r. sentença ora impugnada, nos termos e limites acima expostos.

Pois bem.

Inicialmente, quanto à alegada ausência

de representação de algumas vítimas, observo que tal questão já foi devidamente enfrentada na r. sentença, que reconheceu a extinção da punibilidade em relação aos fatos praticados contra Marcos Pereira da Silva, Valdirene Gonçalves Sabino, André Luis Merizio Tonon, Edilson de Souza, Estevão Willians da Silva, José Carlos Vanderlei e Maria Aparecida Vieira, justamente pela ausência da condição de procedibilidade introduzida pelo §5º do art. 171 do CP.

Contudo, em relação às demais vítimas, a persecução penal prosseguiu regularmente, uma vez que estas compareceram em juízo, prestaram depoimentos detalhados sobre os fatos e manifestaram inequívoco interesse na responsabilização criminal da ré, o que configura representação tácita, plenamente válida para suprir a exigência legal.

Com efeito, conforme se verifica dos autos, as vítimas Aline de Fátima Silva Munhoz (fls. 825), Edson Pereira de Lima, Lucas Pereira Ferreira, João Rodrigues Neto (fls. 48), Márcio Luiz da Silva, Maria Elizabete Gomes Afonso, Maria Etelvina Amorim de Oliveira (fls. 37/39), João Carlos dos Santos Alves (fls. 19/21), Fernanda Miranda Alvarez de Matos (fls. 64/66, 70), Antônio Marcos Pereira da Silva (fls. 150/152), Rafael Rodrigues de Souza, Marcos Antônio Lopes, Romualdo Martins dos Santos, Mário Wilson Pelizardo e Wagner de Mendonça não só registraram boletins de ocorrência, como também compareceram em juízo e ratificaram seu interesse na persecução penal.

Portanto, em relação a estas vítimas, não há que se falar em ausência de representação, estando plenamente atendida a condição de procedibilidade exigida pelo §5º do art. 171 do CP.

No **mérito**, a **materialidade** e **autoria** dos crime de estelionato estão sobejamente demonstradas por: boletins de ocorrência de fls. 10/11 (João Carlos dos Santos Alves) 12/13 (Wagner de Mendonça), 16/17 (Marcos Antônio Lopes), 22/23 (vítima Edilson de Souza), 24/25 (Edson Pereira de Lima), 26/27 (Maria Elizabete Gomes Afonso), 35/36 (Maria Etelvina Amorim de Oliveira), 43/45 (Lucas Pereira Ferreira), 46/47 (João Rodrigues Neto), 54/55 (Márcio Luis da Silva), 56/57 (Aline de Fátima Silva), 58/60 (Fernanda Miranda), 74/75 (Romualdo Martins dos Santos), 76/77 (Mário Wilson Pelizardo), 78/79 (Rafael Rodrigues de Souza), 83/84 (Valdirene Gonçalves Sabino), 85/86 (André Luis Merizio Tonon), 92/93 (Maria Aparecida Vieira), 94/95 (Willian César Ferraz); pelo compromisso de compra e venda de fls. 19/21 (cliente João Carlos dos Santos Alves, com registro de pagamento de entrada no valor de cinco mil reais); pelo compromisso de compra e venda e recibo de fls. 37/39, com pagamento de entrada de 15 mil reais por Maria Etelvina de Oliveira); pelo comprovante de transferência bancária de fls. 39, valor de R\$ 15.000,00 de Maria Etelvina; pela transferência bancária no valor de R\$ 14.500,00 de "Roberto" (fls. 30); pelo recibo de pagamento de fls. 48, feito por João Rodrigues Neto, no valor de R\$ 3.000,00; pelo compromisso de compra e venda de fls. 64/66, em nome de Fernanda Miranda, com pagamento de sinal no valor de sete mil reais; pelo recibo de

pagamento no valor de sete mil reais feito por Fernanda Miranda (fls. 70); pelo comprovante de transferência bancária de fls. 84 no valor de R\$ 1.529,81 feito por Valdirene Gonçalves; pelo compromisso de compra e venda de fls. 87/89 (sinal pago no valor de 5 mil reais por André Luiz Merizio Tonon), pelo compromisso de compra e venda de fls. 137/139, em que Maria Aparecida Vieira adquiria imóvel no valor de R\$ 39.000,00 e deu como entrada R\$ 8.000,00), pelo compromisso de compra e venda de fls. 143/146 (por meio do qual Fernanda Miranda adquiria imóvel no valor de R\$ 37.000,00 e deu como entrada R\$ 7.000,00); pelo compromisso de compra e venda de fls. 150/152, por meio do qual Antônio Marcos Pereira da Silva adquiria imóvel no valor de R\$ 75.000,00 e deu como entrada R\$ 7.500,00; pelo recibo de Aline de Fátima Silva no valor de R\$ 1.000,00 (fls. 825); pela ficha de cadastro na CEF em nome de Maria Etelvina (fls.129/134); pelo ofício da Caixa Econômica Federal relatando que a acusada não era credenciada da CEF (fls. 249); pelo ofício do CRECI-SP, denotando que a inscrição da acusada se deu a título de estágio (fls. 230); e, ainda, pela robusta prova oral coligida aos autos, que é convincente e harmônica, demonstrando de forma inequívoca o esquema fraudulento perpetrado pela ré.

As vítimas ouvidas em juízo narraram de forma coerente e convergente o *modus operandi*.

A vítima Ariane da Silva Ferrari, ouvida em juízo, declarou que, estando interessada na aquisição de um imóvel, foi apresentada pela ré a uma residência localizada no bairro de sua preferência. A

denunciada informou-lhe que, para reservar o bem, o proprietário exigia o pagamento de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) a título de sinal, quantia que foi entregue à acusada. Posteriormente, a vítima visitou o imóvel, inclusive na presença do proprietário, mas passou a notar atrasos injustificados na tramitação documental da transação. A declarante constatou ter sido vítima de fraude quando a ré se tornou incontactável, não atendendo ligações telefônicas e ausentando-se de seu escritório profissional. Em contato posterior com o proprietário do imóvel, cujo nome não se recordou, este informou jamais ter recebido qualquer valor da acusada, apesar de confirmar que o bem efetivamente estava à venda. A vítima esclareceu que o proprietário acompanhou a visita ao imóvel junto com a ré, que se apresentava como corretora imobiliária. Quanto à remuneração da acusada, a declarante presumiu que seria aproximadamente 10% (dez por cento) do valor da transação, possivelmente dividido entre as partes.

A vítima Aline de Fátima Silva Munhoz, ouvida em juízo (mídia digital), declarou que, à época dos fatos, contava com 19 (dezenove) anos de idade e não possuía experiência anterior em transações imobiliárias, circunstância igualmente aplicável a seus genitores. Relatou que seus pais, ao dirigirem-se à Caixa Econômica Federal para obterem informações sobre procedimentos de financiamento habitacional, conheceram a denunciada e seu cônjuge, que se encontravam em tratativas com o gerente da instituição. Afirmou que seus genitores estabeleceram contatos subsequentes com a acusada, inclusive mediante visitas domiciliares recíprocas. Foi efetuado

pagamento de R\$ 1.000,00 (mil reais) a título de entrada, mediante recibo apresentado em audiência. A depoente relatou que, após receber o pagamento e recolher seus documentos pessoais, a ré não foi mais encontrada nas buscas de contato. Posteriormente, teve ciência de que foram vítimas de fraude. Transcorrido determinado período, foi contatada pela autoridade policial, informando a localização de seus documentos. Acrescentou que, salvo equívoco, a denunciada teria realizado alguma ação não especificada sem efetiva formalização do negócio imobiliário.

A vítima Edson Pereira de Lima, em juízo (mídia digital), relatou que, em busca de imóvel para aquisição mediante financiamento, foi direcionada por conhecidos a uma imobiliária que, segundo informado, obtivera êxito em negociações similares anteriores, fato que inspirou sua confiança. Ao estabelecer contato com a acusada, esta lhe apresentou diversas propriedades, tendo algumas negociações preliminares sido frustradas por insuficiência documental. Posteriormente, a ré apresentou-lhe outro imóvel, asseverando viabilidade negocial, chegando inclusive a formalizar contrato junto à Caixa Econômica Federal. A acusada solicitou-lhe o pagamento de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) em espécie, a título de sinal para reserva do imóvel pelo proprietário. O declarante afirmou ter sacado o montante em terminal eletrônico bancário e entregue à ré, sem exigir recibo. Ao comparecer à instituição financeira para assinatura contratual definitiva, foi informado pela funcionária que nenhum valor havia sido repassado à Caixa, constatando a fraude. Para efetivar a aquisição, necessitou de empréstimo

familiar adicional. O depoente confirmou a existência de instrumento contratual lavrado em cartório mencionando o sinal, porém não reteve cópia. A denunciada, que se apresentava como proprietária da imobiliária e possuía número de registro no CRECI de autenticidade não verificada, tornou-se subsequentemente incontactável, inclusive em hospedagem hoteleira.

A vítima Lucas Pereira Ferreira, em juízo (mídia digital), declarou que, após alienar imóvel de sua propriedade para aquisição de outra residência que apresentava irregularidades documentais, foi indicado por terceiro à denunciada como profissional habilitada para providenciar a regularização necessária. Relatou que a acusada lhe solicitou, inicialmente, o pagamento de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), alegadamente destinados a taxas e procedimentos administrativos, e, posteriormente, mais R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) para continuidade das providências, totalizando R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). O declarante afirmou que os valores foram entregues em espécie, sem emissão de recibo. Ao estranhar a solicitação adicional, dirigiu-se à instituição financeira envolvida, onde a ré o aguardava para recebimento do montante. Não obteve mais contato com a denunciada, que passou a não atender suas ligações. Ao procurá-la em seu escritório, constatou que o estabelecimento estava desativado, sendo informado por vizinho de que seria mais uma vítima de fraude praticada pela acusada, e que seus documentos teriam sido apreendidos pela autoridade policial, fato posteriormente confirmado ao recuperá-los na delegacia.

A vítima João Rodrigues Neto, em juízo (mídia digital), relatou que foi apresentada à denunciada mediante indicação de conhecido que teria realizado transação bem-sucedida com a acusada. Declarou ter procurado a ré em estabelecimento desprovido de caracterização visual como imobiliária, tratando-se de recinto comum mobiliado com mesa e equipamento de informática. A depoente afirmou ter efetuado pagamento de R\$ 3.000,00 (três mil reais) em espécie à denunciada, sem emissão de recibo e sem que houvesse sido proposta outra modalidade de pagamento como transferência bancária ou cheque. Relatou que a ré cumpriu os procedimentos burocráticos junto à Caixa Econômica Federal, tendo o financiamento sido concluído com êxito. Esclareceu que a denunciada não mencionou despesas para iniciar o processo de financiamento, tendo-a acompanhado à instituição financeira para pagamento de tributos e taxas, correspondentes a 5% (cinco por cento) do valor venal do imóvel. A acusada solicitou-lhe os R\$ 3.000,00 (três mil reais) como sinal supostamente exigido pela proprietária, mas, ao estabelecer contato direto com esta, constatou que nenhum valor havia sido repassado pela ré.

A vítima Márcio Luiz da Silva, ouvida em juízo (mídia digital), declarou que localizou anúncio de imóvel situado no bairro Octavio Rasi em veículo jornalístico, estabelecendo subsequente contato com a denunciada, que lhe apresentou a propriedade. Relatou ter iniciado procedimento de financiamento, dispondo de recursos provenientes do FGTS e da alienação de veículo de sua propriedade. Afirmou que, ao atingir montante

necessário para entrada, a ré exigiu-lhe R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), alegadamente destinados ao recolhimento de tributos e emolumentos cartorárias, asseverando que tal valor seria deduzido do montante final da transação. A denunciada comprometeu-se a formalizar o procedimento em cartório dois dias após o pagamento, com entrega de recibo, o que não ocorreu, tornando-se posteriormente incomunicável. O declarante, ao verificar o andamento do procedimento junto à Caixa Econômica Federal, foi informado da paralisação inicial do processo. Em contato com o proprietário do imóvel, necessitou desembolsar valor adicional em razão da dilação temporal, recorrendo a empréstimo familiar para concretização do negócio.

A vítima Maria Elizabete Gomes Afonso, ouvida em juízo (mídia digital), narrou que havia se separado do marido e a casa foi vendida. Ficou com parte do valor da venda e foi procurar outra residência para adquirir. Morava nas proximidades do Jardim Redentor. Conhecia a ré como corretora. Deu cinco mil reais para ela a fim de que desse entrada na casa. Depois, a acusada pediu mais, para dar entrada na Caixa. Foi ver a casa a ser comprada. Na última vez que a viu, foram a um cartório para assinarem documentos. Ela ficou de ligar para assinar o contrato na Caixa. Alguns dias depois, foi ao escritório dela e viu várias vítimas por lá, ocasião em que percebeu ter sido vítima de um golpe. Acabou entregando dez mil reais no total nas mãos da acusada. Não se recorda se ela forneceu recibo. Não viu mais a ré.

João Carlos dos Santos Alves, ouvido em

juízo, disse que a ré tinha uma imobiliária na cidade. Foi visitar um imóvel com ela. Um colega indicou a acusada. Inicialmente, a ré pediu um sinal, para assegurar a compra da casa. Pagou quantia de cinco mil reais a título de sinal. Pegou este dinheiro emprestado. Deu o dinheiro em mãos para a ré. Foram até um cartório. Percebeu que ela começou a enrolar. Foi até a residência e falou com o proprietário, que disse não ter recebido nenhum valor. Fez contato com a acusada na imobiliária e ela passou a querer arrumar outra casa. Após, tentou conversar novamente, mas ela sumiu e fechou a imobiliária. Soube, que ocorreu coisa semelhante com outras pessoas. Recorda-se que pagou o dinheiro em espécie no cartório e que, naquela época, reconheceu firma.

A vítima Fernanda Miranda Alvarez de Matos relatou que viu anúncio no jornal e a ré foi até sua casa, mostrando-lhe um imóvel. Após ir ao cartório e à CEF, a acusada exigiu uma entrada, recusando-se a receber em cheque e exigindo dinheiro em espécie. Pagou R\$ 7.000,00 (contrato fls. 64/66, recibo fls. 70), mas depois não conseguiu mais contato.

O ofendido Antônio Marcos Pereira da Silva, ouvido em juízo, declarou que a ré tinha escritório próximo ao Supermercado Panelão. Após mostrar alguns imóveis, ela pediu R\$ 7.500,00 como entrada (contrato fls. 150/152), mas não deu seguimento ao processo na CEF. O proprietário informou que nada recebeu.

O ofendido Rafael Rodrigues de Souza, em juízo (mídia digital), narrou que conheceu a acusada por venda de imóveis.

Foi à CEF com ela e notou que várias pessoas a cumprimentavam, o que lhe passou credibilidade. Após mostrar um imóvel, a ré pediu um sinal de aproximadamente R\$ 2.000,00 ou R\$ 2.500,00, alegando ser para pagamento de taxas. Embora ela tenha solicitado mais dinheiro, ficou receoso e não pagou. Na CEF ela fez apenas uma demonstração e não deu entrada em nenhuma documentação. Quando tentou procurá-la em seu escritório, não mais a localizou. Relatou ainda que soube de algumas negociações anteriores bem-sucedidas feitas pela ré, motivo pelo qual confiou em entregar-lhe o dinheiro.

A vítima Romualdo Martins dos Santos, em juízo (mídia digital), relatou que, em busca de um imóvel para aquisição, conheceu a ré, que o acompanhou a diversos locais para visualização de propriedades. Decidiu-se pela compra de uma residência em fase de construção, tendo inclusive comparecido à Caixa Econômica Federal para providenciar a documentação necessária. Declarou que a denunciada solicitou-lhe o pagamento de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais) a título de entrada para a aquisição do imóvel, valor que foi entregue parte em espécie e parte mediante transferência de um veículo. Após efetuar o pagamento, a ré desapareceu. O declarante informou que, dias depois, ao visitar a obra com intuito de escolher revestimentos, foi alertado por pessoa no local que não havia registro de comprador para aquela unidade. Constatou, então, ter sido vítima de fraude, não tendo recuperado quaisquer valores. Afirmou ter realizado procedimentos bancários junto à Caixa Econômica Federal com o acompanhamento da ré, inclusive abertura de conta, porém o financiamento não foi liberado. A acusada

não cobrou pelos trâmites bancários, sendo que sua remuneração adviria de comissão após a concretização do negócio, em percentual que o declarante não soube precisar.

O ofendido Marcos Antonio Lopes, em juízo, relatou que estava negociando a aquisição de um imóvel situado no bairro Bauru 22. Após manifestar interesse no bem, a ré, que se apresentava como corretora imobiliária, solicitou-lhe o pagamento de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) a título de sinal para reserva do imóvel. Efetuado o pagamento, a denunciada passou a apresentar sucessivas justificativas quanto à demora na tramitação do negócio. Diante da procrastinação, o ofendido entrou em contato diretamente com o proprietário do imóvel, o qual informou não ter recebido qualquer valor da ré, evidenciando a ocorrência de fraude. Em razão disso, o ofendido formalizou registro de ocorrência policial. Não logrou êxito na recuperação do montante, tampouco obteve justificativa da acusada que, inclusive, tornou-se incontactável após manifestação de desistência do negócio por parte do ofendido. Este tomou conhecimento de que outras pessoas, incluindo amigos seus, foram vítimas de golpe similar. A ré encerrou suas atividades no escritório localizado no Jardim Redentor. Esclareceu que conheceu o interior do imóvel, tendo a ré afirmado que o valor do sinal era exigência do proprietário, o qual confirmou a intenção de venda. O ofendido desconhece percentual de comissão eventualmente pactuado entre a ré e o vendedor, ressaltando que, usualmente, tal encargo compete ao vendedor.

O ofendido Mário Wilson Pelizardo,

ouvido em juízo (mídia digital), declarou que, interessado na aquisição de um imóvel, dirigiu-se a estabelecimento imobiliário próximo à sua residência, onde foi atendida pela denunciada. Após visitar o imóvel pretendido, alienou uma motocicleta de sua propriedade e entregou à ré o montante de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), correspondente a 5% (cinco por cento) do valor do financiamento, quantia que, segundo a acusada, seria destinada como entrada na transação imobiliária. O declarante permaneceu aguardando os trâmites do financiamento, que inexplicavelmente demoravam. Ao visitar novamente o imóvel, deparou-se com a proprietária, que demonstrou insatisfação com a denunciada e informou que a casa sequer estava mais disponível para venda, sugerindo não ter recebido qualquer valor da ré. Ao retornar à imobiliária, constatou que a acusada havia se evadido com todos os pertences do estabelecimento. O declarante não recuperou os valores despendidos. Afirmou ter comparecido à *Caixa Econômica Federal*, porém a ré alegou conhecer o gerente da instituição, dispensando-o de adentrar na agência sob o argumento de que já havia iniciado os procedimentos necessários.

A vítima Wagner de Mendonça, em juízo (mídia digital), relatou que, em busca de imóvel para aquisição ou construção, dirigiu-se ao estabelecimento imobiliário da denunciada, tendo conhecimento prévio de sua atuação no mercado. Após a ré apresentar-lhe uma residência de seu interesse, o declarante efetuou pagamento aproximado de R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais), valor que, segundo a acusada, destinava-se a despesas cartorárias relativas à documentação do imóvel. Posteriormente, a ré

desapareceu. O depoente confirmou com o proprietário que o imóvel de fato estava à venda, porém este informou desconhecer o alegado aceite de financiamento mencionado pela denunciada. Relatou tentativas frustradas de contato com a ré em seu escritório, onde inicialmente ainda encontrou a filha da acusada, constatando, após aproximadamente uma semana, que o estabelecimento havia sido desativado. Afirmou ter efetuado o pagamento diretamente à denunciada em cartório situado na Rua Treze de Maio, ocasião em que assinou documento não especificado. Declarou que, por desconhecimento técnico e confiança nos serviços da ré, baseada em alegados casos bem-sucedidos de outros clientes, entregou-lhe o numerário. Não recuperou a importância despendida nem concretizou a aquisição do imóvel.

Os funcionários da CEF também prestaram relevantes depoimentos:

A testemunha Luciano Machado Gardim, funcionário da Caixa Econômica Federal alocado no setor habitacional, ouvido em juízo (mídia digital), declarou que a acusada se apresentava como profissional habilitada para corretagem imobiliária, intermediando potenciais adquirentes de imóveis junto à instituição financeira. Relatou ter atendido a acusada e seus clientes em múltiplas ocasiões, majoritariamente em operações de crédito habitacional. Inicialmente, afirmou não haver irregularidades, sendo a ré bem-conceituada como intermediadora de negócios. O depoente informou que, transcorrido determinado período, identificou diversos indivíduos que se declaravam lesados pela denunciada, relatando pagamentos de valores

destinados a taxas para aprovação creditícia, promessas não cumpridas em transações imobiliárias, ausência de restituição de quantias adiantadas e falsas informações sobre deferimentos de financiamentos. Destacou que a maioria das reclamações se referia a pagamentos de sinal sem prosseguimento processual e impossibilidade de recuperação dos montantes. Posteriormente, a ré compareceu alegando a ocorrência de inconveniente não especificado e comprometeu-se a solucionar as pendências, porém, diante do volume expressivo de reclamações, ausentou-se subitamente.

A testemunha Vanessa Albano Godói, ouvida em juízo (mídia digital), declarou ser bancária na Caixa Econômica Federal, tendo atuado no setor habitacional à época dos fatos. Afirmou recordar-se parcialmente do ocorrido em razão do lapso temporal. Relatou que a ré acompanhava clientes interessados em financiamentos habitacionais, sendo indiferente para a instituição se estavam acompanhados. Confirmou ter prestado depoimento em sede policial. Esclareceu que seu trabalho consistia em iniciar procedimentos de crédito imobiliário. Quanto aos custos bancários, cartorários e tributários envolvidos, a testemunha informou ser prática institucional exigir depósito prévio de 5% (cinco por cento) do valor do imóvel, visando prevenir situações em que, ao momento do registro, o adquirente não dispusesse de recursos, prejudicando o negócio. Esse percentual geralmente superava as despesas efetivas. Mencionou que diversos clientes procuraram a agência, sendo que alguns já haviam iniciado o procedimento e efetuado pagamentos à ré, enquanto outros sequer tinham apresentado documentação à

CEF. A instituição viabilizou os financiamentos possíveis dentro das circunstâncias apresentadas.

A testemunha Emily Vanessa Mauad, ouvida em juízo (mídia digital), declarou que seus genitores eram proprietários do imóvel locado à denunciada para instalação de estabelecimento imobiliário, constituído por área residencial e comercial. Relatou que o local não apresentava identificação visual externa, havendo uma colaboradora que trabalhava conjuntamente com a ré e seu cônjuge. Afirmou que a acusada se apresentava como proprietária da imobiliária e corretora profissional, sendo que seu marido aparentemente não possuía habilitação para intermediação imobiliária. A locação foi firmada especificamente para funcionamento de atividade imobiliária. A depoente relatou que, em data não especificada, a ré lhe comunicou que seu cônjuge havia sido acometido por acidente vascular cerebral, efetuando pagamento de aluguel mediante cheques e solicitando transporte até o Hospital de Base, onde a testemunha efetivamente constatou a internação do esposo em unidade de terapia intensiva. A denunciada informou ao genitor da depoente e à funcionária Liliane sua ausência temporária. Após aproximadamente uma semana, a testemunha foi contatada por diversos locatários indagando sobre o paradeiro da ré. Posteriormente, foi informada por vigilante de propriedade vizinha que a denunciada realizou mudança. Orientada pelas autoridades policiais, adentrou no imóvel, constatando abandono repentino do local.

Vale destacar que "*Nos crimes*

patrimoniais como o descrito nestes autos, a palavra da vítima é de extrema relevância, sobretudo quando reforçada pelas demais provas dos autos" (AgRg no AREsp 1078628/RJ, Rel. Ministro JORGE MUSSI, QUINTA TURMA, julgado em 10/4/2018, Dje 20/4/2018).

Como se vê, os depoimentos são absolutamente convergentes quanto ao modo de agir da ré, que se aproveitava da confiança ou simplesmente da boa fé das vítimas – conquistada através de alguns negócios iniciais legítimos e decorrentes indicações – para obter vantagem ilícita mediante fraude, apropriando-se dos valores recebidos sem dar andamento aos negócios ou repassar as quantias aos proprietários dos imóveis.

O *modus operandi* da ré consistia em se apresentar como corretora de imóveis, quando na verdade era apenas estagiária do CRECI (fls. 230). Para dar credibilidade ao ardil, alugou um estabelecimento comercial e contratou uma secretária, embora, significativamente, não houvesse qualquer identificação externa do local como imobiliária, conforme relatado pela testemunha Emily Vanessa Mauad.

Inicialmente, a ré realizou algumas negociações lícitas para ganhar a confiança do mercado. Tanto que o bancário Luciano Machado Gardim relatou que ela era bem-conceituada na CEF por sempre conseguir fechar negócios. No entanto, posteriormente, passou a exigir valores das vítimas a título de "sinal" ou para "taxas", para negócios a que não

daria andamento, apropriando-se indevidamente das quantias recebidas.

A prova oral é consistente e harmônica.

As vítimas relataram o mesmo padrão de conduta: 1) Aline de Fátima Silva Munhoz entregou R\$ 1.000,00 à ré, que sumiu com o dinheiro e seus documentos; 2) Edson Pereira de Lima pagou R\$ 5.000,00 como sinal, descobrindo depois na CEF que nada havia sido repassado; 3) Lucas Pereira Ferreira entregou inicialmente R\$ 1.500,00 e depois mais R\$ 3.500,00, totalizando R\$ 5.000,00; 4) João Rodrigues Neto pagou R\$ 3.000,00 em espécie como sinal para "segurar" o imóvel; 5) Márcio Luiz da Silva entregou R\$ 5.000,00 à ré, que alegou ser para recolhimento de taxas; 6) Maria Elizabete Gomes Afonso entregou R\$ 10.000,00 em duas parcelas; 7) Maria Etelvina Amorim de Oliveira transferiu R\$ 15.000,00 após a ré mostrar um imóvel e fazer contrato em cartório; 8) João Carlos dos Santos Alves pagou R\$ 7.000,00 como entrada; 9) Fernanda Miranda Alvarez de Matos entregou R\$ 7.000,00, sendo que a ré exigiu o pagamento em dinheiro, recusando cheque; 10) Antônio Marcos Pereira da Silva pagou R\$ 7.500,00 como entrada, valor que jamais foi repassado ao proprietário do imóvel; 11) Rafael Rodrigues de Souza entregou entre R\$ 2.000,00 e R\$ 2.500,00 como sinal; 12) Marcos Antônio Lopes pagou R\$ 7.000,00 para "segurar" o imóvel; 13) Romualdo Martins dos Santos foi lesado em R\$ 14.000,00, tendo inclusive entregado um veículo como parte do pagamento; 14) Mário Wilson Pelizardo vendeu sua moto e entregou os R\$ 5.000,00 obtidos à ré; 15) Wagner de Mendonça pagou R\$ 2.600,00, que a ré alegou ser para documentação do imóvel.

Em todos os casos, após receber os valores, a acusada desapareceu sem dar andamento aos negócios ou devolver o dinheiro às vítimas.

Como visto, o dolo da acusada ainda é evidenciado por diversos elementos: exigia pagamentos em espécie e raramente fornecia recibos; não repassava os valores aos proprietários dos imóveis; acompanhava as vítimas à CEF para dar aparência de legitimidade, mas não dava entrada na documentação; evadiu-se repentinamente do local, conforme relatado pela testemunha Emily Vanessa Mauad, que narrou inclusive que a ré retirou seus pertences durante a madrugada; jamais ressarcia qualquer das vítimas.

A alegação defensiva de que não há provas suficientes não se sustenta. Além dos depoimentos convergentes das vítimas – que têm especial valor probante em crimes patrimoniais – há farta prova documental, como contratos (fls. 19/21, 37/38, 64/66), recibos (fls. 48, 70, 825) e comprovantes de transferência (fls. 39).

Igualmente improcede a tese de ausência de dolo. O ardil elaborado pela ré – desde a falsa apresentação como corretora até a montagem de um escritório sem identificação, com a cobrança de valores a título de sinal, os quais desde a solicitação não seriam encaminhados para o seguimento do negócio – demonstra claramente sua intenção de ludibriar as vítimas. O prejuízo total causado alcançou valores entre R\$ 89.700,00 e R\$

96.100,00.

Ademais, os funcionários da *CEF* Luciano Machado Gardim e Vanessa Albano Godoi confirmaram que várias vítimas procuraram a agência relatando terem sido lesadas pela ré, que recebia valores a título de sinal ou taxas, mas não dava andamento aos processos de financiamento.

Nesse contexto, não se cogita afronta ao artigo 155 do Código de Processo Penal, pois, como visto acima, há robusta e harmônica prova produzida em juízo, sob o crivo do contraditório, a confirmar os elementos de prova colhidos na fase investigativa.

Portanto, comprovadas *quantum satis* a materialidade, autoria e o dolo da acusada, deve ser mantida sua condenação nos exatos termos da r. sentença.

No tocante à **continuidade delitiva**, a r. sentença também deve ser mantida, aplicando-se o **concurso material** apenas em relação ao delito isolado de novembro de 2008.

Com efeito, analisando-se a dinâmica dos fatos, verifica-se que os estelionatos praticados contra João Rodrigues Neto (02/03/2009), Antonio Marcos Pereira da Silva (23/03/2009), Márcio Luiz da Silva (25/03/2009), Maria Etelvina Amorim de Oliveira (27/03/2009), João Carlos dos Santos Alves (24/04/2009), Maria Elizabete Gomes Afonso

(24/04/2009), Edson Pereira de Lima (08/05/2009), Wagner de Mendonça (01/06/2009), Mário Wilson Pelizardo (26/06/2009), Aline de Fátima Silva Munhoz (01/07/2009), Romualdo Martins dos Santos (23/07/2009), Fernanda Miranda Alvarez de Matos (28/07/2009), Marcos Antonio Lopes (07/08/2009) e Lucas Pereira Ferreira (12/08/2009) foram praticados em condições semelhantes de tempo, lugar, maneira de execução e outras circunstâncias.

O *modus operandi* era idêntico: a ré se apresentava como corretora, mostrava imóveis às vítimas, exigia valores a título de sinal ou taxas, apropriava-se das quantias sem dar andamento aos negócios ou repassar os valores aos proprietários. Os crimes foram praticados na mesma cidade, com intervalo temporal inferior a 30 dias entre cada delito, evidenciando o aproveitamento das mesmas condições e oportunidades para a prática criminosa reiterada.

Já o estelionato praticado contra Rafael Rodrigues de Souza em 24/11/2008 (fls. 78/79) não pode ser incluído na continuidade delitiva, pois, conforme bem pontuado na r. sentença ora impugnada, foi praticado com intervalo superior a 30 dias em relação aos demais, quebrando o requisito temporal necessário ao reconhecimento da ficção jurídica, conforme pacífica jurisprudência do STJ.

Portanto, correta a sentença ao reconhecer a continuidade delitiva entre os 14 crimes praticados entre março e agosto de 2009, e o concurso material apenas com o delito isolado de novembro

de 2008.

Passo à revisão das penas.

Na **primeira fase** da dosimetria penal, reputadas favoráveis as circunstâncias judiciais do artigo 59, *caput*, do Código Penal, mantém-se a base no mínimo legal, 1 (um) ano de reclusão e 10 (dez) dias-multa mínimos para cada um dos 15 estelionatos, que é a definitiva para cada um, não havendo outras circunstâncias a serem consideradas nas seguintes etapas dosimétricas.

Em razão da **continuidade delitiva** entre os catorze estelionatos, dada a grande quantidade de crimes praticados em série (Súmula 659 do STJ), mantém-se o acréscimo de 2/3 (dois terços), resultando em 1 (um) ano e 8 (oito) meses de reclusão e pagamento de 16 (dezesseis) dias-multa mínimos.

Pelo **concurso material** entre o bloco de estelionatos praticados em continuidade delitiva e o estelionato praticado contra Rafael Rodrigues de Souza em 24/11/2008, **as penas finais resultam em 2 (dois) anos e 8 (oito) meses de reclusão e pagamento de 26 (vinte e seis) dias-multa mínimos.**

Observo que em espécie não se operou a prescrição da pretensão punitiva estatal. A pena definitiva de cada um dos delitos de estelionato (1 ano de reclusão e 10 dias-multa) prescreve em 4 anos,

nos termos dos artigos 109, V, e 119, ambos do Código Penal, e da Súmula 497 do STF.

Entre a data dos fatos (31/08/2009 - fls. 3/7) e o recebimento da denúncia (04/07/2011 - fls. 257/259) , entre o recebimento da denúncia e a publicação da sentença (27/11/2024 - fl. 1092), embora tenha decorrido longo período, o feito e a prescrição permaneceram suspensos de 20/10/2011 a 04/10/2022 (art. 366 do CPP - fls. 296, 481 e 487), devendo este período ser desconsiderado da contagem, de modo que entre o recebimento da denúncia e a sentença transcorreram aproximadamente 3 anos e 4 meses. Por fim, entre a sentença e o presente acórdão também não transcorreu o lapso prescricional.

Portanto, não ultrapassado o lapso prescricional de 4 anos em nenhum dos períodos, não há prescrição a ser reconhecida.

Presentes os requisitos do art. 44 do CP (pena inferior a 4 anos, crime sem violência ou grave ameaça, ré primária e circunstâncias judiciais favoráveis), mantenho a substituição da pena privativa de liberdade por duas restritivas de direitos, na forma fixada na sentença, sendo uma de prestação de serviços à comunidade pelo prazo da condenação e outra de prestação pecuniária no valor de um salário-mínimo. Não é possível aplicar apenas uma restritiva de direitos, tendo em conta a pena concretizada, nos termos do art. 44, §2º, do CP, que é expresso ao estabelecer que '*na condenação*

igual ou inferior a um ano, a substituição pode ser feita por multa ou por uma pena restritiva de direitos; se superior a um ano, a pena privativa de liberdade pode ser substituída por uma pena restritiva de direitos e multa ou por duas restritivas de direitos'...

Para a hipótese de eventual descumprimento injustificado da pena substitutiva e consequente conversão (art. 44, §4º, CP), mantém-se o regime aberto para cumprimento da pena privativa de liberdade, nos termos do art. 33, §2º, 'c', do CP, considerando a primariedade da ré e as circunstâncias judiciais favoráveis.

Quanto aos pleitos de afastamento da pena de multa e isenção de custas processuais, nenhum deles comporta acolhimento.

Em relação à multa, o pedido é juridicamente impossível, uma vez que constitui sanção cumulativa (e não alternativa) no preceito secundário do art. 171 do Código Penal, não podendo ser afastada sob pena de violação ao princípio da legalidade. A alegada hipossuficiência econômica da ré já foi devidamente considerada na fixação do valor unitário do dia-multa, estabelecido no patamar mínimo de 1/30 do salário-mínimo vigente à época dos fatos. Eventuais questões relacionadas à efetiva capacidade financeira para pagamento poderão ser discutidas na fase de execução, não sendo causa para afastamento da sanção pecuniária legalmente prevista.

Já quanto às custas processuais, observo que tal condenação sequer foi imposta na r. sentença, de modo que o pedido de isenção carece de interesse recursal por ausência de sucumbência.

No que tange ao pedido de afastamento ou redução do valor mínimo para reparação de danos às vítimas (art. 387, IV, CPP), o recurso carece de interesse neste ponto, uma vez que a r. sentença não fixou qualquer valor indenizatório mínimo. Trata-se, portanto, de insurgência contra capítulo decisório inexistente, não havendo sucumbência a justificar o conhecimento do recurso nesta parte. De igual forma, de todo impertinente pretensão de ser aplicado regime inicial de pena menos gravoso, uma vez que já foi aplicado o aberto na origem.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso defensivo.

GILDA ALVES BARBOSA DIODATTI

Relatora