

PODER JUDICIÁRIO DO RIO GRANDE DO NORTE
JUÍZO DE DIREITO DA 2ª Vara Criminal DE Mossoró

Processo nº 0113197-83.2014.8.20.0106

Ação: Ação Penal - Procedimento Ordinário

Acusado(a)(s): Maria Kaline Barros dos Santos Dantas

SENTENÇA

Vistos etc.

Maria Kaline Barros dos Santos Dantas, já qualificada nos autos, foi denunciada pelo Ministério Público Estadual pela prática, em tese, dos delitos tipificados no art. 171, *caput* (quatro vezes), na forma do art. 69, ambos do Código Penal, por, nesta cidade, entre os meses de julho a setembro de 2013, obter vantagem ilícita em prejuízo das quatro vítimas descritas na denúncia, consistente em R\$ 3.000,00 (três mil reais) em face de cada uma das ofendidas, induzindo a erro mediante ardil, fazendo-as acreditar que estavam pagando uma taxa de adesão para assinatura de contrato de financiamento de um imóvel localizado no Loteamento Cidade Jardim.

Pedido de Prisão Preventiva nº 0112479-86.2014.8.20.0106 em apenso.

Em decisão proferida no dia 30 de julho de 2014, foi decretada a prisão preventiva de Maria Kaline Barros dos Santos Dantas, bem como foi determinado a expedição de mandado de busca e apreensão.

No dia 19 de agosto de 2014, o Juízo competente concedeu a liberdade provisória com fiança, a qual foi arbitrada em R\$ 15.204,00 (quinze mil duzentos e quatro reais), bem como aplicando medidas cautelares de comparecimento mensal em juízo para informar e justificar as atividades e suspensão do exercício da atividade de corretagem de imóvel.

Inquérito Policial nº 30/2014 – fls. 08/50.

Depoimentos prestados em delegacia. Ouvida perante autoridade policial, a acusada negou a prática dos crimes narrados na denúncia (fls. 14 e 40/41).

Recebida a denúncia em 12 agosto de 2014 – fl. 62.

Citação pessoal da acusada em 14 de agosto de 2014- fl. 63-verso.

Apresentada a resposta à acusação – fls. 64/84.

Em Audiência de Instrução realizada no dia 10/05/2016, foram ouvidas as testemunhas/declarantes, bem como a acusada. Além do mais, foi deferido pedido da defesa para apresentar nome completo e o respectivo endereço da testemunha mencionada nos autos – fl. 215 e CD's de fl. 216/217.

A Defesa apresentou pedido pela absolvição da acusada, haja vista não ter sido evidenciado o dolo da acusada, bem como requereu que a quantia paga a título de fiança pela acusada fosse revestida para restituição dos valores adimplidos pelas supostas vítimas – fls. 224/226.

Com vista dos autos, o Ministério Público requereu o indeferimento do pedidos formulados pela defesa – fls. 234/234-verso.

Este Juízo proferiu Decisão indeferindo o pedido de liberação de fiança – fl. 235.

No dia 21 de junho de 2017, este Juízo revogou a medida cautelar prevista no art. 319, VI, do Código de Processo Penal, a qual consistia na suspensão da atividade de natureza econômica de corretagem de imóveis da acusada – fls. 265/265-verso.

Outrossim, foi ouvido a testemunha requerida pela defesa, no ~~24/10/2017 – fl. 281 e CD de fl. 282.~~

Em sede de Alegações Finais, o Ministério Público pugnou absolvição da acusada por não constituir o fato infração penal, com fundamento no art. 386, inciso III, do Código de Processo Penal – fls. 283/285-verso.

Alegações Finais da defesa – fls. 288/291.

É o Relatório. Fundamento e decido.

Prescreve o art. 171, *caput*, do Código Penal:

Art. 171 - Obter, para si ou para outrem, vantagem ilícita, em prejuízo alheio, induzindo ou mantendo alguém em erro, mediante artifício, ardil, ou qualquer outro meio fraudulento:

Pena - reclusão, de um a cinco anos, e multa, de quinhentos mil réis a dez contos de réis.

Inicialmente, a primeira vítima Jéssica Nayara Nunes Pereira, em Juízo (CD de fl. 216), contou que foi inicialmente no Centro Comercial Caiçara onde a acusada trabalhava e resolveu fazer aquisição de uma casa, tendo em vista indicação de um amigo. Afirmou que escolheu o lote e o terreno, fazendo o acordo de pagar a quantia de R\$ 3.000,00 (três mil reais), parcelado em três vezes. Esclareceu que era um loteamento com o imóvel, o qual ainda iria construir. Disse que a acusada informou o prazo de duas semanas para assinar o contrato de financiamento com a Caixa e seis meses para receber o imóvel pronto. Relatou que terminou de pagar a quantia em dinheiro e nada da acusada informar sobre o contrato de financiamento. Contou que ligava para a acusada, mas esta dificilmente atendia, bem como foi na residência desta, porém não conseguia entrar em contato. Afirmou que começou desconfiar, mas continuou tentando.

Durante a oitiva da primeira vítima (CD de fl. 216), esta esclareceu que, depois, a acusada alegou não ter dado certo o financiamento pela Caixa, indicando o Banco do Brasil para fazer o procedimento, todavia, quando foi a esta instituição financeira soube da sua impossibilidade de realizar o financiamento do imóvel, por não ter os requisitos necessários, informação a qual já tinha deixado claro à acusada desde o início. Ato contínuo, relatou que a acusada novamente entrou em contato, alegando não ter dado certo o primeiro imóvel, oferecendo outro imóvel de valor superior, o qual aceitou. Disse que depois de seis meses percebeu a casa pronta, no entanto, até aquele momento não tinha assinado qualquer contrato de financiamento, bem como não recebia o referido imóvel. Esclareceu que seu esposo foi à CONSTRUSÁ, pois não conseguia entrar em contato com a acusada, e soube, por Marli, da inexistência do seu cadastro na construtora, além do mais o imóvel o qual tinha negociado, estava em nome de outra pessoa, percebendo, assim, ter sofrido um golpe. Destacou que pagou a quantia R\$ 3.000,00 (três mil reais), mas não tinha o imóvel. Contou que foi à Delegacia e realizou o Boletim de Ocorrência, sabendo de outros casos. Relatou que o Gerente Geral da Caixa era esposo de Marli, da CONSTRUSÁ, segundo informações da acusada, prometendo o financiamento da Caixa, mesmo não possuindo os requisitos.

O esposo da primeira vítima, Clindel Menezes da Silva, em Juízo (CD de fl. 216), contou que, por indicação de Larry, foi ao Sumaré e a acusada apresentou uma casa em construção. Afirmou que ele e sua esposa eram os compradores do imóvel. Relatou que foram ao escritório no Caiçara e pagaram a primeira parcela da quantia de R\$ 3.000,00 (três mil reais) negociada. Destacou que a situação deles dificilmente seria aprovada para financiamento, pois já tinham um veículo financiado no nome da

sua esposa, além de não possuírem renda total normalmente exigida. Alegou que comentou essa situação à acusada, mas esta garantiu que daria certo, pois o gerente da Caixa era esposo da proprietária da Construtora. Contou que pagaram a entrada de R\$ 3.000,00 (três mil reais), mas não receberam a casa, sendo apenas alegado pela acusada que seria aprovado o financiamento. Diante disso, afirmou que foi à CONSTRUSÁ e soube, por Marli, da inexistência de cadastro em nome da sua esposa na construtora. Destacou que naquele momento a acusada não trabalhava mais com a referida construtora, segundo informações repassadas por Marli, a qual, também, em nenhum instante negou ter a acusada já trabalhado com ela. Ademais, relatou que a versão da acusada era no sentido de que os imóveis vendidos a eles foram negociados pela Construtora a outras pessoas, porém, não teve a devolução do seu dinheiro.

A segunda vítima Sonara Medeiros de Castro, em Juízo (CD de fl. 216), contou que comprou uma casa com a acusada, tendo seu irmão pago a quantia de R\$ 3.000,00 (três mil reais) à referida, pois estava fora da cidade, recebendo o recibo. Afirmou que depois assinou a documentação e viu o imóvel. Relatou que depois pagou a quantia paga ao seu irmão. Disse que falou com Larry, tendo este garantido a construção da casa, pois a acusada já teria vendido várias residências. Relatou que, depois de seis meses, não tinha recebido sua casa. Contou que, após um ano, conseguiu entrar em contato com a acusada e esta pediu para tirar umas notas na secretaria de tributação, gastando mais de R\$ 500,00 (quinhentos reais), bem como a acusada alegou que foi na Caixa dar entrada no contrato de financiamento. Destacou que foi à Construsá e a Caixa, mas em ambos não tinha qualquer cadastro ou contrato em seu nome. Disse que a acusada somente reservou o imóvel em seu nome, mas não havia documentação no seu nome na construtora, conforme informações da Construsá. Informou que o Gerente da Caixa era dono da Construsá.

A terceira vítima Mirley Gabrielly de Carvalho Vieira, em Juízo (CD de fl. 216), contou que por indicação procurou a acusada e foi ao escritório da referida. Disse que providenciou a documentação, a qual foi ajustada pela acusada. Relatou que acreditou estar adquirindo um imóvel no Sumaré. Esclareceu que a acusada levou até o local e mostrou a casa a qual já estava sendo construída no imóvel. Afirmou que pagou a quantia de R\$ 3.000,00 (três mil reais) e recebeu um recibo. Em seguida, contou que começou a desconfiar, pois ao ligar para a acusada esta não atendia. Disse que procurou Marli e esta afirmou que a acusada não trabalhava para a referida. Relatou que foi à Caixa e soube da inexistência de qualquer procedimento de financiamento do imóvel na instituição financeira. Esclareceu que foi novamente à Construtora e Marli alegou não ter nenhuma responsabilidade sobre a venda do imóvel. Disse que soube das outras quatro vítimas, entrou em contato com a acusada para desistir do negócio, depois fez o Boletim de Ocorrência. Até o momento, relatou que ficou no prejuízo. Destacou que Marli a informou sobre a inexistência de vínculo da acusada com a Construtora, bem como o imóvel negociado já tinha sido vendido a outra pessoa.

A quarta vítima José Martins dos Santos Júnior, em Juízo (CD de fl. 216), contou que foi indiciado por Larry, seu primo, para comprar uma residência com a acusada. Afirmou que fez a negociação com a acusada e viu o imóvel. Relatou que pagou a entrada no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) e assinou a documentação para dar entrada no financiamento junto à Caixa. Disse que depois de um certo tempo, a acusada propôs um outro imóvel, com a casa já pronta. Ressaltou que aceitou a casa pronta e foi à Caixa com a acusada, assinou a documentação necessária no local e ficou aguardando aprovação no financiamento. Em razão da demora do retorno, disse que em contato com a Caixa soube da aprovação do seu

financiamento, no entanto, faltava a documentação da casa. Desde então não teve mais contato com a acusada. Destacou que até propôs com a acusada receber a quantia do imóvel em material de construção, pois estava construído uma casa, mas não obteve resposta. Esclareceu que não entrou em contato com a Construsá.

A testemunha Marli Lucena de Sá Torres, em Juízo (CD de fl. 216), disse que é proprietária da Construsá e vendeu mais de sessenta casas do Loteamento. Contou que a acusada vendeu várias casas à sua construtora. Depois de acabar os lotes, chegou ao seu escritório esses clientes, ora vítimas, porém nunca tinha entrado em contato com os referidos. Relatou que esses clientes alegaram terem comprado casa junto à Construsá, porém já tinha outros donos. Destacou que acusada era corretora de várias empresas, entre elas a Construsá. Esclareceu o contrato de compra e venda do imóvel somente é assinado depois do financiamento ser aprovado no Banco. Disse que quando um cliente fechava negócio para a compra do imóvel, providenciava-se um dossiê com toda a documentação, remetia ao Banco, depois de aprovado o financiamento, era assinado o contrato de compra e venda. Destacou que era a cargo da corretora de informar à Construtora a negociação de algum imóvel, ficando o nome do cliente e da respectiva corretora em uma planilha, como forma de reservar o imóvel, impedindo a venda de um mesmo imóvel para duas pessoas. Esclareceu que as vítimas não tinham qualquer registro na Construtora ou contrato de compra e venda. Alegou que desconhecia a negociação dos lotes entre acusada e as vítimas. Desconhece qualquer autorização de Aldemir para a venda de dez casas pela Construsá com a acusada. Informou não possuir qualquer relação com Aldemir. Contou que seu esposo, Torres, trabalha na Caixa Econômica e desconhece qualquer impedimento da sua Construtora financiar casas junto a referida instituição financeira. Esclareceu que a comissão do corretor somente é pago após a assinatura do contrato de compra e venda, bem como a forma do pagamento ao corretor é negociado com o mesmo, variando de acordo com cada profissional. Afirmou que desconhecia a José Martins dos Santos Júnior, pois esta não foi até a Construtora.

A testemunha Bruno Alexandre Martins de Sá, em Juízo (CD de fl. 216), contou que as vítimas Sonara, Clindel e Mirley foram até a Construtora e ficou surpreso, pois os nomes dos referidos não constavam na planilha constante na empresa. Disse que passou os telefones de Sonara e Mirley para Clindel, a fim de que os referidos resolvessem a situação. Em relação a outra vítima José Martins, contou que o conheceu no momento da Audiência, tendo o referido informado que não procurou a Construtora, pois o terreno não existia e nem era da Construsá. Esclareceu que a acusada era corretora, como autônoma, vendeu em torno de vinte casas para a Construsá. Disse que teve problemas com acusada, pois esta deixou de acompanhar os clientes até o final, os quais tiveram os contratos de compra e venda assinados, mas como tinha os dados dos referidos na Construtora, foi possível fazer contato. Ressaltou que infelizmente em relação as vítimas não tinha qualquer dado junto à Construtora, desconhecendo qualquer negociação da acusada com as vítimas. Informou que, quando um corretor negocia algum lote com um cliente, pega toda a documentação necessária do cliente é enviada ao Banco, depois a instituição financeira emite laudo de aprovar ou reprovação do financiamento. Disse que é impossível a venda de um lote a duas pessoas, pois todas as informações dos clientes e contratos são colocados em uma planilha na Construtora.

Outrossim, a testemunha Bruno Alexandre Martins de Sá, sócio-administrador da Construtora Construsá, em Juízo (CD de fl. 216), destacou que a acusada não informou sobre a negociação dos lotes com as vítimas à Construtora, não tendo qualquer informação ou dados dos referidos. Contou que após

a assinatura do contrato de compra e venda pelo cliente, o valor da taxa de adesão, referente a documentação do imóvel, ficava com a corretora, como forma de pagamento da comissão. Esclareceu que mesmo assinado o contrato de compra e venda, caso o cliente venha a desistir da compra, ele devolve o valor da taxa de adesão ao referido, desde de que este traga a cópia do contrato. Ressaltou que após aprovação pelo Banco era assinado o contrato de compra e venda, bem como o corretor recebia a sua respectiva taxa. Informou que o caso da vítima José Martins, o contrato de financiamento junto ao Banco refere-se a um terreno que nem existia, inicialmente, e depois foi oferecido um terreno de outra Construtora. Disse que o seu genitor a muito tempo não é mais gerente habitacional da Caixa.

Ademais, Bruno Alexandre Martins de Sá (CD de fl. 216) contou que depois de aprovado o financiamento no Banco, era realizado o contrato de compra e venda, sendo pago a taxa de adesão somente no dia da assinatura do referido contrato, consistente no valor de R\$ 3.000,00 pago pelo cliente, sendo repassado ao corretor a título de comissão. Disse que essa quantia paga era repassada ao corretor como comissão, a título de adiantamento, sendo os custos com cartório e documentação depois custeados pela Construtora ao final do processo. Afirmou que a quantia de três mil reais somente seria paga ao corretor depois de aprovado o financiamento junto ao Banco.

A testemunha de Defesa Antonio Larry Dantas, em Juízo (CD de fl. 217), negou ser agenciador da acusada, disse que comprou uma acusada junto a acusada, depois os filhos dele fizeram amizade com os filho da referida. Contou que acusada propôs uma gratificação se conhecesse algum cliente. Afirmou que recebeu gratificação com a negociações bem sucedidas. Esclareceu desconhecer quem era Marli, pois comprou sua casa com a acusada junto a Contrel.

A testemunha de Defesa Cristiane Lopes de Oliveira, em Juízo (CD de fl. 217), disse que era secretária da acusada, preparava os dossiês dos clientes e entregava na casa da dona da construtora, bem como negou ter entregue dossiê na Agência.

Em interrogatório judicial (CD de fl. 217), a acusada negou a prática dos crimes de estelionato narrados na denúncia. Contou que conheceu Marli, a qual era esposa do gerente da Caixa. Disse que Marli forneceu os lotes para venda. Afirmou que como corretora vendeu várias casas para Contrel e para a Construsá. Relatou que Torres, esposo de Marli, apresentou Aldemir, gerente geral da Caixa na época, para ela. Disse que Aldemir autorizou ela vender dez lotes, os quais eram em parceria com a Construtora de Marli. Alegou que somente vendeu quatro lotes desses dez lotes e fez o dossiê com a documentação do clientes. Relatou que pressionou Aldemir, pois este não aparecia com os contratos. Destacou que depois Aldemir desistiu de vender os lotes, bem como o referido lhe informou ser de responsabilidade de Marli a partir disso. Contou que foi até à Construsá e entregou toda a documentação dos clientes à Marli. Alegou que Marli tinha facilidade de realizar financiamento junto a Caixa, pois o esposo da referida era gerente da Caixa.

A acusada (CD de fl. 217) disse que conseguiu muito dinheiro com a venda das casas, em razão das facilidades junto à Caixa. Defendeu que os nomes dos clientes e as respectivas documentação estavam com Marli, na Construtora, por isso o financiamento de José Martins foi aprovado. Insistiu que o imóvel negociado com José Martins era da Construsá. Quando questionada sobre a não devolução do dinheiro as vítimas, argumentou que não tinha mais dinheiro. Afirmou que por telefone conversou com Marli, mas esta disse não poder fazer nada, pois já tinha vendido os lotes negociados. Argumentou que o dinheiro não devolvido aos clientes era lícito ficar com ela, não dando certo os contratos porque Marli vendeu os lotes a outras pessoas,

sendo, assim, Marli a responsável pela devolução do dinheiro. Destacou que a sua construtora não é fantasma, pois foi aberta em 2013. Disse que recebia a quantia de três mil reais depois do cliente assinar o contrato de compra e venda, sendo preparado o dossiê com a documentação necessária, o qual era depois levado ao Banco, para ser gerado, em seguida a aprovação do financiamento. Contou que em relação aos quatro clientes destes autos, os contratos de compra e venda, dossiê e documentação foram entregues a Marli, mas esta não devolveu as suas vias, por isso não possui comprovantes da negociação dos clientes. Afirmou que informou aos clientes ser de responsabilidade de Marli o problema nas vendas das casas, mas não acreditaram nela.

A testemunha referida Francisco Aldemir de Souza, em Juízo (CD de fl. 282), contou que tomou conhecimento da ação quando foi intimado para comparecer a Audiência neste Juízo. Disse que desconhecia as vítimas, mas conhecia a Construsá, porém não sabia que a acusada trabalhava para a referida Construtora. Afirmou que foi apresentado à acusada, como corretora de imóveis, por Torres, seu colega de trabalho. Esclareceu que Torres era gerente de habitação da Caixa. Ressaltou que o sistema de aprovação de financiamento é feito por um comitê interno, isto é, não é feito individualmente por um funcionário da instituição financeira. Destacou que seus filhos, em 2014, iam abrir uma empresa e adquiriram alguns lotes nessa região, assim, como corretora, autorizou acusada a vendê-los, não fazendo qualquer negociação com a acusada, pois seria os seus filhos.

Assim, **acerca da materialidade** dos crimes em questão, resta a mesma provada, pelos depoimentos prestados pelas vítimas trazidas ao feito, as quais foram contundentes em afirmar que acreditaram terem pago uma taxa de adesão para assinatura de contrato de financiamento de um imóvel localizado no Loteamento Cidade Jardim, porém não receberam o imóvel negociado e nem a devolução da quantia consistente em R\$ 3.000,00 (três mil reais), referente a taxa de adesão paga por cada uma das quatro vítimas.

Todavia, os depoimentos prestados judicial e extrajudicialmente, bem como o interrogatório da acusada, não formam um conjunto probatório suficiente para imputar a autoria delitiva à acusada pela prática dos crimes narrados na denúncia, tratando-se de provas frágeis.

Digo isso, pois, malgrado descrito na exordial que a ré cometera os crimes de estelionato, compulsando os autos, observo que os depoimentos prestados pelas testemunhas e declarantes não são suficientes para provarem a responsabilidade da acusada pelas supostas fraudes cometidas, uma vez que não foi possível depreender das provas coligidas nos autos de quem seria a responsabilidade pela não concretização das negociações dos imóveis ofertados às vítimas.

A versão da acusada de que seria responsabilidade da testemunha Marli Lucena de Sá Torres, proprietária da Construsá, em honrar as negociações de compra e venda dos imóveis do Loteamento Cidade Jardim com as vítimas, colide com a versão prestada pela referida testemunha, a qual alegou desconhecer qualquer venda dos imóveis às vítimas, por isso os imóveis ofertados às vítimas foram vendidos a terceiros de boa-fé pela Construsá.

Com isso, as demais provas produzidas, não foram suficientes para formar a convicção desta magistrada, não havendo prova suficiente para condenação da acusada, de forma a existir dúvida acerca da autoria delitiva, requerendo, assim, a absolvição da referida.

Em relação ao questionamento sobre supostas facilidades no

financiamento junto a Caixa pela Construsá, esta magistrada deixou claro durante a oitiva da testemunha Bruno Alexandre de Sá, perante este Juízo (CD de fl. 216), de que essa temática não se trata deste processo, não podendo ser levantado nestes autos e sim perante ao Juízo Competente.

Desse modo, exigindo a condenação criminal prova robusta de materialidade e autoria do crime que se atribui a ré e havendo dúvida quanto a algum fato imprescindível para a caracterização do delito, deve ser aplicada a máxima IN DUBIO PRO REO, ou seja, na dúvida, absolve-se, como bem revela o julgado adiante transcrito:

TJRS. Aplicação do Princípio in dubio pro reo. Autoria pelo apelante sinalizada como mera possibilidade para a condenação criminal, exigente de certeza plena. Como afirmou Carrara, 'a prova para condenar, deve ser certa como a lógica e exata como a matemática'. Deram parcial provimento. Unânime. (RJTJERGS 177/136).

Ante o exposto, julgo improcedente a pretensão punitiva estatal para **ABSOLVER a ré Maria Kaline Barros dos Santos Dantas**, da acusação da prática dos crimes previstos nos art. art. 171, *caput* (quatro vezes), na forma do art. 69, ambos do Código Penal, por entender que inexistente conjunto probatório suficiente para a condenação, **com fulcro no art. 386, inciso VII, do código de Processo Penal.**

Em relação a fiança arbitrada em R\$ 15.204,00 (quinze mil duzentos e quatro reais), consoante art. 337 do CPP, poderia ser restituído, sem desconto à acusada. Entretanto, por existir acordo celebrado entre a acusada e as vítimas, conforme fls. 224/227, a quantia depositada em Juízo a título de fiança pela acusada deverá ser revestida para restituição dos valores pagos pelas vítimas **Jéssica Nayara Nunes Pereira, Sonara Medeiros de Castro, Mirley Gabrielly de Carvalho Vieira e José Martins dos Santos Júnior**, a título de taxa de adesão, devendo ser liberado a importância de R\$ 3.000,00 (três mil reais) para cada uma das quatro vítimas, enquanto o restante do valor poderá ser restituído à acusada, consistente em R\$ 3.204,00 (três mil e duzentos e quatro reais). Intime-se a Defesa da acusada e os advogados das vítimas, consoante procurações às fls. 227/230, para informarem e providenciarem as contas bancárias das vítimas, a fim de ser realizada as transferências dos valores correspondentes.

Comunicações e anotações de estilo.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Após o trânsito em julgado, arquivem-se, com baixa.

MOSSORÓ/RN, ____ DE _____ DE 2018.

Ana Cláudia Secundo da Luz e Lemos
Juíza de Direito
