

CRIME CONTRA A ORDEM TRIBUTÁRIA

ESTELIONATO

Recurso re -
Julgado em 03/02/1997

NÃO DEMONSTRAÇÃO PELO CONSTRUTOR DO IMÓVEL OBJETO DO CONTRATO — QUANDO SE CARACTERIZA

RESUMO

- "..... O punctum saliens da questão posta nos embargos sub judice está em saber se a fraude havida é civil ou penal. Note-se que, no respectivo contrato, não se fizera a mínima referência a ser de propriedade das empresas coligadas o lote em que se edificaria o apartamento das vítimas Jair M. S. e sua mulher. O que se constata é que o contrato não mencionara lote algum, limitada a referência ao nome da rua e número do prédio. Com fulcro nessa colocação, formulo a seguinte pergunta: a fraude é civil ou penal? Ora, se inexistente prova hábil de que o lote pertencia às empresas coligadas dirigidas pelos embargantes, é de se reconhecer evidente o dolendi animo em sua pessoa (deles, embargantes), pois culminaram em obter vantagem ilícita, enganando as vítimas. É o bastante a deixar configurada a fraude penal, ou seja, o ilícito do art. 171 da lei substantiva penal. Pondere-se que tanto os engenheiros e os arquitetos como os incorporadores e empresários respondem civil e criminalmente por seus atos, seja por falha ou erro técnico, seja por negligência, seja, ainda, por dolo, como ocorrera na espécie sub decisio. Pergunta-se, mais: O ato fraudatário havido atentara contra o quê? Contra o patrimônio das vítimas, que, ilaqueadas em sua boa-fé, pagaram o preço avençado e não receberam o sonhado apartamento. E o meio fraudulento usado fora, precisamente, a construção do edifício em lote que sequer pertencia aos embargantes ou às empresas, já que inexistente propriedade comprovada. Ademais, trago à lembrança que a Lei de Edificações e Incorporações Imobiliárias (Lei Federal 4.591/64) considera crime e pune com pena de um a quatro anos de reclusão e multa de cinco a cinquenta vezes o maior salário mínimo vigente no País a infração que, às expensas, prevê em seu art. 65, cujo enunciado para aqui se transcreve: 'Art. 65. É crime contra a economia popular promover incorporação, fazendo, em proposta, contratos, prospectos ou comunicação ao público ou aos interessados, afirmação falsa sobre a constituição do condomínio, alienação das frações ideais do terreno ou sobre a construção das edificações'. Ressalte-se, finalmente, que os r. votos vencedores deram acolhida, em parte, ao apelo -, procedendo à redução da pena para dois anos de reclusão e vinte dias-multa. Houve concessão do sursis, em seu prazo mínimo, fixadas as respectivas condições no juízo a quo. À luz do exposto, hei por bem negar acolhimento à cogitação recursal. Custas, pelos embargantes". - O Exmo. Sr. Juiz Herculano Rodrigues: "Por serem próprios, oportunos e aviados por parte legítima, conheço dos embargos. É cediço que, no estelionato, sendo o dolo da essência da infração, antecede a ação criminoso, o que nos conduz a indagar se os embargantes na época da feitura do contrato de promessa de compra e venda, datado de 07.11.1989 e que se encontra às f., teriam agido com má-fé, isto é, com dolo, visando obter vantagem ilícita, com prejuízo dos promitentes-compradores, induzidos ou mantidos em erro, por ardil ou artifício empregado por aqueles. Os autos não deixam qualquer dúvida - e está até mesmo confessado pelos embargantes - que o imóvel prometido à venda - o apartamento n. 701 do Edifício Damasco (Rua Porto Carreiro, n. 112 - Bairro Gutierrez) - estava sendo construído em imóvel - lote - não-pertencente aos promitentes-vendedores - Construtora Globo - e sim à Incorporadora Continental Construtora Ltda., que os embargantes dizem pertencer a um mesmo grupo familiar, isto é, diretores da Construtora Globo também são diretores da Incorporadora Continental Construtora Ltda., e que não vêem nenhuma irregularidade na transação. É certo, porém, tratar-se de duas entidades jurídicas autônomas, diferentes, com patrimônios próprios, não sendo

uma procuradora da outra, tendo, apenas, em comum, o fato de alguns diretores de uma também serem diretores da outra. Não se discute quanto ao pagamento do bem adquirido, integralmente efetuado pelos promitentes-compradores, como também não resta dúvida alguma de não ter ele sido entregue ao cabo do prazo avençado, o que os embargantes atribuem a fatos supervenientes, alegando em suas razões de apelação (f.): "Entretanto, a construção do prédio já estava em fase de acabamento, segundo o laudo juntado pelos assistentes do MP (f.), quando os apelantes viram-se na contingência de paralisar a obra, por dificuldades financeiras, que vinham tentando superar desde 1987,

EMENTA

Não demonstrada pelo construtor a propriedade do terreno em que fora edificado o apartamento objeto de compra e venda e omitindo o respectivo contrato os dados caracterizadores do imóvel, evidenciada fica a obtenção de vantagem ilícita por meio fraudulento, o que, por si só, configura o delito do art. 171 do CP.