



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Vara Criminal da Comarca de Itapema

Rua 700, 270 - Bairro: Várzea - CEP: 88220000 - Fone: (47)3261-9840 - Email: itapema.criminal@tjsc.jus.br

AÇÃO PENAL - PROCEDIMENTO ORDINÁRIO Nº 5002756-17.2025.8.24.0505/SC

AUTOR: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA

RÉU: ALAERCIO ANTONIO CIPRIANO

SENTENÇA

O Ministério Público do Estado de Santa Catarina ofereceu Denúncia contra o réu **ALAERCIO ANTONIO CIPRIANO**, dando-o como incurso nas sanções do art. 65, *caput*, da Lei n. 4.591/64, pela prática dos seguintes fatos:

Em data a ser especificada durante a instrução, mas sabidamente nos anos de 2019 a 2022, o denunciado ALAÉRCIO ANTONIO CIPRIANO, na qualidade de administrador da empresa D'Marco Empreendimentos Imobiliários Ltda., de maneira livre e consciente, promoveu publicidade acerca do edifício "Garden Square Residence", sem haver, antes, realizado o registro da incorporação imobiliária do referido empreendimento. Segundo se extrai dos documentos que instruem a denúncia, em 25.3.2022, no site Imobille Negócios, houve a publicação de fotografias/propagandas relacionadas ao Residencial Garden Square Residence, cuja incorporação somente ocorreu em 17-4-2023, conforme apurado na Notícia de Fato Criminal n. 01.2025.00017098-8. Por ocasião dos fatos, o denunciado realizou, por meio da rede mundial de computadores, anúncio de venda de unidades imobiliárias do empreendimento acima indicado, sem que este possuísse registro de incorporação e sem informar tal fato aos pretensos compradores, em desrespeito à legislação pertinente.

Por esses fatos requereu fosse o réu citado, processado e ao final condenado na pena respectiva, arrolando testemunha.

A Inicial Acusatória foi lastreada na Notícia de Fato n. 01.2025.00017098-8.

A Denúncia foi recebida em 02/07/2025 (evento 5, DESPADEC1).

O acusado apresentou resposta à acusação (evento 24, DEFESA PRÉVIA1).

Em Audiência de Instrução e Julgamento, foi ouvida uma testemunha arrolada pela acusação, sendo, ao final, interrogado o réu (evento 55, TERMOAUD1).

Na fase do art. 402 do Código de Processo Penal (diligências complementares), nada foi postulado pelas partes.

O Ministério Público apresentou suas Alegações Finais pleiteando a condenação do acusado nos mesmos moldes da denúncia (evento 60, ALEGAÇÕES1).

A Defesa, por sua vez, apresentou Alegações Finais no evento 66.1, sustentando em sede de preliminar a nulidade das provas juntadas pelo Ministério Público na fase de alegações finais. No mérito pleiteou a absolvição do acusado alegando a atipicidade da conduta, falta de provas da autora, falta de provas para condenação e aplicação do princípio da não intervenção e insignificância. Subsidiariamente requereu a desqualificação da conduta para a contravenção penal prevista no art. 66, inciso I, da Lei n. 4.591/64 e consequentemente o reconhecimento da prescrição da pretensão punitiva estatal. Ainda argumentou a inexistência do dano moral coletivo.

É o Relatório. **Decido.**

A Defesa sustentou em sua alegações finais a nulidade processual decorrente da juntada de documentos tardiamente pela acusação, uma vez que o Ministério Público apresentou documentação que, em tese, comprovariam que o réu comercializou unidades do imóvel antes do registro da incorporação imobiliária apenas em sede de alegações finais.

Segundo o art. 231 do Código de Processo Penal, os documentos poderão ser apresentados pelas partes em qualquer fase do processo: "*Salvo os casos expressos em lei, as partes poderão apresentar documentos em qualquer fase do processo.*".

O réu fundou seu pedido de nulidade em alegação de suposto prejuízo decorrente do cerceamento de defesa, uma vez que a juntada de novos documentos em sede de alegações finais da acusação acarretaria em prejuízo para a ampla defesa.

Ocorre que a nulidade não se decreta por mera presunção de prejuízo, devendo a parte que a alega comprovar efetivamente a ocorrência desse prejuízo. Nesse sentido:



"PROCESSUAL PENAL. AGRAVO REGIMENTAL EM HABEAS CORPUS. TRÁFICO E ASSOCIAÇÃO PARA O TRÁFICO DE DROGAS. ALEGAÇÃO DE NULIDADE. 1. A orientação jurisprudencial do Supremo Tribunal Federal é no sentido de que 'O princípio do pas de nullité sans grief exige, em regra, a demonstração de prejuízo concreto à parte que suscita o vício, podendo ser ela tanto a nulidade absoluta quanto a relativa, pois não se decreta nulidade processual por mera presunção' (HC 132.149-AgR, Rel. Min. Luiz Fux). Hipótese em que não foi comprovada, minimamente, a existência de prejuízo suportado pela paciente. De modo que não é possível o acolhimento da pretensão defensiva para anular a ação penal. 2." (STF, HC 157.428/SC AgR, Rel: Ministro ROBERTO BARROSO, 1.ª Turma, DJe de 19/11/2018; grifou-se.)

Ainda, a jurisprudência é firme no sentido de que a apresentação de documentos antes da abertura do prazo para alegações finais não configura cerceamento de defesa, uma vez que a parte terá oportunidade de se manifestar sobre as provas juntadas antes da sentença, inclusive juntar documentos para se contrapor àqueles apresentados.

Mutadis mutandis, confirmam-se alguns julgados proferidos pelo Superior Tribunal de Justiça nesse sentido:

PENAL E PROCESSUAL PENAL. RECURSO EM HABEAS CORPUS. CONCUSSÃO E DE ASSOCIAÇÃO CRIMINOSA. SENTENÇA. NULIDADE. CERCEAMENTO DE DEFESA. INTERCEPTAÇÕES TELEFÔNICAS. RESPOSTA À ACUSAÇÃO SEM A DISPONIBILIZAÇÃO DAS PROVAS COMPARTILHADAS. ACESSO INTEGRAL AO CONTEÚDO, APÓS A RESPOSTA PRELIMINAR (ART. 514 DO CPP) E A RESPOSTA À ACUSAÇÃO (ARTS. 396 E 396-A DO CPP), MAS ANTES DAS ALEGAÇÕES FINAIS. POSSIBILIDADE. ALEGAÇÃO DE NULIDADE ADUZIDA A DESTEMPO. AUSÊNCIA DE REQUERIMENTO DE ACESSO À PROVA. PREJUÍZO NÃO DEMONSTRADO. NULIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. 1. Segundo o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, no caso de nulidades processuais, a lei adjetiva vigente adota o princípio pas de nullité sans grief, segundo o qual somente será declarada a nulidade se estiver demonstrada nos autos a efetiva ocorrência de prejuízo para a parte. 2. No caso, a alegação de nulidade foi aduzida a destempe, em primeiro grau, e, em momento algum, foi requerido acesso às transcrições da interceptação telefônica, o que demonstra a preclusão da pretensão. Precedentes. 3. Ademais, não há que se falar em nulidade, uma vez que não ficou demonstrado eventual cerceamento à defesa. 4. Recurso em habeas corpus improvido." (RHC 78.383/MT, Rel. Ministro SEBASTIÃO REIS JÚNIOR, SEXTA TURMA, julgado em 12/02/2019, DJe 07/03/2019; sem grifos no original.)

"PROCESSO PENAL. RECURSO EM HABEAS CORPUS. CORRUPÇÃO ATIVA. INTERCEPTAÇÕES TELEFÔNICAS E DECISÕES QUE AUTORIZARAM E PRORROGARAM A MEDIDA. ACESSO INTEGRAL AO CONTEÚDO, APÓS A RESPOSTA PRELIMINAR (ART. 514 DO CPP) E A RESPOSTA À ACUSAÇÃO (ARTS. 396 E 396-A DO CPP), MAS ANTES DAS ALEGAÇÕES FINAIS. POSSIBILIDADE. PREJUÍZO NÃO DEMONSTRADO. NULIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. A jurisprudência desta Corte Superior de Justiça firmou entendimento no sentido de que o reconhecimento de nulidade no curso do processo penal reclama efetiva demonstração de prejuízo, à luz do art. 563 do Código de Processo Penal, segundo o princípio pas de nullité sans grief. Precedentes do STJ. 2. Hipótese em que a defesa apresentou resposta preliminar (art. 514 do CPP) e resposta à acusação (arts. 396 e 396-A do CPP) sem acesso integral ao conteúdo das interceptações telefônicas, assim como das decisões as quais autorizaram e prorrogaram essa medida cautelar. Apesar disso, conforme consignado no acórdão recorrido, o acesso a esse conteúdo ocorreu antes da abertura de prazo para as alegações finais. 3. A jurisprudência desta Corte é no sentido de que a juntada aos autos do conteúdo integral da interceptação telefônica antes da abertura de prazo para as alegações finais, por permitir à defesa refutá-las antes da sentença, garante o exercício do contraditório e da ampla defesa, o que afasta o alegado prejuízo. 4. Recurso em habeas corpus não provido." (RHC 47.069/SP, Rel. Ministro RIBEIRO DANTAS, QUINTA TURMA, julgado em 27/02/2018, DJe 05/03/2018; sem grifos no original.)

Observa-se que as provas produzidas pela acusação foram juntadas antes da abertura de prazo para alegações finais da defesa, de maneira que foi possível o pleno exercício do direito ao contraditório e contra prova. Portanto, não há que se falar em nulidade. Ademais, existiram outros documentos trazidos pelo Ministério Público no decorrer do processo (evento 20), sendo que os anexados com as derradeiras alegações serviram como reforço probatório e não elementos novos e inéditos.

Ainda que a Defesa alegue que a falta de apresentação da documentação em momento anterior tenha influenciado na sua disposição em celebrar acordo de não persecução penal, é certo que essa possibilidade existe até o trânsito em julgado da sentença penal condenatória. Inclusive a Defesa poderia ter indicado sua disposição na composição na etapa das alegações finais, mas preferiu apenas indicar uma suposta nulidade sem apontar prejuízo efetivo e perda de alguma oportunidade processual, o que se evidenciou que não aconteceu e demonstra sua intenção protelatória.

Outro fator que enfraquece a tese defensiva, reforçando a inexistência de prejuízo em supostamente ser necessária a reabertura da instrução processual como sugerido, é que esses documentos, na versão da Defesa, não "*possuem a força probatória que lhes foi atribuída*" (sic), bem como demonstram "*quando muito, a existência e a coleta de determinados arquivos, mas não comprova, por si só, que o Acusado tenha elaborado, autorizado ou mantido os anúncios, tampouco que o conteúdo divulgado continha afirmação falsa*" (sic), ou seja, não derruiriam a versão de que o réu seria inocente.

No mais, por não haver outras questões preliminares ou prejudiciais pendentes de análise, passa-se ao mérito.

Mérito

Trata-se de Ação Penal Pública Incondicionada, onde é imputada ao réu a censura do art. 65, *caput*, da Lei n. 4.591/64, que expressa:

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 construção do condomínio, alienação das frações ideais do terreno ou sobre a construção das edificações.

Pena - reclusão de um a quatro anos e multa de cinco a cinquenta vezes o maior salário-mínimo legal vigente no País.

A materialidade delitiva foi demonstrada por meio da Notícia de fato - Autos SIG n. 01.2025.00017098-8, instaurada a partir das informações colhidas no Inquérito Policial n. 5006055-51.2020.8.24.0125, pela certidão expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Itapema (evento 20, OUT6), pela matrícula do imóvel (evento 20, OUT7), pelos anúncios veiculados em páginas da internet (evento 20, OUT10), corroborado por empresa certificadora da publicação (evento 60, DOC5), bem como pelo testemunho colhido ao longo da persecução penal.

A testemunha Leonardo Cubas, servidor do Ministério Público, relatou que atuou em um procedimento relacionado a uma notícia de fato, pela qual o promotor determinou, por meio de um despacho, que ele fizesse pesquisas na internet acerca de eventual publicação desse empreendimento antes do registro de incorporação imobiliária, o que aconteceu em 2023; utilizou o nome do empreendimento para que em buscas ao Google localizasse divulgações a ele relacionadas; localizou uma publicação feita em em 2022, o que gerou a certidão; comprovou a pesquisa com prints de tela e as fontes; pesquisou pelo nome da consultora D'Marco e pelo empreendimento Square Garden; no despacho determinando as diligências, o promotor cita que a incorporação ocorreu em 2023, então utilizou como resultado a busca mais antiga, que em foi em 2022; as imagens que foram anexadas junto com a sua certidão estavam no site de imobiliárias; não ouviu nenhum consumidor que tenha sido lesado e não sabe se houve alguma venda de unidade deste empreendimento antes da incorporação.

Por sua vez, a autoria é atribuída ao acusado ALAERCIO ANTONIO CIPRIANO, na medida em que relatou que, enquanto administrador da D'Marco Empreendimentos, suas funções são de gerenciar a parte administrativa, obras e vistoriar as obras; em relação à publicidade relativa ao Garden Square, foi elaborada por uma equipe terceirizada de marketing; o pré lançamento de obras é prática comum no mercado imobiliário, geralmente são liberadas imagens da incorporação; após o registro da incorporação imobiliária, a obra foi executada e as unidades foram entregues para os consumidores.

Acerca da interpretação do dispositivo, ensina a doutrina: "*A afirmação falsa a que se refere a lei pode dizer respeito à alegação de que existe um condomínio constituído quando, na realidade, não existir, bem como informações erradas quanto aos elementos técnicos e jurídicos relativos às frações do terreno ou às unidades imobiliárias*" (CHALHUB, Melhim Namem. Da incorporação imobiliária. Rio de Janeiro: Renovar, 2005. p. 400).

A lei prevê expressamente a obrigatoriedade de fazer constar, em anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos preliminares ou definitivos, referentes à incorporação, **os requisitos que autorizam a negociação de unidades autônomas, sendo um deles o registro de incorporação** (art. 32, §3º da Lei n. 4.591/1964).

Conforme parágrafo único do art. 28 da Lei 4.591/64: "*..., considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas,*".

O conceito de incorporação imobiliária não se extrai do art. 65 da Lei n. 4.591/64, mas do art. 28, parágrafo único, que a define como a atividade voltada à promoção e realização de construção destinada à alienação de unidades autônomas. Assim, para fins penais, "promover incorporação" não exige a formal constituição do empreendimento, bastando a atuação material voltada à oferta e comercialização de unidades futuras, ainda que irregularmente, circunstância que permite o reconhecimento de incorporação de fato e a incidência do tipo penal quando presentes afirmações falsas ou indução do público.

Na hipótese, a confissão parcial prestada pelo acusado, no sentido de que, enquanto administrador da empresa, a publicidade relativa ao empreendimento foi elaborada por uma equipe terceirizada de marketing, sendo que o pré lançamento é prática comum no mercado imobiliário, aonde geralmente são liberadas imagens da incorporação, confirma que o acusado incidiu no crime que lhe é imputado, não havendo que se falar em negativa de autoria, ausência de dolo ou atipicidade de sua conduta.

Em suas alegações finais percebe-se que a tentativa do réu de transferir a responsabilidade exclusiva pela divulgação para as imobiliárias, não merece prosperar, já que estas começaram a anunciar a venda do empreendimento somente após receber o material publicitário pela empresa de marketing contratada pela incorporadora, o que eleva a responsabilidade delitiva ao réu ALAERCIO ANTONIO CIPRIANO.

A autoria e o dolo do réu, portanto, estão em promover essa divulgação - na condição de administrador da construtora -, repassando a terceiros como vendedores da própria empresa, corretores e imobiliárias (que também incidem no tipo quando fazem anúncios sem conferir se o empreendimento conta com incorporação regular), de unidades de empreendimento sem que tenha havido incorporação imobiliária. E essa autoria consubstancia-se justamente no fato de o réu ser o administrador, pessoa que tem a gestão de todos os negócios societários e o domínio do fato.

Nesse sentido, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça, na parte que interessa:

"Não há falar em responsabilidade objetiva, tendo em vista que os recorrentes não foram denunciados apenas por serem sócios da empresa, constando da denúncia que, na condição de administradores, detinham o poder de gerência, o que lhes davam domínio final do fato delituoso" (AgRg no RHC 103.206/PR, Rel. Ministro NEFI CORDEIRO, SEXTA TURMA, julgado em 11/6/2019, DJe 25/6/2019)

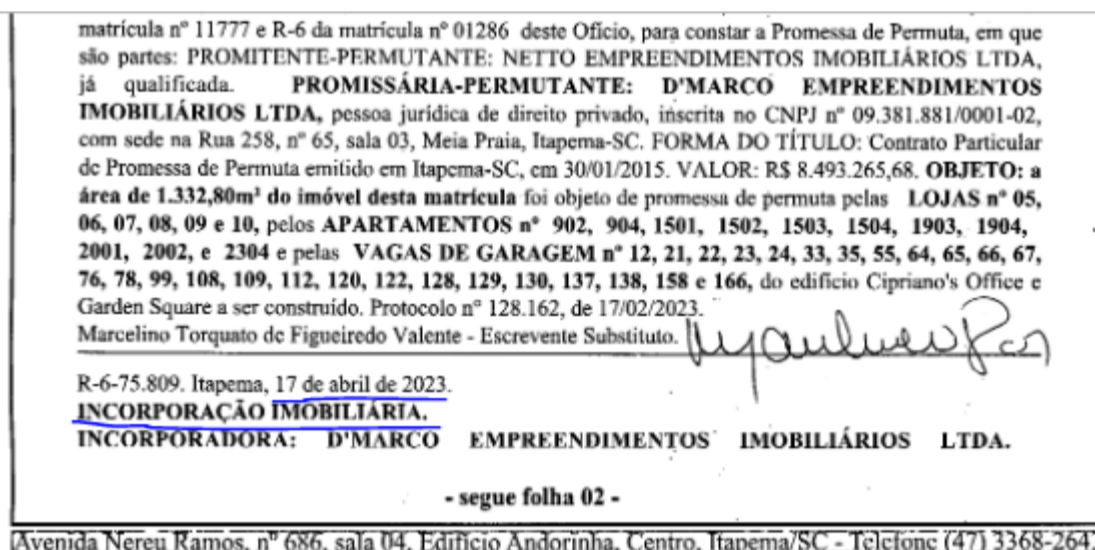
DIREITO PROCESSUAL PENAL. RECURSO ORDINÁRIO EM HABEAS CORPUS. CRIME CONTRA A ORDEM TRIBUTÁRIA. TRANCAMENTO DE AÇÃO PENAL. INÉPCIA DA DENÚNCIA E AUSÊNCIA DE JUSTA CAUSA NÃO EVIDENCIADAS DE PLANO. RECURSO IMPROVIDO. ... 5. A denúncia atende aos requisitos do art. 41 do Código de Processo Penal, descrevendo de forma clara e objetiva os fatos criminosos e suas circunstâncias, permitindo o pleno exercício do direito de defesa pelo acusado. Consta da peça acusatória que o recorrente, na qualidade de sócio proprietário e administrador da pessoa jurídica atuada, detinha o domínio do fato e o controle finalístico da ação delituosa, sendo responsável pela lisura das informações prestadas ao fisco e pelo recolhimento dos tributos devidos. ... Dispositivos relevantes citados: CPP, art. 41; Lei n. 8.137/1990, art. 1º, II. Jurisprudência relevante citada: STJ, AgRg no RHC 211.206/RS, Min. Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado TJRS), Quinta Turma, julgado em 2/9/2025, DJEN de 10/9/2025; STJ, RHC 76.705/MT, Min. Ribeiro Dantas, Quinta Turma, julgado em 15/5/2018, DJe 23/5/2018. (RHC n. 222.238/SP, relator Ministro Sebastião Reis Júnior, Sexta Turma, julgado em 18/11/2025, DJEN de 26/11/2025.)

Embora a Defesa sustente a ausência de dolo na conduta, sabe-se que basta o dolo genérico para a caracterização do crime em comento, que se consubstancia pela **simples comunicação ao público de afirmação falsa sobre a regularidade da construção do condomínio/edificações.**

Com relação ao *animus*, já decidiu a Corte Catarinense que:

"APELAÇÃO CRIMINAL. CRIME CONTRA A ECONOMIA POPULAR. ART. 65, § 1º, I, DA LEI N. 4.591/64. PLEITO DE ABSOLVIÇÃO POR AUSÊNCIA DE DOLO ESPECÍFICO. INVIABILIDADE. CRIME QUE SE PERFECTIBILIZA MEDIANTE DOLO GENÉRICO. [...] De outra monta, cumpre asseverar que o tipo penal em questão não exige dolo específico para que lhe seja subsumida uma conduta. [...]". (Apelação Criminal n. 2013.089372-8, da Capital, Rel. Des. Newton Varella Júnior, j. 26/05/2015).

Quanto à prova de que foram promovidos anúncios da venda de unidades do empreendimento Garden Square Residence antes da incorporação, da matrícula atualizada (evento 24, DOCUMENTACAO3), vê-se que a incorporação veio a ocorrer no dia 17/04/2023, sendo que, conforme a certidão de evento 20.10, no ano de 2022 já haviam anúncios referentes ao empreendimento:



11 de mai. de 2024 — RESIDENCIAL GARDEN SQUARE 🏡. Rua: 202, 35. Meia Praia - Itapema/SC. APARTAMENTO. 04 Suítes; 04 Vagas de garagem; Área de serviço; Living; Cozinha; Lavabo ...

 potencialimoveis.com.br
<https://www.potencialimoveis.com.br> > empreendimento

Garden Square Residence - Itapema - Potencial Imóveis

11 de out. de 2023 — O Garden Square Residence é um empreendimento localizado de frente para a avenida principal, no início da Meia Praia. Se a localização é um fator crucial ...

 imobillenegocios.com.br
<https://www.imobillenegocios.com.br> > empreendimento

Edifício Garden Square Residence em Itapema - Imobille

25 de mar. de 2022 — Além de todas as opções de lazer do empreendimento, o Edifício Garden Square em Itapema fica localizado a apenas uma quadra da orla da Meia Praia. Por isso, não ...

4,5 (7)

[tps://www.google.com/search?q=Garden+Square+Residence+itapema&rlz=1C1RXQR_pt-PTBR1076BR1076&oq=Garden+Square+Residence](https://www.google.com/search?q=Garden+Square+Residence+itapema&rlz=1C1RXQR_pt-PTBR1076BR1076&oq=Garden+Square+Residence).

Ou seja, os anúncios foram veiculados em período anterior ao registro da incorporação apontando na matrícula do imóvel, restando caracterizado, assim, o delito previsto no artigo 65 da Lei n. 4.591/64.

Ainda que unidades não tivessem sido vendidas, negociadas ou entregues, ou que o empreendimento não estivesse em construção, não existisse, ou que houvesse alguma informação falsa sobre metragens, garagens, área privativa ou comum, qualidade da obra, etc., o delito estaria configurado pois o tipo penal possui como

elemento objetivo *promover incorporação*, que é, como já dito anteriormente, fazer oferta pública de unidade inexistente (já que a unidade apenas existe após a incorporação).

O verbo *promover* está empregado no sentido de divulgar, lançar publicidade (anúncios ou prospectos), ofertar unidades ao público, captar interessados, divulgar empreendimento e/ou apresentar projeto como viável. O verbo *promover* não é sinônimo de “constituir formalmente”, nem de “registrar”, mas sim de dar início, impulsionar, colocar em circulação no mercado a incorporação imobiliária. Trata-se de verbo de conteúdo material e funcional, e não jurídico-formal.

Extrai-se que na Denúncia foram imputadas ao acusado as condutas de promover publicidade e anúncio de venda de unidades imobiliárias do empreendimento acima indicado, sem que este possuísse registro de incorporação e sem informar tal fato aos pretensos compradores, que consistem em elementares do tipo previsto no art. 65, § 1º, inciso I, da Lei n. 4.591/64.

Nesse sentido, já decidiu o Tribunal de Justiça Catarinense:

*CRIME CONTRA A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA (ART. 50, PARÁGRAFO ÚNICO, I, DA LEI N. 6.766/79) E CRIME CONTRA A ECONOMIA POPULAR (ART 65, CAPUT, DA LEI N. 4.591/64). SENTENÇA CONDENATÓRIA. RECURSO DA DEFESA. PEDIDO DE CONCESSÃO DE JUSTIÇA GRATUITA. MATÉRIA AFETA AO JUÍZO DE EXECUÇÃO. NÃO CONHECIMENTO DA INSURGÊNCIA NO PONTO. [...] "É crime contra a economia popular promover incorporação, fazendo, em proposta, contratos, prospectos ou comunicação ao público ou aos interessados, afirmação falsa sobre a construção do **condomínio**, alienação das frações ideais do terreno ou sobre a construção das edificações", nos termos do art. 65, caput, da Lei n. 4.591/64. "A afirmação falsa a que se refere a lei pode dizer respeito à alegação de que existe um condomínio constituído quando, na realidade, não existe, bem como informações erradas quanto aos elementos técnicos e jurídicos relativos às frações do terreno ou às unidades imobiliárias" (CHALHUB, Melhim Namem. Da incorporação imobiliária. Rio de Janeiro: Renovar, 2005. p. 400). EXASPERAÇÃO DA PENA-BASE DE AMBOS OS CRIMES EM RAZÃO DAS CONSEQUÊNCIAS. POSSIBILIDADE. PREJUÍZO DE PRETENSO COMPRADOR QUE NÃO SE APRESENTA COMO CIRCUNSTÂNCIA INERENTE AO TIPO. PEDIDO DE EXCLUSÃO DA PENALIDADE RESTRITIVA DE DIREITO CONSUBSTANCIADA EM MULTA DE UM SALÁRIO MÍNIMO. INVIABILIDADE. DISCRICIONARIEDADE DO MAGISTRADO NOS TERMOS DO DISPOSTO NO ART. 44, § 2º, DO CÓDIGO PENAL. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJSC, Apelação Criminal n. 2013.060953-0, de Lages, rel. Rodrigo Collaço, Quarta Câmara Criminal, j. 28-11-2013).*

A Denúncia não está embasada em "contratos para vendas", mas sim em "publicidade".

Pouco importa que o empreendimento tenha sido executado, incorporado e entregue, ou que os adquirentes não tenham reclamado de nada, porquanto é crime "o fato em si de informar mal a respeito da incorporação anunciada ou em andamento. O público e os interessados confiam as suas economias à vista de certos dados. E, como a incorporação gera a concentração de recursos enormes, arrecadados desse público, a lei impõe a contrapartida da lealdade nas divulgações e nas informações" (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*. 10 ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2000, p. 335-336).

Da mesma forma não se confunde informação falsa com omissão informacional. A incorporação é requisito de existência de unidade de empreendimento imobiliário. Trata-se de conceito jurídico. Anunciar a venda de uma unidade sem sua incorporação - existência documental - é afirmação falsa tipificada na Lei de Incorporações, e não mera irregularidade administrativa ou civil. Concorde-se ou não com ela, estando o construtor/incorporador de boa fé ou não, ainda sim é crime em que pese possa ser prática comercial usual.

Assim, ante demonstração da autoria, materialidade e tipicidade delitivas, deve o acusado sofrer as sanções previstas no art. 65 da Lei n. 4.591/64.

No presente caso, do que tudo antes analisado, percebe-se que o réu praticou a conduta verberada na norma legal transcrita, com dolo de realizar comunicação ao público (promover), afirmação falsa sobre a regularidade da construção do condomínio/ edificações (incorporação).

Não há que se falar em desclassificação da conduta para aquela do art. 66, inciso I, da Lei 4.591, que diz:

*Art. 66. São contravenções relativas à economia popular; puníveis na forma do **artigo 10 da Lei nº 1.521, de 26 de dezembro de 1951**:*

I - negociar o incorporador frações ideais de terreno, sem previamente satisfazer às exigências constantes desta Lei;

[...]

PENA - Multa de 5 a 20 vezes o maior salário-mínimo legal vigente no País.

Isso porque a publicidade sem incorporação possui tipo penal próprio, que é o ora estudado, enquanto que essa contravenção penal é genérica. Essa contravenção penal decorre de negociação - ou seja, relação com número identificável de pessoas - sem que o incorporador/construtor satisfaça as exigências legais, enquanto que o tipo do art. 65 trata da publicidade, que foi a conduta do réu ao promover anúncio de vendas sem a incorporação imobiliária, o que afeta a número indeterminado de consumidores.

Aliás registre-se que o Ministério Público identifica a conduta do réu como promover incorporação, e não comercialização irregular sem satisfazer as exigências legais. As escrituras públicas que indicam que ocorreu alienação de pelo menos 8 unidades antes da incorporação relevam a contravenção penal indicada pela própria Defesa, e não desnaturam o delito anterior e autônomo, que foi a publicidade irregular.

Quanto ao paradigma citado nas Alegações finais defensivas, apesar de parecer semelhante ao aqui tratado, a situação fática revela-se diversa, pois lendo-se a fundamentação do V. Acórdão da Apelação Criminal n. 0172776-68.2017.8.06.0001, do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, verifica-se que lá o construtor/incorporador, mesmo ciente de que a construção de seu empreendimento não seria entregue, prosseguiu na veiculação de propaganda, conforme se extrai do seguinte trecho: "Por outro lado, a partir do momento em que o acusado soube que a construção seria, em suas palavras, "abortada" e continuou sendo veiculada a publicidade do empreendimento (fls. 96/97), passou a incorrer na prática da infração penal prevista no art. 66 do Código do Consumidor."

Assim, além de conclusão diametralmente oposta e isolada ao caso presente, o contexto fático possuía contornos diversos, impossibilitando a utilização como precedente.

Se não fosse isso, a jurisprudência do Tribunal de Justiça de Santa Catarina é firme no sentido de que anunciar empreendimento sem incorporação caracteriza o crime do art. 65 da Lei 4.591/64:

EMENTA: DIREITO PENAL. APELAÇÃO CRIMINAL. CRIME CONTRA A ECONOMIA POPULAR. AFIRMAÇÃO FALSA EM INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SEM REGISTRO. MANUTENÇÃO DA CONDENAÇÃO E REJEIÇÃO DA PRESCRIÇÃO. I. CASO EM EXAME Apelação criminal interposta contra sentença que reconheceu a prática do crime previsto no art. 65, § 1º, I, da Lei n. 4.591/1964, em razão da divulgação de empreendimento imobiliário sem registro de incorporação. A defesa suscitou preliminar de prescrição da pretensão punitiva na modalidade retroativa e, no mérito, alegou ausência de dolo específico e insuficiência probatória, com requerimento de absolvição. De forma subsidiária, pugnou pela manutenção da pena no mínimo legal e pela fixação de honorários. O Ministério Público apresentou contrarrazões pelo desprovisionamento do recurso e, em segundo grau, manifestou-se pelo conhecimento parcial e, nessa extensão, pelo desprovisionamento. II. *QUESTÃO EM DISCUSSÃO* A questão em discussão consiste em verificar: (i) a ocorrência de prescrição da pretensão punitiva; e (ii) a presença de dolo e de prova suficiente para a manutenção da condenação pelo crime do art. 65, § 1º, I, da Lei n. 4.591/1964. III. *RAZÕES DE DECIDIR* III.1. A prescrição da pretensão punitiva retroativa não se aplica a fatos praticados após a vigência da Lei n. 12.234/2010, sendo vedada a fixação do termo inicial em momento anterior ao recebimento da denúncia, além de não ter transcorrido o prazo prescricional entre os marcos interruptivos, considerada a suspensão prevista no art. 366 do CPP. III. 2. O crime previsto no art. 65, § 1º, I, da Lei n. 4.591/1964 é de mera conduta e formal, exigindo apenas dolo genérico, consistente na vontade consciente de promover incorporação imobiliária mediante afirmação falsa comunicada ao público, sendo irrelevante a efetiva venda das unidades ou a ocorrência de prejuízo. III.3. O conjunto probatório demonstrou a materialidade e a autoria delitivas, consubstanciadas na publicidade de empreendimento sem registro de incorporação, corroboradas por auto de infração, documentos e depoimentos colhidos sob o crivo do contraditório, inclusive confissão qualificada. III. 4. A alegação de divulgação meramente experimental do sítio eletrônico não afasta a tipicidade, pois a informação foi efetivamente disponibilizada ao público sem o registro exigido em lei. III.5. Ausente interesse recursal quanto à dosimetria, porquanto a pena já foi fixada no mínimo legal e substituída por restritivas de direitos. IV. *DISPOSITIVO E TESE* Recurso conhecido em parte e, na extensão, desprovido, com majoração dos honorários assistenciais. Tese de julgamento: 1. A prescrição da pretensão punitiva retroativa não se reconhece para fatos posteriores à Lei n. 12.234/2010, sendo vedado o termo inicial anterior ao recebimento da denúncia. 2. O crime do art. 65, § 1º, I, da Lei n. 4.591/1964 é formal e de mera conduta, exigindo apenas dolo genérico, sendo irrelevante a efetiva comercialização ou o prejuízo a terceiros. 3. A divulgação ao público de empreendimento imobiliário sem registro de incorporação, mediante afirmação falsa, configura o delito e autoriza a manutenção da condenação. (TJSC, ApCrim 0062464-20.2014.8.24.0004, 6ª Câmara Criminal, Relator para Acórdão JOÃO MARCOS BUCH, D.E. 28/05/2026)

EMENTA: APELAÇÃO CRIMINAL. CRIME PREVISTO NA LEI DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA (ART. 65, CAPUT, DA LEI N. 4.591/64). SENTENÇA CONDENATÓRIA. DOIS REUS. RECURSOS DAS DEFESAS. PRELIMINAR. INÉPCIA DA DENÚNCIA LEVANTADA POR UM DOS RÉUS. NÃO OCORRÊNCIA. ERRO MATERIAL CONSTANTE NA EXORDIAL ACUSATÓRIA QUE NÃO CONDUZ HÁ NULIDADE PROCESSUAL. REQUISITOS DO ART. 41 DO CÓDIGO DE PROCESSO PENAL DEVIDAMENTE ATENDIDOS. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO. PREFACIAL AFASTADA. MÉRITO. PLEITO ABSOLUTÓRIO EM COMUM. INSUFICIÊNCIA PROBATÓRIA. AUSÊNCIA DE DOLO. NÃO OCORRÊNCIA. UM DOS ACUSADOS NA QUALIDADE DE SÓCIO-ADMINISTRADOR DA CONSTRUTORA, E O OUTRO, NA CONDIÇÃO DE CORRETO DE IMÓVEIS, PROCEDEM À ILEGAL PUBLICIDADE E COMUNICAÇÃO AO PÚBLICO, PROSPECTOS, ALÉM DE CONTATOS PARA VENDAS DE APARTAMENTOS DE CONDOMÍNIO QUE NÃO ESTAVA INCORPORADO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. MATERIALIDADE E AUTORIA SOBEJAMENTE COMPROVADAS. DOLO GENÉRICO. CONDENAÇÃO MANTIDA. ARREPENDIMENTO POSTERIOR. INSURGÊNCIA SUBSIDIÁRIA DE UM DOS APELANTES. INVIABILIDADE. AUSÊNCIA DE PROVAS DA REPARAÇÃO VOLUNTÁRIA. REPRIMENDA IRRETOCÁVEL. AVENTADA PRESCRIÇÃO EM DECORRÊNCIA DE PLEITO SUBSIDIÁRIO. INOCORRÊNCIA. CONTUDO, ANÁLISE NECESSÁRIA. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. PRAZO PRESCRICIONAL QUE NÃO TRANSCORREU ENTRE OS MARCOS INTERRUPTIVOS. PRESCRIÇÃO NÃO VERIFICADA. PETIÇÃO EXTEMPORÂNEA APRESENTADA APÓS AS RAZÕES RECURSAIS SUBSIDIÁRIAS À APELAÇÃO POR OUTRO RÉU. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. PRINCÍPIO DA UNICIDADE RECURSAL. ADEMAIS, ALTERAÇÃO DADA PELA LEI N. 14.382/2022 QUE NÃO MODIFICA AS ELEMENTARES DO TIPO PREVISTA NO ART. 65 DA LEI N. 4.591/64. RECURSOS CONHECIDOS E DESPROVIDOS. (TJSC, ApCrim 0002406-37.2017.8.24.0007, 5ª Câmara Criminal, Relator para Acórdão LUIZ NERI OLIVEIRA DE SOUZA, D.E. 04/04/2024)

Esse último aresto paradigma indica também que as alterações ao art. 32 da Lei de Incorporações não afetaram a tipicidade do art. 65 da mesma Lei.

A Lei 14.382/2022 tem natureza predominantemente registral e procedimental, não penal. Seu objetivo central foi modernizar, digitalizar e desburocratizar o sistema de registros públicos e da incorporação imobiliária. Ela não alterou o tipo penal previsto no art. 65 da Lei nº 4.591/64, permanecendo intactos seus elementos objetivos e subjetivos. Ao reformular o regime jurídico da incorporação imobiliária, especialmente ao reforçar a centralidade do registro do memorial como ato instituinte do condomínio edilício, bem como ao modernizar e conferir maior transparência ao sistema registral, a nova legislação impacta a interpretação da norma penal, delimitando com maior precisão o que se entende por promoção de incorporação e evidencia que a apresentação de empreendimento como condomínio sem o prévio registro tende a configurar afirmação falsa típica.

As teses subsidiárias de atipicidade penal, subsidiaridade do direito penal, ausência de justa causa e princípio da insignificância não se coadunam com este caso, na medida em que está presente a adequação típica, e figura como sujeito passivo a coletividade de consumidores e interessados em adquirir imóvel. Sabe-se que em muitos casos famílias utilizam reserva financeira para adquirir o sonhado "imóvel próprio", e se vêem frustradas por construtoras que lançam projetos sem ter capacidade financeira, técnica ou operacional, ou mesmo de má fé, beirando a prática estelionato, em divulgar empreendimentos inviáveis ou inexistentes.

A região em que se operou este caso é recheado de exemplos de construtoras que divulgam empreendimentos sem incorporação que jamais foram ou serão executados. É certo que o registro da incorporação não garante a obra, mas a lei tenta dar garantias aos consumidores, acerca da regularidade das ofertas públicas de imóveis. Ainda que o réu tenha entregado o empreendimento, deve se adequar à legislação e respeitá-la, pois a proteção é para todos e não para aqueles que subjetivamente não desejam frustrar seus clientes.

Ainda, a publicidade de empreendimentos em desconformidade com a lei altera a dinâmica do mercado imobiliário, pois privilegia quem descumpra as normas em detrimento daqueles incorporadores que, mesmo tendo que aguardar o Poder Público na análise de seus projetos, fazem-no dentro das regras vigentes. Evita-se, com isso, a concorrência desleal, ainda mais num mercado tão disputado como o imobiliário no litoral catarinense.

Passou da hora da Cidade de Itapema ver respeitar as leis nacionais, as regras urbanísticas, o plano diretor, os cidadãos, seus visitantes e moradores, no sentido que a pujança da construção civil não a torna "dona da cidade", mas sim faz parte de um ciclo de crescimento econômico sustentável e civilizado.

No mais, importante dizer que não estão presentes nenhuma das causas de exclusão da antijuridicidade (legítima defesa, estado de necessidade, exercício regular de direito e estrito cumprimento de dever legal).

A culpabilidade do réu está presente, na medida em que é maior de dezoito anos e, portanto, imputável; tinha o potencial conhecimento da ilicitude de sua conduta, posto reconhecer o caráter ilícito do fato; e lhe era perfeitamente exigível agir de modo diverso ao praticado.

São essas as razões pelas quais o réu **ALAERCIO ANTONIO CIPRIANO** deve ser condenado nas sanções do art. 65, *caput*, da Lei n. 4.591/64, cuja pena passo a fixar a partir do mínimo legal, observado o critério trifásico do art. 68 do Código Penal.

FIXAÇÃO DA PENA

Circunstâncias Judiciais (art. 59 do Código Penal): A culpabilidade está dentro dos limites normais do tipo em comento, nada que recomende a majoração; o réu não apresenta antecedentes, conforme evento 7, CERTANTCRIM1; não há nada nos Autos a respeito da conduta social e personalidade do réu; os **motivos, as circunstâncias** e as **consequências** do crime são próprias ao tipo; por fim, não há o que se falar em **comportamento da vítima**.

Fixo, então, a pena-base no seu mínimo legal, ou seja, 1 (um) ano de reclusão, e multa de 5 (cinco) vezes o maior salário-mínimo legal vigente no País na época dos fatos.

Na fase das circunstâncias legais dos arts. 61 e 65 do Código Penal, ausentes circunstâncias agravantes; presente a atenuante da confissão qualificada (de que o réu era o administrador da empresa), prevista no art. 65, inciso III, "d", do Código Penal, mas estando a pena no mínimo legal, não há menor redução (Súmula n. 231 do Superior Tribunal de Justiça).

Na terceira e derradeira fase de fixação da pena, quanto às causas de aumento ou de diminuição da pena, tanto da parte especial quanto da parte geral do Código Penal, anoto que inexistem.

Assim, resta a pena final quantificada **1 (um) ano de reclusão e multa de 5 salários mínimos vigente por ocasião do pagamento.**

O Regime de Cumprimento da Pena é o aberto (art. 33, § 2º, "c", Código Penal), cujas regras serão estipuladas por ocasião da execução da pena.

As hipóteses que autorizam a substituição da pena corporal por pena restritiva de direitos, previstas no art. 44 do Código Penal, quais sejam: a)- pena privativa de liberdade não superior a 4 (quatro) anos; b)- crime cometido sem violência ou grave ameaça à pessoa ou crime culposos; c)- não ser o réu reincidente em crime doloso; e d)- a culpabilidade, os antecedentes, a conduta social e a personalidade do réu serem-lhe favoráveis; estão preenchidas.

Por essa razão, como a pena corporal não supera um ano, substituo a pena corporal por uma restritiva de direitos, nos termos do § 2º, do art. 44, do Código Penal, a saber: prestação pecuniária, conforme § 1º, do art. 45, do Código Penal, consistente no pagamento em favor do Fundo de Transações Penais e Penas Alternativas desta Comarca, no valor de 30 (trinta) salários mínimos vigentes quando do pagamento.

Esse valor leva em consideração o vulto do empreendimento, contando com 02 torres de 25 pavimentos cada, 10 lojas, 57 salas comerciais, 84 apartamentos e 263 vagas de garagem, de modo que a soma imposta é financeiramente irrevelante tanto quando englobado nos custos da construção quanto do lucro auferido.

A substituição da pena corporal prejudica a concessão do *sursis*.

Quanto aos Efeitos da Condenação (arts. 91 e 92 Código Penal), não existem de forma específica.

Por fim, com relação ao pedido de fixação de valor mínimo para reparação dos danos morais coletivos causados pela infração, formulado na Denúncia com lastro no art. 387, IV, do Código de Processo Penal, tem-se que o pedido merece acolhimento.

O dano moral coletivo ocorre quando uma conduta ilícita agride, de forma injusta e intolerável, os valores e interesses não patrimoniais de uma comunidade.

Ele fere o sentimento de dignidade, a tranquilidade, a segurança ou o bem-estar de um grupo de pessoas, de forma indivisível

Essa lesão é considerada transindividual, ou seja, ultrapassa a esfera individual e atinge a coletividade como um todo.

Como destacado pelo Ministro Luis Felipe Salomão no REsp 1.517.973 "*O dano moral coletivo é aferível in re ipsa, ou seja, sua configuração decorre da mera constatação da prática de conduta ilícita que, de maneira injusta e intolerável, viole direitos de conteúdo extrapatrimonial da coletividade, revelando-se despreciando a demonstração de prejuízos concretos ou de efetivo abalo moral*".

No presente caso, a conduta do acusado de promover publicidade acerca do Edifício "Garden Square Residence", sem haver, antes, realizado o registro da incorporação imobiliária do referido empreendimento ultrapassa a esfera de interesses meramente individuais dos eventuais adquirentes, atingindo valores jurídicos de natureza difusa e coletiva ligados à regularidade do mercado imobiliário, à confiança social e à proteção da ordem urbanística e econômica.

O registro da incorporação imobiliária constitui requisito legal indispensável à comercialização regular das unidades autônomas, funcionando como mecanismo de transparência, segurança jurídica e proteção da coletividade contra empreendimentos desprovidos das garantias mínimas exigidas pelo ordenamento jurídico. A antecipação da publicidade e da captação de consumidores sem o prévio registro vulnera a confiança pública e expõe número indeterminado de pessoas a risco relevante de prejuízo patrimonial e informacional.

E a situação, como dito antes, não atinge apenas os pretensos consumidores, mas também as outras empresas da construção civil que, respeitando a legislação e as regras vigentes, aguardam a tramitação regular da não desconhecida burocracia pública para registrar suas incorporações - no sentido jurídico da expressão - e apenas então iniciar a divulgação para fins de venda. Estas tem que amargar prejuízos da concorrência que se antecipa aos procedimentos normais, captam consumidores antes do momento juridicamente adequado e auferem os lucros advindos.

Nesse contexto, o dano moral coletivo decorre da própria gravidade da conduta ilícita e da ofensa intolerável aos valores fundamentais tutelados pela legislação registral, urbanística e consumerista, sendo prescindível a demonstração de sofrimento psíquico individualizado. A lesão atinge a coletividade considerada em sua dimensão imaterial, abalando a confiança social na regularidade das incorporações imobiliárias e na boa-fé das relações de consumo.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou compreensão no sentido de que o dano moral coletivo possui natureza autônoma e se configura quando a conduta ilícita viola valores essenciais da coletividade, especialmente em hipóteses de afronta à ordem econômica, urbanística e consumerista, independentemente da comprovação de dano concreto individual.

Além do caráter compensatório *lato sensu*, a condenação em danos morais coletivos possui relevante função preventiva e pedagógica, destinada a desestimular a reiteração de práticas ilícitas no mercado imobiliário, especialmente aquelas que colocam consumidores em situação de vulnerabilidade informacional e comprometem a higidez do sistema registral instituído pela Lei de Incorporações. E como já dito, protegem a própria lógica e regularidade da concorrência do mercado imobiliário do ponto de vista das construtoras.

A divulgação irregular do empreendimento antes da obtenção do registro legalmente exigido, evidencia manifesta violação aos deveres de lealdade, transparência e boa-fé objetiva, justificando a imposição de reparação moral coletiva em valor apto a reprovar a conduta, prevenir novas infrações e resguardar a credibilidade das instituições responsáveis pela disciplina da incorporação imobiliária.

Dessa forma, fixo a título de danos morais coletivos o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), acrescido de correção monetária pelo IPCA a contar da data desta sentença, além de juros moratórios pela taxa SELIC (CC, art. 406) a fluir do trânsito em julgado.

Esse valor, longe de ensejar o decréscimo patrimonial ou dificultoso de pagar para qualquer construtora local, conhecidamente lucrativas, está amparado nos mesmos fatores antes considerados, notadamente compatível com a magnitude do empreendimento anunciado.

DISPOSITIVO

Em face do exposto, **JULGO PROCEDENTE** a Denúncia oferecida contra **ALAERCIO ANTONIO CIPRIANO** (primário), para o fim de **CONDENAR** o réu nas sanções do art. 65, *caput*, da Lei n. 4.591/64 (crime comum), à pena privativa de liberdade de 1 (um) ano de reclusão, a ser cumprida em regime inicialmente aberto, substituída essa pena privativa de liberdade por uma pena restritiva de direitos (prestação pecuniária de 30 (trinta) salários mínimos) e à pena de multa de 5 (cinco) salários mínimos vigente na data do pagamento.

Ainda condeno o réu ao pagamento de indenização por danos morais coletivos no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) com correção monetária pelo IPCA a contar da data desta sentença, e juros moratórios pela taxa SELIC a fluir do trânsito em julgado.

Por fim, condeno o réu ao pagamento das custas processuais, nos termos do art. 804 do Código de Processo Penal.

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

Transitada em julgado esta decisão:

a)- Atualize-se a pena de multa e proceda-se ao cadastro junto à Vara Estadual de Execuções de Penas de Multa (VEPEM), situada na Comarca de Curitiba; b) encaminhe-se os autos à Contadoria, para o cálculo das custas processuais, intimando-se a seguir o réu para o respectivo pagamento no prazo de 10 (dez) dias (art. 686 do Código de Processo Penal); c)- Seja lançado o nome do réu no rol dos culpados; d)- Proceda-se ao lançamento da condenação no INFODIP, comunicando a suspensão dos direitos políticos do réu (inciso III, do art. 15, da Constituição Federal); e)- Expeça-se a guia de recolhimento para cumprimento das penas impostas.

Como o réu possui defensor constituído, intime-se unicamente este eletronicamente via Eproc.

Tudo cumprido, archive-se.

Documento eletrônico assinado por **MARCELO TREVISAN TAMBOSI, Juiz de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **310094322782v81** e do código CRC **10ee1630**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): MARCELO TREVISAN TAMBOSI
Data e Hora: 05/06/2026, às 15:46:16

5002756-17.2025.8.24.0505

310094322782.V81