



Poder Judiciário da União
Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios



Classe do Processo:	20120710090540APR - (0008735-15.2012.8.07.0007 - Res. 65 CNJ)
Registro do Acórdão Número:	1165403
Data de Julgamento:	04/04/2019
Órgão Julgador:	1ª TURMA CRIMINAL
Relator:	GEORGE LOPES
Revisor:	MARIO MACHADO
Publicação:	Publicado no DJE: 23/04/2019. Pág.: 102-111
Ementa:	<p>PENAL E PROCESSUAL. CRIMES CONTRA ECONOMIA POPULAR E DE GESTÃO TEMERÁRIA. AUSÊNCIA DA DESCRIÇÃO DE ELEMENTAR DO CRIME CONTRA A ECONOMIA POPULAR. INÉPCIA PARCIAL DA DENÚNCIA. PROVA INSUFICIENTE DE MATERIALIDADE E AUTORIA QUANTO À GESTÃO TEMERÁRIA. GESTÃO DENTRO DOS PADRÕES NORMAIS DE RISCO. SENTENÇA PARCIALMENTE ANULADA E REFORMADA.</p> <p>1 Réus condenados por infringirem duas vezes o artigo 3º, inciso IX, segunda parte, da Lei 1.521/51, e quatro vezes o artigo 65 da Lei 4.591/64. Como administradores da Construtora Aires Costa Ltda. e da Cooperativa Habitacional e de Serviços Nacionais - CSN - e atuando no ramo imobiliário, geriram temerariamente a cooperativa e a sociedade empresária, descumprindo contratos celebrados com cooperados adquirentes de unidades imobiliárias, causando prejuízo a mais de trezentas e oitenta famílias. Deixaram de pagar obrigações financeiras contraídas junto à TERRACAP e à Secretaria da Fazenda, não conseguindo escriturar as incorporações no cartório de registro de imóveis, impossibilitando também o registro das escrituras públicas de compra e venda pelos compradores das unidades e o seu financiamento.</p> <p>2 É inepta a parte da denúncia que deixa de descrever circunstância elementar do crime contra economia popular - a informação falsa que teria sido prestada às vítimas - inviabilizando a defesa.</p> <p>3 As condutas dos réus, segundo as provas dos autos, não configuram gestão temerária, à falta de demonstração de prévio conluio objetivando a criação de uma "cooperativa de fachada" para ações demasiadamente ousadas, afrontando temerariamente os riscos do mercado imobiliário. Eventuais equívocos de gestão e o descumprimento de obrigações contratuais devem ser dirimidos na esfera cível, porque o próprio Estado fomentou as ações dos réus com enfrentamento dos riscos de mercado, não podendo configurar tipicidade simples ações próprias da atividade econômica desenvolvida no setor imobiliário, mutável e extremamente sensível às oscilações da economia. Tais ações são válidas e plenamente aceitáveis, conquanto adotadas dentro do padrão normal de um investimento de risco. Em tais casos, deve-se considerar a exigência de cautela não sob a ótica do homem comum, mas segundo as exigências do próprio mercado.</p> <p>4 Deve-se reconhecer que houve problemas na execução contratual de alguns dos empreendimentos assumidos pela cooperativa e pela construtora, mas dentro de um contexto bastante peculiar do desenvolvimento da construção civil no Distrito Federal. A prova oral informa que os réus atuaram com muito esforço para sanar entraves, logrando regularizar a maioria dos negócios, entregando as unidades adquiridas na planta. O órgão de acusação tenta enquadrar a conduta dos réus na prática da chamada "bicicleta", que, segundo os operadores do mercado imobiliário, ocorre quando incorporadoras levam seus negócios à frente mediante novos e sucessivos lançamentos, de modo que os mais recentes viabilizam os anteriores, até romper-se essa corrente de felicidade. Todavia, quando um ramo do Direito permite e até estimula determinada conduta, não há como considerar criminoso o fato dela resultante. O Direito é considerado como um todo, um bloco monolítico, não importando em que dimensão tenha sido praticada a ação, porque a ordem jurídica é conglobante, sendo contraditório autorizar a prática da conduta considerando-a lícita e, ao mesmo tempo, afirmá-la como crime.</p> <p>5 Na imputação de prestar informações falsas no âmbito de incorporações, na forma do artigo 65, da Lei 4.591/64, não há na denúncia uma descrição circunstanciada dos fatos: o Ministério Público se baseia no simples atraso no prazo da entrega prometida dos imóveis. Todavia, a prova oral, que inclui a versão dos réus e das testemunhas ouvidas, confirmam que a data prevista no contrato era apenas uma estimativa e que a natureza da incorporação, por meio de cooperativa, impossibilitava garantir a entrega dentro do prazo, por depende da adesão e do adimplemento assíduo de todos os cooperados. Com a chegada ao mercado das incorporadoras, ocorreu um "efeito manada" que provocou a dispersão inadimplência dos cooperados, gerando a paralisação de obras e o consequente atraso na entrega, o que era absolutamente imprevisível no momento da contratação.</p> <p>6 Apelação provida para anular parte da sentença e no restante absolver os réus, com base no artigo 386, inciso III, do mesmo diploma legal.</p>
Decisão:	PRELIMINAR ACOLHIDA, AFASTADA A CONDENAÇÃO PELO CRIME DO ART. 65 DA LEI 4591/64. UNÂNIME. NO MÉRITO, PROVIDA A APELAÇÃO, POR MAIORIA. O REVISOR PROVIA EM PARTE.
Indexação:	Este acórdão ainda não foi indexado ou é um acórdão do PJE.