



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CRIMINAL DE NOVA IGUAÇU- RJ

Procedimento Investigatório Criminal nº 01/2018

(Oriundo do IP 058-00866/2017)

Operação Lázaro

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, através da Promotora de Justiça que esta subscreve, no uso de suas atribuições legais e constitucionais, vem oferecer

DENÚNCIA

em face de

Marcelo Dias de Azevedo, brasileiro, solteiro, Engenheiro, natural do Rio de Janeiro, portador da cédula de identidade nº 20586895-3 SSP/DETRAN, residente e domiciliado na Rua Rocha Leão, nº 133, Posse, Nova Iguaçu - RJ (Demais dados inclusos em Fls. 153 – 156, Doc. 1.0);

Casemiro Silva Netto, brasileiro, casado, Tabelião, natural de Nova Iguaçu, portador da cédula de identidade nº 01863084-8 IFP, residente e domiciliado na Rua Antonio Nunes de



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

Almeida, nº 57, Nova Iguaçu - RJ (Demais dados inclusos em Fls. 157 – 159, Doc. 1.0);

Carlos Magno Ferreira da Costa brasileiro, casado, cartorário, portador da carteira de identidade nº 850112053 IFPRJ, residente e domiciliado na Rua Gabriel Soares, nº 132, Jardim Alvorada, Nova Iguaçu – RJ (Demais dados inclusos em Fls. 160 – 162, Doc. 1.0);

Marco Aurélio Ferreira Silva, brasileiro, casado, portador da carteira de identidade nº 0053863643 IFP, residente e domiciliado na Rua Bernardino de Melo, nº 4705, casa 44, Bairro da Luz, Nova Iguaçu – RJ (Demais dados inclusos em Fls. 163 – 165, Doc. 1.0);

Victor Hugo Ferreira Silva, brasileiro, casado, desempregado, portador da carteira de identidade nº 053863627 IFP, residente e domiciliado na rua Pastor Francisco Joaquim Mendonça, nº 121, Santo Antônio da Prata, Belford Roxo – RJ (Demais dados inclusos em Fls. 166 – 171, Doc. 1.0);

Geneci Venâncio, brasileira, divorciada, tabeliã substituta, portadora da carteira de identidade nº 07571586-2, residente e domiciliada na Rua Gavião, nº 120, Posse, bairro Kennedy, Nova Iguaçu – RJ (Demais dados inclusos em Fls. 172 – 174, Doc. 1.0);



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

Altair Julião Senra, brasileiro, solteiro, comerciante, portador da carteira de identidade nº 840185680 DETRAN RJ, residente e domiciliado na Rua Marquês de Maricá, nº 783, casa 1, Gramacho, Duque de Caxias – RJ (Demais dados inclusos em Fls. 176 – 178, Doc. 1.0);

Rodrigo Ferreira Magalhães, brasileiro, casado, Corretor de Imóveis, natural de Nova Iguaçu, portador da carteira de identidade nº 131457855, residente na Rua Nilceia Soares, 151, Jardim Alvorada Nova Iguaçu – RJ (Demais dados inclusos em Fls. 179 – 182, Doc. 1.0);

Manoel José da Silva, brasileiro, casado, Tabelião, portador da carteira de identidade nº 12432944, IFP/RJ, residente e domiciliado na Rua Roberto Dias Lopes, nº 100, apt. 1302, Leme, Rio de Janeiro – RJ (Demais dados inclusos em Fls. 183 – 185, Doc. 1.0);

Maria Evelyn Cersosimo, brasileira, solteira, auxiliar de cartório, portadora da carteira de identidade nº 257513937 IFP, residente e domiciliada na Rua Estudante Galdêncio Miguel, sem número, lote 17, Qd. 63, Jardim Meriti, São João de Meriti – RJ (Demais dados inclusos em Fls. 186, Doc. 1.0);



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

André Luis da Silva, brasileiro, divorciado, Tabelião, natural do Rio de Janeiro, portador da cédula de identidade nº 101526580 IFP, residente e domiciliado na Rua General Glicério, nº 32_ apt. 502, Rio de Janeiro – RJ (Demais dados inclusos em Fls. 187 – 188, Doc. 1.0);

Wanderley Coelho de Souza, brasileiro, solteiro, Tabelião, natural de Nova Iguaçu, portador da cédula de identidade nº 05593646-2 IFP, residente e domiciliado na Rua Paraná, nº 112, Moquetá, Nova Iguaçu – RJ (Demais dados inclusos em Fls. 189, Doc. 1.0);

Osmar da Silva Muzi, brasileiro, casado, advogado, portador da carteira de identidade nº 05396947-3, residente e domiciliado na Rua Presidente Sodré, nº 27, apt. 201, Centro, Nova Iguaçu – RJ (Demais dados inclusos em Fls. 190 – 192, Doc. 1.0);

Leila Conceição Felippelli Tedesco Muzi brasileira, comerciante, portadora da carteira de identidade nº 04402317-4 DETRAN-RJ, residente e domiciliada na Rua Presidente Sodré, nº 27, apt. 201, Centro, Nova Iguaçu – RJ (Demais dados inclusos em Fls. 193 – 195, Doc. 1.0);

Zarathustra Sunur Sondahl brasileiro, divorciado, advogado, portador da cédula de identidade nº 01855558-1, expedida pelo DETRAN-RJ, residente e domiciliado nos



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

endereços da Rua Dr. Otavio Tarquínio, nº 59, apto. 101, Centro, Nova Iguaçu/RJ, CEP 26210-171; Rua Sebastião Francisco de Moura, nº 88, Califórnia, Nova Iguaçu/RJ, CEP 26220-370; Rua Manoel da Silva Falcão, nº 584, Califórnia, Nova Iguaçu/RJ, CEP 26225-280 e Rua Otávio Tarquino, nº 51, Centro, Nova Iguaçu – RJ (Demais dados inclusos em Fls. 196 – 197, Doc. 1.0);

José Valter Dias (vulgo Valtinho de Belford Roxo), brasileiro, casado, vereador de Belford Roxo, portador da carteira de identidade nº 043126432, expedida pelo DETRAN-RJ, residente e domiciliado na Rua dos Patriotas, nº 96, Vila Três Rios, Belford Roxo – RJ (Demais dados inclusos em Fls. 198 – 203, Doc. 1.0);

Arthur Fabiano Lima de Andrade (vulgo Arthur Legal), brasileiro, casado, comerciante, portador da carteira de identidade nº 288696644, expedida pelo DETRAN-RJ, residente e domiciliado na Av. Antônio Cunha, nº 589, Nova Iguaçu – RJ (Demais dados inclusos em Fls. 204 – 211, Doc. 1.0);

José Sérgio Antunes da Silva, brasileiro, tabelião do RGI de Queimados, portador da carteira de identidade nº 811092907 expedida pelo DETRAN-R, residente e domiciliado na Rua do Araújo, nº 174, apt. 301, Nova Iguaçu – RJ (Demais dados inclusos em Fls. 212 – 216, Doc. 1.0);



Eliseu Vianna da Silva, brasileiro, casado, funcionário do 7º ofício de notas de Nova Iguaçu, portador da carteira de identidade nº 06200236-5 DETRAN, residente e domiciliado nos endereços da Rua Pedro Lima, nº 100, casa 3, Mangueiras, Miguel Pereira/RJ, CEP 26920-000; Rua Pedro Lima, nº 108, Mangueiras, Miguel Pereira/RJ, CEP 26920-000; Rua Francisco Santoro, nº 281, Mangueiras, Miguel Pereira/RJ, CEP 26920-000 e Rua Otávio Tarquino, nº 51, Centro, Nova Iguaçu – RJ (Demais dados inclusos em Fls. 217, Doc. 1.0);

1- A contextualização das investigações.

O presente procedimento investigatório foi instaurado para apurar a atuação de organizações criminosas atuantes nos cartórios de notas e registro de imóveis de Nova Iguaçu – RJ e adjacências, iniciado a partir de uma *notitia criminis* falsa feita por Marcelo Azevedo, dando conta que algumas pessoas teriam invadido um terreno de propriedade de sua sogra, Sra. Jurema, localizado na Av. Maranhão, nº 460, esquina com Estrada D, Posse, Nova Iguaçu.



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

Nesse contexto, o Sr. Marcelo apresentou documentos demonstrativos de propriedade falsos, o que deu início a um longo trabalho de investigação nos cartórios da cidade, sendo posteriormente constatada uma série de irregularidades, inicialmente no 10º ofício de notas e 2º RGI.

No transcorrer das investigações foi comprovado através de exame pericial que acompanha a presente (vide Doc. 4.0), que o registro apresentado por Marcelo na ocasião da elaboração da *notitia criminis* era falso, de forma que este obteve a transferência imobiliária de forma criminosa com a participação determinante dos tabeliães e funcionários do 10º ofício de notas e 2º Registro Geral de Imóveis.

Após inúmeras diligências realizadas em sede policial e ministerial, tais como buscas e apreensões e interceptações telefônicas, várias escrituras, registros e certidões falsos foram identificados nestes cartórios e em outros localizados na Baixada Fluminense, fatores indicativos da existência de uma grande organização criminosa que atua em parceria com grileiros, agentes imobiliários e políticos locais, fraudando e adulterando a propriedade imobiliária e a posse legítima de inúmeras pessoas.

Os denunciados se aproveitaram da fiscalização precária exercida em sua atividade cartorária, bem como a linguagem própria e a especificidade do serviço notarial para adulterarem escrituras públicas e o registro de imóveis de forma grosseira e reiterada, tomando a propriedade de imóveis alheios em prol de seus interesses financeiros e econômicos, demonstrando total desprezo pela relevância dos registros públicos.



Além disso, o Ministério Público identificou uma série de delitos de naturezas diversas, o que fez com que o objeto da investigação tenha sofrido uma expansão e se direcionado também à apuração desses fatos novos que foram descobertos, o que acaba por demonstrar a extensão da atuação desta organização criminosa.

A título de exemplificação, o *Parquet* constatou que vários imóveis que tiveram suas escrituras e registros falsificados, foram vendidos para terceiros por um valor muito baixo, e, posteriormente, foram novamente revendidos com o valor absurdamente superior a transação antecedente, o que se traduz em sérios indícios do crime de lavagem de dinheiro, previsto na lei 9.613/98.

Utilizando esse *modus operandi*, os criminosos negociaram vários imóveis em um esquema de compra e venda sucessivas, com uma variação assustadora nas suas avaliações e revendas, sem que o registro de imóveis tenha sequer suscitado dúvidas sobre as negociações, desconsiderando, inclusive, que esse é o seu dever legal, conforme redação expressa do art. 9, parágrafo único, XIII e art. 11 da lei 9.613/98.

Além disso, como o valor da avaliação do imóvel é determinante para a arrecadação do ITBI, esse esquema fraudulento de vendas sucessivas lesionou a arrecadação do referido tributo, existindo graves indícios da prática do crime de sonegação fiscal praticados pelos denunciados e servidores públicos da Prefeitura de Nova Iguaçu.



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

Lamentavelmente, conforme consta nos autos, a lesão aos cofres públicos foi bem mais extensa do que transparece. O erário municipal foi severamente atingido com a edição da lei complementar municipal nº 43/15, cuja iniciativa foi do então Prefeito de Nova Iguaçu, Sr. Nelson Bornier (fl. 410 – Doc. 3.0 – volume I).

Esta lei promoveu uma renúncia fiscal significativa, com o perdão de dívidas milionárias dos cartórios com a arrecadação de ISS, sem nenhuma contrapartida para o Município de Nova Iguaçu. A flagrante violação do art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal caracteriza ato grave de improbidade administrativa de todos os envolvidos, fato que já foi comunicado a Promotoria de tutela coletiva da comarca.

Nesse contexto, não surpreendeu o *Parquet* a descoberta de que os filhos do ex Prefeito Nelson Bornier, Flávia Leone Bornier, o Deputado Federal Felipe Leone Bornier, e sua irmã, Rosa Maria Bornier, foram favorecidos em uma aquisição imobiliária fraudulenta, realizadas através de sua empresa, R2F Empreendimentos Imobiliários, através de uma escritura de compra e venda falsa lavrada no 10º ofício de Nova Iguaçu, nos termos de cópias inseridas na mídia anexada em Fl. 219 dos autos principais (Doc. 1.0).

Chamou a atenção do Ministério Público a participação ativa de políticos da Baixada Fluminense em diversas fraudes apuradas neste procedimento. Fosse oferecendo terrenos para aquisição da propriedade imobiliária, quando o suposto proprietário apenas possuía a posse, ou ainda utilizando sua influência política para intimidar e extorquir legítimos proprietários e empresários da construção civil, formando assim uma espécie de



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

suporte político para a manutenção do esquema criminoso. Todos esses fatos serão minunciosamente narrados mais adiante.

A divulgação desta investigação na mídia fez com que algumas vítimas procurassem o Ministério Público, trazendo novos fatos criminosos praticados pelos Tabeliães da Baixada Fluminense, como a Sra. Bianca Carvalho Pinto, empresária do ramo imobiliário, vítima de uma fraude praticada pelo Tabelião do 7º ofício de notas, no interior da serventia. A conduta criminosa do Tabelião provocou a falência de sua empresa e lhe causou um prejuízo de aproximadamente 12 milhões de reais.

Já Dra. Marilu de Magalhães Ferreira, advogada atuante na Comarca de Nova Iguaçu, sofre há quase quatro anos com sucessivas concussões praticadas pelos Tabeliães do 2º RGI, com cobranças e exigências injustificáveis, impedindo a vítima de obter legitimamente o registro do seu imóvel.

Todos esses fatos demonstram a existência e a ousadia da organização criminosa, bem como a extensão do prejuízo aos cofres públicos e ao patrimônio imobiliário de terceiros.

Diante da complexidade do feito, bem como o extenso número de falsificações e de crimes de espécies tão diversas, a operação será fragmentada e dividida em etapas, de forma que a primeira fase não abrangerá todos os delitos, como a fraude na arrecadação do ITBI, lavagem de dinheiro realizada no 2º ofício, sonegação fiscal, entre outros, fatos que serão objetos de outras ações penais deflagradas por esta Promotoria de Investigação Penal.



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

Passa o *Parquet* a narrar todos os fatos criminosos apurados neste procedimento investigatório.

2-Do crime de Denúnciação caluniosa.

No dia 17/02/2017, por volta das 22h00min, no interior da 58ª Delegacia de Polícia localizada Av. Henrique Duque Estrada Meyer, 149 - Alto da Posse, Nova Iguaçu, o denunciado Marcelo Dias de Azevedo, agindo de forma consciente e voluntariamente, deu causa a instauração do inquérito policial nº 0960/17/58ª DP em face de Luiz Carlos dos Santos, atribuindo-lhe a prática de fato criminoso, apesar de estar ciente de que este era inocente.

Consta nos autos que o denunciado e seu cunhado Miguel Phellipe Dias dos Santos compareceram na referida unidade policial e afirmaram para a autoridade policial que o Sr. Luiz Carlos havia invadido o terreno localizado na esquina da rua D com a Rua Maranhão, nº 460, Posse, de propriedade de Jurema de Lourdes Dias Dos Santos, sogra do denunciado, conduta que se enquadraria no crime previsto no art. 161, II do código penal.

Porém, conforme restou apurado, o referido imóvel pertencia ao Sr. Domingos Rodrigues, fl. 23 (Doc. 3.0 – Volume I), que havia autorizado o Sr. Luiz Carlos a residir e trabalhar no local, de forma que a narrativa do denunciado em sede policial era mentirosa, e tinha como objetivo enganar a



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

autoridade de forma que esta o auxiliasse a retirar o Sr. Luiz Carlos do imóvel, para que assim pudesse ter o mesmo a sua disposição.

Para reforçar sua narrativa criminosa, o denunciado Marcelo apresentou escritura e certidão de ônus reais falsos em sede policial, afirmando de que o imóvel pertencia a sua sogra, Senhora Jurema, que, posteriormente, firmou acordo de delação com o Ministério Público (Doc. 1.2), pormenorizando os detalhes da fraude do praticada pelo denunciado, fatos que a seguir serão narrados.

3- Das Falsificações relativas ao imóvel localizado na rua Maranhão, nº 460.

3.1- A Fraude no 2º Registro de imóveis de Nova Iguaçu

O 2º Registro de imóveis de Nova Iguaçu é um dos mais antigos da Baixada Fluminense, já atuando no registro em período anterior a emancipação de diversos municípios da região, ocasião em que os registros eram feitos nos chamados livros de transcrição, diferente da forma atual onde cada imóvel possui uma matrícula, nos termos impostos pela lei 6.015/73.

Porém, existem imóveis antigos registrados nos livros de transcrição, sem qualquer ato praticado após a entrada em vigor da lei 6.015/73. Nestes imóveis, com o surgimento de alguma negociação, há a necessidade de



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

abertura de uma matrícula, que uma vez criada, ficará registrada também no livro de transcrição. A abertura de matrículas é feita em ordem numérica e com cronologia temporal, sendo realizada apenas quando algum interessado movimentar o imóvel com alguma negociação, uma vez que o procedimento é extremamente trabalhoso.

O Denunciado Manoel procurava esses imóveis antigos, sem movimentação e com extensão territorial significativa, e, sem qualquer provocação do titular da propriedade, abria matrículas, e as deixava paradas e registradas no livro de transcrição por anos. No transcorrer desta investigação foi possível apurar que este expediente de abertura de matrículas fazia parte do seu *modus operandi* fraudulento, pois quando algum grileiro aparecesse procurando imóveis para fraudar, já existiriam matrículas de imóveis abertas há anos, prontos para serem registrados de forma criminosa, sem levantar suspeitas.

Usando expediente parecido com este, em dia que não é possível precisar, mas entre os meses de outubro de 2016 e fevereiro de 2017, os denunciados Manoel, Andre Luis, Maria Evelyn e Marcelo Azevedo, agindo de forma consciente e voluntariamente, em comunhão de ações e desígnios e divisão de funções elaboraram registro imobiliário ideologicamente falso, relativo ao terreno localizado na esquina da rua D com a Rua Maranhão, nº 460, Posse, nesta comarca, a pedido do denunciado Marcelo, com o objetivo de alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante, mais precisamente a propriedade do respectivo imóvel, inserindo a informação falsa de que a Sra. Jurema seria a titular do bem.



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

Conforme consta no depoimento da Sra. Jurema, acostado às fls.17-18 - anexo II dos autos principais (Doc. 1.2) - em outubro de 2016, atendendo pedido de seu genro, ela assinou documentos relativos ao registro do imóvel supracitado. Na ocasião, o denunciado Marcelo estava negociando com Ricardo Amorim a venda de um imóvel que fazia divisa com este terreno fraudado, surgindo interesse de Marcelo em oferecer outro imóvel como parte do negócio, conforme narrativa de fls.1.434/1.435 (Doc. 3.0 – Volume VIII), e das mensagens enviadas por uma funcionária de sua empresa de nome Valquíria Miguéis, acostadas às fls. 1532/1534 (Doc. 3.0 – Volume VIII).

Cumprido destacar que os denunciados André e Manuel tinham conhecimento da existência em seu cartório de uma carta de adjudicação do formal de partilha relativo ao mesmo imóvel, conforme fls. 31/32 (Doc. 3.0 – Volume I), sendo certo que os denunciados criavam inúmeras exigências para dificultar o registro do imóvel por parte do legítimo proprietário, fato que por si só impediria a elaboração do registro da Sra. Jurema, e que reforça ainda mais a atuação dos denunciados na prática no delito.

Após obter o registro falso no 2º RGI, em 17/02/2017, o denunciado Marcelo compareceu na 58ª DP narrando que haviam invadido o imóvel de sua sogra, praticando assim o delito de denunciação caluniosa, conforme já imputado nesta denúncia. Após a realização de diligências policiais, foi descoberta a falsidade da documentação apresentada, o que fez com que o cartório do 2º RGI se tornasse o centro das investigações.



3.2- A falsificação do livro de transcrição no 2º Registro de imóveis de Nova Iguaçu

Nos termos do que foi narrado, os imóveis registrados apenas nos livros de transcrição, com o surgimento de alguma negociação surge a necessidade de abertura de uma matrícula, que deve ficar anotada também no livro de transcrição, nos termos da lei 6.015/73.

Conforme se observa à fl. 128 dos autos principais (Doc. 01), o imóvel localizado na esquina da rua D com a Rua Maranhão, nº 460, Posse, teve a sua matrícula de nº 53.419 supostamente aberta e lançada no livro de transcrição em 01/12/2017. É possível constatar que a anotação no livro estava lançada a lápis. Posteriormente, a denunciada Maria Evelyn lançou o carimbo “sem efeito” e, na mesma página, corrigiu a data da matrícula para 01/02/2017.

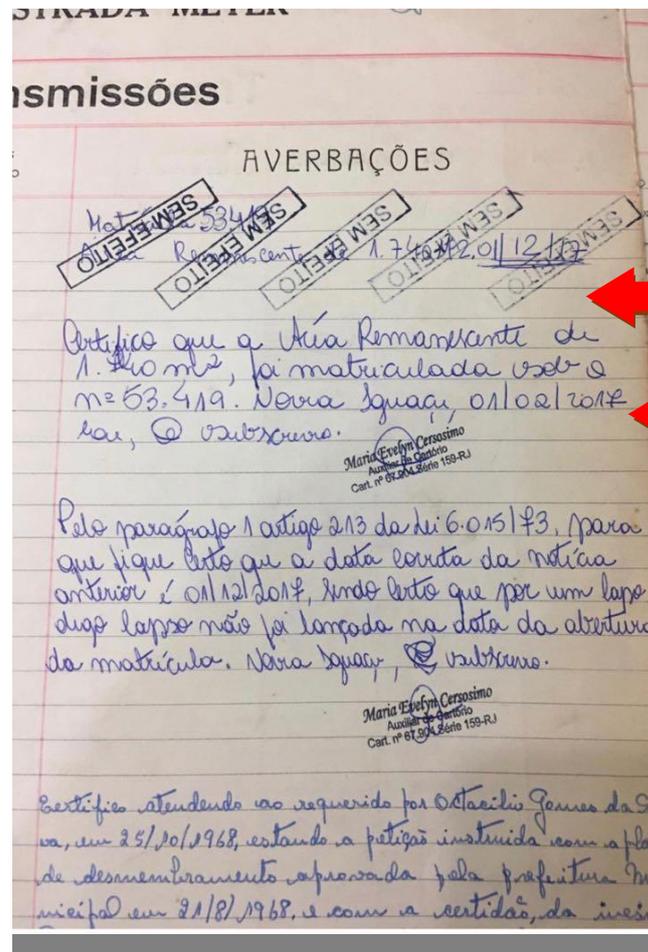
Na tentativa de corrigir mais uma vez e disfarçar a fraude, a funcionária fez uma terceira correção, agora afirmando que a data da criação da matrícula foi 01/12/2017, conforme fotografia abaixo. Cronologicamente isso demonstra a fraude, pois não seria possível abrir a matrícula do imóvel 53.419 em dezembro de 2017, quando o denunciado Marcelo compareceu em fevereiro de 2017 na 58ª Delegacia Policial portando o registro imobiliário do mesmo.

De acordo com seu depoimento prestado no Ministério Público (fls. 126 – 127, Doc. 01), a denunciada afirmou que a anotação feita a lápis não foi feita por ela. Entretanto, ela afirmou categoricamente que a matrícula do imóvel foi aberta em 01/12/2017, e que todos os lançamentos feitos no livro de



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

transcrição passam obrigatoriamente pela aprovação dos tabeliães André e Manoel, narrativa que reforça o vínculo subjetivo existente entre os denunciados.



A Sra. Jurema confirmou em depoimento prestado nesta Promotoria de Investigação Penal (Fls.17-18, anexo II dos autos principais - Doc. 1.2), que assinou documentos em outubro de 2016, narrativa que apresenta a cronologia correta, pois em fevereiro de 2017 o denunciado Marcelo apresentou o registro do imóvel em sede policial. Desta forma, as anotações



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

lançadas no livro de transcrições supracitadas são ideologicamente falsas e corrobora a participação determinante dos tabeliães Manuel, André e da funcionária Maria Evelyn na empreitada criminosa.

Ademais, o selo EBVP69596 utilizado no registro do imóvel foi verificado no site do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (fls. 542 – Doc. 3.0 – Volume III), e a data indicativa do registro foi em 01/02/2017, constando inclusive a sua matrícula nº 53.419, o que refuta a narrativa dos denunciados.

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO												
Página Inicial Consultas Serviços Dúvidas Frequentes												
Dados do Serviço Extrajudicial												
Código	1675											
Nome	NOVA IGUAÇU 02 OF DE JUSTICA											
Endereço	Rua Doutor Barros Junior - 55 - e 57											
CEP	26210-300											
Bairro	CENTRO											
Município	NOVA IGUAÇU											
Comarca	Comarca de Nova Iguaçu											
Telefones	(21) 2767-8661, (21) 2667-8474, (21) 2767-1514											
Observação												
Dados do Ato Extrajudicial												
Selo	EBVP69596											
Código Aleatório	ZPI											
Tipo de Ato	Registro de Imóvel											
Data da Prática	01/02/2017											
Tipo de Cobrança	Com Cobrança											
Tipo de Registro	L 6015 Art. 167, I, 29) da compra e venda pura e da condicional											
Nº Recibo	27590											
Nº Ato	003											
Nº Ficha Matrícula	53419											
Participantes												
Nome	Nomeclatura	Data Nascimento	CPF / CNPJ	Identidade	Orgão Emissor	Estado Civil	Nacionalidade	Just. CPF / CNPJ				
JOAO MARQUES FERREIRA	22 - TRANSMITENTE					Viúvo		Não declarado				
JUREMA DE LOURDES DIAS DOS SANTOS	2 - ADQUIRENTE		00024243710	049022352	IPP/RJ	Casado						
ANTONIO CARLOS OLIVEIRA DOS SANTOS	2 - ADQUIRENTE		38188015768	04146456	IPP/RJ	Casado						
Detalhar Participantes												
Objetos												
Classificação	Tipo	Nº Matrícula	Nº Inscrição	Objeto/Descrição	Localização	Município	UF	Tipo Recolhimento	Valor			
Urbano	Terreno	53419		MARANHAO, LOTE	POSSE	NOVA IGUAÇU	RJ	N				
Atos Vinculados												
Tipo Vínculo	Selo	Aleatório	Data da Prática	Serviço	Estado	Livro	Folha Inicial	Folha Final	Nº Ato	Nº Protocolo	Lavrado Rio	Tipo Livro
Ato de Nota			20/03/1991	1682						L30.F.100/101-052		
Ato de Prenotação	EBVP66004	LDS	23/12/2016	1675						156855		
Emolumentos												
Emolumentos	492.85											
FETJ	98.56											
FUNPERJ	24.64											
FUNPERJ	24.64											
FUNARPEN	19.70											
RESSAG	9.66											



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

Desta forma, em data que não é possível precisar, mas entre os meses de outubro de 2016 e fevereiro de 2017, os denunciados Manoel, Andre Luis e Maria Evelyn, agindo de forma consciente e voluntariamente, em comunhão de ações e desígnios e divisão de funções, inseriram informações falsas no livro de transcrição, com o objetivo de alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante, mais precisamente a data de abertura da matrícula do imóvel localizado na esquina da rua D com a Rua Maranhão, nº 460, Posse, matrícula nº 53.419.

Após a descoberta da fraude no registro imobiliário, os denunciados tentaram, sem êxito, cobrir os seus rastros, mas para tal, cometeram mais crimes, envolvendo também o 10º ofício de notas.

3.3- A fraude na elaboração da escritura pública

Em data não definida nos autos, porém após a descoberta da elaboração de registro imobiliário falso, em meados de 2017, no interior do 10º ofício localizado na Rua Getúlio Vargas, nº 113, Centro, Nova Iguaçu, os denunciados Marcelo Dias de Azevedo, Casemiro Silva Netto, Manuel José da Silva, André Luis da Silva e Wanderley Coelho de Souza, agindo de forma consciente e voluntariamente, em comunhão de ações e desígnios e divisão de funções, falsificaram escritura pública, livro cartorário e outros documentos públicos de forma que a propriedade imobiliária do terreno localizado na esquina da rua D com a Rua Maranhão, nº 460, Posse, fosse transferida para a



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

Sra. Jurema de Lourdes Dias Dos Santos, sem a anuência do legítimo proprietário.

Consta nos autos que os denunciados Casemiro Silva Netto e Wanderley Coelho de Souza, respectivamente Tabelião e funcionário do 10º ofício de notas, conscientes e voluntariamente, atendendo solicitação dos denunciados Marcelo Azevedo, Manoel e André Luis, inseriram informações falsas em documento público, mais precisamente na escritura pública de fls. 550/551 (Doc. 3.0 – Volume III) e na respectiva certidão de fls. 94/96 (Doc. 3.0 – Volume I), com o fim de prejudicar direito e alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante.

Nos mencionados documentos públicos, os denunciados atestam que a Sra. Jurema havia adquirido o imóvel supracitado em 20 de março 1991, cujo proprietário seria o Sr. João Marques Pereira. Porém, após a análise dos documentos que instruíram a escritura, verifica-se que esta foi lavrada sem o CPF do vendedor, exigência comum neste tipo de documento imobiliário. Além disso, o vendedor João Marques já havia falecido em 1980, onze anos antes da suposta compra e venda.

Apenas em 22/12/2016 a escritura (lavrada em 1991) foi levada para registro no 2º RGI, coincidentemente um mês após a confecção do CPF do Sr. João Marques. Ou seja, O Sr. João Marques faleceu em 23/01/1980, “vendeu” seu imóvel em 20/03/1991, “confeccionou” seu CPF em 23/11/2016 e o registro da escritura foi realizado em fevereiro/2017, fatos que demonstram de forma incontestável a fraude praticada pelos denunciados.



E tem mais. Além do CPF do vendedor constante no registro de imóveis ter sido confeccionado muitos anos após a data da sua morte e a data da “venda”, o documento de identidade do Sr. João Marques que instruiu o dossiê, qual seja, o RNE W084951-U expedido pelo SPMAF/SR/RJ em 1989, não pertence a ele, mas sim a terceira pessoa identificada como Anne Thereze Marie.

3.4- A Fraude no livro 30 FS do 10º ofício

Em data não defina nos autos, porém após o dia do depoimento da Sra. Jurema em sede policial realizado em 22/02/2017 (Vide Fls. 67 – 70 Doc. 3.0 – Volume I), no interior do imóvel do denunciado Marcelo Dias de Azevedo, localizado na rua Mauro de Almeida Flores, nº 15, Nova Iguaçu, os denunciados Casemiro Silva Netto, Wanderley Coelho de Souza e Marcelo Dias de Azevedo, de forma consciente e voluntariamente, agindo com comunhão de ações e desígnios e divisão de funções, falsificaram documento público, mais precisamente o livro 30 FS, fls. 100, local onde estava anotada a escritura pública falsificada pelo grupo, relativa a venda do imóvel localizado na esquina da rua D com a rua Maranhão, nº 460, Posse, nesta comarca.

Como toda escritura pública, registros ou certidões deve ser objeto de anotações específicas nos livros cartorários, local onde deve constar as assinaturas dos envolvidos, não bastava que os denunciados apenas “criassem” uma escritura pública falsa. Para não deixa rastros, foi necessário que os



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

denunciados fossem ainda mais ousados, chegando ao extremo de falsificar também o livro supracitado.

Consta nos autos, mais precisamente no depoimento da Sra. Jurema (Fls.17-18 - anexo II dos autos principais - Doc. 1.2), narrativa no sentido de que um funcionário do 10º ofício de notas compareceu na residência do denunciado Marcelo Dias Azevedo portando o livro nº 30 FS, ocasião em que a sogra do denunciado assinou no campo mencionado às fls. 100. Em exame pericial de fls. 04 do anexo de exames periciais (Doc. 4.0) ficou comprovada a falsidade material, tendo o perito atestado que:

As páginas questionadas foram inseridas no livro 30 FS mediante implante por cola, divergente dos documentos oficialmente incluídos ao livro por costura por linha.

As páginas questionadas apresentam brasão, título, moldura e texto impressos com auxílio de impressora divergente ao estilo de impressão empregado na produção destes elementos gráficos vistos nas demais folhas que compõe o livro.

As páginas questionadas apresentam as marcas de carimbo impressas em estilo jato de tinta em cores; divergindo, portanto, do estilo de impressão flexográfico das marcas de carimbo que são empregadas nas demais folhas que constituem o livro examinado.



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

Tais folhas apresentam simulação de envelhecimento no papel, percebidos através de posicionamento irregular de manchas, bem como tonalidade divergente das demais folhas.

Os exames periciais de fls. 17/33 (Doc. 4.0) do apenso com os resultados das perícias dos livros apreendidos no 10º ofício, comprovaram a ocorrência de inúmeras fraudes em inúmeros imóveis, fatos que ainda serão investigados pelo Ministério Público, mas que demonstram que crimes idênticos aos que são objetos desta denúncia vêm sendo cometidos pelos denunciados há muitos anos, sendo incalculável a extensão dos danos que a conduta criminosa causou.

4- Do crime de Lavagem de Dinheiro

Consumado os delitos antecedentes e com o objetivo de dissimular e ocultar a propriedade imobiliária obtida de forma fraudulenta, os denunciados Marcelo Dias de Azevedo, André Luis da Silva e Manoel José da Silva, todos agindo de forma consciente e voluntariamente, ocultaram a propriedade do bem do denunciado Marcelo, e colocaram a Sra. Jurema de Lourdes Dias Dos Santos como a proprietária do imóvel fraudado, com o nítido intuito de aparentar certa licitude na transação efetuada, afastando o bem de sua origem criminosa e ocultando o seu real proprietário.



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

Consta nos autos a informação de que o denunciado Marcelo estava negociando com Ricardo Amorim um empreendimento comercial que envolvia a compra de um imóvel localizado na Rua Gonçalves Dias, antiga rua C, adquirido por R\$ 8.000.000,00. Após uma discordância relacionada aos termos do negócio, o Sr. Ricardo Amorim ajuizou uma ação na vara cível de Nova Iguaçu, cujas cópias acompanham a presente (Vide anexo I dos autos principais - Doc. 1.1). Nesse período, o denunciado Marcelo ofereceu o terreno que adquiriu de forma fraudulenta para Ricardo Amorim, localizado ao lado do imóvel envolvido no litígio, ou seja, na esquina da rua D com a Rua Maranhão, nº 460, Posse, nesta comarca.

Para ocultar a forma criminosa e fraudulenta que adquiriu o imóvel da Rua Maranhão e viabilizar o prosseguimento das negociações, os denunciados Marcelo, André Luis e Manoel registraram o imóvel em nome da Sra. Jurema, mãe da ex companheira do denunciado Marcelo, realizando todos os elementos da figura típica do crime de lavagem de dinheiro.

Cumprido destacar que a ocultação no crime de lavagem deve trazer consigo a finalidade específica de emprestar aparência lícita aos valores decorrentes do crime. A conduta dos denunciados não foi um mero desdobramento natural do delito antecedente, uma vez que a colocação do imóvel em nome da Sra. Jurema foi uma forma peculiar e eficiente de dificultar a punição do Estado. Não se trata de mero aproveitamento do crime antecedente, ou seja, o proveito econômico ou o usufruto da infração antecedente, mas sim, de um mascaramento do produto da infração penal antecedente.



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

Ademais, o denunciado Marcelo ofereceu este imóvel como parte de um negócio a Ricardo Amorim, conforme depoimento de fls.1434 (Doc. 3.0 – Volume VIII).

Em relação aos denunciados André Luis e Manoel, tendo em vista as características da função notarial, é possível afirmar que estes apenas deveriam ter praticado qualquer ato após verificarem que se trata de ato regular, conforme determina a legislação, ou seja, que não esteja eivado de nulidade e que também seja adequado à vontade das partes.

Neste contexto, o artigo 9º, XIII da lei 9.613/98 transformou os notários e tabeliães em garantidores do crime de lavagem de dinheiro, de forma que, além do dever legal inerente a sua função, a legislação estabeleceu uma série de obrigações e sanções no que se refere à realização de atos notariais em situações que apresentem indícios do crime de lavagem.

Desta forma, os denunciados Marcelo, André Luiz e Manoel, com uma única ação promoveram o registro falso e, com autonomia de desígnios, realizaram também a figura típica contida no artigo 1º da lei 9.613/98, colocando em nome da sogra de Marcelo o imóvel que este obteve de forma fraudulenta.

Cumprido destacar que era dever legal dos Tabeliães e denunciados André e Manoel não efetuar o registro e, principalmente, não registrá-lo em nome da Sra. Jurema, uma vez que era inconteste a ocultação de patrimônio típica do crime de lavagem de dinheiro.



Ainda que os denunciados André e Manuel afirmem a todos desconhecer os documentos falsos e todo o esquema fraudulento, devemos aplicar aqui a teoria oriunda da Suprema Corte Norte Americana, conhecida por vários nomes, tais como “*Willful Blindness Doctrine*”, “*Ostrich Instructions*”, “*Conscious Avoidance Doctrine*”, entre outros. Essa teoria foi criada para as situações em que um agente finge não enxergar a ilicitude da procedência de bens, direitos e valores, mantendo-se ignorante acerca das circunstâncias que eram penalmente relevantes com o intuito de auferir vantagens.

Insta salientar que para sua aplicação é necessário que o agente tenha conhecimento da elevada possibilidade de que os bens, direitos ou valores sejam de origem criminosa e que ainda assim, o indivíduo tenha agido de modo indiferente a esse conhecimento, punindo aquele que se coloca, intencionalmente, em estado de desconhecimento ou ignorância, para não conhecer detalhadamente as circunstâncias fáticas de uma situação suspeita.

Na hipótese dos autos, os denunciados e tabeliães Andre e Manoel tinham a plena ciência da procedência criminosa do bem, uma vez que participaram ativamente no crime antecedente na condição de coautores, conforme imputação descrita nesta denúncia.

5- Do crime de Estelionato



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

Desta forma, em dia que não é possível precisar, mas entre outubro de 2016 e fevereiro de 2017, os denunciados Manoel, André Luís, Maria Evelyn e Marcelo Azevedo, agindo de forma consciente e voluntariamente, em comunhão de ações de desígnios e divisão de funções, obtiveram vantagem ilícita com prejuízo alheio, mais especificamente o Sr. Domingos Rodrigues Gonçalves, legítimo proprietário do imóvel localizado na esquina da rua D com a Rua Maranhão, nº 460, Posse, Nova Iguaçu.

As inúmeras falsificações praticadas pelos denunciados não se esgotaram na transferência imobiliária fraudulenta, característica do crime de estelionato, o que levaria a aplicação da súmula 17 do STJ. Na hipótese dos autos o expediente fraudulento foi utilizado também para a prática do crime de lavagem de dinheiro e de denunciação caluniosa, o que afasta o princípio da consunção e impõe a aplicação das regras do concurso de crimes. Nesse sentido, vale transcrever trecho do HC 133.684, cujo Relator foi o Ministro Gilmar Mendes, julgado em 23/08/2016:

“O princípio da consunção não é aplicável quando a potencialidade lesiva do documento falsificado não se exauriu na prática do estelionato, sendo apta a utilização no cometimento de outros delitos da mesma ou distinta espécie...” “A Súmula 17 do Superior Tribunal de Justiça enuncia que ‘quando o falso se exaure no estelionato, sem mais potencialidade lesiva, é por este absorvido’. Entretanto, no caso em análise, verifico a impossibilidade de aplicação da referida súmula, tendo em vista que a potencialidade ofensiva do documento falsificado – Carteira de Trabalho e Previdência Social – não se esgota no crime de estelionato tentado.



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

Há a possibilidade de outras infrações penais, revelando-se autônomo o delito de uso de documento falso em relação ao crime de estelionato. (...) Frisa-se que o réu Erasmo já havia, inclusive, utilizado o referido documento falso para comprovação de desempenho de trabalho externo, quando em cumprimento de pena em regime semiaberto. Logo, o falso não se exauriu no estelionato, permanecendo a potencialidade lesiva para a prática de outros crimes, não havendo falar-se em absorção do crime previsto no artigo 49, III e IV, da CLT, pelo crime previsto no artigo 171, § 3º, do Código Penal’.

Ademais, conforme depoimento da testemunha Ricardo Amorim às fls. 1.434/1.435 (Doc. 3.0 – Volume VIII), o denunciado Marcelo Ihe disse que conseguiria reduzir o valor do ITBI do imóvel adquirido por ele, sugerindo existir uma espécie de “esquema” com um funcionário da Prefeitura de Nova Iguaçu que sonega ou reduz o tributo municipal mediante pagamento de valores previamente acertados, fato que também demonstra que as falsificações praticadas não se esgotaram no estelionato. Nesse sentido, vale transcrever trecho do depoimento da testemunha:

“Que Marcelo disse para o declarante que teria um funcionário da Prefeitura que teria como reduzir o valor do ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) do imóvel, mas para isso o declarante deveria pagar propina para algum funcionário; que o declarante não aceitou a proposta...”



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

Nos termos da súmula 17 do Superior Tribunal de Justiça, quando o falso se exaure no estelionato, sem mais potencialidade ofensiva, é por este absorvido. Assim, o delito de falso fica absorvido pelo de estelionato na hipótese do documento falsificado, quando usado, ter perdido a potencialidade ofensiva, não mais podendo ser utilizado em outra empreitada criminosa.

Segundo este princípio “a norma definidora de um crime constitui meio necessário ou fase normal de preparação ou execução de outro crime”, assim, deve ser aplicado quando há razoável inserção na linha causal do crime final, com o esgotamento do dano social no último e desejado crime, que faz as condutas serem tidas como únicas (consumção) e punindo-se somente o crime último da cadeia causal, que efetivamente orientou a conduta do agente. Para Jescheck, há consumção quando o conteúdo do injusto e da própria culpabilidade de uma ação típica inclui também outro fato ou outro tipo penal, expressando o desvalor do ocorrido em seu conjunto.

Na hipótese dos autos, as questões fáticas respectivas não se adequam ao teor da referida súmula, uma vez que as informações falsas inseridas no registro do imóvel e nas escrituras públicas, não esgotaram sua potencialidade lesiva, na medida em que as escrituras forma utilizadas diversas vezes, “autorizando” a elaboração de novos documentos falsos, que transcenderam o estelionato.

Ademais, o estelionato se consumou bem antes das falsificações do livro de transcrição, do livro 30 FS do 10º ofício e da escritura pública de compra e venda assinada pela Sra. Jurema, sendo impossível afirmarmos que o falso foi o meio necessário para a prática de um crime já consumado. Na



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

verdade, as diversas falsificações praticadas após crime contra o patrimônio foram uma forma desesperada de ocultar todo o esquema criminoso.

Nesse sentido, vale transcrever trechos de outro julgado do Egrégio Supremo Tribunal Federal, cuja relatora foi a Exma. Ministra Rosa Weber:

“Sem dúvida aplica-se o princípio da consunção quando os delitos de uso de documento falso e de falsidade ideológica constituem o meio utilizado para consumação do crime de estelionato. Não é, contudo, o caso dos autos, pois, os documentos públicos falsificados não tiveram sua potencialidade lesiva exaurida, cogitada sua reutilização para o cometimento de outros delitos, inclusive expresso pelo apenado o desiderato espúrio... Assim, impossível a absorção dos delitos de falso pelo de estelionato.”
HC 116979 AGR / BA

Em razão do exposto, pela prática dos crimes supracitados e sem prejuízo dos demais constantes nessa denúncia, estão os denunciados incurso nas penas dos seguintes crimes:

- Marcelo Azevedo: art. 339 (denúnciação caluniosa), art. 297 (falsidade material no livro 30 FS, fls. 100), art. 171 (estelionato), art. 299 duas vezes (falsidade ideológica no registro e na escritura pública), em relação ao crime de falsificação do registro, este foi cometido na forma do art. 70, segunda parte, com o crime de lavagem de dinheiro previsto no



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

art. 1º da lei 9.613/98, todos os delitos na forma do art. 69 do código penal;

- Manuel José da Silva: art. 171 (estelionato), art. 299, parágrafo único, três vezes (falsidade ideológica do registro, do livro de transcrição e na escritura pública), em relação ao crime de falsificação do registro, este foi cometido na forma do art. 70, segunda parte, com o crime de lavagem de dinheiro previsto no art. 1º da lei 9.613/98, nos moldes do art. 9, p. único, XIII da mesma lei, todos na forma do art. 69 do código penal;
- Andre Luís da Silva: art. 171 (estelionato), art. 299, parágrafo único, três vezes (falsidade ideológica do registro, do livro de transcrição e da escritura pública), em relação ao crime de falsificação do registro, este foi cometido na forma do art. 70, segunda parte, com o crime de lavagem de dinheiro previsto no art. 1º da lei 9.613/98, nos moldes do art. 9, p. único, XIII da mesma lei, todos na forma do art. 69 do código penal;
- Maria Evelyn Cersosimo: art. 171 (estelionato), art. 299, parágrafo único, duas vezes (falsidade ideológica do registro e do livro de transcrição);
- Wanderley Coelho de Souza: art.299, parágrafo único (falsidade ideológica na elaboração da escritura) e art. 297 §1º (falsidade material no livro 30 FS, fls. 100), na forma do art. 69, ambos do código penal;
- Casemiro Silva Neto: art.299, parágrafo único (falsidade ideológica na elaboração da escritura) e art. 297 §1º (falsidade material no livro 30 FS, fls. 100), na forma do art. 69, ambos do código penal;



6- Da fraude do imóvel em Duque de Caxias.

No dia 17/03/2015, no interior do 10º ofício de notas localizado na Rua Getúlio Vargas, nº 113, Centro, Nova Iguaçu, os denunciados Wanderlei Coelho de Souza, Rodrigo Ferreira Magalhães, Casemiro Silva Netto e Altair Julião Senra, agindo em comunhão de ações e desígnios e divisão de funções, falsificaram escritura pública, livro cartorário e outros documentos públicos de forma que a propriedade imobiliária do terreno localizado na Rua Iracema de Alencar (Rua Irajá), Vila Leopoldina, nº 37, Duque de Caxias fosse transferida para Altair Julião Senra.

Conforme escritura de compra e venda de fls. 07, do inquérito nº 11496/2015/59ª DP (Doc. 5.0), a vítima Daniel Alberto Lage adquiriu o imóvel supracitado, em 18/05/1978, dos vendedores Altamiro Mesquita e Raquel Lacerda. Porém, em julho de 2015 foi surpreendido por uma ligação de uma pessoa chamada Valmar, informado que o “proprietário” do imóvel, o denunciado Altair Julião Senra, estava indo à delegacia para retomar a posse do mesmo.

Não satisfeito, em 02/10/2015, o denunciado Altair, agindo de forma consciente e voluntariamente, invadiu o imóvel, trocou todas as



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

fechaduras e ainda furtou todos os pertences da vítima, conforme narrativa de fls.05.

A falsidade da escritura é inconteste, pois os vendedores referidos na mesma, Raquel Lacerda e Altamiro Mesquita, já haviam falecido cinco anos antes da sua elaboração, o que torna impossível a venda imobiliária e a elaboração de qualquer escritura legítima.

O denunciado Rodrigo Magalhães, sobrinho do denunciado Casemiro, foi funcionário do 2º RGI e do 10º ofício de notas por 15 anos, ocasião em que trabalhou diretamente com os denunciados Wanderlei, Casemiro, Carlos Magno, Victor Hugo, Geneci Venâncio, André Luís e Manuel.

Mesmo após deixar essa atividade e passar a atuar como corretor de imóveis, ele era visto com frequência no interior do 10º ofício com o denunciado Wanderlei, inclusive antes do horário do expediente, o que demonstra a estreita relação de confiança que existia entre eles.

Em sua narrativa de fls. 61 (Doc. 5.0), ele confirma que providenciou todas as certidões e documentos para realização da venda e que inclusive estava presente quando a escritura lavrada pelo denunciado Wanderlei foi assinada pelos vendedores em uma sala localizada na Av. Almirante Barroso, no Centro do Rio de Janeiro, ignorando que Altamiro Mesquita e Raquel Lacerda haviam falecido respectivamente em 22/06/2010 (certidão de óbito em Fl. 130 – Procedimento principal – Doc. 1.0) e 17/07/2009 (certidão de óbito em



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

Fl. 132 – Procedimento principal – Doc. 1.0), o que torna impossível a assinatura da escritura em 2015.

 Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro

INFORMAÇÃO

Informamos que desde primeiro de agosto de dois mil e sete até 09/11/2018 12:07:56 **FOI LOCALIZADO** nas transmissões dos Serviços Extrajudiciais do Estado do Rio de Janeiro, para o Nome: RAQUEL LACERDA MESQUITA, Nascido(a) em: 30/10/1933 00:00:00, Nome do Pai: * * * * *, Nome da Mãe: * * * * *, CPF: 773.893.957-53, Obituado(a) em: * * * * *, D.O.: * * * * *, pesquisado por semelhança, o seguinte: * * * * *

.....

Registro de Óbito, Nome: RAQUEL LACERDA MESQUITA, Nascido(a) em: 30/10/1933, Filho(a) de: ANTONIO LACERDA GONTIJO e VENINA GOMES, Serviço: CAPITAL 08 RCPN, Livro C-00907, Folha 155, Termo 233216, Data de Óbito em: 17/07/2009, CPF: 773.893.957-53 * * * * *

.....

 Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro

INFORMAÇÃO

Informamos que desde primeiro de agosto de dois mil e sete até 09/11/2018 12:44:12 **FOI LOCALIZADO** nas transmissões dos Serviços Extrajudiciais do Estado do Rio de Janeiro, para o Nome: altamiro mesquita, Nascido(a) em: 07/01/1925 00:00:00, Nome do Pai: * * * * *, Nome da Mãe: * * * * *, CPF: * * * * *, Obituado(a) em: * * * * *, D.O.: * * * * *, pesquisado por semelhança, o seguinte: * * * * *

.....

Certidão de Óbito, Nome: ALTAMIRO MESQUITA, Nascido(a) em: 07/01/1925, Filho(a) de: SANDOVAL MESQUITA e SEZOSTINA BERNARDES DE MESQUITA, Serviço: CAPITAL 04 RCPN, Livro C-293, Folha 258, Termo 58879, Data de Óbito em: 22/06/2010, CPF: * * * * *

.....



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

Surpreende o fato da escritura de um imóvel localizado em Duque de Caxias ter sido assinada no Centro da cidade do Rio de Janeiro, e lavrada pelo 10º ofício de notas de Nova Iguaçu. Ignorar a praticidade de elaborar e lavrar a escritura em um dos cartórios da cidade Rio de Janeiro ou de Caxias, e realizar o ato notarial em cartório de outro município distante, são fatos que demonstram a aptidão e expertise dos denunciados em praticar esse tipo de crime, bem como o liame subjetivo e a ciência da fraude presentes nas condutas de todos os denunciados.

Ademais, o Tabelião do 6º Ofício RGI de Duque de Caxias, que promoveu o registro imobiliário falso fl. 19, e expediu a certidão falsa de fl. 87 (Doc. 5.0), também teve participação nesta fraude e cometeu outros crimes, fatos que serão objeto de investigação na segunda fase dessa operação, mas que no momento servem para reforçar o vínculo e o liame subjetivo existente entre todos os integrantes da organização criminosa.

Desta forma, em dia que não é possível precisar, mas no ano de 2015, os denunciados Wanderlei Coelho de Souza, Rodrigo Ferreira Magalhães, Casemiro Silva Netto e Altair Julião Senra, agindo de forma consciente e voluntariamente, em comunhão de ações e desígnios e divisão de funções com outros elementos ainda não identificados, obtiveram vantagem ilícita com prejuízo alheio, mais especificamente o Sr. Daniel Alberto Lage, legítimo proprietário do imóvel localizado na Rua Iracema de Alencar (Rua Irajá), Vila Leopoldina, nº 37, Duque de Caxias.



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

Insta salientar que os a escritura falsa elaborada pelos denunciados não se exauriu no estelionato, uma vez que foi utilizada para transferência da propriedade imobiliária no 6º RGI, fomentando a elaboração de novos documentos falsificados, o que afasta a súmula 17 do STJ.

Em razão do exposto, pela pratica dos crimes supracitados e sem prejuízo dos demais constantes nessa denúncia, estão os denunciados incurso nas penas dos seguintes crimes:

- Wanderley Coelho de Souza: art.299, parágrafo único (falsidade ideológica na elaboração da escritura) e art. 171, na forma do art. 69, todos do código penal;
- Casemiro Silva Neto: art.299, parágrafo único (falsidade ideológica na elaboração da escritura) e art. 171, todos na forma do art. 69, todos do código penal;
- Rodrigo Magalhães: art.299, parágrafo único (falsidade ideológica na elaboração da escritura) e art. 171, todos na forma do art. 69, todos do código penal;
- Altair Julião Senra: art.299 (falsidade ideológica na elaboração da escritura), art. 155 *caput*, e art. 171, todos na forma do art. 69, todos do código penal.



7-Da Fraude nas salas na Av. Rio Branco, Rio de Janeiro.

Em data não definida nos autos, porém em meados de 2017, no interior do 10º ofício de notas localizado na Rua Getúlio Vargas, nº 113, Centro, Nova Iguaçu, os denunciados Wanderlei Coelho de Souza e Casemiro Silva Netto, agindo em comunhão de ações e desígnios e divisão de funções com outras pessoas não identificadas, inseriram informações falsas no documento público acostado à fls. 334 (Doc. 3.0 – Volume II), mais precisamente na escritura pública relativa à propriedade de três salas comerciais localizadas na Av. Rio Branco, nº 20, salas 1201,1202 e 1203, Centro da Cidade do Rio de Janeiro.

Em dia que não é possível precisar, mas no ano de 2017, os denunciados Wanderlei Coelho de Souza e Casemiro Silva Netto, agindo de forma consciente e voluntariamente, em comunhão de ações e desígnios e divisão de funções com outros elementos ainda não identificados, obtiveram vantagem ilícita com prejuízo alheio, mais especificamente o legítimo proprietário do imóvel localizado na Av. Rio Branco, nº 20, salas: 1201,1202 e 1203, Centro da Cidade do Rio de Janeiro.

Após a elaboração da escritura falsa, os denunciados, agindo de forma consciente e voluntariamente, em comunhão de ações e desígnios e divisão de funções, falsificaram materialmente documento público, mais precisamente as páginas 64 e 65 do livro 226 FS.



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

Consta nos autos que escritura pública falsa supracitada foi enxertada às páginas 64 e 65 do livro 226 FS, cujo responsável era o escrevente substituto Flávio Romeu de Souza. No local da troca de folhas da escritura imobiliária constava outro documento público, a escritura de divórcio consensual de Rosany Frasso e Augusto de Oliveira, conforme cópia anexada aos autos.

A falsificação foi comprovada no exame pericial de fls. 44 do apenso dos laudos periciais, que atestou, inclusive, a falsificação da assinatura do escrevente Flávio Romeu, pois segundo os peritos:

Com os padrões gráficos atribuídos a Flávio Romeu de Souza, foi constatado que as assinaturas comparadas apresentam métodos de construção e velocidades distintas, sendo observadas significativas divergências morfogenéticas, permitindo concluir que as assinaturas atribuídas a Flávio Romeu de Souza que firmam a escritura de compra e venda e o ato 038 do livro 226 FS não foram produzidas pelo punho escritor pesquisado.

A atuação do denunciado Casemiro nesta e em outras fraudes praticadas no 10º ofício é inconteste, uma vez que além de ter plena ciência de todas as fraudes e falsificações cometidas por seus funcionários e parentes que trabalhavam sob a sua supervisão, o mesmo foi preso em flagrante delito, após oferecer o pagamento de suborno para que o Delegado que presidia o inquérito nº 866/17 parasse as investigações, fato apurado no processo nº 0320096-62.2017.8.19.001 que tramita na 1ª vara criminal da Comarca.



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

Da mesma forma que as demais imputações constantes na denúncia, o estelionato se consumou bem antes da falsificação das páginas 64 e 65 do livro 226 FS do 10º ofício, sendo impossível afirmarmos que o falso foi o meio necessário para a prática de um crime já consumado.

Em razão do exposto, pela prática dos crimes supracitados e sem prejuízo dos demais constantes nessa denúncia, estão os denunciados incurso nas penas dos seguintes crimes:

- Wanderley Coelho de Souza: art.299, parágrafo único (falsidade ideológica na elaboração da escritura), art. 297,§1º, e art. 171, todos na forma do art. 69, todos do código penal;
- Casemiro Silva Neto: art.299, parágrafo único (falsidade ideológica na elaboração da escritura), art. 297,§1º, e art. 171, todos na forma do art. 69, todos do código penal.

8- Da fraude no imóvel da Rua José Dias Guimarães, Mesquita.

Em 8 de julho de 2009, no interior do 10º ofício de notas localizado na Rua Getúlio Vargas, nº 113, Centro, Nova Iguaçu, os denunciados Victor Hugo Ferreira da Silva, Carlos Magno Ferreira, Geneci Venâncio e Casemiro Silva Netto, agindo em comunhão de ações e desígnios e divisão de funções com outras pessoas não identificadas, falsificaram o documento público



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

acostado à fls. 316 (Doc. 03 – Volume II), mais precisamente a escritura pública relativa a propriedade do imóvel localizado na rua José Dias Guimarães, nº 51, Mesquita.

No mesmo dia e local, os denunciados Victor Hugo Ferreira da Silva, Carlos Magno Ferreira, Geneci Venâncio e Casemiro Silva Netto, ainda agindo em comunhão de ações e desígnios e divisão de funções, obtiveram vantagem ilícita com prejuízo alheio, mais especificamente a lesada Arisa Vieira de Assis.

Costa nos autos (fls. 311, Doc. 03 – Volume II) que a lesada Arisa Vieira de Assis efetuou a compra do imóvel supracitado no interior do 10º ofício, ocasião em que pagou R\$ 4.500,00 reais a escrevente substituta Geneci Venâncio, para que esta providenciasse a confecção de toda a documentação, pagamento das taxas e emolumentos, e a contratação de um profissional para medir o terreno em questão, sendo que não foi fornecido a vítima qualquer nota ou recibo relativo ao valor pago.

Após a elaboração da escritura, a vítima estranhou a demora na efetuação do registro, o que fez com que esta comparecesse ao 9º RGI, ocasião em que foi informada que seria impossível registrar a escritura, uma vez que o imóvel pertencia a várias pessoas, o que impediria inclusive, a elaboração da escritura de forma regular.

Desta forma, os denunciados cobraram R\$ 4.500,00 da lesada não apenas para lavrar a escritura, mas também para levá-la o registro no RGI, apesar de estarem cientes de que isso seria impossível. Mais uma vez o crime de



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

estelionato se consumou antes do crime de falso, uma vez falsificação da escritura pública foi praticada após a vítima ter sido enganada e sofrer o prejuízo patrimonial acreditando que seu imóvel seria registrado de forma regular no RGI.

Cumprido destacar que a escritura falsa foi lavrada pelo denunciado Victor Hugo, filho do denunciado Casemiro e o seu traslado foi assinado pelo denunciado Carlos Magno, cunhado de Casemiro. Sem contar que o selo da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro número NBE95404 PMS constante na referida escritura não está atrelado a nenhum ato, o que significa dizer que o ato praticado não foi transmitido e o seu respectivo valor não recolhido ao Tribunal de Justiça.

= MENU	
Selo	NBE95404
Tipo	NOTARIAL
Serventia	10 OFICIO DE JUSTICA
Responsável pelo Pedido	VICTOR HUGO FERREIRA SILVA
Endereço	RUA GETULIO VARGAS,113 - CENTRO
Município	NOVA IGUACU
Comarca	NOVA IGUACU
Telefones	21 3773-1363 2667-4511 2667-8698
Fax	21 2667-4511
Situação	Não Cancelado
Entrega	05/06/2009
Observação	Este selo não possui um Ato atrelado.
Nova Consulta	Imprimir Página

Nova Consulta Formato



8.1- Do Peculato

No dia 05 de junho de 2009, no interior do cartório do 10º ofício de notas localizado na Rua Getúlio Vargas, nº 113, Centro, Nova Iguaçu, os denunciados Victor Hugo Ferreira Silva, Carlos Magno Ferreira, Geneci Venâncio e Casemiro Silva Netto, agindo em comunhão de ações e desígnios e divisão de funções, se apropriaram de dinheiro público de que tinham a posse, mais especificamente, a taxa de fiscalização judiciária cobrada junto aos emolumentos cartoriais relativos à lavratura da escritura pública do imóvel localizado na Rua José Dias Guimarães, nº 51, Mesquita.

Conforme consta nos autos, os denunciados elaboraram a escritura falsa do imóvel supracitado e emitiram o selo NBE95404 PMS, colocando-o na parte final da escritura, conforme cópia de fl. 317 (Doc. 03 – Volume II). Porém, após breve conferência no site da Corregedoria do Tribunal de justiça, foi possível constatar que o selo não está atrelado a qualquer ato, o que significa dizer que ato praticado não foi transmitido e o seu respectivo valor não recolhido ao Tribunal de Justiça.

No cumprimento de ordem de busca e apreensão autorizada por este juízo, a autoridade policial encontrou e apreendeu vários selos guardados e escondidos no segundo andar do cartório do 10º ofício, o que permitia que os denunciados burlassem o sistema atual de selo eletrônico, confeccionando documentos falsos com datas pretéritas. O correto seria que estes selos tivessem sido devolvidos ao Tribunal de Justiça pelos denunciados.



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

Cumprido destacar que o artigo 24 da lei 8.935/94 ampliou o conceito penal de funcionário público ao determinar de forma expressa aplicação da legislação relativa aos crimes contra a administração pública ao notário, tabelião, oficial de registro, ou registrador, permitindo a caracterização do crime em questão. Além disso, o repasse devido pelos Tabeliães ao Tribunal de Justiça não possui natureza de tributo, não havendo falar, portanto, na prática de crime contra a ordem tributária, mas sim, crime contra a administração pública.

Nunca é demais lembrar o verbete da súmula 599 do Egrégio Superior Tribunal de Justiça, que firmou orientação no sentido de que “*O princípio da insignificância é inaplicável aos crimes contra a administração pública*”.

A atuação do denunciado Casemiro neste e em outros crimes praticados no 10º ofício é incontestável, pois sempre que era avisado sobre alguma irregularidade, se mantinha inerte, não demitia ou advertia os funcionários e também não sanava as irregularidades pugnano pela regularidade do ato notarial, obtendo vantagem econômica para si e seus familiares em cada delito cometido.

Assim, além de ter plena ciência de todas as fraudes e falsificações cometidas por seus funcionários e parentes que trabalhavam sob a sua supervisão, o mesmo foi preso em flagrante delito, após oferecer o pagamento de suborno para que o Delegado que presidia o inquérito nº 866/17 parasse as investigações, fato apurado no processo nº 0320096-62.2017.8.19.001 que tramita na 1ª vara criminal da Comarca.



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

Insta salientar que a escritura pública falsa elaborada pelos denunciados ultrapassou o intento criminoso fraudulento, pois foi apta a continuar atingindo outros bens jurídicos tutelados, viabilizando a prática do crime de peculato supracitado, o que afasta a aplicação do princípio da consunção e impõe o concurso de crimes.

Em razão do exposto, pela prática dos crimes supracitados e sem prejuízo dos demais constantes nessa denúncia, estão os denunciados incurso nas penas dos seguintes crimes:

- Victor Hugo Ferreira da Silva – art.299, parágrafo único (falsidade ideológica na elaboração da escritura), art. 171 e art. 312, todos na forma do art. 69, todos do código penal;
- Carlos Magno Ferreira- art.299, parágrafo único (falsidade ideológica na elaboração da escritura), art. 171 e art. 312, todos na forma do art. 69, todos do código penal;
- Geneci Venâncio- art.299, parágrafo único (falsidade ideológica na elaboração da escritura), art. 171 e art. 312, todos na forma do art. 69, todos do código penal;
- Casemiro Silva Netto- art.299, parágrafo único (falsidade ideológica na elaboração da escritura), art. 171 e art. 312, todos na forma do art. 69, todos do código penal.



9-Da fraude em Belford Roxo.

No dia 4 de setembro de 2014, no interior do 7º ofício de notas localizado na Rua Otávio Tarquino, 51 - Centro, Nova Iguaçu, os denunciados Osmar da Silva Muzi, Leila Conceição Tedesco Muzi, Zarathustra Sunur Sondahl, e José Valter Dias, agindo de forma consciente e voluntariamente, em comunhão de ações e desígnios e divisão de funções, elaboraram documentos públicos falsos, mais precisamente, uma certidão de escritura de compra e venda, um formal de partilha e uma escritura pública de promessa de compra e venda relativa ao imóvel localizado na Av. Itapemirim, sem número, em frete ao número 471, Belford Roxo, documentos que atribuíam falsamente ao denunciado Osmar a respectiva propriedade imobiliária.

Conforme consta nos autos (Doc. 8.0), a Sra. Bianca Carvalho Pinto, empresária atuante no ramo imobiliário há mais de 10 anos, foi procurada pelo Vereador José Valter Dias, vulgo Valtinho de Belford Roxo, que se apresentou como representante da Imobiliária Casa Certa de Nova Iguaçu, e lhe ofereceu um terreno pertencente aos denunciados Osmar e Leila Tedesco, com cerca de 60 mil metros quadrados, localizado em região próxima a divisa dos municípios de Belford Roxo e Nova Iguaçu.

Após várias reuniões realizadas no interior do 7º ofício, com a presença do vereador José Valter Dias, do Tabelião Zarathustra, e do denunciado Osmar e sua esposa Leila Tedesco, a Sra. Bianca acertou em pagar



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

R\$ 2.973.900,00 pelo imóvel e mais cerca de R\$ 390.000,00 de custas cartoriais. Na ocasião, o Tabelião lhe apresentou uma certidão de escritura de compra e venda em nome de Osmar, onde ele supostamente havia adquirido o imóvel de Agostinho Gonçalves e Ina Sant'anna de Freitas (fls. 64/66 – Doc. 8.0), sendo advertida que para a efetiva transferência imobiliária, faltava apenas levar o formal de partilha para registro no RGI.

O dolo dos denunciados foi tão extremo, que Osmar apresentou uma cópia do formal de partilha para vítima, no interior do 7º ofício, tudo para convencê-la de que era o proprietário do imóvel. Porém, em dezembro de 2014, a vítima Bianca foi buscar o documento original do formal de partilha para realizar o registro junto ao RGI, quando então descobriu que a certidão apresentada pelo Tabelião do 7º ofício era ideologicamente falsa, e que a cópia do formal apresentada pelo denunciado também era falsa, sendo ele apenas um posseiro, e não proprietário.

Cumprido destacar que a escritura de compra e venda certificada pelo 7º ofício e apresentada na ocasião da celebração do negócio é ideologicamente falsa, pois a suposta vendedora do imóvel, Ina Sant'anna, era apenas herdeira dos bens deixados por seu pai, Sr. Benjamim Pereira de Sant'anna. É cediço que é juridicamente impossível uma herdeira lavrar escritura de compra e venda de um imóvel que é objeto de inventário, salvo se já existir o formal de partilha, título que não existia na ocasião da lavratura em 20/09/1991, como não existe até hoje.



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

Na frágil tentativa de se furtar da sua responsabilidade criminal, o denunciado Osmar, em seu interrogatório realizado no Ministério Público, afirmou que ele obteve o “formal de partilha” em 2017, exibindo para o *parquet* o documento inserido como anexo II do apenso relativo ao presente tópico (Doc. 8.2).

Causou certa perplexidade ao Ministério Público a desfaçatez dos denunciados Osmar e Leila. O que Osmar chamou de “formal de partilha” é na verdade uma escritura de partilha amigável supostamente lavrada em 28/09/1979 no 2º RGI de Nilópolis. Porém, apenas em 2007 a lei 11.411 criou e autorizou a partilha e o inventário extrajudicial, de forma que este documento apresentado pelo denunciado neste procedimento também é falso. Pior. Este documento também foi apresentado pelos denunciados na ação cível proposta pela Sra. Bianca e nos autos do inventário do Sr. Benjamim Pereira de Sant’anna.

A culpabilidade dos denunciados Leila e Osmar é extremamente reprovável, pois como se não bastasse a fraude praticada contra a vítima Bianca, os criminosos tiveram a ousadia de apresentar documentos falsos em processos judiciais e neste procedimento investigatório, em total desrespeito ao Poder Judiciário e com o nítido propósito de manipular os juízos e acobertar sua conduta espúria.

Ressalvo que a utilização desse documento falso nos autos dessas ações judiciais é objeto de investigação criminal em outro procedimento que tramita nesta Promotoria de Investigação Penal.



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

Assim, é inconteste que os denunciados Osmar e Leila nunca foram os proprietários do imóvel e contaram a atuação fraudulenta dos demais denunciados para ludibriarem a vítima e obterem vantagem ilícita, desconsiderando o prejuízo que causariam na empresa da vítima e de demais empresas investidoras do empreendimento.

O Tabelião Zatathustra foi além. Ele lavrou uma escritura de promessa de compra e venda entre os denunciados Osmar e Leila e a vítima Bianca, estando ciente de que aqueles não eram os proprietários do imóvel. O seu dolo é claro na medida em que ele não anexou ao dossiê sequer a certidão de ônus reais e formal de partilha, além de outros documentos obrigatórios exigidos por lei, em total conluio fraudulento com os demais denunciados.

Em seu interrogatório de fls. 533 (Doc. 8.0 – Volume II), O Tabelião tenta justificar sua conduta criminoso (lavratura da escritura de promessa de compra e venda e na certidão de fls 258/270 ideologicamente falsos) alegando que a uma escritura de compra e venda do imóvel feita por Ina Sant'anna a Osmar seria suficiente para comprovar a propriedade, desconsiderando propositalmente o fato de que Ina não era proprietária, mas sim herdeira.

Assim, o denunciado finge não enxergar a ilicitude da procedência do bem, mantendo-se confortavelmente ignorante acerca das



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

circunstâncias que eram penalmente relevantes com o intuito de auferir vantagem patrimonial.

Antes de descobrir que havia sido vítima de uma fraude, a vítima firmou um convênio com a Prefeitura de Belford Roxo para que só então pudesse iniciar as obras no imóvel (fl. 290 – Doc.8.0 – Volume II). Nesse convênio foi estabelecido que a empresa dela deveria fazer uma série de obras de infraestrutura e urbanização em vias públicas da cidade, o que lhe exigiu cerca de **R\$ 12 milhões** em gastos.

Na tentativa de resolver a questão, a vítima propôs que o denunciado Osmar fizesse uma usucapião extrajudicial para lhe transferir a propriedade imobiliária posteriormente, uma vez ele era posseiro do imóvel negociado. Porém, no ano de 2016, o denunciado Osmar, agindo de forma consciente voluntariamente, em comunhão de ações e desígnios com o denunciado José Valter Dias, lhe exigiram o pagamento de R\$ 3.000.000,00 para assinar os documentos, utilizando emprego de grave ameaça, consistentes em suspender as licenças de construção ambientais já concedidas pelo Município, como também incriminá-la pela prática de crime ambiental praticado por Osmar no terreno fraudado.

Cumpre destacar que o denunciado Osmar fazia extração clandestina de saibro no terreno, além de ter construído um galpão que vazava produtos químicos em um lençol freático, crimes ambientais de conhecimento das autoridades municipais. Mas o denunciado José Valter Dias ameaçou a



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

vítima, afirmado que iria suspender as licenças de construção e ambientais caso ela se recusasse a pagar o valor exigido por Osmar.

Em relação às licenças para construção, estas foram efetivamente suspensas, o que comprometeu severamente o empreendimento, mas principalmente os consumidores que estavam adquirindo as unidades imobiliárias postas à venda pela vítima.

Como o terreno é localizado próximo ao limite entre os municípios de Nova Iguaçu e Belford Roxo, o denunciado Arthur Fabiano procurou a vítima e agindo de forma consciente e voluntariamente, exigiu que a vítima pagasse determinada quantia de forma mensal, como ajuda de campanha, além de realizar obras em seu reduto eleitoral, sob pena de se tornar ré em ação civil pública em razão do dano ambiental praticado pelo denunciado Osmar, além de manipular a imprensa contra a vítima, divulgando que sua empresa estava praticando crimes ambientais na região.

Cumprido destacar que o dano ambiental praticado por Osmar ocorreu em Belford Roxo, mas como a vítima se recusou a pagar o valor exigido, a ação civil pública foi efetivamente proposta, conforme documentos inseridos como anexo I do apenso relativo ao presente tópico (Doc. 8.1).

No dia 4 de setembro de 2014, no interior do 7º ofício de notas localizado na Rua Otávio Tarquino, 51 - Centro, Nova Iguaçu, os denunciados Osmar da Silva Muzi, Leila Conceição Tedesco Muzi, Zarathustra Sunur



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

Sondahl, e José Valter Dias, agindo de forma consciente e voluntariamente, em comunhão de ações e desígnios e divisão de funções obtiveram vantagem ilícita com prejuízo alheio, mais especificamente a Sra. Bianca Carvalho Pinto, fazendo a vítima investir milhões na aquisição e obras no imóvel localizado localizado na Av. Itapemirim, sem número, em frete ao número 471, Belford Roxo.

As inúmeras falsificações praticadas pelos denunciados não se esgotaram na transferência imobiliária fraudulenta, característica do crime de estelionato, o que levaria a aplicação da súmula 17 do STJ. Na hipótese dos autos o expediente fraudulento foi utilizado também para a prática do crime de extorsão, como também para a elaboração de outros documentos falsos utilizados em processos judiciais.

Em razão do exposto, pela prática dos crimes supracitados e sem prejuízo dos demais constantes nessa denúncia, estão os denunciados incurso nas penas dos seguintes crimes:

- Osmar da Silva Muzi, art. 299, duas vezes (falsificação da certidão de escritura de compra e venda e da escritura de promessa de compra e venda), art. 171 e art. 158 §1º, todos na forma do art. 69 do código penal.
- Leila Conceição Felippelli Tedesco Muzi art. 299, duas vezes (falsificação da certidão de escritura de compra e venda e da escritura de promessa de compra e venda) e art. 171, todos na forma do art. 69 do código penal.



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

- Zarathustra Sunur Sondahl art. 299, parágrafo único, duas vezes (falsificação da certidão de escritura de compra e venda e da escritura de promessa de compra e venda) e art. 171, todos na forma do art. 69 do código penal.
- José Valter Dias art. 299, duas vezes (falsificação da certidão de escritura de compra e venda e da escritura de promessa de compra e venda), art. 171 e art. 158 §1º, todos na forma do art. 69 do código penal.
- Arthur Fabiano Lima art. 158 do código penal.

10- Da fraude em Queimados

10.1- A Fraude no 2º Registro de imóveis de Queimados

Com a instauração deste procedimento investigatório, várias pessoas procuraram a autoridade policial que presidia o inquérito 866/17-58ª DP e narraram as empreitadas criminosas das quais foram vítimas.

Uma dessas pessoas foi o Sr. Marcos Barreiro da Costa, cuja família reside no local conhecido como Rua Corumbá, Santo Expedito, Queimados, desde 1992. Conforme seu depoimento de fls. 692, seus familiares receberam esse imóvel rural do INCRA, segundo o plano de reforma agrária da época, estando cadastrado no respectivo instituto sob o número 950.157.034.8193.



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

Porém, a partir julho de 2017 funcionários da Prefeitura de Queimados passaram a invadir o imóvel, afirmando que abririam ruas na propriedade de sua família, chegando ao absurdo de estabelecer prazo de 30 dias para os moradores deixarem suas casas, pois a Prefeitura iria fazer um “loteamento” no local.

Na tentativa de compreender o que estava acontecendo, as vítimas foram na Prefeitura de Queimados, onde receberam cópias de duas matrículas abertas em locais que pertenciam aos seus imóveis, conforme cópia de fls. 721, relativas a um loteamento fraudulento feito em suas propriedades.

Porém, após observar o documento de fls. 721 (Doc. 3.0 – Volume IV), o Ministério Público notou que a “proprietária” que consta no registro, Casa Rabaça Machado Cereaes Ltda, foi aberta em 1969, segundo informações fornecidas pela Receita Federal, mas a escritura de compra e venda onde ela transmite a propriedade para o Sr. Benedito Souza foi lavrada em 1966, ou seja, três anos antes dela existir.

Pior. Nos documentos de fls. 429 – 442(Doc. 7.0 – Volume II), consta a informação de que em 22/11/1956 a Casa Rabaça teria adquirido a propriedade desses lotes de Amadeu D’Almeida Figueiredo, através de uma escritura de compra e venda lavrada no 2º ofício (RG de Nova Iguaçu). Essa aquisição imobiliária é impossível, pois a Casa Rabaça não existia!



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

Assim, a matrícula desses imóveis teria sido aberta no livro de transcrições do 5º ofício em 1956, período em que a Casa Rabaça adquiriu os lotes de Amadeu D’Almeida através de escritura lavrada no 2º ofício. Em 1966, a Casa Rabaça revende os imóveis para Benedito Souza, mas a empresa apenas foi criada em 1969, o que demonstra de forma inconteste a sequência de fraudes praticadas pelos tabeliães.

Pesquisa Avançada (2)

Receita Federal - PJ

Selecionar todos

Nome Empresarial
CASA RABACA MACHADO CEREAIS LTDA ←

Número de Inscrição
33033689000100

Nome Fantasia
N/I

Natureza Jurídica
SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA

Data Início Atividade
13/01/1969

CPF Responsável ←
5873365715

UF
RJ

Situação Cadastral
BAIXADA

Nome Empresarial
CASA RABACA MACHADO CEREAIS LTDA

Número de Inscrição
33033689000452

Nome Fantasia
N/I

Natureza Jurídica
SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA

Data Início Atividade
08/08/1966

CPF Responsável
5873365715

UF
RJ

Situação Cadastral
BAIXADA

[Voltar ao Topo](#)



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

Além disso, a Casa Rabaça teria supostamente transferido a propriedade do imóvel para Benedito de Souza, através de uma escritura de compra e venda lavrada no 10º ofício de Nova Iguaçu, no livro 33 v, fls. 34, em 17/03/1966. Mas a escritura pública que consta registrada no 10º ofício em nada se relaciona com este imóvel, ou com os envolvidos, conforme cópias de fls. 393 – 397 (Doc. 7.0 – Volume II), de forma que o registro elaborado no 3º ofício RGI de Queimados é falso.

O denunciado José Sérgio foi ouvido pelo *parquet* às fls. 324 (Doc. 7.0 – Volume II), e após se mostrar “surpreso” ao ver a verdadeira escritura mencionada no registro que ele próprio lavrou, ele afirmou que não tinha a obrigação de arquivar a escritura que fora apresentada na ocasião do registro, bastando arquivar uma “certidão” de escritura, cuja cópia apresentou no momento de seu depoimento e que foi anexada aos autos às fls. 339 (Doc. 7.0 – Volume II).

Parece que o denunciado ignora a legislação ou tentou de forma infantil enganar o Ministério Público, pois a “certidão” apresentada na verdade é um simples ofício e não possui sequer o selo do Tribunal de Justiça, de forma que se trata de documento ideologicamente falso, sem qualquer valor jurídico. Ademais a Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em seu art.420, §1º, estabelece exatamente o oposto:

Art. 420. Sem prejuízo do disposto no art. 194 da Lei nº. 6.015/73, o recebimento do título deverá ser acompanhado de: de qualquer



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

notificação a que se refere a Lei de Registros Públicos; (Redação antiga)

I - formulário de apresentação, identificando o apresentante, ao menos constando seu nome, CPF e endereço para cumprimento de qualquer notificação a que se refere a Lei de Registros Públicos; (Inciso inserido adequadamente pelo Provimento CGJ n.º 25/2010, publicado no DJERJ de 12/05/2010)

II - cópia do título apresentado, e

III - cópia autenticada do documento de identificação do apresentante, exclusivamente para o caso de registro.

§ 1º. O oficial fará exigência, para fins de arquivamento, quando da realização de atos de registro, de cópia, sem necessidade de autenticação, do título apresentado, de cópia autenticada do documento de identificação do apresentante e de cópia autenticada do pagamento do imposto de transmissão ou laudêmio incidente sobre o negócio jurídico realizado. (Redação antiga)

§ 1º O oficial fará exigência, para fins de arquivamento, quando da realização de atos de registro, de cópia, sem necessidade de autenticação, do título apresentado, de cópia autenticada do documento de identificação do apresentante e de cópia autenticada do pagamento do imposto de transmissão e do laudêmio incidentes sobre o negócio jurídico realizado. (Redação alterada pelo Provimento CGJ n.º 26/2010, publicado no DJERJ de 13/05/2010)

No mesmo sentido o art. 229 da lei 6.015/73:

Art. 229 - Se o registro anterior foi efetuado em outra circunscrição, a matrícula será aberta com os elementos constantes



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

do título apresentado e da certidão atualizada daquele registro, a qual ficará arquivada em cartório.

Sem contar a lei dos notários e registradores, lei 8.935/94, art. 42:

Art. 42. Os papéis referentes aos serviços dos notários e dos oficiais de registro serão arquivados mediante utilização de processos que facilitem as buscas.

De qualquer forma, o ex-escrevente e filho do denunciado Casemiro, Marco Aurélio, assinou a “certidão” falsa (Fl. 339, Doc. 7.0 – Volume II), o que demonstra o vínculo subjetivo existente entre eles, sempre disposto a se auxiliarem nos atos fraudulentos praticados. Cumpre destacar que o fato de não ter sido apresentada uma verdadeira “certidão”, mas um ofício sem o selo indica que o documento foi confeccionado em data recente, pois seu pai não é mais o Tabelião do 10º ofício. Ademais, o selo indicaria a data em que a “certidão” foi emitida, o que deixaria o esquema fraudulento ainda mais exposto.

O Ministério Público ouviu os moradores do local, o Prefeito de Queimados e seus secretários, nos termos dos depoimentos de fls. 114 e seguintes (Doc. 7.0 – Volume I). Chamou a atenção à narrativa do Prefeito, onde ele confirma que determinou a abertura de vias e obras de infraestrutura no local



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

supracitado, pois a chegada de uma empresa seria positiva para o município, razão pela qual ele estava urbanizando o referido loteamento.

Ainda que se tratasse efetivamente de um loteamento, ignora o chefe da municipalidade que a lei nº 6.766/79 determina que é obrigação do loteador a regularização do loteamento por ele executado, que envolve, dentre outros aspectos, as fases de planejamento, execução, implementação e instalação de equipamentos urbanos. A referida norma dispõe ainda, no art. 2º, § 5º e no art. 18, acerca da infraestrutura básica dos parcelamentos urbanos, referindo igualmente que tais obras são de responsabilidade do loteador.

A utilização de dinheiro público para tais obras, conforme a narrativa do próprio Prefeito caracteriza de forma incontestável ato de improbidade administrativa, fato que já foi comunicado a Promotoria de tutela coletiva da comarca de Nova Iguaçu.

Em data não definida nos autos, porém entre novembro de 2011 e agosto de 2017, o denunciado José Sérgio da Silva, agindo de forma consciente e voluntariamente, em comunhão de ações e desígnios com outras pessoas ainda não identificadas, elaborou documentos públicos falsos, mais precisamente as 12 averbações dos imóveis com a abertura de 12 matrículas, 12 registros de vendas falsos feitos pela Casa Rabaça a Benedito de Souza e 12 registros de vendas falsos feitos por Benedito de Souza a empresa Molas Tigre, cujas cópias estão às fls. 328/339 (Doc. 7.0 – Volume II), tudo com o objetivo de alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante.



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

É possível constatar nas cópias supracitadas que o denunciado fez a averbação dos 12 lotes com a abertura de suas matrículas, atestando proprietário sabidamente falso, ou seja, a Casa Rabaça Cereaes (o nome é diferente do que consta na Receita Federal, o correto seria Cereais). Posteriormente estes 12 lotes são revendidos a Benedito de Souza, através de uma escritura de compra e venda lavrada no 10º ofício (livro nº 33CV, fls. 34). Porém, essa escritura pública nunca foi lavrada, pois ela não existe, de forma que a documento é ideologicamente falso. Finalmente, dando sequência na fraude, os 12 lotes são novamente revendidos a empresa Molas Tigre, todas as vendas formam falsamente registradas pelo denunciado.

10.2- A fraude na elaboração da escritura pública

No dia 01/08/2017, o denunciado José Sérgio, agindo de forma consciente e voluntariamente, em comunhão de ações e desígnios com outras pessoas ainda não identificadas, elaborou documento público falso, mais precisamente a escritura pública de compra e venda de fls. 47/56, com o objetivo de alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante, mais precisamente a propriedade imobiliária dos 12 lotes localizados Rua Corumbá, Santo Expedito, Queimados.

Conforme consta nos autos, após elaborar o registro falso atestando a propriedade imobiliária ao Sr. Benedito Souza, o denunciado elaborou escritura pública ideologicamente falsa, onde o Sr. Benedito revende o



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

imóvel para o Centro Automotivo Tigre, empresa que consta atualmente no RGI como a proprietária dos lotes.

Há a necessidade de verificar uma série de falsificações ocorridas neste procedimento, como a falsidade na abertura destas matrículas ocorrida no 5ª ofício, o que exigirá a análise no livro de transcrição, e a falsidade na elaboração da escritura de compra e venda lavrada no 2º ofício com data de 1956. Como também, há a necessidade de apurar a participação do Sr. Benedito e da empresa Centro Automotivo Tigre nas transferências fraudulentas, fatos que serão objeto de investigação na segunda fase da operação. Porém, após uma breve análise dos documentos acostados nos autos, torna-se nítido o conluio criminoso entre os tabeliães do 5º, 2º, 3º e 10º ofícios na fraude desses imóveis

Em data não definida nos autos, porém entre novembro de 2011 e novembro de 2018, o denunciado Marco Aurélio Ferreira Silva, agindo de forma consciente e voluntariamente, em comunhão de ações e desígnios com outras pessoas ainda não identificadas, elaborou documento público falso, mais precisamente o ofício de fl. 339 (Doc. 7.0 – Volume II), onde confirma a lavratura da escritura de compra e venda lavrada no 10º ofício de Nova Iguaçu, no livro 33V, fls. 34.

10.3- Do Peculato

No dia 22 de dezembro de 2011, no interior do cartório do 3º ofício de Justiça de Queimados, localizado na rua Marly Pereira de Araújo, 33-Centro - Queimados, o denunciado José Sergio, se apropriou de dinheiro público de que tinham a posse, mais especificamente, a taxa de fiscalização judiciária



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

cobrada junto aos emolumentos cartoriais relativos ao registros do imóveis matrículas 4.319, 4.320, 4.321, 4.322, 4.323, 4.324, 4.325, 4.326, 4.327, 4.328, 4.329 e 4330, localizados na rua Elizabeth Maria, Jardim Cristina, Queimados.

Conforme consta nos autos, o denunciado elaborou os registros falsos dos imóveis supracitados e emitiu os selos RSQ95197 SWZ, RSQ95196 YQT, RSQ95198 GVG, RSQ95199 XOE, RSQ95200 ASB, RSQ95201 OHE, RSQ95202 VBO, RSQ95203 YLR, RSQ95204 LHQ, RSQ95205 WBQ, RSQ95206 GRV, RQ95207 WFF colocando-os nas certidões de ônus reais, conforme cópia de fls. 328/338. Porém, após breve conferência no site da Corregedoria do Tribunal de justiça, foi possível constatar que os selos não estão atrelados a qualquer ato, o que significa dizer que os atos praticados não foram transmitidos e os seus respectivos valores não foram recolhidos ao Tribunal de Justiça.



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

≡ MENU

Selo	RSQ95197
Tipo	REGISTRAL
Serventia	03 OFICIO DE JUSTICA
Responsável pelo Pedido	SONIA MARIA MAGALHÃES GONÇALVES
Endereço	MARLY PEREIRA DE ARAUJO, 33 LOJA 79
Município	QUEIMADOS
Comarca	QUEIMADOS
Telefones	21 2665-5666
Fax	21 2665-5666
Situação	Não Cancelado
Entrega	22/12/2011
Observação	

Este selo não possui um Ato atrelado.

[Nova Consulta](#) [Imprimir Página](#)

Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Av. Erasmo Braga, 115 - 7º e 8º andares - Lâmina I - Centro - Rio de Janeiro - RJ

≡ MENU

Selo	RSQ95198
Tipo	REGISTRAL
Serventia	03 OFICIO DE JUSTICA
Responsável pelo Pedido	SONIA MARIA MAGALHÃES GONÇALVES
Endereço	MARLY PEREIRA DE ARAUJO, 33 LOJA 79
Município	QUEIMADOS
Comarca	QUEIMADOS
Telefones	21 2665-5666
Fax	21 2665-5666
Situação	Não Cancelado
Entrega	22/12/2011
Observação	

Este selo não possui um Ato atrelado.

[Nova Consulta](#) [Imprimir Página](#)



≡ MENU

Selo	RSQ95199
Tipo	REGISTRAL
Serventia	03 OFICIO DE JUSTICA
Responsável pelo Pedido	SONIA MARIA MAGALHÃES GONÇALVES
Endereço	MARLY PEREIRA DE ARAUJO, 33 LOJA 79
Município	QUEIMADOS
Comarca	QUEIMADOS
Telefones	21 2665-5666
Fax	21 2665-5666
Situação	Não Cancelado
Entrega	22/12/2011
Observação	

Este selo não possui um Ato atrelado.

≡ MENU

Selo	RSQ95196
Tipo	REGISTRAL
Serventia	03 OFICIO DE JUSTICA
Responsável pelo Pedido	SONIA MARIA MAGALHÃES GONÇALVES
Endereço	MARLY PEREIRA DE ARAUJO, 33 LOJA 79
Município	QUEIMADOS
Comarca	QUEIMADOS
Telefones	21 2665-5666
Fax	21 2665-5666
Situação	Não Cancelado
Entrega	22/12/2011
Observação	

Este selo não possui um Ato atrelado.

[Nova Consulta](#) [Imprimir Página](#)

Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro



≡ MENU

Selo	RSQ95202
Tipo	REGISTRAL
Serventia	03 OFICIO DE JUSTICA
Responsável pelo Pedido	SONIA MARIA MAGALHÃES GONÇALVES
Endereço	MARLY PEREIRA DE ARAUJO, 33 LOJA 79
Município	QUEIMADOS
Comarca	QUEIMADOS
Telefones	21 2665-5666
Fax	21 2665-5666
Situação	Não Cancelado
Entrega	22/12/2011
Observação	

Este selo não possui um Ato atrelado.

[Nova Consulta](#)

[Imprimir Página](#)

≡ MENU

Selo	RSQ95201
Tipo	REGISTRAL
Serventia	03 OFICIO DE JUSTICA
Responsável pelo Pedido	SONIA MARIA MAGALHÃES GONÇALVES
Endereço	MARLY PEREIRA DE ARAUJO, 33 LOJA 79
Município	QUEIMADOS
Comarca	QUEIMADOS
Telefones	21 2665-5666
Fax	21 2665-5666
Situação	Não Cancelado
Entrega	22/12/2011
Observação	

Este selo não possui um Ato atrelado.

[Nova Consulta](#)

[Imprimir Página](#)



≡ MENU

Selo	RSQ95203
Tipo	REGISTRAL
Serventia	03 OFICIO DE JUSTICA
Responsável pelo Pedido	SONIA MARIA MAGALHÃES GONÇALVES
Endereço	MARLY PEREIRA DE ARAUJO, 33 LOJA 79
Município	QUEIMADOS
Comarca	QUEIMADOS
Telefones	21 2665-5666
Fax	21 2665-5666
Situação	Não Cancelado
Entrega	22/12/2011
Observação	

Este selo não possui um Ato atrelado.

[Nova Consulta](#) [Imprimir Página](#)

≡ MENU

Selo	RSQ95200
Tipo	REGISTRAL
Serventia	03 OFICIO DE JUSTICA
Responsável pelo Pedido	SONIA MARIA MAGALHÃES GONÇALVES
Endereço	MARLY PEREIRA DE ARAUJO, 33 LOJA 79
Município	QUEIMADOS
Comarca	QUEIMADOS
Telefones	21 2665-5666
Fax	21 2665-5666
Situação	Não Cancelado
Entrega	22/12/2011
Observação	

Este selo não possui um Ato atrelado.

[Nova Consulta](#) [Imprimir Página](#)



≡ MENU

≡ MENU

Selo	RSQ95204
Tipo	REGISTRAL
Serventia	03 OFICIO DE JUSTICA
Responsável pelo Pedido	SONIA MARIA MAGALHÃES GONÇALVES
Endereço	MARLY PEREIRA DE ARAUJO, 33 LOJA 79
Município	QUEIMADOS
Comarca	QUEIMADOS
Telefones	21 2665-5666
Fax	21 2665-5666
Situação	Não Cancelado
Entrega	22/12/2011
Observação	

Este selo não possui um Ato atrelado.

Selo	RSQ95205
Tipo	REGISTRAL
Serventia	03 OFICIO DE JUSTICA
Responsável pelo Pedido	SONIA MARIA MAGALHÃES GONÇALVES
Endereço	MARLY PEREIRA DE ARAUJO, 33 LOJA 79
Município	QUEIMADOS
Comarca	QUEIMADOS
Telefones	21 2665-5666
Fax	21 2665-5666
Situação	Não Cancelado
Entrega	22/12/2011
Observação	

Este selo não possui um Ato atrelado.

[Nova Consulta](#) [Imprimir Página](#)



≡ MENU

≡ MENU

Selo	RSQ95206
Tipo	REGISTRAL
Serventia	03 OFICIO DE JUSTICA
Responsável pelo Pedido	SONIA MARIA MAGALHÃES GONÇALVES
Endereço	MARLY PEREIRA DE ARAUJO, 33 LOJA 79
Município	QUEIMADOS
Comarca	QUEIMADOS
Telefones	21 2665-5666
Fax	21 2665-5666
Situação	Não Cancelado
Entrega	22/12/2011
Observação	

Este selo não possui um Ato atrelado.

[Nova Consulta](#)

[Imprimir Página](#)

Selo	RSQ95207
Tipo	REGISTRAL
Serventia	03 OFICIO DE JUSTICA
Responsável pelo Pedido	SONIA MARIA MAGALHÃES GONÇALVES
Endereço	MARLY PEREIRA DE ARAUJO, 33 LOJA 79
Município	QUEIMADOS
Comarca	QUEIMADOS
Telefones	21 2665-5666
Fax	21 2665-5666
Situação	Não Cancelado
Entrega	22/12/2011
Observação	

Este selo não possui um Ato atrelado.

[Nova Consulta](#)

[Imprimir Página](#)

Cumprido destacar que o artigo 24 da lei 8.935/94 ampliou o conceito penal de funcionário público ao determinar de forma expressa aplicação da legislação relativa aos crimes contra a administração pública ao notário, tabelião, oficial de registro, ou registrador, permitindo a caracterização do crime em questão. Além disso, o repasse devido pelos Tabeliães ao Tribunal de Justiça não possui natureza de tributo, não havendo falar, portanto, na prática de crime contra a ordem tributária, mas sim, crime contra a administração pública.



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

Insta salientar que o registro falso dos lotes elaborado pelo denunciado ultrapassou os limites do intento criminoso fraudulento, pois foi apto para continuar atingindo outros bens jurídicos tutelados, viabilizando na hipótese a prática do crime de peculato supracitado, o que afasta a aplicação do princípio da consunção e impõe o concurso de crimes.

Em razão do exposto, pela prática dos crimes supracitados e sem prejuízo dos demais constantes nessa denúncia, estão os denunciados incurso nas penas dos seguintes crimes:

- José Sergio da Silva- art.299, parágrafo único, 37 vezes (12 falsificações nas aberturas de matrículas, 24 falsificações nos registros de compra e venda e falsificação da escritura pública), art. 312, caput, 12 vezes, todos na forma do art. 69 do código penal;
- Marco Aurélio Ferreira da Silva- art. 299, parágrafo único do código penal.

11- Da corrupção passiva.

Em data não definidas nos autos, mas em novembro de 2018, no interior do 7º ofício de notas localizado notas na Rua Otávio Tarquino, 51 - Centro, Nova Iguaçu, os denunciados Zarathustra Sunur Sondahl e Eliseu Vianna, agindo de forma consciente e voluntariamente, em comunhão de ações e



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

desígnios e divisão de funções, solicitaram vantagem indevida de Daniel Zaair, mais precisamente a quantia de R\$ 40 mil reais para realizarem uma transferência imobiliária fraudulenta.

A testemunha Renan Nunes (fl. 399 do apenso da empresa Facility – Vide Doc. 8.0 – Volume II) procurou o Ministério Público e narrou que seu amigo Daniel compareceu no 7º ofício de notas com o objetivo de fazer o inventário dos bens de seu pai, Elias Daniel Jabbour, falecido em 2016. Porém, ele foi informado pelo denunciado Eliseu que um dos imóveis deixados pelo *de cujus* não poderia ser objeto do inventário. Segundo Eliseu, a cobertura localizada no edifício Solar dos Laranjais, Rua Capitão Soares, nº 217, Nova Iguaçu, ainda estava no nome do antigo vendedor, ou seja, em nome do banco onde o antigo proprietário obteve o financiamento, nos termos de fl. 428, verso (Doc. 8.0 – Volume II), o que dificultaria o inventário.

Diante disso, os denunciados se propuseram a “resolver o problema”, e solicitaram a quantia de 40 mil reais para transferir o imóvel supracitado para o *de cujos*, e após, fariam a transferência para a vítima Daniel. Posteriormente eles propuseram transferir o imóvel diretamente para Daniel, elaborando o contrato de fls. 423/424 (Doc. 8.0 – Volume II), onde eles afirmam ser “obrigação dos contratados” a elaboração da escritura, ITBI e registro de imóveis, apesar de estarem cientes de que o proprietário estava morto.

Com autorização judicial foi cumprida a ordem de busca e apreensão de fl.405 (Doc. 8.0 – Volume II), ocasião e que vários documentos



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

foram apreendidos, inclusive o contrato de prestação de serviços (fls. 423/424) e o cheque de 20 mil reais que seria entregue aos denunciados como forma de pagamento da primeira parcela do valor solicitado.

Cumprido destacar que a testemunha Renan esteve presente em alguns desses encontros e afirmou (fls. 399 - Doc. 8.0 – Volume II) que o denunciado Zarathustra Sunur Sondahl estava presente e ciente de toda a negociação, o que o torna coautor do crime, pois nos termos do art. 13, §2º do código penal, ele tem por lei a posição de garantidor da legalidade do serviço notarial.

Em razão do exposto, pela prática dos crimes supracitados e sem prejuízo dos demais constantes nessa denúncia, estão os denunciados incurso nas penas dos seguintes crimes:

- Zarathustra Sunur Sondahl- art. 317 do código penal.
- Eliseu Vianna- art. 317 do código penal.

12- Da associação criminosa.

Em data não definida nos autos, porém desde a chegada, nomeação e contratação gradativa de cada um dos denunciados nos cartórios da Baixada Fluminense, perdurando até os dias atuais, os denunciados Casemiro



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

Silva Netto, Carlos Magno Ferreira da Costa, Victor Hugo, Geneci Venâncio, Rodrigo Ferreira Magalhães, Marco Aurélio Ferreira da Silva, Manoel José da Silva, André Luís da Silva, Maria Evelyn, Wanderley Coelho de Souza, Zarathustra Sunur Sondahl, Eliseu Vianna da Silva, José Sérgio da Silva, se associaram de forma estável e permanente com outros elementos ainda não identificados, formando uma organização criminosa responsável por uma série de fraudes na região, praticados principalmente no interior das respectivas serventias.

O grupo atuava de forma organizada e com um sistema de poder hierarquizado e subdividido em núcleos, com a possibilidade de fungibilidade de seus membros que se substituíam nos vários cartórios da região, sempre cumprido ordens oriundas dos Tabeliães titulares e substitutos. Entretanto, todos os integrantes do grupo possuíam pleno conhecimento da ilicitude e agiam com completo domínio funcional dos fatos criminosos que lhes foram conferidos.

A organização se subdividia em grupos correspondentes as serventias, sendo cada núcleo liderado pelo respectivo Tabelião, que comandava e determinava as falsificações aos seus substitutos e funcionários, todos agindo de forma consciente e voluntariamente. Conforme será demonstrado, os núcleos se comunicavam e operavam de forma conjunta em cada fraude praticada, sendo comum que os ofícios de notas elaborassem escrituras públicas falsas que eram registradas de forma criminosa no RGI da cidade, ou ao contrário, ou seja, registros falsos realizados sem escritura pública da venda do imóvel, posteriormente elaborada para disfarçar a fraude.



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

Além disso, foi possível constatar que grileiros contavam com ajuda dos Tabeliães denunciados para identificarem imóveis que estavam sem movimentos há muitos anos, ou então, imóveis antigos e com área extensa que ainda não tinham matrícula, e que constavam apenas nos livros de transcrição, para então se tornarem alvo do esquema criminoso.

A especificidade da matéria, aliada a certeza da impunidade e a movimentação de elevadas quantias em dinheiro fez com que vários políticos locais participassem dos esquemas de diversas formas, dando uma espécie de suporte político para a manutenção e atuação plena da organização criminosa.

Passa o *Parquet* a descrever a atuação de cada núcleo e suas respectivas atuações fraudulentas.

a.Núcleo do 10º ofício de notas

Este núcleo era liderado pelo Tabelião Casemiro Silva Netto, nomeado para o 10º ofício desde 1994, e composto por: Carlos Magno Ferreira da Costa, cunhado de Casemiro, exerce a função notarial há mais de dez anos; Victor Hugo Ferreira da Silva, filho de Casemiro, também exerce a função notarial há mais de dez anos; Marco Aurélio, filho de Casemiro, também exerce a função notarial há mais de dez anos; Geneci Venâncio, amiga pessoal de Casemiro; Wanderley Coelho de Souza, trabalha na atividade de cartórios há 37 anos, antes de ser contratado pelo 10º ofício, foi escrevente substituto do 2º



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

ofício RGI de Nova Iguaçu; e Rodrigo Ferreira Magalhães, sobrinho de Casemiro, trabalhou com o restante do grupo até 2005, após foi trabalhar no 2º ofício RGI de Nova Iguaçu, atividade que exerceu até 2011. Mas tinha livre acesso na serventia do 10º ofício, ingressando, inclusive, antes do horário de expediente.

Conforme se verifica nos depoimentos de fls.252/274 (Doc. 3.0 – Volume II), os denunciados eram próximos do Tabelião Casemiro, apenas Wanderley não tinha vínculo de parentesco, mas exercia função de extrema confiança do Tabelião, possuindo as chaves do cartório e permanecendo no local antes do horário de expediente com o denunciado Rodrigo. Cumpre destacar que Rodrigo não trabalhava mais neste ramo, atuando como “despachante” em legalização de imóveis localizados na área do 2º ofício, atividade que tornaria suspeita a sua permanência no local.

Os denunciados Rodrigo e Wanderley tiveram atuação determinante em duas fraudes apuradas neste procedimento. A primeira foi a fraude do imóvel localizado na Av. Maranhão, nº 460, esquina com Estrada D, Posse, Nova Iguaçu, cuja escritura pública fora lavrada por Wanderley. Consta nos autos do procedimento que o denunciado Rodrigo conhecia o denunciado Marcelo Azevedo há anos, além de ser amigo pessoal do Tabelião Andre Luis do 2º ofício RGI, fazendo então o elo entre 10º ofício, 2º ofício e Marcelo Azevedo.

A segunda fraude foi a do imóvel em Duque de Caxias, localizado na Rua Irajá nº 37, cuja escritura falsa mais uma vez foi lavrada por Wanderley. Em seu depoimento, Rodrigo afirmou ter prestado serviços de

11ª Promotoria de Investigação Penal – 3ª Central de Inquéritos



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

despachante na regularização do imóvel fraudado, conforme fls. 61 do inquérito policial nº11494/2015/59ª DP (Doc. 5.0).

Insta salientar que o denunciado Casemiro, quando indagado sobre essas e outras fraudes, não se mostrava surpreso ou indignado, pelo contrário. O denunciado defendia sua equipe, conforme se verifica em seu próprio depoimento de fls. 252 e no depoimento da delatora Adilma de fls. 275 (Doc. 3.0 – Volume II), o que demonstra o vínculo subjetivo existente entre eles.

A fraude do imóvel localizado na Rua José Dias Guimarães, nº 51, Mesquita teve a participação de vários denunciados que trabalhavam no 10º ofício, pois foi Geneci Venâncio quem negociou com a vítima, acordando a confecção de toda a documentação, o pagamento das taxas e emolumentos e a contratação de um profissional para medir o terreno. A escritura falsa foi assinada pelo denunciado Victor Hugo, filho do denunciado Casemiro e o seu traslado foi assinado pelo denunciado Carlos Magno, cunhado de Casemiro, o que demonstra que todos os denunciados participavam ativamente e tinham ciência das fraudes praticadas no 10º ofício.

Porém, para que uma fraude imobiliária seja completa, há a necessidade da participação dos cartórios de RGI, o que faz com que os núcleos que integram a organização criminosa obrigatoriamente se comuniquem fato que foi apurado em vários momentos neste procedimento.

Quando a autoridade policial desconfiou do registro elaborado pelo 2º ofício RGI relativo ao imóvel localizado na Av. Maranhão, nº 460, esquina com Estrada D, Posse, Nova Iguaçu, apresentado pelo denunciado



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

Marcelo Azevedo, o 10º ofício prontamente providenciou a escritura pública falsa e a adulteração do livro 30 FS, fls. 100, na tentativa de dar suporte à fraude imobiliária praticada pelos denunciados Marcelo Azevedo, Andre Luis e Manoel.

A mesma ligação foi observada na fraude de Queimados, onde o denunciado José Sérgio, tabelião do 3º RGI fez o registro falso do imóvel localizado nas ruas Elizabeth Maria e Rua Risoleta, também conhecido como Estrada do Corumbá, sem a existência de uma escritura pública. Entretanto, nas certidões de ônus reais de fls.328 – 338 (Doc. 8.0 – Volume II) consta indicação falsa de uma suposta escritura pública lavrada no 10º ofício de notas. Ou seja, caso surgisse algum problema com os registros fraudados, o 10º ofício providenciaria a escritura e a adulteração de seus livros, o mesmo expediente empregado junto aos Tabeliães do 2º RGI de Nova Iguaçu.

Porém, como o denunciado Casemiro foi afastado do 10º ofício, o denunciado José Sérgio apresentou no Ministério Público um ofício falso de escritura assinada por Marco Aurélio (fl.339, Doc. 8.0 – Volume II), filho do denunciado Casemiro, na frágil tentativa de afastar sua responsabilidade criminal.

b. Núcleo do 2º ofício RGI



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

Este núcleo era liderado pelo Tabelião Manoel José da Silva e composto pelo seu filho, Andre Luis da Silva, pela funcionária Maria Evelyn e outros elementos ainda não identificados, porém, atuantes no ramo imobiliário e funcionários da serventia.

Conforme descrito anteriormente, o RGI, através da conduta típica dos denunciados, tinha atuação determinante nas fraudes, providenciando os registros dos imóveis fraudados, finalizando ou iniciando o *iter* criminoso praticado pelo grupo.

Além da ligação com o 10º ofício supracitada, consta nos autos às fls. 932/936 uma escritura pública lavrada no 7º ofício, onde o Sr. Francisco Laurindo teria vendido em 26/02/2014, dois lotes de terreno (12 e 13) localizados na Rua Mauro de Almeida Flores à ABC Construtora LTDA por R\$ 545.000,00 cada lote, totalizando R\$ 1.090.000,00, transação devidamente registrada no 2º RGI.

Porém, alguns meses após, em setembro de 2014, os representantes da ABC Construtora venderam os dois imóveis para a empresa Visione 04 incorporação e construção LTDA, conforme escritura de fls. 941, lavrada no 1º ofício de Piraí, pelo valor total de R\$ 4.302.900,00. Isso demonstra sérios indícios da prática do crime de lavagem de dinheiro praticado pelos Tabeliães e funcionários das três serventias que participaram do esquema.

O que chamou a atenção do Ministério Público não foram apenas os indícios de lavagem de dinheiro, mas o fato da segunda escritura ter sido



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

lavrada em local muito distante de Nova Iguaçu, em serventia cujo Tabelião titular é Eduardo Augusto da Silva, filho do denunciado Manoel José da Silva.

Além disso, quando o Sr, Francisco Laurindo vendeu seus imóveis ele tinha 96 anos de idade, e o documento de identidade que consta na escritura foi uma CNH emitida quando ele tinha 93 anos e era praticamente cego, conforme narrativa de sua filha acostada à fl.93-94 (Procedimento principal – Doc. 1.0). Sem contar que a sua assinatura na escritura lavrada no 7º ofício é visivelmente diferente dos documentos que a acompanharam.

Ainda sobre esse imóvel, observando as fls. 781 (Doc. 3.0 – Volume IV) e 947 (Doc. 3.0 – Volume IV) é possível constatar que o mesmo auditor fiscal do ITBI assinou os dois laudos fiscais das vendas do mesmo imóvel, apesar da sua inacreditável valorização de quase 1.000% em apenas alguns meses. A ligação entre os denunciados e os fiscais da prefeitura parece ser inconteste, e a sonegação de tributos municipais é apenas mais delito praticado pelos denunciados.

Nesse contexto, à fl. 883 (Doc. 3.0 – Volume IV) consta guia de pagamento de ITBI relativo a outra venda imobiliária que apresenta uma variação de mais de R\$ 5.000.000,00 entre o valor declarado do imóvel e o valor do lado fiscal, e mais uma vez, esse fato não impediu a elaboração do registro pelos denunciados.

Outro fato que demonstra a atuação criminoso e a ligação entre os núcleos foi a falsificação dos imóveis de Queimados. Conforme já narrado nesta denúncia, O Ministério Público identificou a fraude na abertura das



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

matrículas desses imóveis praticada no 5ª ofício, além da falsidade na elaboração da escritura de compra e venda lavrada no 2º ofício com data de 1956, fatos que serão objeto de investigação na segunda etapa do procedimento. Porém, após uma breve análise dos documentos acostados nos autos, torna-se nítido o conluio criminoso entre os tabeliães do 5º, 2º, 3º e 10º ofícios na fraude desses imóveis.

Esses fatos ainda são objeto de investigação nesta Promotoria de Investigação Penal, motivo pelo qual não integram a denúncia, mas por ora, servem para demonstrar o *modus operandi* e a ousadia dos Tabeliães do 2º ofício RGI que integram a organização criminosa, além da interligação entre os diversos cartórios que se auxiliavam reciprocamente nas fraudes imobiliárias.

c. Núcleo do 7º ofício de notas

Este núcleo era liderado pelo Tabelião Zarathustra Sunur Sondahl e por Eliseu Vianna da Silva e outros elementos ainda não identificados, porém, atuantes no ramo imobiliário e funcionários da serventia.

Além da lavagem de dinheiro supracitada e da fraude do imóvel em Belford Roxo narrada nesta denúncia, tramita nesta Promotoria o procedimento nº 052-05093/2017, onde o denunciado Zarathustra Sunur



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

Sondahl, associado com o Prefeito de Duque de Caxias, Washington Reis, são investigados pela transferência fraudulenta de mais de 20 lotes de terrenos do antigo Núcleo Colonial São Bento, conforme cópias no CD que acompanha a presente (Fl. 219 – Procedimento principal – Doc. 1.0).

Em seu depoimento de fls. 02/05 (Doc. 8.0) a Sra. Bianca narrou que estes lotes do Núcleo Colonial São Bento foram oferecidos a sua empresa pelos denunciados antes dela contratar a compra do imóvel do denunciado Osmar. Isso demonstra que a conduta dos Tabeliães do 7º ofício não foi um fato isolado, mas reflexo de uma atuação criminoso reiterada e organizada, pautada em fraudes e em ligações políticas escusas.

Diante disso, conclui-se que a sofisticada organização criminoso em destaque atuava de forma compartimentada, tornando-se nítida a distribuição de tarefas entre seus integrantes por áreas de atuação, sendo certo que todos colaboravam entre si para a consecução dos objetivos criminosos por eles perseguidos.

Ademais, verifica-se que a organização criminoso, por utilizar-se de diversos meios de atuação e quase sempre com ligação política, potencializou a sua atuação, fazendo diversas vítimas em toda a região da Baixada Fluminense.

Tais condutas revelam-se nefastas e, ainda, causa grave prejuízo à Administração Pública, eis que violados princípios basilares que norteiam toda a atividade estatal, além de agredir a credibilidade do serviço notarial e trair a confiança do Judiciário.



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

Não fora o fato de que os crimes aqui descritos e perpetrados pelos denunciados atentarem contra a fé pública, há outros desdobramentos que bem demonstram a nocividade e o grave dano provocado pelas suas atividades criminosas.

A ousadia, a ganância e o desrespeito às instituições do Estado acompanharam todo o *iter criminis*, que também é marcado pelo dolo intenso que impulsionou o comportamento perpetrado pelos denunciados que desprezaram a ética e a moral inerentes ao bom exercício do serviço público, principalmente quando se trata da conduta exigível de todo Tabelião.

Em razão do exposto, pela prática de todos os delitos narrados nesta denúncia, estão os denunciados incurso na prática dos seguintes crimes:

- Marcelo Azevedo: art. 339, art. 297, art. 171, art. 299 duas vezes. Em relação ao crime de falsificação do registro, este foi cometido na forma do art. 70, segunda parte, com o crime de lavagem de dinheiro previsto no art. 1º da lei 9.613/98, todos os delitos na forma do art. 69 do código penal;
- Manuel José da Silva: art. 171, art. 299, parágrafo único, três vezes. Em relação ao crime de falsificação do registro, este foi cometido na forma do art. 70, segunda parte, com o crime de lavagem de dinheiro previsto no art. 1º da lei 9.613/98, nos moldes do art. 9, p. único, XIII da mesma lei; art. 2º §3º e 4º, II da lei 12.850/13, todos na forma do art. 69 do código penal;



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

- André Luís da Silva: art. 171, art. 299, parágrafo único, três vezes. Em relação ao crime de falsificação do registro, este foi cometido na forma do art. 70, segunda parte, com o crime de lavagem de dinheiro previsto no art. 1º da lei 9.613/98, nos moldes do art. 9, p. único, XIII da mesma lei; art. 2º, § 4º, II da lei 12.850/13, todos na forma do art. 69 do código penal;
- Maria Evelyn Cersosimo: art. 171, art. 299, parágrafo único, art. 2º § 4º, II da lei 12.850/13, todos na forma do art. 69 do código penal.
- Altair Julião Senra: artigos 299, 155 *caput*, e 171, todos na forma do art. 69 do código penal.
- Wanderley Coelho de Souza: art.299, parágrafo único, três vezes; art. 297 §1º, duas vezes; art. 171, duas vezes, art. 2º § 4º, II da lei 12.850/13, todos na forma do art. 69 do código penal;
- Casemiro Silva Neto: art.299, parágrafo único, quatro vezes, art. 297 §1º, duas vezes; art. 171, três vezes; art. 312; art. 2º §3º e 4º, II da lei 12.850/13 na forma do art. 69, todos do código penal;
- Rodrigo Magalhães: art.299, art. 171 e art. 2º da lei 12.850/13, todos na forma do art. 69, ambos do código penal; todos na forma do art. 69 do código penal;
- Victor Hugo Ferreira da Silva – art.299, parágrafo único, art. 171 e art. 312, art. 2º § 4º, II da lei 12.850/13, todos na forma do art. 69 do código penal;



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

- Carlos Magno Ferreira- art.299, parágrafo único, art. 171, art. 312, art. 2º § 4º, II da lei 12.850/13, todos na forma do art. 69 do código penal;
- Geneci Venâncio- art.299, parágrafo único, art. 171 e art. 312, art. 2º § 4º, II da lei 12.850/13, todos na forma do art. 69 do código penal;
- Osmar da Silva Muzi, art. 299, duas vezes, 171 e art. 158 §1º, todos na forma do art. 69 do código penal;
- Leila Conceição Felippelli Tedesco Muzi art. 299, duas vezes, e art. 171, todos na forma do art. 69 do código penal;
- Zarathustra Sunur Sondahl art. 299, parágrafo único duas vezes, art. 171, art. 317, art. 2º §3º e 4º, II da lei 12.850/13, todos na forma do art. 69 do código penal;
- José Valter Dias (Valtinho de Belford Roxo) art. 299, duas vezes, art. 171 e art. 158 §1º, todos na forma do art. 69 do código penal;
- Arthur Fabiano Lima art. 158 do código penal.
- José Sergio da Silva- art.299, parágrafo único, 37 vezes, art. 312, caput, 12 vezes, art. 2º § 4º, II da lei 12.850/13, todos na forma do art. 69 do código penal;
- Marco Aurélio Ferreira da Silva- art. 299, parágrafo único do código penal, art. 2º § 4º, II da lei 12.850/13, todos na forma do art. 69 do código penal;



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

- Eliseu Vianna- art. 317 do código penal, art. 2º § 4º, II da lei 12.850/13, ambos na forma do art. 69 do código penal.

Requer o Ministério Público sejam os denunciados citados para, sob pena de revelia, responderem aos termos desta ação penal, esperando, a final, seja julgado procedente a pretensão punitiva estatal, com as consequentes condenações dos acusados.

Sem prejuízo, requer ainda o Ministério Público:

1. Com base no art. 2º, § 6º da lei 12.850/13 e art. 7º, II da lei 9613/98, requer o Ministério Público, na hipótese de condenação transitada em julgado, a perda do cargo de Tabelião dos denunciados Manuel José da Silva, Zarathustra Sunur Sondahl e José Sergio da Silva, bem como e a interdição para o exercício de função ou cargo público, para estes e todos os demais denunciados;
2. Sem prejuízo do disposto no item anterior, requer ainda o *parquet* o arbitramento do dano mínimo em relação ao denunciados Osmar da Silva Muzi, Leila Conceição Felippelli Tedesco Muzi, Zarathustra Sunur Sondahl, e Valtinho de Belford Roxo, a ser revertido em favor da empresa Facility, cuja proprietária é a vítima Bianca Carvalho Pinto, com base no art. 387, caput e IV, do CPP, no montante de R\$ 1.077.000,00 (valor da entrada do imóvel mais as custas pagas no 7º ofício), pelos danos materiais causados por suas condutas criminosas.

Nova Iguaçu, 8 de janeiro de 2019.