



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

Rua Manoel Leopoldo Rocha, 765 - Bairro: São Domingos 1 - CEP: 88370-900 - Fone: (47) 3261-9117 - Email: navegantes.criminal@tjsc.jus.br

AÇÃO PENAL - PROCEDIMENTO SUMÁRIO Nº 5000969-30.2024.8.24.0135/SC

AUTOR: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA

ACUSADO: -----

SENTENÇA

Vistos etc.

O MINISTÉRIO PÚBLICO, através de seu representante legal em exercício neste juízo, ofereceu denúncia em face de ----- já nos autos devidamente qualificados, pelos fatos assim narrados na peça exordial acusatória (Evento 1):

"No dia 21/10/2022, na Avenida João Sacavem, n. 571, Centro em Navegantes/SC, os denunciados exerceram e anunciaram exercer profissão econômica, sem preencher as condições a que por lei está subordinado o seu exercício. Fato 1: Consta nos autos que o Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de Santa Catarina (CRECI/SC) lavrou auto de constatação (n. 985750) (p. 4, termo circunstanciado 1, evento 1) em desfavor do denunciado -----

o qual, com consciência e vontade, portanto, dolosamente, exerceu ilegalmente a profissão de corretor de imóveis sem possuir a devida habilitação/inscrição junto ao CRECI-SC à época dos fatos. Extrai-se do referido auto de constatação que a Receita Federal informou que o denunciado era o único sócio-administrador da "Imobiliária Litoral SC Ltda" (CNPJ: 32.781.543/0001-80) (p. 26, termo circunstanciado 1, evento 1), empresa de corretagem, compra, venda e avaliação de imóveis. Contudo, o Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de Santa Catarina já havia informado o denunciado que a referida empresa não preenchia os requisitos exigidos pelo COFECI/CRECI, tendo em vista a necessidade de pelo menos um sócio ser corretor de imóveis devidamente credenciado junto ao órgão competente. Sendo assim, o denunciado só poderia participar da administração da empresa em conjunto com um sócio corretor (p. 8, termo circunstanciado 2, evento 1). Além disso, em suas redes sociais o denunciado se identificava como CEO do Grupo Litoral SC e fazia publicações nas quais anunciava vendas de imóveis e aparecia fechando negócios com clientes, como se fosse corretor de imóveis (p. 3-7, termo circunstanciado 2, evento 1). Fato 2: Consta dos autos que o Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de Santa Catarina (CRECI/SC) lavrou auto de constatação (n. 985754) em desfavor da denunciada -----

a qual, com consciência e vontade, portanto, dolosamente, exerceu ilegalmente a profissão de corretora de imóveis sem possuir a devida habilitação/inscrição junto ao CRECI-SC à época dos fatos (p. 11, termo circunstanciado 2, evento 1). Em suas redes sociais a denunciada anunciava ser consultora de vendas, gerente de vendas e corretora de imóveis na Imobiliária Litoral SC (p. 12, 20-22 e 27, termo circunstanciado 2, evento 1), mesmo sem preencher as condições a que por lei está subordinado o exercício desta profissão (art. 47 da Lei de Contravenções Penais)."

Assim agindo, de acordo com o Ministério Público, teriam os denunciados incidido nas sanções do art. 47 da Lei n. 3.688/41.

Na denúncia foram arroladas 2 (duas) testemunhas.

A exordial acusatória veio instruída pelo termo circunstanciado nº 137.23.00027, da Delegacia de Polícia de Navegantes, autuado sob o nº 50043126820238240135, do qual se destacam, além da prova de natureza oral indiciária, os autos de constatação, o cadastro de pessoa jurídica, as publicações em redes sociais, os ofícios do CRECI/SC e o boletim de ocorrência, todos no Evento 1.

Designada audiência para oferecimento de transação penal (Evento 16 do TC) que não foi aceita pelos réus (Evento 32 do TC).

Oferecida a denúncia nos presentes autos, designou-se audiência para oferecimento da proposta de suspensão condicional do processo (Evento 4), que também restou inexitosa, motivo pelo qual a denúncia foi recebida (Evento 22).

Ante a necessidade de proceder-se a citação por edital do acusado ----- o juízo do Juizado Especial Criminal declinou da competência à Vara Criminal (Evento 47).

A ré ----- apresentou resposta à acusação, negando a autoria da contravenção (Evento 64).

Determinou-se a suspensão do processo e do prazo prescricional em relação ao acusado ----- bem como designou-se audiência de instrução e julgamento quanto a acusada ----- (Evento 76).

Na solenidade agendada, constatou-se a ausência da ré, pelo que foi decretada a sua revelia. Em seguida, foram ouvidas as testemunhas. Deferiu-se a apresentação de alegações finais por memoriais (Eventos 102 e 104).

Em alegações finais, o Ministério Público requereu a procedência da denúncia, com a condenação da acusada ----- entendendo que a autoria e a materialidade da infração ficaram devidamente comprovadas pelas provas produzidas, bem como a culpabilidade da ré, com a presença de todos os seus elementos (Evento 107).

A defesa da acusada em suas alegações finais aduziu que ela não agiu com dolo, admitindo publicações em redes sociais, mas sustentando que não tinha conhecimento da ilicitude do ato. Alegou que não foram comprovados atos típicos da profissão de corretor de imóveis, pugnano pela sua absolvição (Evento 112).

Foram certificados os antecedentes criminais da acusada (Evento 113).

Relatei.

Decido.

Trata-se de ação penal pública incondicionada, objetivando apurar a responsabilidade criminal de ----- pela contravenção capitulada no art. 47 do Decreto-Lei n. 3.688/41, na forma narrada na denúncia.

Destaco que com relação ao acusado ----- os autos se encontram suspensos na forma do art. 366 do CPP, conforme decisão no Evento 76.

Vejamos as provas orais colhidas durante a instrução.

A testemunha RENATA DE DAVID PERFEITO foi inquirida através do sistema de gravação audiovisual, conforme mídia acostada ao Evento 104. Em síntese, declarou que o Conselho recebeu denúncias acerca do exercício irregular da atividade de corretagem imobiliária por parte da acusada. Informou que, durante as diligências realizadas, constatou-se a vinculação da investigada a atividades próprias do mercado imobiliário, verificando-se a sua participação em publicações comerciais, premiações relacionadas a vendas e divulgações em que se apresentava como gerente ou consultora de vendas. Declarou que a acusada foi orientada a regularizar sua situação perante o Conselho ou cessar as atividades que poderiam caracterizar exercício ilegal da profissão, porém permaneceu vinculada às mesmas atividades mesmo após as advertências administrativas.

A testemunha LÚCIO FIGUEIREDO PEREIRA foi inquirida através do sistema de gravação audiovisual, conforme mídia acostada ao Evento 104. Em síntese, declarou que a acusada foi objeto de sucessivas autuações por exercício ilegal da profissão de corretor de imóveis, decorrentes tanto de denúncias recebidas pelo Conselho quanto de fiscalizações realizadas pela própria entidade. Informou que foram coletadas provas consistentes em publicações em redes sociais, premiações e divulgações comerciais em que a investigada se apresentava como profissional atuante no mercado imobiliário, sem possuir a necessária habilitação junto ao CRECI. Afirmou ainda que a acusada foi formalmente cientificada da irregularidade e orientada acerca da necessidade de regularização, permanecendo, contudo, os elementos que motivaram a atuação fiscalizatória.

A acusada ----- foi intimada pessoalmente, mas não compareceu à audiência designada, motivo pelo qual foi declarada a revelia, restando prejudicado o interrogatório, conforme termo de audiência no Evento 102.

Na Delegacia de Polícia a ré declarou que não possui CRECI e que trabalhou como gerente administrativa da imobiliária até julho de 2022, então não trabalhava mais lá quando teve a autuação. Disse que não era sócia da empresa e que não vendia imóveis (Evento 1, VÍDEO7, no TC).

Passo a analisar os fatos atribuídos à acusada.

Prevê o tipo pelo qual a ré foi denunciada (Decreto-Lei n. 3.688/41):

"Art. 47. Exercer profissão ou atividade econômica ou anunciar que a exerce, sem preencher as condições a que por lei está subordinado o seu exercício:

Pena – prisão simples, de quinze dias a três meses, ou multa, de quinhentos mil réis a cinco contos de réis."

A materialidade da infração restou devidamente comprovada através dos autos de constatação, das publicações em redes sociais, dos ofícios do CRECI/SC e do boletim de ocorrência, todos no Evento 1 dos autos relacionados, assim como pelas provas orais colhidas durante a instrução.

A autoria também restou clara e cristalina e deve ser atribuída à acusada, pois as provas dos autos demonstram que anunciou exercer profissão sem preencher as condições de lei.

De acordo com o que consta dos autos, nos anos de 2021 e 2022 foi constatado que a acusada ----- estava atuando como corretora de imóveis sem possuir habilitação legal, pois não se encontrava inscrita perante o CRECI/SC.

De acordo com a Lei n. 6.530/78, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, o exercício dessa profissão é permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imobiliárias (art. 2º), bem como compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis,

podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária (art. 3º).

No caso dos autos, as postagens nas redes sociais feitas pela acusada demonstram de forma inequívoca que ela se apresentava como corretora de imóveis:



No mesmo sentido, os autos de contatação de fls. 9/11, no documento TERMO_CIRCUNST2, no Evento 1 dos autos relacionados, lavrados nos anos de 2021 e 2022, atestaram que a autuada estava exercendo ilegalmente a atividade de corretora de imóveis, pois não possuía registro perante o CRECI.

Ao contrário do que sustentou a defesa, o art. 47 da LCP tipifica expressamente a conduta de anunciar que exerce profissão ou atividade econômica, sem preencher as condições legais, independente do efetivo exercício, o que restou plenamente comprovado nos autos.

Nesse sentido, colhe-se do e. Sodalício catarinense:

EMENTA: APELAÇÃO - CONTRAVENÇÃO DE EXERCÍCIO IRREGULAR DE PROFISSÃO (LCP, ART. 47) [...] Sendo a profissão de corretor de imóveis normatizada pela Lei n. 6.530/78 que, por sua vez, é regulamentada pelo Decreto-Lei n. 81.871/78, configura, em tese, contravenção penal, o exercício da profissão, mormente com a realização de anúncios publicitários, sem a inscrição no respectivo conselho profissional. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (TJSC, ApCrim 5017347-33.2023.8.24.0091, 4ª Câmara Criminal, Relator MAURICIO CAVALLAZZI POVOAS, julgado em 25/07/2024)

Diante desse quadro, a condenação da ré pela contravenção de exercício ilegal de profissão ou atividade é medida que se impõe, pois demonstradas a autoria e a materialidade, assim como a culpabilidade.

Passo a aplicar-lhe a pena

Analisadas as circunstâncias judiciais previstas no art. 59 do Código Penal verifico que a culpabilidade foi normal para o tipo legal infringido. A ré não possui antecedentes. Não há dados precisos nos autos para se aquilatar sobre a personalidade e conduta social da acusada. Os motivos da infração não foram inteiramente revelados, mas certamente são de caráter econômico. As circunstâncias e consequências foram normais para o tipo penal. Não houve comportamento participativo da vítima. Assim, fixo a pena-base no mínimo legal e apenas na modalidade pecuniária, pois entendo suficiente ao caso concreto, ou seja, em 10 (dez) dias multa.

Na segunda fase não há circunstâncias agravantes e nem atenuantes a serem reconhecidas.

Na terceira fase, não há causas de especial diminuição e nem de especial aumento da pena a serem reconhecidas, pelo que a torno concreta e definitiva em **10 (dez) dias multa**.

Isto posto, julgo parcialmente PROCEDENTE a denúncia para, em consequência, CONDENAR a acusada à pena de 10 (dez) dias multa, no valor individual de 1/30 do salário mínimo vigente à época dos fatos, por infração ao art. 47 do Decreto-Lei n. 3.688/41.

Tendo em vista que a denúncia foi recebida na data de 18/3/2024 (Evento 22), com o trânsito em julgado desta sentença, retornem os autos conclusos para análise da prescrição da pretensão punitiva, com base na pena concretamente aplicada, eis que a acusada restou condenada exclusivamente à pena de multa, devendo ser observado o prazo disposto no art. 114, inciso I, do CP.

P. I.

Com relação ao acusado -----mantenham-se os autos suspensos, conforme decisão no Evento 76.

Documento eletrônico assinado por **ROQUE CERUTTI, Juiz de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **310099342551v18** e do código CRC **eed1a94c**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): ROQUE CERUTTI
Data e Hora: 02/08/2026, às 10:46:57

5000969-30.2024.8.24.0135

310099342551.V18