



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Lagoa Da Prata / 2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da  
Comarca de Lagoa da Prata

Rua Olegário Maciel, 1421, São José, Lagoa Da Prata - MG - CEP: 35590-260

PROCESSO Nº: 0028038-72.2019.8.13.0372

CLASSE: [CRIMINAL] AÇÃO PENAL - PROCEDIMENTO ORDINÁRIO (283)

ASSUNTO: [Falsificação de documento público]

AUTOR: Ministério Público - MPMG

RÉU/RÉ: BRUNO MASCARENHAS BRAGA e outros

### SENTENÇA

***PAULO CÉSAR TEODORO, brasileiro, casado, natural de Lagoa da Prata, nascido aos 20/03/1967, filho de Vicentina Joana Teodoro, residente na Rua Rodolfo Bernardes, nº 182, Bairro Santa Helena, nesta Cidade; foi denunciado pelo Ministério Público como incurso nas sanções do art. 304, na forma do art. 71, ambos do Código Penal, por duas vezes; e BRUNO MASCARENHAS BRAGA, também qualificado nos autos; foi denunciado pelo Ministério Público como incurso nas sanções do art. 299, caput, do Código Penal, sendo a denúncia nos seguintes termos:***

“(…) Consta dos inclusos autos de **Procedimento Investigatório Criminal MPMG nº 0372.19.000168-8** que, no dia **15/01/2019**, neste **Município de Lagoa da Prata/MG**, o agente **Bruno Mascarenhas Braga**, de forma livre, consciente e voluntária, **inseriu ou fez inserir falsa declaração de valor em laudo de avaliação imobiliária, alterando a verdade sobre fato juridicamente relevante, a fim de permitir que Paulo César Teodoro fizesse uso daquele mesmo laudo em pedidos judiciais deduzidos nos autos de nºs 0372.17.003268-7 e 0372.18.000309-9.**

Consta, ainda, do mesmo **Procedimento Investigatório Criminal MPMG nº 0372.19.000168-8**



que, no **22/01/2019**, nos autos dos processos judiciais de nºs **0372.17.003268-7 e 0372.18.000309-9**, o agente **Paulo César Teodoro**, de forma livre, consciente, voluntária, e nas mesmas condições de tempo, lugar e maneira de execução, **fez uso de documento particular de conteúdo ideologicamente falso, consistente em um laudo de avaliação imobiliária confeccionado pela pessoa de Bruno Mascarenhas Braga.**

Segundo se apurou, **Bruno Mascarenhas Braga**, que atua no ramo de corretagem imobiliária nesta **Cidade de Lagoa da Prata/MG**, elaborou e subscreveu laudo de avaliação do lote de terreno urbano nº 01, da quadra 17, com área de 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), situado na Avenida José Saturnino de Miranda, esquina com a Rua Juca Mantiba, Bairro Sol Nascente, nesta Cidade de Lagoa da Prata/MG, de propriedade de **Lindomar José de Miranda**, imóvel este que teve seu valor de comércio determinado em **R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais).**

O laudo foi emitido no dia **15/01/2019**, sendo certo que, ouvido nesta **Promotoria de Justiça**, informou o Sr. **Bruno Mascarenhas Braga** que a avaliação foi feita a pedido do Sr. **Paulo César Teodoro.**

Já no dia **22/01/2019**, o Sr. **Paulo César Teodoro** fez uso do documento avaliativo nos autos das **ações civis públicas nºs 0372.17.003268-7 e 0372.18.000309-9**. Na primeira ação, o imóvel avaliado foi ofertado como garantia de sequestro de bens determinado por ordem judicial, ao passo que, na segunda ação, o imóvel avaliado foi utilizado para fins de substituição de garantia, isto é, desbloqueio judicial de valores em contas bancárias de **Paulo César Teodoro.**

Ocorre que, nos autos da **ACP nº 0372.17.003268-7**, foi determinada a avaliação judicial do imóvel objeto do laudo elaborado por **Bruno Mascarenhas Braga**, tendo o **Oficial de Justiça Avaliador** emitido certidão que acabou por colocar em xeque a verossimilhança e fidedignidade da avaliação imobiliária feita pelo corretor **Bruno Mascarenhas Braga**, por ter constatado o meirinho que o lote de terreno urbano respectivo, oferecido por **Paulo César Teodoro** como garantia de ordem judicial de bloqueio de bens, está situado em **área de preservação permanente (APP)**, tratando-se, pois, de **bem não edificável e de valor comercial substancialmente depreciado.** Vejamos:

"1. Certifico e dou fé que o presente mandado veio desacompanhado do croqui da quadra, meio através do qual se localiza um lotes sem número. Em cumprimento ao respeitável mandado judicial de nº 13, extraído dos autos do processo em epígrafe, no dia 20 de Março de 2019 dirigi-me até a Prefeitura Municipal local e o responsável pelo setor de cadastro e tributação me forneceu o croqui da quadra e me auxiliou a localizar o lote indicado à avaliação. Reunidas as informações necessárias, dirigi-me até a Av. José Saturnino de Miranda e percebi que o lote indicado se encontra em uma área de preservação ambiental. Registro necessidade de uma Certidão do órgão competente ou outro documento comprobatório informando a real situação do lote indicado, se está ou não dentro da área de preservação ambiental, para posteriormente ser realizada a avaliação ordenada por este juízo. OBS.: segue anexo uma fotografia aérea (google maps), um croqui da quadra e duas fotografias mostrando a Rua onde se localiza o bem.

2. Com relação ao presente mandado, o endereço fornecido e as informações supra, não foi possível, por ora, realizar a avaliação ordenada por este juízo. (...)"

Não fosse pelo conteúdo da certidão supratranscrita, emitida pelo **Oficial de Justiça Davi Santos Bernardes**, a vislumbrada superestimação de valor do imóvel pelo "**laudo de avaliação**" emitido por **Bruno Mascarenhas Braga** encontraria causa eficiente, por si só, na própria certidão registral do imóvel, onde consta que, em 17/01/2019, o Fisco Municipal atribuiu ao bem, para fins de



incidência de ITBI, o valor de **R\$40.000,00 (quarenta mil reais)**, cifra esta que está muito distante dos **R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais)** avaliados pelo Corretor **Bruno Mascarenhas Braga**.

É certo, ainda, que, no bojo do presente **PIC**, o **Ministério Público** solicitou que outras 3 (três) imobiliárias locais fizessem a avaliação do bem que teve seu valor estimado por **Bruno Mascarenhas Braga**, **sendo que o valor comercial máximo fixado para o dito imóvel foi de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), com expressa ressalva de restrição de ordem ambiental a incidir sobre o imóvel, por estar georreferenciado em área de preservação ambiental.**

Mas não é só.

Dos autos do **Processo Judicial nº 0372.16.001139-4**, em curso na **Segunda Vara da Comarca de Lagoa da Prata/MG**, o **Ministério Público** extraiu cópias de ofícios subscritos em **dezembro/2015** pela **Secretária Municipal de Obras e Urbanismo**, Sra. **Anita de Beças Adonim**, e pelo **Secretário Municipal de Meio Ambiente**, Sr. **Lessandro Gabriel da Costa**, afirmando, expressamente, em **Boletim de Ocorrência Policial (BO)**, que os imóveis situados no entorno da chamada "**Praia Municipal**", **inclusive aqueles que têm endereço na Rua Juca Mantiba**, constituem **área de preservação permanente** e não podem ser edificados para fins de interesse particular, o que, a toda evidência, coloca os ditos imóveis no patamar de bens consideravelmente depreciados para fins comerciais, circunstância que, inclusive, é de conhecimento local público e notório.

A documentação instrutória aponta, portanto, para a existência de indícios mais do que suficientes de autoria de **Bruno Mascarenhas Braga** na prática da conduta descrita no **artigo 299, caput, do Código Penal**, ao inserir falsa declaração de valor em laudo de avaliação imóvel, para fins de alterar a verdade sobre fato juridicamente e permitir o uso da falsa avaliação por **Paulo César Teodoro** em processos judiciais em que ele figura como réu, o que efetivamente veio a ocorrer nos autos das **ações civis públicas nºs 0372.17.003268-7 e 0372.18.000309-9. (...)**”.

Foi oferecida a proposta de suspensão condicional do processo ao denunciado **Bruno Mascarenhas Braga**, aceita por ele ao ID nº 9608639354, sendo o feito suspenso pelo período de 2 (dois) anos em relação a ele.

O denunciado **Paulo César Teodoro** foi regularmente citado ao ID nº 5092243022 (fl. 107/108).

O denunciado **Paulo César Teodoro**, ao ID nº 5092243022 (fls. 111/115), apresentou defesa preliminar.

O Ministério Público manifestou-se ao ID nº 5092243022 (fls. 122/123) acerca das preliminares arguidas pela defesa.

Ao ID nº 5092243022 (fl. 124) as preliminares de defesa foram apreciadas e a denúncia recebida, em 25/09/2019.

A audiência de instrução em relação ao denunciado **Paulo César Teodoro** foi realizada em 14/09/2022, com oitiva das testemunhas e interrogatório do denunciado, cujos conteúdos podem ser acessados no PJe Mídias.

Encerrada a instrução probatória, o Ministério Público apresentou alegações finais ao ID nº 9613023549, onde sustentou estar comprovada a acusação e pugnou pela condenação do acusado nos termos da denúncia, com a suspensão dos direitos políticos do acusado.

A defesa do denunciado **Paulo César**, por seu turno, ao ID nº 9636597965, pugnou pela



absolvição do denunciado, por insuficiência probatória e, em tese alternativa, pugnou pelo acolhimento do princípio do *in dubio pro reo*.

É o que interessa no relatório.

Passo à fundamentação DECISÓRIA.

A materialidade delitiva está comprovada pelo “Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano”, assinado pelo Sr. Bruno Mascarenhas Braga, juntado ao ID nº 5092243020 (fl. 22), o qual apresenta claramente declaração valorativa de comercialização falsa, no importe de **R\$ 130.000,00** (cento e trinta mil reais), referente ao seguinte imóvel: “(...) *um lote de terreno urbano de nº 01 (um) da quadra nº 17 (dezessete), com a área de 300,00 m² (trezentos metros quadrados), sendo 15,00 X 20,00 metros, situado na Avenida José Saturnino de Miranda esquina com a Rua Juca Mantiba, bairro Sol Nascente, nesta cidade, confrontando pela direita com o lote nº 02 (dois), pela esquerda com a Rua Juca Mantiba, confrontando aos fundos com o lote nº 05 (cinco) e pela frente com a dita Avenida José Saturnino de Miranda, bairro Sol Nascente, nesta cidade de Lagoa da Prata/MG, conforme matrícula de nº 34.131 do Livro 2-RG do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca. (...)*”. Ainda, está demonstrado nos autos que a referida avaliação foi utilizada pelo acusado Paulo César Teodoro nos autos de nº 0032687-51.2017.8.13.0372 e nº 0003090-03.2018.8.13.0372, conforme se vê da petição, certidão e decisão lançadas por cópia ao ID nº 5092243020 (fl. 19/24).

A desconformidade da avaliação no laudo utilizado pelo denunciado restou devidamente comprovada pelo auto de avaliação judicial, que atestou estar o lote situado em área de preservação permanente, bem como pelos testemunhos de corretores de imóveis ouvidos tanto no inquérito civil conduzido pelo Ministério Público como em Juízo, onde atestaram com segurança que o imóvel oferecido em garantia pelo denunciado tinha valor máximo entre 45 (quarenta e cinco) e 50 (cinquenta) mil reais, o que representa menos da metade do valor da avaliação contida no laudo apresentado pelo denunciado. Tal diferença, evidentemente, não pode ser fruto de mero erro de avaliação, não sendo crível acreditar que um corretor experiente no mercado local, e conhecendo a localização onde o lote se situava, pudesse incidir em uma margem de erro tão exacerbada.

Os três corretores de imóveis ouvidos como testemunha no Inquérito Civil e em Juízo divergiram de forma mínima na avaliação do imóvel, fixando o valor entre 45 (quarenta e cinco) e 50 (cinquenta) mil reais, enquanto o corretor contratado pelo acusado avaliou em R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais). Os mesmos corretores ouvidos como testemunha informaram que a variação entre avaliações imobiliárias costuma ficar no patamar de 15 a 20% (quinze a vinte por cento), o que é muito inferior à avaliação constante no laudo utilizado pelo denunciado.

Vale anotar que o denunciado não apresentou nenhuma avaliação de outro corretor de imóveis e nem requereu a realização de avaliação judicial para contrapor a prova produzida pelo Ministério Público.

Portanto, é de se ter como realistas as avaliações feitas pelos corretores arrolados como testemunhas, pois não só representam um consenso quanto ao valor do imóvel, como se apresentam desprovidas de interesse em alterar a verdade dos fatos.

Assim, tenho como cabalmente comprovado que o laudo de avaliação constante do ID nº 5092243020 (fl. 22) contém declaração falsa e diversa da que devia conter com o claro propósito de alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante.

No tocante a autoria delitiva, tenho que também restou suficientemente demonstrada.

A prova dos autos demonstra de forma cabal que o denunciado utilizou o laudo de avaliação nos



autos das ações de nº 0032687-51.2017.8.13.0372 e nº 0003090-03.2018.8.13.0372, conforme se vê da petição, certidão e decisão lançadas por cópia ao ID nº 5092243020 (fl. 19/24), cujo propósito era afastar o bloqueio de valores em contas bancárias do denunciado, via Sistema SISBAJUD, e desta forma frustrar eventual sentença condenatória de ressarcimento ao erário, nas quais era parte requerida.

De tudo, pode-se concluir sem risco de erro que o denunciado não só sabia que o laudo de avaliação era ideologicamente falso como também era o único interessado na elaboração e utilização do referido laudo. Além disso, é de se recordar que o denunciado era um profundo conhecedor da cidade, especialmente do local onde o lote está situado, uma vez que era o Prefeito da cidade.

Anoto que, ao contrário do que parecer forçar a defesa, a discussão dos autos não se resume somente ao fato de a área em que o lote está inserido ser ou não área de preservação permanente, mas sim na discrepância nos valores entre o laudo imobiliário utilizado pelo acusado e as demais avaliações feitas por outros profissionais. A prova colhida foi apta a indicar que a avaliação imobiliária foi realizada com base em diversos parâmetros, sendo a valoração por bairro, a metragem e a própria localização em um contexto comercial, considerando que o imóvel indicado está posicionado a cerca de 50 (cinquenta) metros do trecho interditado da Avenida José Saturnino de Miranda, trecho este que, como é de conhecimento público e notório, foi tomado pela vegetação há alguns anos. Ainda, conforme narrado pela testemunha *Lessandro Gabriel da Costa*, Secretário Municipal de Meio Ambiente entre os anos 2014 e 2020, o entorno do imóvel supracitado ainda é objeto de discussões municipais, considerando que toda a área próxima não está devidamente demarcada e separada da área de preservação, o que de certo é fator que corrobora quando da realização de avaliações imobiliárias. Tais afirmações podem ser confirmadas pelo mapa acostado ao ID nº 5092243020 (fl. 26).

Nesse contexto, a condenação nos termos da peça acusatória, é medida de rigor.

Conforme se extrai dos autos, o denunciado utilizou o laudo de avaliação de ID nº 5092243020 (fl. 22) por duas vezes consecutivas, nos autos das ações de nº 0032687-51.2017.8.13.0372 e nº 0003090-03.2018.8.13.0372, incidindo, portanto, por duas vezes no tipo penal que lhe foi imputado, de forma continuada, nos termos do art. 71 do CP.

DIANTE DOS FUNDAMENTOS SUPRA EXPOSTOS, ***JULGO PROCEDENTE*** a denúncia para ***CONDENAR*** o denunciado ***PAULO CÉSAR TEODORO***, como incurso nas sanções do ***art. 304, do Código Penal, por duas vezes.***

Passo à análise das circunstâncias judiciais para fixar-lhe a pena.

Quanto a **culpabilidade**, em análise ao juízo de reprovabilidade, tenho que esta deve receber censura acima da reprovabilidade ínsita ao próprio tipo penal, uma vez que o réu utilizou documento ideologicamente falso para tentar ludibriar a Justiça.

A certidão acostada aos autos demonstra que o réu era primário ao tempo do fato. Os registros existentes devem ser ignorados, segundo inteligência da Súmula 444 do STJ. Assim, deve ser considerado de **bons antecedentes**.

Não há informações desabonadoras acerca da **conduta social**.

O réu não pode ser julgado pela sua **personalidade**, mas pelo fato cometido. Assim sendo, deixo de analisar tal circunstância judicial.

A **motivação** para a prática do crime não apresenta contornos que devam influenciar na fixação da pena-base.



As **circunstâncias** são irrelevantes.

As **consequências** não extrapolaram aquelas próprias do tipo penal incurso.

Não há que se falar em **comportamento de vítima** no presente caso.

Diante da análise das circunstâncias judiciais, fixo a pena-base em 1 (um) ano e 4 (quatro) meses de reclusão, para cada um dos delitos.

Deixo de fixar a pena de multa, uma vez que o tipo penal incurso pelo réu comina pena em contos de réis, estando portanto derogada a pena pecuniária.

Não incide no presente caso a atenuante da confissão espontânea, considerando que o acusado não admitiu o elemento subjetivo do tipo penal, ou seja, não confessou ter utilizado conscientemente documento ideologicamente falso.

Ausentes quaisquer circunstâncias ou causas gerais ou especiais de aumento ou diminuição de pena, fica a reprimenda concretizada no patamar destacado acima.

O regime de cumprimento da pena será o **inicialmente aberto**, considerando o limite da pena aplicada e a primariedade do réu.

### **CONTINUIDADE DELITIVA:**

Considerando que os crimes praticados pelo réu são da mesma espécie, e que foram praticados nas mesmas condições de tempo, lugar e modo de execução, devem os crimes subsequentes serem havidos como continuação do primeiro, conforme dispõe o art. 71 do Código Penal. Assim sendo, aplico ao réu uma só das penas, que no presente caso são idênticas, e considerando que foram praticados dois crimes, aumento a pena em **1/6 (um sexto)**, ficando condenado a um total de **1 (um) ano, 6 (seis) meses e 20 (vinte) dias de reclusão, em regime inicialmente aberto.**

O réu tem direito à substituição de pena na forma do que dispõe o art. 44 do Código Penal, conforme se depreende da análise das circunstâncias judiciais. Assim sendo, **SUBSTITUO** a pena privativa de liberdade, aplicando-lhe as seguintes penas restritivas de direito, a saber:

**1) PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS À COMUNIDADE: à razão de 1 (uma) hora de tarefa por dia de condenação, podendo ser cumprida em menor prazo, na forma do que dispõe o § 4º do art. 46 do Código Penal;**

**2) PRESTAÇÃO PECUNIÁRIA: no valor de 5 (cinco) salários-mínimos, cujo pagamento poderá ser efetuado em parcelas, a critério do Juízo da execução.**

### **DELIBERAÇÕES FINAIS.**

Condeno o réu ao pagamento das custas processuais.

Ao trânsito em julgado, lance-se o nome do réu no rol dos culpados, expedindo-se guia de execução, fazendo-se as anotações e comunicações de estilo, inclusive à Justiça Eleitoral, em atenção ao que dispõe o art. 15, inciso III, da Constituição da República.



Nada mais.

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

Lagoa Da Prata, data da assinatura eletrônica.

ISLON CEZAR DAMASCENO

Juiz(íza) de Direito

2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Lagoa da Prata

