Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
157
Conferido Eletronicamente

APELAÇÃO CRIMINAL EM EMBARGOS DE TERCEIROS Nº 0000175-77.2025.8.19.0045

ORIGEM: 2ª VARA CRMINAL DA COMARCA DE RESENDE/RJ
APELANTE: HERMES PAULO DE AMORIM FILHO
APELADO: MINISTÉRIO PÚBLICO
RELATOR: DESEMBARGADOR JOÃO GUILHERME CHAVES ROSAS FILHO

EMENTA: *PENAL E PROCESSO PENAL. APELAÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIROS.PEDIDO DE LEVANTAMENTO DE GRAVAME JUDICIAL (INDISPONIBILIDADE). BOA-FÉ DO ADQUIRENTE. NECESSIDADE DO TRÂNSITO EM JULGADO DA SENTENÇA DA AÇÃO PENAL. DESPROVIMENTO DO RECURSO.*

I. CASO EM EXAME:

1. O apelo defensivo pugna pela reforma da decisão do magistrado sentenciante, afastando-se o sobrestamento do processamento e julgamento dos embargos de terceiros. Subsidiariamente, requer, com base na teoria da causa madura, seja desde logo reconhecida a possibilidade de acolhimento dos embargos de terceiro, com o levantamento da indisponibilidade sobre a matrícula n° 45.820, relativa ao Sobrado n° 01 do Condomínio Villa Borghese.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:

2. A questão em discussão consiste em saber se é cabível o levantamento da medida cautelar que recai sobre o imóvel de matrícula n° 45.820, em razão da alegação de boa-fé na aquisição do bem, ou se deve ser determinado o sobrestamento dos embargos de terceiro até o trânsito em julgado da ação penal principal.

III. RAZÕES DE DECIDIR:

3. De início, esclareço que, muito embora o apelante conste como promitente comprador no contrato acostado no id. 0000017, entendo que, neste momento, não pode ser considerado proprietário do imóvel, uma vez que não houve efetiva transferência de propriedade, situação que verifiquei na certidão de ônus reais de id. 000030.

MMV

JOAO GUILHERME CHAVES ROSAS FILHO:16060 Assinado em 20/08/2026 18:47:33
Local: GAB. DES. JOAO GUILHERME CHAVES ROSAS FILHO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
158
Conferido Eletronicamente

4. Entendo que, muito embora a ação principal de n° 0007338-26.2016.8.19.0045 tenha sido ajuizada somente em 2016, os fatos investigados na operação "MERCADO DE ILUSÕES", que abarcam a referida ação penal, se iniciaram no ano de 2011, como bem delimitado pelo Ministério Público na denúncia de fls. 02/77 dos autos principais

5. Ratifico a decisão de sobrestamento do feito até o trânsito em julgado da ação de n° 0007338-26.2016.8.19.0045, sob o fundamento de que, ao alegar que o imóvel sequestrado foi transferido de boa-fé e a título oneroso, o embargante, por imposição legal, deve aguardar o deslinde da ação principal, anos moldes do § ú do artigo 130, II do CPP

6. O parágrafo único do art. 130 do Código de Processo Penal estabelece expressamente que "não poderá ser pronunciada decisão nesses embargos antes de passar em julgado a sentença condenatória", razão pela qual deverão permanecer suspensos até o trânsito em julgado da condenação

IV. <u>DISPOSITIVO E TESE:</u>

7. Conhecimento do recurso e desprovimento do apelo defensivo.

_____
Dispositivos relevantes citados:
Código de Processo Penal, art. 130, II, § ú, 129, 125

Jurisprudência relevantes citadas:
TJ-RJ - APL: 02437728920218190001 202305003389, Relator.: Des(a). JOAQUIM DOMINGOS DE ALMEIDA NETO, Data de Julgamento: 13/06/2023, SÉTIMA CÂMARA CRIMINAL, Data de Publicação: 16/06/2023
AgRg na Pet 9.810/PB Corte Especial - Relatora Ministra Nancy Andrighi J. 18.112020

<u>A C Ó R D Ã O</u>

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação criminal nº **0000175-77.2025.8.19.0045**, onde figuram como partes as acima mencionadas, ***A C O R D A M*** os Desembargadores que compõem a 4ª Câmara Criminal do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em **<u>CONHECER DO RECURSO, E, NO MÉRITO, NEGAR PROVIMENTO,</u>** na forma do voto do Desembargador Relator.

MMV

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
159
Conferido Eletronicamente

Rio de Janeiro, data da assinatura eletrônica

Desembargador JOÃO GUILHERME CHAVES ROSAS FILHO

Relator

I - RELATÓRIO:

Trata-se de recurso de Apelação interposto por **HERMES PAULO DE AMORIM FILHO** contra a decisão proferida pelo d. Juízo *a quo* em Embargos de Terceiro, em que foi determinado o sobrestamento do feito até o trânsito em julgado da ação principal de n° 0007338-26.2016.8.19.0045, que também tramita na 2ª Vara Criminal da Comarca de Resende/RJ.

O apelante requereu ao Juízo de origem o levantamento da medida cautelar que recai sobre o imóvel de matrícula n° 45.820, relativa ao Sobrado n° 01 do Condomínio Villa Borghese, na Comarca de Catalão/GO, em razão da alegação de boa-fé na aquisição do bem.

O Ministério Público atuante no Juízo de origem, no index. 51/52, se manifestou pelo indeferimento do pedido.

Na decisão recorrida, o d. Juízo manteve a medida constritiva, ao fundamento de que "*O processo principal, proc. 0007338-26.2016.8.19.0045, de onde partiu o sequestro, imputa delitos em marco temporal, em certa medida, coincidente com o negócio do id. 17, de modo que a alegação de boa-fé do autor atrai a incidência do art. 130, II e §Ú, CPP*" (fl. 110).

A defesa do Apelante, em suas razões recursais, aduz em síntese que: a) o apelante, estranho aos fatos investigados, comprovou ter adquirido o imóvel objeto da constrição mediante negócio oneroso, anteriormente à deflagração da operação que originou o gravame, ostentando, portanto, a condição de terceiro adquirentes de boa-fé; b) a permanência da restrição sobre o bem de titularidade do apelante — o qual demonstrou documentalmente tê-lo adquirido de forma onerosa e sem qualquer ligação com as condutas ilícitas apuradas — viola o princípio da segurança jurídica, bem como as garantias constitucionais do devido processo legal e do direito de propriedade; c) a transferência do imóvel em cartório não foi realizada à época dos fatos porque o apelante não teve condições; d) a referida indisponibilidade foi determinada em 06 de dezembro de 2017, ou seja, mais de seis anos após a aquisição do imóvel pelo embargante, que jamais figurou como parte no referido processo criminal.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
160
Conferido Eletronicamente

Em contrarrazões de apelação, às fls. 132/141, opinou pelo desprovimento do recurso.

A Douta Procuradoria de Justiça, em parecer de fls. 149/151, exarou parecer pelo conhecimento e desprovimento do recurso

É o relatório.

II - VOTO:

Presentes os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso interposto.

Trata-se de apelação criminal interposta por HERMES PAULO DE AMORIM FILHO em face de sentença que sobrestou o processamento dos embargos de terceiros, com base no artigo 130, II e §ú do Código de Processo Penal, nos seguintes termos (index. 0000110):

"(...) Vistos etc.

Tem razão o MPERJ.

O processo principal, proc. 0007338-26.2016.8.19.0045, de onde partiu o sequestro, imputa delitos em marco temporal, em certa medida, coincidente com o negócio do id. 17, de modo que a alegação de boa-fé do autor atrai a incidência do art. 130, II e §Ú, CPP.

Determino, assim, o sobrestamento do feito. (...)"

A defesa em suas razões recursais sustenta que a propriedade do imóvel em tela (Sobrado nº 01 (um) com área privativa de 143,38 m2, devidamente matriculado sob nº 45.820 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Catalão – GO), restou precisamente comprovada através do contrato de promessa de compra e venda firmado em 2011, como se nota no index. 0000017 destes autos.

No mais, reafirmou que o referido bem não pertence a empresa Petrópolis Construções LTDA desde a referida data, sendo certo que, a partir da pactuação da promessa de venda, o autor deteve a posse e propriedade do bem.

Ao tentar efetuar o efetivo registro do imóvel em seu nome, tomou conhecimento do gravame judicial de protocolo n° 148.946, certificado na matrícula do imóvel através da averbação n° 2-45.820, registrado sob ordens do Juízo da 2ª Vara Criminal da Comarca de Resende.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

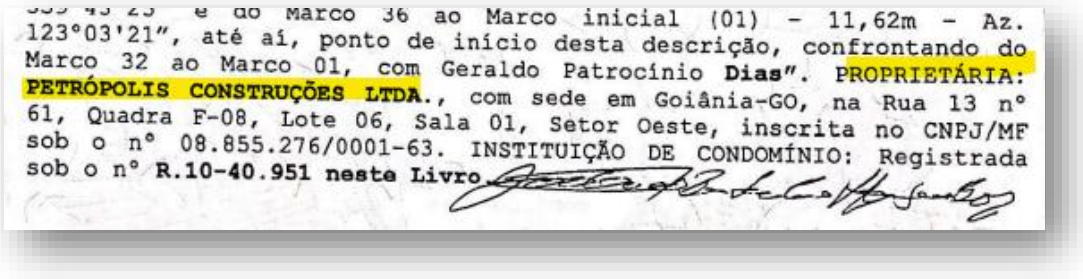
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
161
Conferido Eletronicamente

Salienta, ainda, que a referida indisponibilidade foi determinada em 06 de dezembro de 2017, ou seja, mais de seis anos após a aquisição do imóvel pelo embargante, que jamais figurou como parte no referido processo criminal.

Sustentou que é terceiro de boa-fé em relação aos delitos investigados no correlato apuratório e que o bem foi adquirido licitamente.

Em que pese o esforço argumento do embargante, entendo que o direito não lhe assiste razão.

De início, esclareço que, muito embora o apelante conste como promitente comprador no contrato acostado no id. 0000017, entendo que, neste momento, não pode ser considerado proprietário do imóvel, uma vez que não houve efetiva transferência de propriedade, situação verificada na certidão de ônus reais de id. 000030.


e do Marco 36 ao Marco inicial (01) - 11,62m - Az. 123°03'21", até aí, ponto de início desta descrição, confrontando do Marco 32 ao Marco 01, com Geraldo Patrocínio **Dias**". PROPRIETÁRIA: **PETRÓPOLIS CONSTRUÇÕES LTDA.**, com sede em Goiânia-GO, na Rua 13 n° 61, Quadra F-08, Lote 06, Sala 01, Setor Oeste, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 08.855.276/0001-63. INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Registrada sob o n° **R.10-40.951 neste Livro**.

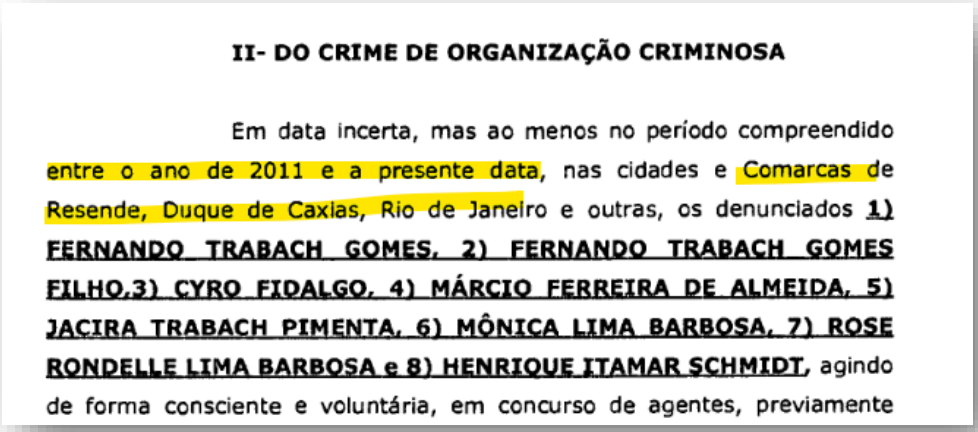
Como é cediço, a transferência de propriedade de bem imóvel só se constitui com o efetivo registro na matrícula, seja por composição das partes ou até mesmo por imposição judicial ao cartório de registro de imóveis, como ocorre, por exemplo, nas ações de adjudicação compulsória.

A propriedade e a posse do imóvel serão devidamente analisadas pelo Juízo de origem, quando do julgamento dos embargos de terceiros, oportunidade na qual o autor poderá, em instrução probatória, comprovar seu direito.

Em prosseguimento, entendo que, muito embora a ação principal de n° 0007338-26.2016.8.19.0045 tenha sido ajuizada somente em 2016, os fatos investigados na operação “MERCADO DE ILUSÕES”, que abarcam a referida ação penal, se iniciaram no ano de 2011, como bem delimitado pelo Ministério Público na denúncia de fls. 02/77 dos autos principais.

MMV

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ



II- DO CRIME DE ORGANIZAÇÃO CRIMINOSA

Em data incerta, mas ao menos no período compreendido entre o ano de 2011 e a presente data, nas cidades e Comarcas de Resende, Duque de Caxias, Rio de Janeiro e outras, os denunciados **1) FERNANDO TRABACH GOMES, 2) FERNANDO TRABACH GOMES FILHO,3) CYRO FIDALGO, 4) MÁRCIO FERREIRA DE ALMEIDA, 5) JACIRA TRABACH PIMENTA, 6) MÔNICA LIMA BARBOSA, 7) ROSE RONDELLE LIMA BARBOSA e 8) HENRIQUE ITAMAR SCHMIDT**, agindo de forma consciente e voluntária, em concurso de agentes, previamente

Diante disso, afasto o argumento de que a promessa de compra e venda do imóvel se deu depois dos fatos investigados. Saliento, ainda, que o referido contrato só foi publicizado em cartório de registro de imóveis na data de 30/01/2012, isto é, terceiros só poderiam tomar conhecimento do negócio jurídico (eficácia *erga omnes*) após esse marco temporal.

Por último, ratifico a decisão de sobrestamento do feito até o trânsito em julgado da ação de n° 0007338-26.2016.8.19.0045, sob o fundamento de que, ao alegar que o imóvel sequestrado foi transferido de boa-fé e a título oneroso, o embargante, por imposição legal, deve aguardar o deslinde da ação principal, anos moldes do § ú do artigo 130, II do CPP:

> "(...) Art. 130. O seqüestro poderá ainda ser embargado:
>
> II - pelo terceiro, a quem houverem os bens sido transferidos a título oneroso, sob o fundamento de tê-los adquirido de boa-fé.
>
> Parágrafo único. **Não poderá ser pronunciada decisão nesses embargos antes de passar em julgado a sentença condenatória**."

O sequestro de bens previsto no Código de Processo Penal trata-se de medida assecuratória destinada a assegurar a satisfação das obrigações civis decorrentes da prática ilícita, custear as despesas processuais e garantir o pagamento das penas pecuniárias. Ele pode incidir sobre bens imóveis produtos de crime ou adquiridos por meio de seu proveito, ainda que transferidos a terceiro (art. 125 do Código de Processo Penal).

O terceiro adquirente, entretanto, pode-se valer de embargos para defender seus interesses. Todavia, o Código de Processo Penal estabelece

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

duas figuras: a) a do terceiro senhor e possuidor do bem, cujo bem sequestrado não tem relação alguma com a prática delituosa ou com o agente que praticou o crime (art. 129 do CPP) e, nessa hipótese, o recurso pode ser julgado independentemente do curso processual da ação penal; e b) a do terceiro de boa-fé, vale dizer, daquele a quem foram transferidos os bens a título oneroso e alega não ter ciência de sua origem ilícita (art. 130, inc. II, do CPP).

Com relação à última hipótese, porém, o parágrafo único do art. 130 do Código de Processo Penal estabelece expressamente que "não poderá ser pronunciada decisão nesses embargos antes de passar em julgado a sentença condenatória", razão pela qual deverão permanecer suspensos até o trânsito em julgado da condenação.

Nesse sentido é o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

> PROCESSUAL PENAL. AGRAVO REGIMENTAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. BEM ENVOLVIDO NOS SUPOSTOS FATOS CRIMINOSOS. BOA-FÉ. MOMENTO DO JULGAMENTO. ART. 130, II, E PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPP. SEQUESTRO CAUTELAR. LEVANTAMENTO. OFERECIMENTO DE CAUÇÃO. ART. 131, II, DO CPP. VALOR. 1. Cuida-se de embargos de terceiro nos quais se contesta o sequestro cautelar de imóvel que foi objeto de contrato de promessa de compra e venda com o réu de ação penal, tendo, no entanto, ocorrido seu distrato antes mesmo da averbação da decisão que determinou o sequestro do bem. 2. O propósito recursal consiste em determinar se, na hipótese dos autos: a) é possível o julgamento imediato do mérito dos embargos de terceiro, com o consequente levantamento do sequestro incidente sobre o bem imóvel constrito; e b) se o levantamento do sequestro pode ser autorizado mediante o depósito da quantia envolvida no distrato entre os promitentes comprador e vendedor do imóvel. 3. **No sequestro cautelar penal, quando os embargos são opostos pelo terceiro que é, alegadamente, proprietário de boa-fé de bem que efetivamente pertenceu ao réu ou que esteve envolvido nos supostos fatos criminosos, a defesa é pautada na medida do art. 130, II, do CPP, cujo eventual julgamento de procedência somente pode ocorrer após o trânsito em julgado da ação penal principa**l. (...) .
>
> (AgRg na Pet 9.810/PB Corte Especial - Relatora Ministra Nancy Andrighi J. 18.112020)

Aliás, é também como entende o TJERJ:

> EMENTA: APELAÇÃO CRIMINAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM JULGAMENTO DO MÉRITO. INDISPONIBILIDADE DE BEM IMÓVEL DETERMINADA EM

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

REGISTRO, POR DECISÃO PROFERIDA EM AÇÃO CRIMINAL . SEQUESTRO CAUTELAR. ADQUIRENTES DE BOA-FÉ. SOBRESTAMENTO DO FEITO. NECESSIDADE . SENTENÇA CASSADA. Não merece prosperar a alegação contida na sentença atacada de que "no âmbito do Processo Penal inexiste a figura dos Embargos de Terceiro". O Código de Processo Penal prevê a medida assecuratória de sequestro de bens imóveis adquiridos pelo indiciado com os proventos da infração, ainda que já tenham sido transferidos a terceiro (art. 125) . Também admite embargos de terceiro em duas hipóteses: i) do terceiro senhor e possuidor, cujo bem sequestrado não tem relação alguma com a prática delituosa ou com o agente que praticou o crime (art. 129) e, nesse caso, o recurso pode ser julgado independentemente do curso processual da ação penal; e ii) do terceiro de boa-fé, vale dizer, daquele a quem foram transferidos os bens a título oneroso e alega não ter ciência de sua origem ilícita (art. 130, II). Nessa situação, deve-se aguardar o trânsito em julgado da sentença penal condenatória para que os embargos sejam julgados (art . 130, parágrafo único). **In casu, razão parcial assiste aos apelantes, em relação ao desfecho conferido ao feito, pelo d. juízo de primeiro grau, pois, havendo a necessidade de aferição da efetiva boa-fé e onerosidade do negócio jurídico de compra e venda do imóvel em questão e, sendo inviável o exame do mérito dos embargos de terceiro nessa etapa procedimental, prudente é o seu sobrestamento até que se aguarde o momento oportuno e não a determinação de sua extinção, como realizado na r. sentença recorrida** . PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO.

(TJ-RJ - APL: 02437728920218190001 202305003389, Relator.: Des(a). JOAQUIM DOMINGOS DE ALMEIDA NETO, Data de Julgamento: 13/06/2023, SÉTIMA CÂMARA CRIMINAL, Data de Publicação: 16/06/2023)

Por fim, ressalto que a ação principal de n° 00007338-26.2016.8.19.0045 já se encontra em fase apresentação de alegações finais e que a matrícula de n° 45.820, relativa ao Sobrado n° 01 do Condomínio Villa Borghese, na Comarca de Catalão/GO, ostenta inúmeras averbações de indisponibilidade de venda do bem, protocoladas por outros Juízos, situação que demonstra, também, a necessidade de se acautelar o bem para eventual execução.

III - CONCLUSÃO:

Por todos esses fundamentos, dirijo meu voto no sentido de **CONHECER DO RECURSO, E, NO MÉRITO, NEGAR PROVIMENTO**, nos termos expostos neste voto.

Rio de Janeiro, data da assinatura eletrônica.

MMV

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
165
Carimbo Eletrônicamente

Desembargador JOÃO GUILHERME CHAVES ROSAS FILHO
Relator

MMV

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ