

Fls.

Processo: 0000745-14.2020.8.19.0021

## Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Ação Penal - Procedimento Ordinário - Corrupção Passiva (Art. 317 - Cp);  
Corrupção ativa (Art. 333 - CP)

Autor: MINISTÉRIO PÚBLICO  
Réu: WASHINGTON REIS DE OLIVEIRA  
Réu: JOSEMAR FRANCISCO  
Réu: ELOI DE OLIVEIRA PINTO  
Peça de Informação 201700680514 21/09/2017

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz  
Andre Luiz Duarte Coelho

Em 06/11/2025

### Sentença

#### I. Do Relatório

O MINISTÉRIO PÚBLICO ESTADUAL ofereceu denúncia em face de WASHINGTON REIS DE OLIVEIRA, JOSEMAR FRANCISCO e ELOI DE OLIVEIRA PINTO, imputando-lhes a prática da conduta delituosa prevista no artigo 333, parágrafo único (Washington e Eloi), e no artigo 317, §1º (Josemar), ambos do Código Penal, em razão dos fatos narrados na Denúncia em ID 03, ratificada em ID 1365, in verbis:

"Em data que não se pode precisar, sendo certo que no período do mês de junho de 2014, em Duque de Caxias, os denunciados, agindo de forma livre e consciente, e em comunhão de ações e desígnios e divisão de funções, acordaram o pagamento de certa quantia em espécie pela prática de diversos atos notariais fraudulentos e aptos à transferência e registro imobiliários de inúmeros lotes rurais pertencentes a outras pessoas. De acordo com o que foi apurado nos autos, os denunciados Washington Reis e Elói de Oliveira, cientes da impossibilidade de elaboração de escrituras válidas de compra e venda dos lotes, prometeram vantagem indevida ao denunciado Josemar Francisco, Tabelião do 5º Ofício de Notas de Nova Iguaçu, consistente no pagamento de R\$500.000,00 (quinhentos mil), para a elaboração de diversas escrituras imobiliárias fraudulentas, tendo o Tabelião concordado com a empreitada criminosa e recebido no dia 30/06/2014 cerca de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil) para dar início ao serviço criminoso acordado. É importante narrar que os denunciados não eram legítimos proprietários ou possuidores dos lotes levados ao 5º ofício de notas. Esses imóveis pertenciam a pessoas humildes que foram enganadas pelos denunciados, ou simplesmente tiveram suas terras tomadas pela ação de grileiros, contando com o suporte político e intimidatório do denunciado Washington Reis, ex-Deputado Federal e atual Prefeito do município de Duque de Caxias. A título de exemplificação, podemos afirmar que os lotes n.º 418, 419, 421 e 422 foram vendidos pelo Denunciado Elói de Oliveira, na qualidade de procurador do proprietário Luiz Rodrigues Pinto a Sra. Liu Yin Lin, conforme escritura de compra e venda de fl. 81. Porém, o denunciado pretendia vender os imóveis na qualidade de proprietário, atitude criminosa cuja apuração está em fase final. Neste contexto, os denunciados Elói de Oliveira pretendia "regularizar" diversos lotes rurais, registrando imóvel alheio em nome próprio e em nome da empresa "Olimpus Empreendimentos Imobiliários LTDA",



cujo sócio é o denunciado Washington Reis. Realizada a transferência mobiliária fraudulenta, seria possível a sua posterior alienação, uma vez que já existia um comprador interessado na aquisição dos imóveis, a empresa Alphaville de São Paulo. Porém, para conseguir efetuar a transação seria necessário apresentar a documentação comprobatória de propriedade, algo que os denunciados Elói e Washington Reis não possuíam, pois não eram os legítimos proprietários ou possuidores dos imóveis, empecilho que o denunciado Josemar se prontificou a resolver, mediante o pagamento do valor acordado, desconsiderando que sua conduta é típica. Insta salientar que a maioria dos imóveis que deveriam ser "regularizados" pelos denunciados pertenciam a Sra. Lin Liu Yin, falecida em 31/01/2010, sendo certo que mesmo após a sua morte, a falecida teria assinado uma procuração para terceira pessoa, fato que por si só demonstra de forma incontestável que seria impossível promover a referida "regularização" acordada entre os denunciados. De acordo com fls.528, 555, 566 573, os denunciados confirmaram a realização da reunião, o acerto sobre o valor devido e o efetivo depósito de R\$ 150 mil reais, ocultando apenas que esse valor abusivo cobrado e recebido sem emissão de recibo se justificaria em razão dos crimes que seriam praticados. O denunciado Josemar, Tabelião do 5º Ofício de notas de Nova Iguaçu, tenta negar as acusações, alegando que não tem o controle sobre quem efetua depósitos na conta corrente da serventia, de forma que os denunciados depositaram a quantia de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil) em sua conta por razões que desconhece, sem que houvesse pactuado com os demais a elaboração de escrituras imobiliárias falsas. Ademais, o denunciado Josema é investigado em outro procedimento criminal, desta vez envolvendo a transferência imobiliária fraudulenta de imóvel com cerca de 200 mil metros quadrados localizado na Rodovia Presidente Dutra, transferido de forma criminosa para a empresa R2F, cujos sócios são Felipe Bornier, Flávia Bornier e Rosa Bornier, respectivamente filhos e irmã de Nelson Bornier, ex-deputado Federal e ex-prefeito de Nova Iguaçu. A narrativa do Tabelião é mentirosa e desconectada com os elementos colhidos em sede investigatória. O denunciado parece ignorar que o artigo 25 da lei 8935/94 proíbe expressamente que o notário realize qualquer intermediação em negócios desta natureza, e que qualquer valor recebido a título de emolumento exige a emissão de recibo, condutas que não foram observadas pelo Tabelião denunciado, que além de ter participado da reunião em outra cidade, jamais emitiu recibo do valor depositado, o que reforça a sua conduta criminosa. Incompatibilidades e dos Impedimentos Art. 25. O exercício da atividade notarial e de registro é incompatível com o da advocacia, o da intermediação de seus serviços ou o de qualquer cargo, emprego ou função públicos, ainda que em comissão. Art. 30. São deveres dos notários e dos oficiais de registro: VIII - observar os emolumentos fixados para a prática dos atos do seu ofício; IX - dar recibo dos emolumentos percebidos; Cumpre destacar que o artigo 24 da lei supracitada 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. Lamentavelmente, esses lotes rurais foram fraudulentamente transferidos pelos denunciados e outros elementos, com a atuação determinante dos Tabeliães do 5º e do 7º ofício de notas de Nova Iguaçu, em um grande esquema criminoso, que conta com a participação de diversas pessoas e empresas. 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 esta fase não abrangerá todos os delitos, como as inúmeras falsificações, estelionatos, lavagem de dinheiro, entre outros, fatos que serão objetos de outras ações penais deflagradas por esta Promotoria de Investigação Penal."

A Denúncia em ID 03 veio instruída com o procedimento policial respectivo, através do qual se destacam as seguintes peças:

- ID 13 - Escritura de Compra e Venda
- ID 23 - Declaração do acusado Josemar
- ID 30 - Declaração do acusado Elói
- ID 38 - Declaração do acusado Josué
- IDs 49/409 - Procedimento Investigatório Criminal (Volume 01)





- IDs 437/722 - Procedimento Investigatório Criminal (Volume 02)
- IDs 753/1048- Procedimento Investigatório Criminal (Volume 03)
- IDs 1053/1250- Procedimento Investigatório Criminal (Anexos - Parte 01 a 06)
- ID 1321 - Registro de Ocorrência aditado
- IDs 1287 e 1309 - Informação sobre investigação
- ID 1356 - Relatório de inquérito

FAC do acusado JOSEMAR em ID 3987.

FAC do acusado ELOI em ID 3994.

FAC do acusado WASHINGTON em ID 4009.

Esclarecimento das FACs em ID 4025.

Decisão que recebe a denúncia e sua retificação, conforme IDs 1367 e 1379.

Resposta à Acusação do acusado JOSEMAR em ID 1400.

Resposta à Acusação do acusado WASHINGTON em ID 1442.

Resposta à Acusação do acusado ELOI em ID 1539.

Decisão que ratifica o recebimento da Denúncia e designa AIJ em ID 1566.

AIJs realizadas, oportunidade em que foram colhidos os depoimentos de 04 (quatro) testemunhas arroladas pela acusação, bem como os interrogatórios dos réus, conforme assentado nos IDs 1706 e 1786.

Registros de compra e venda em favor da empresa Olympus Empreendimentos Imobiliários LTDA e seus acionistas, ocorridos desde 2014 até 2021 em IDs 1811 e 2983.

Em Alegações Finais, o Ministério Público pugna pela condenação dos acusados na forma da exordial, conforme ID 3772.

Em Alegações Finais, a Defesa Técnica do acusado WASHINGTON suscita preliminares de nulidade, alegando, em síntese, incompetência absoluta e ausência de justa causa para a propositura da ação penal. No mérito, requer a absolvição, fundamentando-se na atipicidade da conduta e na inexistência de elementos que comprovem a participação do réu, conforme ID 3880.

Em Alegações Finais, a Defesa Técnica do acusado ELOI suscita preliminar de nulidade, alegando, em síntese, inépcia da denúncia e ausência de justa causa para a ação penal. No mérito, requer a absolvição do acusado, fundamentando-se na inexistência de dolo, conforme ID 3893.

Em Alegações Finais, a Defesa Técnica do acusado JOSEMAR suscita preliminar de nulidade, alegando, em síntese, inépcia da denúncia. No mérito, requer a absolvição do acusado, fundamentando-se na ausência de dolo, conforme ID 3937.

## II. Das Preliminares

A Defesa Técnica do acusado WASHINGTON, em sede preliminar, suscita nulidade, alegando, em síntese, a incompetência absoluta deste Juízo, sob o argumento de que, à época da denúncia, o referido acusado exercia o cargo de Prefeito do Município desta Comarca, razão pela qual o feito deveria ter sido remetido ao Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

Ainda em sede preliminar, as Defesas dos acusados WASHINGTON e ELOI apontam ausência

de justa causa, sustentando que a exordial acusatória não descreve a conduta típica supostamente praticada. A Defesa do primeiro réu afirma que o depósito do valor de R\$150.000,00 não foi realizado por ele e que, apesar da transferência de valores, não houve lavratura de escritura pública. Por sua vez, a Defesa do segundo réu alega inexistirem indícios mínimos e razoáveis de atuação dolosa do acusado no fato imputado como criminoso.

Ademais, as Defesas dos acusados ELOI e JOSEMAR suscitam preliminar de nulidade por inépcia da denúncia. A Defesa do primeiro réu argumenta que a peça acusatória carece de demonstração suficiente para a incidência da causa de aumento de pena prevista no parágrafo único do artigo 333 do Código Penal. Já a Defesa do segundo réu sustenta que não há sequer indicação dos atos notariais supostamente fraudulentos, tampouco dos lotes rurais envolvidos, limitando-se a denúncia a menções genéricas. Ressalta, ainda, que os acusados não tiveram oportunidade de apresentar respostas preliminares antes do recebimento da denúncia, conforme determina o art. 514 do Código de Processo Penal, pedido este formulado pelo órgão ministerial à p. 09.

Não assiste razão às Defesas.

Senão, vejamos.

No que se refere à alegação de incompetência absoluta arguida pela Defesa do réu WASHINGTON, cumpre destacar que o foro por prerrogativa de função aplica-se exclusivamente aos crimes cometidos durante o exercício do cargo e relacionados às funções desempenhadas.

Assim, ainda que o delito tenha ocorrido após a investidura no mandato, como no caso em análise, se não houver conexão funcional com as atribuições do cargo, não se configura foro privilegiado.

Conforme se verifica nos autos, os fatos apurados ocorreram durante o mandato do réu WASHINGTON, porém não possuem relação com a função de Prefeito Municipal, razão pela qual a competência permanece com o Juízo de primeiro grau.

Importa salientar que, sobre a preliminar arguida, o Ministério Público já se manifestou nesse mesmo sentido (ID 3981), posição que foi acolhida no Despacho constante do ID 3985.

Por oportuno, apenas por amor ao debate, destaca-se que o Supremo Tribunal Federal, no presente ano, reafirmou o entendimento de que o foro por prerrogativa de função aplica-se apenas aos crimes cometidos durante o exercício do cargo e relacionados às funções desempenhadas, alterando apenas a tese quanto ao momento da fixação definitiva da competência, conforme decisão do Plenário no HC 232.627/DF, Rel. Min. Gilmar Mendes, julgado em 12/03/2025 (Informativo 1168).

No que se refere à alegação de inépcia da denúncia, observa-se que a peça acusatória foi elaborada com base em robustos indícios de autoria e materialidade do delito imputado aos réus, extraídos do extenso e bem fundamentado Procedimento de Investigação Criminal n.º 2017.00680514, bem como do respectivo inquérito policial.

In casu, a Denúncia foi recebida em juízo de admissibilidade, à época, considerada formal e materialmente perfeita, não havendo que se falar, neste momento, após encerrada a instrução criminal, em inépcia da peça inicial.

Atendendo, portanto, ao disposto no artigo 41 do Código de Processo Penal, ao descrever data e local, bem como as condutas dos acusados, além da dinâmica das diligências realizadas, permitindo o exercício da plenitude de defesa.

Neste sentido, a Doutrina ensina que, uma vez percorrida toda a instrução criminal e estando o feito maduro para prolação da sentença, eventual falha técnica da denúncia, que não se





mostrou suficiente ao reconhecimento de sua inépcia ab initio, não é capaz de ensejar nulidade que impeça o julgamento do mérito da ação penal.

Isso porque, quando do oferecimento da denúncia, bastam prova da materialidade e indícios de autoria, não se exigindo prova cabal para início da persecução penal, eis que neste momento vigora o princípio in dubio pro societatis.

No mais, vale ressaltar que, nos delitos de autoria coletiva, a autoria pode ser apresentada de forma geral, desde que demonstre o liame entre a atuação do acusado e a prática delituosa, garantindo o pleno exercício do direito de defesa.

Nesse sentido, vejamos o entendimento da Corte Superior:

AGRAVO REGIMENTAL EM HABEAS CORPUS. CRIMES DE TORTURA. LESÃO CORPORAL. INÉPCIA DA DENÚNCIA. AUSÊNCIA DE INDIVIDUALIZAÇÃO DA CONDUTA NÃO VERIFICADA. REQUISITOS DESCRITOS NO ART. 41 DO CPP DEVIDAMENTE DEMONSTRADOS. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO. 1. A questão em discussão consiste em saber se a denúncia seria inepta por não individualizar suficientemente as condutas dos acusados em crimes cometidos em concurso de agentes, e se tal fato prejudicaria o exercício da ampla defesa. 2. A denúncia preenche os requisitos do art. 41 do Código de Processo Penal, descrevendo suficientemente os fatos e individualizando a atuação dos acusados, permitindo o exercício do contraditório e da ampla defesa. 3. Nos crimes de autoria coletiva, a denúncia pode ser apresentada de forma geral, desde que demonstre o liame entre a atuação dos acusados e a prática delituosa, garantindo o pleno exercício do direito de defesa. 4. A jurisprudência é pacífica no sentido de que o trancamento da ação penal é medida excepcional, cabível apenas quando a ilegalidade é evidente sem necessidade de análise aprofundada de provas, o que não se verifica no caso. 5. Agravo regimental desprovido. (AgRg no HC n. 990.121/SC, relator Ministro Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado TJRS), Quinta Turma, julgado em 18/6/2025, DJEN de 26/6/2025.)

Da mesma forma, os elementos de informação que serviram de base para a formação da opinio delicti constituem o suporte probatório mínimo a permitir a assertiva quanto à justa causa existente para deflagração da ação penal.

Nesse sentido, relevante trazer à tona o entendimento exarado pelo Ministro Alexandre de Moraes, no julgamento do Recurso Extraordinário com Agravo 1.430.436, que ressaltou: "o entendimento adotado pelo STF impõe que os agentes estatais devem nortear suas ações, em tais casos, motivadamente e com base em elementos probatórios mínimos que indiquem a ocorrência de situação flagrante. A justa causa, portanto, não exige a certeza da ocorrência de delito, mas, sim, fundadas razões a respeito".

O pedido de declaração de nulidade do processo, decorrente da suposta inobservância da norma contida no artigo 514 do Código de Processo Penal, não será acolhido, com fundamento no Enunciado nº 330 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça, segundo o qual "é desnecessária a resposta preliminar de que trata o artigo 514 do Código de Processo Penal, na ação penal instruída por inquérito policial", como na hipótese.

No caso em análise, verifica-se que a ação penal foi instruída com o Procedimento Investigatório Criminal (PIC) n.º 2017.00680514, ocasião em que todos os réus foram ouvidos perante a Promotoria de Justiça, exercendo sua autodefesa, conforme se verifica nos IDs 43 e 1013 (Washington), 30 e 978 (Eloi), 23 e 923 (Josemar).

Dessa forma, considerando que a ação penal originária foi precedida de procedimento investigatório no qual os acusados foram devidamente ouvidos, revela-se desnecessária a apresentação da resposta preliminar prevista no artigo 514 do CPP, aplicando-se, portanto, o entendimento consolidado na Súmula nº 330 do STJ.





Pelo exposto, rejeito as preliminares aventadas e passo à análise do mérito.

### III. Do Mérito

Trata-se de ação penal pública através da qual se imputam aos acusados WASHINGTON REIS DE OLIVEIRA, JOSEMAR FRANCISCO e ELOI DE OLIVEIRA PINTO, imputando-lhes a prática da conduta delituosa prevista no artigo 333, parágrafo único (Washington e Eloi), e no artigo 317, §1º (Josemar), ambos do Código Penal, em razão dos fatos narrados na Denúncia que passa a fazer parte integrante desta decisão.

A materialidade delitiva restou amplamente comprovada pelos elementos constantes dos autos, notadamente pelo Procedimento Investigatório Criminal - PIC (IDs 49/1250), pelo Registro de Ocorrência aditado (ID 1321), pelas Informações sobre Investigação (IDs 1287 e 1309), pelo Relatório de Inquérito (ID 1356), pelos comprovantes de pagamento (IDs 65, p.71, e 989), pelas Escrituras de Compra e Venda (ID 13; ID 133, p.161/169; ID 482), pela Certidão Cartorária do 6º Ofício (ID 133, p.171; ID 173), pelo Parecer n.º 169-2016 da Corregedoria Geral da Justiça do Rio de Janeiro (ID 173, p.185/189), pela apuração realizada pela Diretoria Geral de Fiscalização e Apoio às Serventias Extrajudiciais - DIFEX (ID 173, p.201; ID 213), pela Procuração (ID 482, p.504), pelo Despacho da Corregedoria Geral da Justiça do Rio de Janeiro (ID 739, p.811/812), pela conversa via WhatsApp (ID 987), pelos pareceres do Ministério Público - GAOCRIM (ID 1029) e do Setor de Fiscalização e Disciplina do Poder Judiciário (ID 1054, p.1062/1076), pelo Relatório Final da Corregedoria Geral do Estado do Rio de Janeiro (ID 1224, p.1228/1248), pelas declarações (IDs 925, 934, 1000 e 1015), além dos depoimentos colhidos em Juízo.

A autoria restou igualmente comprovada pelos depoimentos colhidos em Juízo.

Com efeito, o Delegado da Polícia Civil RODRIGO COELHO afirmou que não possuía vínculo de amizade ou inimizade com os réus e que não foi o responsável pela investigação em questão, tendo atuado apenas nas operações Lázaro I e Lázaro II. Informou que, à época, já havia sido transferido da 58ª Delegacia para a 74ª, em São Gonçalo, mas acredita que, em razão das operações Lázaro I e II, nas quais parte do material foi arrecadado, a promotora tenha decidido arrolá-lo como testemunha.

Explicou que a operação Lázaro I teve início com um imóvel em Nova Iguaçu, onde se descobriu que a escritura havia sido fraudada, pois o proprietário já estava falecido na data do documento. Por esse motivo, a operação recebeu o nome "Lázaro", em alusão à "ressurreição" do proprietário para efetuar a transferência. Acrescentou que a escritura, ao que parece, foi lavrada em cartório do 2º Ofício, embora não se recorde do nome do tabelião, e que não foi feita no 5º Ofício de Notas, mas sim em um cartório de Nova Iguaçu, sendo o registro realizado no RGI, que pertencia ao pai de André, também falecido, tendo André atuado como tabelião substituto.

Rodrigo relatou que o primeiro imóvel que originou a investigação pertencia a dona Jurema, sogra de um indivíduo que se passava por corretor em Nova Iguaçu. Em razão dessa primeira investigação, começaram a chegar diversas informações à delegacia, referentes a reclamações sobre imóveis com problemas de registro ou perdidos por documentos falsos. Como a operação teve grande repercussão, as pessoas passaram a procurar a 58ª Delegacia, acreditando que ela resolveria os casos, o que resultou em um grande volume de informações sobre fraudes. Segundo ele, essas informações levaram ao afastamento de quatro ou cinco tabeliões de Nova Iguaçu, fazendo com que a investigação ganhasse vulto. Mencionou que os fatos ocorreram entre 2016 e 2017, podendo ter alcançado parte de 2018.

Acrescentou que, à época, chegou à delegacia a informação sobre um imóvel que tentaram legalizar, sem se recordar se conseguiram ou não. Disse que também surgiram casos envolvendo imóveis de uma cidadã chinesa já falecida, cujos bens estavam sendo transferidos como se ela estivesse viva, sendo um desses imóveis o que está em discussão. Afirmou que a escritura de compra e venda foi lavrada após o falecimento da proprietária.





O depoente esclareceu que não participou diretamente da investigação, mas teve ciência de que a informação chegou à delegacia, foi encaminhada ao Ministério Público, transformou-se em PIC e, posteriormente, retornou à Polinter, etapa que não acompanhou por já estar em outra unidade. Disse que soube que Josemar teria participado de uma reunião para legalizar o imóvel, informação obtida por meio das investigações. Relatou que o Dr. Adriano, então na Polinter, solicitou sua ajuda em questões jurídicas, pois Rodrigo já tinha experiência com registros imobiliários devido às operações Lázaro I e II. Embora não tenha participado da finalização do procedimento, auxiliou Adriano por sua maior familiaridade com o tema.

Rodrigo afirmou que foi ele quem encontrou a certidão de óbito da chinesa, ainda quando estava na 58ª Delegacia, utilizando sistemas como DIARISP e SENSEC, constatando que o falecimento ocorreu antes das escrituras objeto da ação penal. Informou que a escritura de compra e venda foi lavrada no 5º Ofício de Notas de Nova Iguaçu. Acredita que Josemar tenha sido ouvido pela promotora Dra. Eliza, pois, após sua saída da 58ª Delegacia e também a do Dr. Adriano, a promotora requisitou o inquérito, transformando-o em PIC, e conduziu as diligências.

Acrescentou que as denúncias envolviam escrituras fraudulentas relacionadas a cartórios de Nova Iguaçu, incluindo um cartório vinculado ao tabelião Josemar. Quanto a Elói, disse que as informações chegaram à delegacia em razão da repercussão das operações Lázaro I e II, indicando que ele atuava na legalização de imóveis, inclusive outros além do caso em discussão. Explicou que, normalmente, as denúncias partiam dos legítimos proprietários ou dos próprios tabeliães, que, diante da intervenção do Tribunal nos cartórios, estavam receosos e comunicavam suspeitas à promotora e à delegacia.

Declarou não ter informações sobre a reunião mencionada no início da denúncia. Informou que o policial Ulysses era chefe de serviço da 58ª Delegacia e participou das operações Lázaro I e II, permanecendo com Adriano. Disse que, após sua saída e a de Adriano, a promotora Dra. Eliza requisitou os procedimentos envolvendo cartórios, instaurou o PIC no Ministério Público e conduziu a maioria das diligências. Quando o procedimento estava próximo da conclusão, Adriano foi para a Polinter, e a promotora remeteu o caso para que ele finalizasse o relatório.

Rodrigo declarou que não se recordava de investigação envolvendo transferência de imóveis para a empresa Olympus Empreendimentos, mas que lembrava da R2F, pois esteve mais presente nessa apuração na época de Nova Iguaçu. Disse que se recordava bem de um imóvel localizado às margens da Rodovia Dutra, em Belford Roxo, caso que contou com participação de agentes da prefeitura local. Segundo ele, houve tentativa de retirar o proprietário da área sob alegação de existência de projeto aprovado na prefeitura, tendo sido inserido um projeto dentro da área do proprietário, caracterizando fraude ousada. Relatou que, ao levantar informações, constatou-se que a área não poderia pertencer a terceiros, pois havia sido desapropriada pelo INCRA há muitos anos, inclusive com envolvimento da prefeitura para tentar retirar o proprietário.

Rodrigo afirmou que também se lembrava de imóveis relacionados ao então prefeito Nelson Burnier e aos cartórios investigados à época, citando os cartórios de Manoel, Zaratrusta e Josemar, além de outro cujo nome não recordava. Disse que, entre os três personagens mencionados, apenas Josemar apareceu em suas investigações. Acrescentou que o Dr. Adriano não comentou com ele sobre qualquer acordo de R\$ 500 mil ou recebimento de R\$ 150 mil. Declarou ainda que o nome de Washington Reis não surgiu nas fases 1 e 2 das operações.

Rodrigo informou não se recordar da data de abertura do procedimento policial que resultou na conclusão final da delegacia, apenas sabendo que ocorreu após as operações Lázaro I e II, possivelmente estando em trâmite no Ministério Público antes de chegar à delegacia. Disse que Josemar havia informado algo à Corregedoria, cujo ofício foi juntado aos procedimentos. Acrescentou que a informação disponível indicava que Elói teria sido contratado para regularizar imóveis adquiridos ou em aquisição, supostamente por Washington, sendo Elói o





responsável por tratar com os cartórios. Rodrigo afirmou não saber se Eloi era sócio ou funcionário de Washington.

Explicou que as informações sobre esse caso chegaram no contexto das operações Lázaro I e II, mas não sabia se houve formalização na 58ª Delegacia. Declarou não se recordar se todas as escrituras de compra e venda da cidadã chinesa foram lavradas no cartório do 5º Ofício, mencionando divergências nos sistemas ao consultar pelo nome, CPF e certidão de óbito, embora o RNE fosse o mesmo. Disse que essa divergência dificultou a localização do óbito, pois não havia informação na DELEMIG da Polícia Federal, mas, após pesquisa pelo RNE, conseguiram encontrá-lo. Acrescentou que, ao consultar o SINSEC, verificou-se que a chinesa possuía vários imóveis, alguns ainda sendo objeto de fraude, inclusive com registros recentes, embora ele não trabalhe mais na área, estando atualmente na DECOD. Disse ter recebido notícias de registros feitos nos últimos anos.

Por fim, Rodrigo afirmou ter certeza da existência de escrituras falsas em nome da chinesa, com datas posteriores ao seu falecimento, indicando que são várias e que, ao consultar o SINSEC, devem existir mais de vinte imóveis.

O Delegado da Polícia Civil ADRIANO FRANÇA declarou que não possuía vínculo de amizade ou inimizade com os réus. Afirmou que, embora fosse o titular da delegacia, quem conduziu a investigação foi o Dr. Rodrigo, seu assistente, pois havia outras apurações em andamento. Disse que fiscalizava os trabalhos e chegou a participar de algumas diligências. Explicou que a operação teve início com um registro de esbulho possessório, do qual decorreram outros fatos, sendo o trabalho desenvolvido em conjunto com o Ministério Público, por meio da promotora Dra. Eliza. Relatou que houve desdobramentos, como a fase II e outros procedimentos, mas que deixou a delegacia em determinado momento, indo para Friburgo, e depois retornou à Polinter, ocasião em que recebeu requisição para instauração de inquérito.

Informou que o registro inicial teria ocorrido na 52ª DP, relacionado a uma ameaça feita pelo tabelião, possivelmente Eloi, embora não tenha participado desse registro. Disse que, ao assumir na Polinter, recebeu peças de informação elaboradas pelo Ministério Público e entendeu que o inquérito já estava maduro, inclusive com menção aos crimes pelo próprio promotor. Acrescentou que houve discussão sobre a competência jurisdicional, pois Washington Reis era deputado federal à época. Declarou que a única diligência feita pela Polinter foi a constatação da data do óbito da cidadã chinesa. Afirmou que, diante do estágio avançado da investigação, relatou o inquérito com base nas peças do MP, cumprindo obrigação legal, pois requisição ministerial é ordem.

Adriano esclareceu que não foram realizadas oitivas na esfera policial, pois todas já haviam sido feitas pelo MP, inclusive a do prefeito, por ofício escrito, e as demais pela promotora. Disse lembrar da existência de uma transferência via TED no valor de R\$ 150 mil para a conta do cartório do tabelião Josemar. Afirmou que Josemar estava sofrendo ameaças por não ter cumprido um acordo para realizar fraudes, sendo Eloi, salvo engano, o autor das ameaças. Declarou que se recordava da empresa Olympus Empreendimentos Imobiliários nos autos, mas não da sua efetiva participação, ressaltando que a requisição do MP visava apenas à instauração do inquérito e prosseguimento das investigações.

Acrescentou que não se recordava de detalhes da promoção ministerial, mas, se o inquérito foi relatado e o MP formou sua opinio delicti, é porque estava pronto. Reiterou que, em sua visão, não havia diligências adicionais a realizar na esfera policial. Disse que, além da constatação do óbito da chinesa, juntou alguns documentos, mas não se lembrava quais. Explicou que não chamou representantes das empresas porque isso não foi requisitado pelo MP, e, caso fosse, teria cumprido, pois requisição não é pedido. Afirmou que atuava como chefe das investigações e que a diferença entre relatórios se devia ao estilo de cada delegado, ressaltando que a lei exige fundamentação mínima para indiciamento.

Declarou não se recordar onde foram lavradas as escrituras da chinesa, pois vários cartórios foram investigados, e não acompanhou o desfecho, podendo o procedimento ter sido





arquivado. Disse que a ameaça sofrida por Josemar foi registrada na 52ª DP, mas não se lembrava do conteúdo, apenas que foi feita por ele. Acrescentou que esse registro foi atribuído à PIP da promotora. Afirmou que a devolução dos R\$ 150 mil foi baseada em fatos apurados pelo MP, mencionando a existência do TED nos autos, mas esclareceu que não participou da reunião nem presenciou os fatos, limitando-se a relatar um trabalho que já estava 95% concluído, restando apenas a comprovação do óbito da chinesa e a juntada de poucos documentos.

O policial civil ULYSSES CARLOS POURCHET declarou que não possuía relação de amizade ou inimizade com os acusados e que participou das investigações e das operações Lázaro, especificamente das fases I e II, não tendo atuado na fase III, embora se recorde de que Josemar está vinculado a esta última. Explicou que a operação Lázaro teve início a partir de um caso de esbulho: um corretor de imóveis em Nova Iguaçu compareceu à delegacia com uma escritura alegando que seu terreno havia sido invadido. Como chefe de operações, Ulysses designou policiais para verificar a situação, embora não estivesse presente no momento, pois era aniversário de seu filho, em 17/02/2017. Relatou que, enquanto as pessoas eram conduzidas para prestar esclarecimentos, uma retroescavadeira passou pelo terreno, destruindo construções existentes, o que gerou preocupação na equipe, pois poderia parecer que a polícia havia participado da remoção.

Informou que, na segunda-feira seguinte, foi ao local e constatou que o imóvel não pertencia ao corretor, mas sim a um senhor português chamado Domingos, que apresentou documentação regular. Ao confrontar essa documentação com registros do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Nova Iguaçu, verificou inconsistências, pois os documentos não coincidiam. Disse que investigou o número da carteira de estrangeiro constante na escritura, descobrindo, por meio de consulta à Polícia Federal, que pertencia a uma francesa, o que revelou indícios de fraude e deu início a novas investigações. Acrescentou que o português estava vivo e que havia escritura de compra e venda e inventário, faltando apenas a adjudicação. Relatou que o corretor alegava que o imóvel era do sogro, mas a história não se confirmava. O terreno ficava às margens da Via Dutra, em área estratégica para acesso a um shopping, o que justificava o interesse na sua ocupação.

Ulysses afirmou que foram encontradas diversas irregularidades em cartórios, incluindo o 10º Ofício, cujo titular, Casemiro, foi preso por corrupção ativa em ação controlada, e o 7º Ofício, de Zaratrusta, que também foi afastado por irregularidades. Explicou que o nome "Lázaro" foi escolhido porque havia documentos assinados por pessoas já falecidas, caracterizando "ressurreição" para fins fraudulentos. Declarou que Washington Reis e Eloi não tiveram participação nas fases I e II. Quanto a Josemar Francisco, disse que ele estava nos Estados Unidos, temendo prisão, e que, na época da operação, foram presas 11 pessoas. O advogado de Josemar chegou a procurá-lo para saber se havia mandado de prisão, mas Ulysses não pôde confirmar, pois a investigação da fase III ainda estava em andamento.

Relatou que houve buscas e apreensões em diversos cartórios, inclusive no 5º Ofício de Notas, vinculado a Josemar, com apoio da Corregedoria de Justiça, mas não soube detalhar as irregularidades, pois coordenava a operação e não participou diretamente das diligências. Disse que trabalhou com os delegados Rodrigo e Adriano na 58ª Delegacia, onde permaneceram por quase dois anos. Afirmou não poder confirmar interferência política, embora tenha recebido visitas que sugeriam atuação a mando do deputado e ex-prefeito Nelson Bornier. Explicou que o procedimento teve origem no Ministério Público e na Corregedoria, já com termos de declaração colhidos, e que sua própria declaração baseou-se nesses documentos.

Ulysses acrescentou que os réus admitiram um acerto de R\$ 500 mil e pagamento de R\$ 150 mil, inclusive com documentos assinados nos autos. Disse que a cidadã chinesa foi mencionada desde as fases iniciais, por possuir diversos imóveis, inclusive em sociedades anônimas, todos em áreas privilegiadas. Informou que ela faleceu em fevereiro de 2010, por câncer de mama, e que a certidão de óbito foi obtida e juntada aos autos. Ressaltou que transações de compra e venda envolvendo essa pessoa ocorreram após sua morte, e que ela





tinha uma procuradora que mantinha contato com Josemar. Segundo Ulysses, como tabelião, Josemar deveria ter verificado a validade da procuração, especialmente diante do óbito da outorgante.

O depoente afirmou que se lembrava da empresa Olympus Imobiliária, da qual o prefeito Washington Reis seria sócio, juntamente com outras pessoas. Declarou que, conforme narrado nos autos pelos acusados, o depósito de R\$ 150 mil foi realizado por ordem de Washington Reis, tendo sido executado, segundo acredita, por Ronaldo, sócio administrador da empresa. Explicou que esse valor foi destinado à transferência de imóveis para o Núcleo São Bento, local que chamou atenção por supostamente abrigar um futuro condomínio Alphaville, embora atualmente exista ali um aterro sanitário. Acrescentou que havia terrenos cuja regularização seria impossível sem fraude, motivo pelo qual Josemar teria se recusado a realizar os atos, sendo posteriormente ameaçado, fato registrado na 52ª DP, atribuído a Eloi.

Informou que não participou da investigação relativa à transferência para a empresa R2F, pois já não estava mais no caso, esclarecendo que esse procedimento era conduzido pela 52ª DP e não estava sob sua responsabilidade. Ressaltou que personagens importantes não foram chamados à delegacia porque o inquérito investigava corrupção ativa e passiva, não abrangendo falsificação de documentos, associação criminosa ou outros crimes, razão pela qual foi solicitado o desmembramento das investigações. Mencionou ainda a existência da empresa CK e outras ligadas ao prefeito Washington Reis, que também teriam adquirido imóveis no Núcleo São Bento, mas não foram incluídas no inquérito por questões de foro privilegiado.

O depoente disse não saber se Mauro era advogado da Olympus ou de Washington Reis, pois apenas compilou informações constantes em documentos oficiais. Reiterou que a empresa Olympus não foi incluída no inquérito original, embora constasse nos autos que Claudio, representante da empresa, teria efetuado o pagamento por ordem de Washington Reis, fato registrado em depoimentos. Acrescentou que Washington Reis seria sócio também da empresa WR, embora não se recorde da quantidade de cotas.

Relatou que, segundo as declarações dos acusados, Eloi teria procurado Josemar e o levado a uma reunião em Duque de Caxias, na presença de Washington Reis, ocasião em que foi acordado o pagamento de R\$ 500 mil para legalização de diversos terrenos, sendo efetuado um pagamento inicial de R\$ 150 mil, depositado na conta do cartório por Claudio, a mando de Washington Reis. Explicou que o Registro de Ocorrência aditado apenas acrescentou qualificações para possibilitar o indiciamento, sem alteração do local do fato, e que o inquérito não foi aberto inicialmente porque estava sob responsabilidade da 52ª DP, sendo posteriormente encaminhado à sua equipe por especialização em casos envolvendo cartórios, após a operação Lázaro ter fechado cinco cartórios em Nova Iguaçu.

O depoente destacou que a investigação se concentrou em corrupção ativa e passiva, não incluindo outros crimes para evitar confusão processual, razão pela qual foi sugerida a cisão das investigações. Afirmou que atuava como chefe das investigações, trabalhando em conjunto com o delegado presidente do inquérito. Esclareceu que a portaria do Ministério Público e a promoção ministerial referiam-se a outro registro, não relacionado à corrupção ativa e passiva, e que, após constatar que todos os envolvidos já haviam sido ouvidos e as provas reunidas, optou por relatar o inquérito e abrir novos procedimentos para apurar outros crimes.

Acrescentou que, conforme os autos, Josemar teria afirmado que o pagamento foi feito por ordem de Washington Reis. Disse que participou da primeira fase da operação Lázaro, que teve várias desmembramentos e buscas, incluindo apreensão de livros e documentos em diversos cartórios, como o 7º Ofício, mas deixou a investigação quando foi transferido para Nova Friburgo. Relatou que o advogado de Josemar o procurou na Polinter para saber se havia mandado de prisão, informando que Josemar estava nos Estados Unidos por ter recebido ameaças, embora não tenha especificado de quem. Posteriormente, no procedimento, Josemar declarou ter sido ameaçado por Washington Reis e Eloi.





Por fim, afirmou que Josemar realizou algumas escrituras, mas se recusou a lavrar outras por envolver pessoas já falecidas, o que exigiria irregularidades. Segundo informações constantes nos autos, essa recusa teria motivado ameaças por parte de Eloi e, posteriormente, telefonemas de Washington Reis, embora não saiba detalhar o teor dessas ameaças.

A testemunha JOSUÉ DORNELLES, arrolada pela defesa dos acusados Eloi e Washington, declarou que não era parente, amigo nem possuía qualquer vínculo com os acusados. Informou que prestou serviços para a empresa Olympus da seguinte forma: após a entrada das escrituras no cartório de Belford Roxo, surgiram diversas exigências, motivo pelo qual foi contratado para cumpri-las. Disse que providenciou todas as certidões necessárias, regularizou pendências como pagamento de ITBI, CCIR, ITR e certidão de perímetro, acompanhou os registros no cartório do 3º Ofício, registrou as escrituras e entregou o serviço, limitando-se a essas atividades.

Acrescentou que a pessoa que o contratou e acompanhava o trabalho era o Dr. Mauro. Afirmou que não houve qualquer pedido irregular por parte da empresa Olympus, pois apenas recebeu as escrituras, cumpriu as exigências e registrou os documentos. Ressaltou que não houve irregularidades, já que, caso existissem, o cartório não teria efetuado os registros. Declarou desconhecer qualquer vantagem oferecida pela empresa Olympus ou pelo senhor Washington Reis ao tabelião Josemar.

Josué disse conhecer Eloi de Nova Iguaçu, pois ambos possuem escritórios na cidade. Informou que cobrou honorários de R\$ 2.500,00 por lote para regularização dos imóveis, não se recordando do número exato de lotes, mas estimando ter recebido cerca de R\$ 80.000,00. Quanto aos emolumentos, afirmou não saber os valores, pois eram pagos diretamente ao cartório, mas garantiu que não chegavam a cifras elevadas como R\$ 200 mil, R\$ 500 mil ou R\$ 1 milhão. Por fim, declarou que cumpriu todas as exigências e concluiu o serviço em aproximadamente seis meses.

O informante MAURO BARCELOS, arrolado pela defesa de Eloi e Washington, declarou que não possuía vínculo de amizade, inimizade ou parentesco com os acusados e que tinha ciência dos fatos narrados na denúncia. Informou que já trabalhava para a empresa Olympus quando conheceu Eloi por intermédio de Washington Reis, em uma reunião sobre aquisição de lotes que Eloi possuía, alguns com propriedade e outros apenas com posse, necessitando de legalização. Disse que começou a atuar nesse contexto por volta de 2014, prestando serviços jurídicos para a empresa, da qual continua sendo advogado até a presente data. Acrescentou que foi contratado por Claudio, sócio da Olympus, e explicou que, embora se comentasse que Washington Reis seria sócio, isso não era verdade, pois os sócios formais eram empresas como WR Empreendimentos Imobiliários, JC Empreendimentos, CK Pereira e outra cujo nome não recordava. Ressaltou que as decisões sobre contratações eram tomadas em conjunto pelos sócios, mas quem lhe repassava as informações era Claudio.

Relatou que conheceu Eloi em 2014, quando ocorreu a negociação da área mencionada, e que inicialmente Eloi seria sócio do empreendimento, mas desistiu e optou por vender os lotes. A partir daí, Mauro passou a coordenar os trabalhos jurídicos das aquisições e seus desdobramentos. Disse que conheceu Josemar por intermédio de Eloi e explicou que os lotes adquiridos eram originários de Nova Iguaçu, abrangendo também Belford Roxo e Duque de Caxias, sendo que a maioria tinha como cartório original o 5º Ofício de Nova Iguaçu, onde Josemar atuava. Destacou a complexidade da regularização, pois os imóveis exigiam topografia, laudos técnicos, recolhimento de taxas e atualização das confrontações, além de documentação do INCRA, já que muitos lotes eram originários desse órgão. Informou que, para regularizar, era necessário transformar os lotes em urbanos e pagar IPTU retroativo, o que descobriu ao longo dos anos.

Mauro afirmou que, inicialmente, Eloi deveria apresentar toda a documentação e cuidar da legalização, mas, como isso não ocorreu, ele próprio assumiu a tarefa, contratando despachantes, como Josué, além de topógrafos e engenheiros. Disse que, entre 2014 e 2018,





foram gastos cerca de R\$ 1.200.000,00 com esses serviços, além de honorários mensais de R\$ 10.000,00, totalizando aproximadamente R\$ 700.000,00 pagos à sua empresa, M Barcelos, tudo com emissão de nota fiscal. Confirmou que se recordava da data e do motivo do depósito de R\$ 150.000,00 na conta do cartório do 5º Ofício, destinado à execução do serviço, embora nem toda documentação tenha sido regularizada.

Relatou que os lotes adquiridos pertenciam, em parte, à família Ximenes, sendo cerca de 11 lotes, dos quais seis foram transferidos para Eloi e os demais para JC Empreendimentos, sócia da Olympus. Explicou que houve situações distintas do valor de R\$ 500.000,00 mencionado nos autos, pois uma das escrituras envolvia um inventário judicial complexo, que não pôde ser concluído, optando-se pela via administrativa, sugestão feita por ele. Disse que a documentação foi levada ao cartório de Josemar, que realizou a escritura, sendo os valores pagos pela família e adiantados pela empresa, com recibos. Informou que Josemar ficou responsável por providenciar registros em Belford Roxo, mantendo os documentos em sua posse, e que tinha certeza disso porque o tabelião lhe mostrava a pasta com os documentos sempre que Mauro ia ao cartório.

Mauro declarou que na pasta mencionada estavam todos os documentos do inventário, bem como os demais documentos entregues por Eloi ao tabelião, ressaltando que se tratava de uma pasta volumosa. Acrescentou que também entregou a Josemar outros três lotes de escrituras, sendo uma cessão e duas promessas de compra e venda, que estavam pendentes de registro. Disse que Josemar afirmou que resolveria as pendências, mas nada foi feito, pois, sempre que ia ao cartório, a pasta permanecia no mesmo lugar e nenhum registro havia sido providenciado. Informou que os únicos trabalhos iniciados por Josemar foram relacionados a uma exigência do INCRA, ocasião em que ambos foram juntos ao órgão, no centro do Rio de Janeiro, para tentar localizar o CCIR dos lotes. Nesse momento, Mauro percebeu que Josemar não tinha conhecimento técnico sobre o assunto, o que gerou questionamentos e, posteriormente, a ruptura da relação profissional.

Declarou que não tinha conhecimento de irregularidades nas cessões de posseiros, afirmando que todos os lotes eram identificados. Disse que a empresa possuía um débito com Eloi e que, como a contratação de Josemar foi feita por ele, o crédito foi repassado ao próprio Eloi, responsabilizando-o pelo serviço. Afirmou que os imóveis não eram apenas posse, mas pertenciam a Eloi, que os transferiu por procuração. Esclareceu que Washington Reis não compunha o quadro societário da Olympus, mas sua empresa WR Empreendimentos figurava como sócia da SPE. Confirmou que Washington esteve presente em reuniões com Eloi e Josemar, atuando como representante da WR.

Relatou que a apresentação de Josemar ocorreu em um evento no clube Tigres, em Duque de Caxias, durante uma partida de futebol, quando Eloi apresentou Josemar como tabelião do cartório de Nova Iguaçu, responsável pela regularização dos lotes vendidos. Disse que Eloi mencionou que Josemar estava cobrando R\$ 500.000,00 pelo serviço e pediu aval para efetuar o pagamento. Explicou que as aquisições eram feitas pelas empresas, ora diretamente pela Olympus, ora por outras sociedades do grupo, para fins de participação acionária. Informou que os lotes levados a Josemar para regularização eram de Eloi, pois os problemas documentais eram dele, e que todos os lotes adquiridos foram comprados de Eloi, não de terceiros. Por isso, a empresa cedeu o crédito para pagamento, embora a obrigação fosse de Eloi, já que a contratação do serviço era dele.

Mauro declarou que a Olympus adquiriu alguns dos lotes diretamente, sendo o contrato original firmado pela própria empresa. Explicou que, na integralização do capital, algumas empresas do grupo assumiram a compra de determinados lotes, como a JC, que adquiriu os lotes do inventário, enquanto a CK Pereira entrou com lotes próprios por meio de incorporação. A WR também comprou alguns lotes, mas afirmou que cerca de 90% dos lotes problemáticos foram adquiridos diretamente pela Olympus. Ressaltou que Washington Reis participou da reunião na qualidade de sócio da WR, durante a negociação.

Informou que o valor acertado com Josemar, de R\$ 500.000,00, destinava-se à regularização e





realização de escrituras, contratação de despachantes e diligências nos cartórios dos lotes adquiridos junto a Eloi. Disse que acabou realizando o serviço no lugar de Josemar e considerou o valor inicialmente acordado barato, pois, ao assumir a execução, gastou mais de R\$ 500.000,00 adicionais com serviços de despachantes, topografia e engenharia, que originalmente seriam responsabilidade do tabelião. Afirmou que Josemar garantiu conhecer a documentação de Eloi e se comprometeu a regularizar os imóveis.

Quanto à parcela de R\$ 150.000,00, Mauro esclareceu que se tratava de um sinal, pago por transferência bancária para a conta do cartório, ressaltando que não houve recibo emitido pelo cartório, mas que o depósito comprova o pagamento. Acrescentou que a contratação era entre Eloi e Josemar, cabendo a Eloi exigir documentação, enquanto a empresa apenas comprovou o pagamento. Relatou que, posteriormente, realizou outra compra de imóvel com Josemar, que foi concluída sem problemas, mas destacou que, no caso específico dos lotes de Eloi, Josemar não cumpriu o contrato.

Sobre os imóveis atribuídos à cidadã chinesa mencionada pela defesa de Josemar, Mauro afirmou que não comprou nada diretamente dela, mas sim de Eloi, que primeiro transferiu os lotes para si e depois para a empresa. Disse que ele próprio providenciou a regularização, embora tenha havido paralisação nos últimos anos por questões financeiras e recessão econômica. Explicou que houve expectativa de parceria com Alphaville, mas o projeto não se concretizou, e atualmente a regularização segue lentamente.

Mauro confirmou que Josué participou da regularização dos lotes entre 2014 e 2018, recebendo valores por lote registrado, estimando um total entre R\$ 70.000,00 e R\$ 80.000,00, embora não se recorde com precisão. Por fim, relatou que, após a saída de Josemar, precisou contratar diversos profissionais, como despachantes e topógrafos, mas enfrentou dificuldades e desperdício de recursos, pois muitos não cumpriram adequadamente os serviços contratados.

O acusado WASHINGTON REIS DE OLIVEIRA afirmou que sabia do que estava sendo acusado na ação criminal e que considerava os fatos narrados na denúncia um grande absurdo. Disse que a área mencionada era muito devoluta, tendo se emancipado de Nova Iguaçu, Duque de Caxias e posteriormente Belford Roxo, sendo uma região de pasto ruim, com baixa produtividade bovina e bastante degradada. Acrescentou que o local era utilizado para desovas, desmonte de carros e lixeiras clandestinas, sempre sendo uma área degradada. Explicou que, com a melhoria na Baixada, criou-se uma expectativa de valorização imobiliária e que, antes de entrar para a política, já realizava empreendimentos, estando em seu décimo mandato. Contou que possuía uma propriedade e que, com o aquecimento do mercado no início da década passada, por volta de 2010, o empreendedor Cláudio adquiriu algumas propriedades de outros investidores. Ressaltou que, para conseguir uma área grande e fazer um empreendimento robusto, seria necessário investir na região.

Washington afirmou conhecer todos os proprietários e garantiu que ninguém foi prejudicado, chamando de mentira qualquer alegação de expulsão. Disse que todos os vendedores eram proprietários há mais de 50 anos e se sentiram confortáveis em vender suas propriedades herdadas. Citou exemplos de antigos donos, como empresários e comerciantes conhecidos, e mencionou que todos receberam seus valores e tinham escrituras. Comentou sobre o Dr. Eloi, conhecido há décadas, que também participou da unificação das propriedades, além de outros casos, como o de um proprietário que estava no Japão e vendeu sua área.

Relatou ainda que conheceu o Dr. Josemar por meio de atividades esportivas e que, em um jogo, Eloi pediu ajuda para legalizar a área, mencionando um adiantamento de R\$150 mil. Washington disse que orientou Eloi a falar com o dono da Olympus e afirmou não ter investido dinheiro na operação, apenas uma propriedade própria registrada no imposto de renda, ficando como sócio minoritário. Explicou que foram realizados negócios como Alphaville e outras loteadoras, mas que a crise econômica e a pandemia prejudicaram os empreendimentos, e atualmente a área está dominada pelo tráfico, dificultando qualquer projeto.





Washington declarou que perdeu a oportunidade de empreender, reiterando que sua participação foi apenas com terras, sem aporte financeiro, e citou os nomes dos outros três donos, incluindo Marcos Caristo, empresário da cidade. Garantiu que não houve reclamantes nem prejuízo para ninguém e que, em alguns casos, propriedades foram pagas duas vezes para evitar litígios, preservando a honra e a história dos envolvidos. Mencionou também que sua sócia é sua irmã e que, embora não possa ocupar cargo executivo, sua anuência é necessária para todas as decisões, pois é investidor e tem visão empresarial.

Declarou que teve contato direto com os donos das propriedades, sem intermediários, e que não tratou com procuradores, pois a parte burocrática ficou sob responsabilidade do advogado. Afirmou conhecer a origem de todos os proprietários e das propriedades envolvidas. Disse que nunca contratou um tabelião, pois ele mesmo cuidava dessas questões, contratando separadamente profissionais como topógrafos. Relatou que, em uma reunião, estavam presentes ele e o Dr. Mauro, com quem mantém convívio social, e que Mauro presta serviços para a Olympus. Explicou que, atualmente, sua participação na WR é apenas como sócio em uma sociedade de propósito específico.

Washington contou que Eloi chegou acompanhado de Josemar pedindo ajuda, e que Josemar chegou a conversar com Mauro. Disse que Cláudio questionou se já não havia escritura e saldo, ressaltando que o problema não era o valor do serviço, mas sim a entrega, e que isso não cabia a eles. Acrescentou que, se houve algum calote, foi entre Eloi e Josemar, mas não afirmou nada com certeza. Reiterou que não contratou Josemar, pois quem o contratou foi Eloi para resolver problemas documentais. Negou veementemente as alegações do Ministério Público e da mídia sobre pagamentos em espécie, afirmando que nunca viu nada ser feito dessa forma, que tudo foi realizado por meio bancário e de forma correta, e que desconhecia qualquer modalidade de propina como mencionada na denúncia.

Washington disse que não ficou claro quais regularizações eram necessárias para os imóveis e que sua participação está registrada no imposto de renda da empresa WR, sendo limitada ao suporte com áreas de terra já pertencentes à empresa. Confirmou que Eloi pediu um adiantamento e que algumas despesas de serviços foram pagas, sem entrar em detalhes. Informou que o depósito de R\$150 mil feito em 30/06/2014 foi desembolsado pela Olympus, que devia a Eloi pela aquisição do terreno, e que esse valor foi descontado na compra da propriedade. Acrescentou que acredita ter falado com Josemar por telefone, cobrando algo relacionado a documentos ou andamento de processos, mas não se lembra exatamente, e reforçou que não cobrou nada porque Josemar não lhe prestou serviços, não tendo nada a reclamar dele.

Washington afirmou que sua parte da propriedade está totalmente legalizada com RGI e que, embora existam muitos lotes, a maioria das grandes compras foi feita de proprietários antigos, com décadas de posse, desde 1950, passando de pai para filho. Disse que casos de usucapião são raros e reiterou que tudo o que falou é verdadeiro e transparente. Lamentou que um negócio totalmente privado tenha se misturado com questões públicas, causando desgaste e prejuízo à sua imagem. Ressaltou que, por ser homem público há 30 anos, sempre cuidou para não deixar nenhuma irregularidade e se colocou à disposição da Justiça para esclarecer qualquer fato. Finalizou dizendo que não colocaria seu CPF em um empreendimento sem conhecer 100% do assunto.

O acusado JOSEMAR FRANCISCO afirmou que os fatos narrados na denúncia não eram verdadeiros. Disse que Eloi já realizava alguns serviços no cartório do 5º Ofício, do qual ele era titular, e que, em junho de 2014, Eloi o procurou dizendo que queria regularizar algumas áreas, mencionando também um deputado federal chamado Washington Reis. Explicou que se tratava de várias áreas do Núcleo Colonial São Bento, totalizando cerca de três milhões de metros quadrados, uma extensão muito grande, equivalente a cinco ou seis estádios do Maracanã, e que precisavam regularizar a documentação, pois tinham muitas posses e propriedades, mas todas necessitavam de legalização. Eloi perguntou se ele poderia realizar esse trabalho, e Josemar respondeu que sim, desde que a documentação estivesse correta,





não haveria problema.

Prosseguiu relatando que Eloi também perguntou se ele poderia conversar com o deputado Washington Reis, ao que respondeu afirmativamente. Disse que, em junho de 2014, Eloi passou no cartório e perguntou se ele poderia acompanhá-lo até Duque de Caxias para conversar com o deputado. Relatou que foram juntos de carro até um estádio onde estava acontecendo um jogo de futebol e, lá, conversaram. Washington explicou que realmente se tratava de uma área muito grande e que pretendiam fazer um empreendimento, perguntando se Josemar tinha uma estimativa de gastos para regularizar uma área daquele porte. Josemar respondeu que, sem ver os documentos, era difícil dar um valor exato, mas explicou que seria necessário realizar diversos procedimentos, como regularização rural, documentos do INCRA, levantamento topográfico, entre outros. Disse que, diante disso, estimou que os gastos poderiam chegar a cerca de 500 mil reais, ressaltando que o serviço do cartório seria bem menor, mas que haveria custos com terraplanagem, despachantes e certidões. Reforçou que esse valor não seria para o cartório, mas para os serviços necessários à regularização.

Josemar afirmou que Eloi o levou de volta ao cartório e, alguns dias depois, entrou um depósito de 150 mil reais na conta do cartório, feito pela empresa Olympus. Disse que chegou a perguntar a Eloi sobre a origem do valor e se era dele, ao que Eloi respondeu que se tratava de um sinal para dar andamento à legalização dos lotes e que serviria para pagar a parte cartorária aproximadamente. Josemar disse que, diante disso, respondeu que tudo bem e que começariam a realizar o serviço.

Afirmou que a primeira coisa apresentada foi um inventário extrajudicial. Disse que lhe levaram o processo e perguntaram se poderia ser feito administrativamente, ao que respondeu que sim, bastando cancelar a baixa do inventário judicial, atualizar algumas certidões e apresentar guias de impostos já pagos. Relatou que, após isso, trouxeram o despacho de baixa do inventário judicial, toda a documentação dos herdeiros e dos falecidos, permitindo a legalização do inventário de forma administrativa. Explicou que o inventário foi feito em seu cartório, envolvendo 11 lotes, e que os herdeiros pagaram pelo serviço. Posteriormente, foram lavradas escrituras de compra e venda: seis lotes para Eloi e cinco para uma empresa indicada pela Olympus, sendo que esses cinco lotes foram transferidos para uma das sócias da Olympus.

Esclareceu que não houve contrato formal de prestação de serviços, apenas o depósito feito e a intenção de realizar as escrituras no 5º Ofício, com registro posterior no 3º Ofício de Belford Roxo. Disse que foram emitidas todas as certidões, ITBI e demais documentos legais, e que as duas escrituras foram lavradas conforme combinado. Relatou que, numa segunda fase, após resolver essa parte, recebeu duas escrituras de compra e venda e uma de cessão de direitos lavradas no 7º Ofício de Nova Iguaçu, que não puderam ser registradas em Belford Roxo. Ao analisar os documentos, constatou inúmeras irregularidades, como ausência de ITR, INCRA, erros materiais em nomes, CPF, identidade e inscrição da área. Disse que elaborou um dossiê com todas as pendências e entregou ao Dr. Mauro para regularização junto ao 7º Ofício, pois não poderia fazer a retificação. Informou que Mauro contratou um despachante chamado Josué para cuidar da regularização.

Disse que, numa terceira etapa, Eloi e Mauro trouxeram documentos de cessão de direitos possessórios referentes a áreas diversas dentro do Núcleo Colonial São Bento, que queriam legalizar. Ele esclareceu que isso só seria possível após levantamento topográfico para identificar a localização exata das posses dentro da área de três milhões de metros quadrados, além da necessidade de inscrição no INCRA e pagamento do ITR, que não existiam. Disse que, sem esses documentos, não seria possível transformar as posses em escrituras de compra e venda para registro. Relatou que Eloi apresentou uma procuração que permitiria transferir alguns lotes pertencentes a uma chinesa, mas, nesse ínterim, apareceu no cartório uma senhora chamada Ester Cordeiro Costa, que se dizia procuradora legítima da chinesa, alegando ter trabalhado mais de 20 anos com ela e com os responsáveis pelos lotes.

Josemar afirmou que orientou Ester a conversar com Eloi e Washington Reis para resolver a





situação, pois descobriu que a procuração apresentada havia sido lavrada após a morte da chinesa, o que indicava falsificação. Disse que, diante disso, declarou que não queria participar de nada errado e que não faria parte de qualquer irregularidade. Relatou que Ester foi embora e não sabe se ela procurou Washington, mas que ficou receoso, pois não tinha certeza se as posses eram verdadeiras ou montadas. Por isso, decidiu interromper seu trabalho, afirmando que não faria mais nada, já que não havia condições de elaborar documentos da forma que estavam sendo exigidos.

Relatou que, a partir daí, começou a sofrer ameaças, sendo acusado de já ter recebido adiantamento. Disse que respondeu que não havia pedido nada, que o depósito foi feito por iniciativa deles, e que a escritura de compra e venda dos seis lotes de Eloi deveria ter sido descontada do valor de R\$150 mil, mas não foi paga. Afirmou que se prontificou a devolver o dinheiro, descontando os serviços legalmente realizados, mas eles não aceitaram, alegando que ele era obrigado a concluir o trabalho porque já tinham pago. Josemar declarou que respondeu que foi pago para fazer certo, não para cometer irregularidades.

Relatou que Eloi começou a ameaçá-lo, dizendo que iria à corregedoria e que o chamaria de caloteiro perante a população. Disse que respondeu que poderia fazer o que quisesse, pois estava tranquilo por agir corretamente e não lavrar escrituras ilegais. Contou que, em um dia, foi surpreendido com Eloi na porta do cartório, distribuindo panfletos difamatórios, acusando-o de ser caloteiro e estelionatário. Josemar afirmou que procurou seu advogado e registrou ocorrência policial por ameaça e calúnia na delegacia, sendo atendido pelo delegado Dr. Marco Aurélio Ribeiro, que orientou a não devolver o dinheiro naquele momento, deixando-o parado em conta, já que seria objeto de investigação.

Josemar disse que Eloi continuou ameaçando, afirmando que iria à corregedoria, e que respondeu que poderia ir, pois não faria nada errado. Relatou que o delegado comentou que Eloi tinha várias passagens pela polícia, incluindo tentativa de homicídio, porte de arma e outras ameaças, o que aumentou sua preocupação com a própria vida. Disse que reafirmou que não seria intimidado a praticar ilegalidades. Explicou que, até aquele momento, toda a documentação estava correta, mas que, um ano depois, em 2015, Eloi apresentou documentos de posse que não poderiam ser regularizados, alegando que o dinheiro de 2014 seria para isso, o que Josemar disse que jamais teria aceitado se soubesse.

Josemar afirmou que Eloi foi à corregedoria, que apurou os fatos e constatou que ele não cometeu nenhum crime ou falsificação, mas aplicou uma multa apenas por ter participado da reunião em Caxias, pois entendeu que não deveria ter ido. Disse que, mesmo assim, continuou sofrendo ameaças, xingamentos e intimidações, inclusive com insinuações de que pagaria com a vida. Relatou que foi um período muito difícil, pois era pressionado a praticar atos ilegais, mas manteve sua posição firme de não fazer nada errado, mesmo diante das ameaças constantes, inclusive na porta do cartório e por telefone.

Declarou que não havia nenhum ato lavrado por ele de forma irregular e que o depósito estava sendo usado para tentar coagi-lo. Disse que Eloi já havia feito alguns serviços pequenos no cartório, como tirar certidões de imóveis e reconhecimento de firma, mas nunca lavratura de escritura. Explicou que, às vezes, advogados pedem que ele vá a determinados lugares para esclarecer como seria feito algum procedimento, e que isso não é incomum, pois ocorre apenas para dar explicações, especialmente com clientes conhecidos que já realizam serviços no cartório.

Relatou que o fato de o cliente ser Washington Reis, deputado, não fazia diferença, pois isso não influenciava o propósito do encontro. Disse que Eloi e Washington Reis falaram que tinham terrenos e imóveis para regularizar e que o Dr. Mauro também estava presente no dia do jogo. Reiterou que a estimativa de 500 mil reais mencionada foi apenas uma previsão geral, incluindo gastos com INCRA, levantamento topográfico e outros serviços, e que esse valor não seria para o cartório. Afirmou que os 150 mil reais não foram solicitados, mas depositados por iniciativa deles.





Explicou que, nesse encontro, não se sugeriu que ele se encarregaria da regularização completa, pois não faz esse tipo de serviço nem indica profissionais, embora seja comum receber cartões de visita de pessoas que atuam na área cartorária. Disse que, em alguns casos, construtoras fazem depósitos antecipados para serviços futuros, citando como exemplo a empresa CR2, que costumava adiantar valores altos e só depois levar contratos e documentos, o que é prática comum. Afirmou que, no caso em questão, o depósito foi seguido pela solicitação para fazer o inventário, que envolvia uma área equivalente a seis ou sete estádios do Maracanã, cerca de três milhões de metros quadrados, com lotes rurais de 50 mil a 100 mil metros quadrados.

Relatou que os herdeiros pagaram sua parte do inventário, e que a Olympus pagou após a compra e venda, enquanto Eloi pediu para descontar sua parte das seis escrituras do valor de 150 mil reais. Disse que esse valor ficou intocado inicialmente e que, alguns meses depois, apresentaram outras duas escrituras de compra e venda. Explicou que essas escrituras lavradas no 7º Ofício eram anteriores ao contato com ele, feitas em 2013, antes de qualquer serviço realizado por ele. Disse que essas escrituras foram levadas para registro em Belford Roxo, mas não foram aceitas devido a inúmeros erros e irregularidades cometidas pelo 7º Ofício. Josemar afirmou que não poderia corrigir esses erros, apenas fez um levantamento das irregularidades, elaborou um dossiê e entregou para eles, explicando que a correção deveria ser feita no 7º Ofício.

Afirmou que sua relação com Eloi começou a se deteriorar em 2015, quando Eloi apresentou apenas documentos de posse, caracterizando o que ele chamou de terceira fase do processo. Disse que a escritura lavrada para Eloi, que não foi paga, deveria ter sido descontada do valor de R\$150 mil, referente às seis escrituras, cujo custo seria aproximadamente R\$30 mil. Explicou que o restante do valor seria utilizado para regularizar outros documentos que viessem a ser apresentados. Relatou que, quando Eloi fez o depósito de R\$150 mil, afirmou que seria um adiantamento para regularização dos lotes e serviços cartorários, com abatimento dos valores e devolução do saldo, caso sobrasse, ou complementação, se necessário.

Disse não se lembrar há quanto tempo conhecia Eloi, mas afirmou que ele já realizava serviços simples no cartório, como reconhecimento de firmas, autenticações e emissão de certidões. Explicou que a origem do Núcleo Colonial São Bento estava vinculada ao 2º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu e, posteriormente, passou para a competência do 5º Ofício, o que exigia consultas e registros em ambos os cartórios. Disse que Eloi começou a frequentar mais o cartório nesse período, levantando informações sobre registros existentes.

Josemar relatou que Eloi foi quem levou o assunto ao cartório pela primeira vez e que teve, no máximo, duas reuniões com ele no cartório, nas quais Eloi e Washington Reis explicaram os serviços pretendidos. Disse que não tinha conhecimento de nenhuma empresa envolvida, pois Eloi sempre falava em nome de Washington Reis, afirmando que este queria realizar um empreendimento imobiliário na região e precisava regularizar lotes para vendê-los. Explicou que, após essas reuniões, Eloi o levou para um encontro com Washington Reis no clube Tigres, durante uma partida de futebol. Disse que a reunião foi rápida e que Washington Reis explicou que também tinha áreas e posses a regularizar, pedindo uma estimativa de gastos. Josemar afirmou que, considerando a área de mais de três milhões de metros quadrados, estimou um custo aproximado de R\$500 mil, incluindo serviços como topografia, INCRA, despachantes e cartório.

Esclareceu que qualquer pessoa pode ter acesso à conta do cartório para realizar depósitos, pois os dados são fornecidos para transferências e pagamentos sempre que solicitados.

Josemar afirmou que não houve qualquer combinação sobre o depósito de R\$150 mil como entrada e que esse depósito deve ter sido um acordo entre Eloi e Washington Reis, sem sua participação. Disse que, conforme os serviços fossem prestados, os pagamentos seriam feitos, mas que no dia do encontro não houve nenhuma tratativa nesse sentido. Explicou que o problema começou quando se recusou a lavrar escrituras com base em documentos de posse,





momento em que passaram a ameaçá-lo, pois até então estava tudo certo. Afirmou que o dinheiro foi depositado para tentar obrigá-lo a fazer documentos ilegais, e que acredita que a intenção de prejudicá-lo já existia, pois os documentos de posse estavam com eles desde antes e só foram apresentados um ano depois, em 2015.

Declarou que isso demonstra má-fé, pois o depósito foi usado como subterfúgio para coagi-lo a praticar irregularidades, o que ele se negou a fazer. Disse que a estimativa de R\$500 mil era razoável para uma área de três milhões de metros quadrados, mas reforçou que esse valor não seria para o cartório. Relatou que Washington Reis chegou a ligar para ele duas vezes, xingando-o e dizendo que o dinheiro estava na conta e que ele tinha que fazer os documentos de qualquer maneira. Afirmou que a relação ficou estremecida quando se recusou a lavrar escrituras com base em documentos possessórios, pois eram precários e sem elementos mínimos, como confrontações ou localização exata dentro da área. Disse que também foi apresentada uma procuração falsa, lavrada após a morte da proprietária, o que reforçou sua decisão de não prosseguir.

Explicou que eles não quiseram receber o dinheiro de volta porque queriam usá-lo como pressão para obrigá-lo a agir ilegalmente, chegando a denunciá-lo na corregedoria sob alegação de que estava se negando a cumprir serviços pagos. Disse que, na verdade, estavam tentando forçá-lo a fazer algo errado, pois os documentos eram falsos e impossíveis de regularizar. Relatou que, diante das ameaças, procurou a polícia em maio de 2016, após Eloi começar a distribuir panfletos difamatórios. Afirmou que Eloi não aceitava nem que fosse descontado o valor dos serviços já realizados, motivo pelo qual existe um processo judicial discutindo essa questão. Disse que Eloi chegou a ameaçá-lo com frases como "isso não vai ficar assim, você vai pagar por isso".

Reiterou que as irregularidades foram constatadas na terceira etapa, quando lhe entregaram documentos de posse sem qualquer identificação adequada, sem INCRA, sem ITR, sem dados dos proprietários ou posseiros, apenas folhas simples com nomes. Disse que se negou a lavrar escrituras porque não havia elementos legais, e que as ameaças tinham como objetivo obrigá-lo a agir ilegalmente com base no depósito feito. Explicou que, para regularizar posseiros, seria necessário levantamento topográfico e identificação dos lotes ocupados, além da intimação dos legítimos proprietários para eventual usucapião, o que não era possível com os documentos apresentados.

Josemar afirmou que nunca ofereceu serviços extra-cartoriais, que não houve acordo para pagamentos ilegais e que, se soubesse que chegaria a esse ponto, não teria feito nem os atos legais. Disse que o objetivo deles na terceira etapa era ultrapassar os limites legais, o que gerou toda a rusga e os problemas atuais. Reforçou que, no momento do depósito em 2014, não tinha conhecimento das irregularidades, pois tudo era apenas conversa verbal. Declarou que foi ameaçado apenas por Eloi e lamentou estar sendo acusado por se negar a fazer algo errado, afirmando que, se tivesse cedido, não estaria enfrentando problemas, mas que preferiu agir corretamente.

Por sua vez, o acusado ELOI DE OLIVEIRA PINTO afirmou que sabia do que estava sendo acusado e que queria responder a todas as perguntas, garantindo que nada ficaria sem esclarecimento. Disse que nenhuma das acusações contra ele era verdadeira. Explicou que, antes de falar sobre as tratativas, precisava esclarecer como adquiriu os bens, para que tudo ficasse mais claro. Relatou que conhecia os imóveis desde a década de 1980, mais precisamente 1982, quando eram uma colônia de japoneses que compraram terras do Núcleo Colonial São Bento, criado pelo INCRA, com cerca de 430 lotes, começando na frente da Petrobras e terminando em Nova Iguaçu. Disse que conhecia aproximadamente 90% desses lotes.

Relatou que, na década de 1980, alugou uma área de uma família cujo patriarca era Kazuil Tanigut, conhecido como Paulo Japonês. Disse que, por volta de 1983, na época do governo Sarney, Paulo decidiu vender a área, e ele era arrendatário. Relatou que, em 27/09/2000, vendeu alguns imóveis para chineses do Saara, que tinham um grande negócio com centenas





de funcionários. Disse que, na época, estava se separando da esposa e resolveu vender a propriedade. Explicou que recebeu um apartamento na Avenida Sernambetiba (atual Lúcio Costa) e um valor em dinheiro, mas não lembra o valor atualizado. Contou que a escritura foi marcada no 7º Ofício, mas houve problemas porque os compradores usaram cheques de terceiros e não cumpriram o pagamento. Disse que fez a escritura para uma mulher, mas quem apareceu foi um homem chamado Tsai Fuchag, o chinês do Saara, e que os cheques voltaram, os compradores desapareceram e nunca mais os viu.

Afirmou que, depois, os chineses tentaram retomar o imóvel, colocando pessoas para pressioná-lo, inclusive bandidos, mas não conseguiram. Disse que chegaram a enviar políticos, como o pastor Marcos Pereira, mas ele não cedeu. Relatou que decidiu permanecer na área e alegar usucapião, pois tinha atividade econômica com agricultura e pecuária. Disse que, se houvesse ação de imissão de posse, entraria com pedido de anulação do negócio, pois não houve tradição nem pagamento. Contou que, anos depois, corretores voltaram a procurá-lo e ele propôs pagar pelo apartamento para encerrar a pendência. Disse que, por volta de 2009/2010, pagou cerca de R\$200 mil pelo apartamento, fez um recibo particular e obteve uma procuração através de Tsai Fuchag. Afirmou que esse chinês consta como morto no TJ, mas não acredita nisso, assim como não acredita na morte da mulher envolvida, pois considera que todos faziam parte de uma quadrilha.

Eloi disse que, após resolver essa pendência, Washington Reis voltou a procurá-lo para negociar, pois conhecia a área desde os anos 1980. Afirmou que conhece Washington desde criança. Disse que, depois de pagar pelo apartamento, falou com Washington que agora poderiam fazer negócio, mas seria necessário regularizar os lotes. Explicou que eram 33 lotes, com um perímetro de 13 km, não se tratando de uma área pequena.

Afirmou que conversou com Washington, que lhe perguntou como poderia regularizar os imóveis. Disse que respondeu que tinha condições de fazer escritura de pelo menos metade dos lotes, enquanto a outra parte dependeria do advogado de Washington, a quem explicaria o caminho. Relatou que o advogado Mauro Barcelos o procurou e ele explicou que tinha condições de regularizar parte dos imóveis, mas que para os demais seria necessário seguir os procedimentos previstos em lei, como usucapião judicial ou administrativo. Disse que explicou que, conforme o Código de Processo Civil, quem tem posse por 20 anos ou atividade produtiva por 10 anos pode requerer usucapião, mas que preferia evitar a via judicial por ser demorada. Afirmou que tinha posse mansa e pacífica, sem invasores, e que poderia fazer levantamento fiscal e administrativo para regularização, conforme previsto na Lei de Registros Públicos.

Eloi declarou que não procurou Josemar por amizade, mas porque o cartório dele era competente para atuar na área, que fica na divisa entre Nova Iguaçu e Belford Roxo, onde há confusão sobre a jurisdição. Disse que levou os documentos ao cartório e explicou que tinha 31 lotes, metade com documentos e a outra metade precisando de usucapião administrativo. Reforçou que, quando falava em regularizar, não se referia apenas a escritura ou registro, mas a um conjunto de procedimentos administrativos, fiscais e judiciais. Afirmou que tinha documentos de posse de vários antigos ocupantes, que comprou todas as posses, que era o único ocupante da área e que mantinha atividade econômica, como criação de gado e produção de leite. Disse que conhecia os procedimentos para obter certidões e regularizar no INCRA.

Eloi relatou que levou os documentos e que todo o processo demorou pelo menos seis meses, enquanto Washington insistia em resolver rapidamente. Contou que surgiu a oportunidade de resolver outro problema envolvendo um vizinho, Gilson Soares Ximenes, cuja viúva inventariante estava em dificuldades financeiras para concluir um inventário. Disse que sugeriu a Washington que comprasse essa área, pagasse o inventário e, assim, regularizasse os lotes, resolvendo pendências de ambos. Explicou que tinha lotes comprados há muito tempo, inclusive de pessoas ligadas à UNIG, mas que estavam em nome de Gilson. Disse que, pagando o inventário, seria possível legalizar tudo, e que isso foi explicado ao tabelião, que fez cálculos de custos com despachante, topógrafo e engenheiro. Afirmou que procurou Josemar





primeiro por ser competente para atuar na área e também porque ele tinha experiência no ramo imobiliário, com empresa de construção e venda de imóveis, cuja sede ficava acima do cartório, o que facilitava a situação.

Eloi afirmou que sabia que Josemar tinha experiência no ramo imobiliário, inclusive estava construindo casas no Km 32 da antiga Rio-São Paulo, o que lhe dava conhecimento para ajudar a resolver o problema. Disse que todo o processo demorou bastante, entre seis meses e um ano, antes de qualquer pagamento. Explicou que Josemar fez uma avaliação, calculando as despesas do inventário e outros custos, esclarecendo que não se tratava apenas de emolumentos, mas também de serviços necessários para regularização dos lotes rurais, como elaboração de memorial descritivo exigido pela Lei 6.015/73, devido à possibilidade de sobreposição de escrituras antigas. Disse que esse memorial deveria ser feito por topógrafo, serviço caro e difícil de contratar, e que acreditava que, contratando tudo em um pacote, ficaria mais barato e prático.

Relatou que Josemar calculou os custos com despachante, certidões, confrontações e plantas, explicando que cada lote exigia memorial descritivo e planta individual, demandando engenheiro e topógrafo. Disse que esteve com Josemar mais de dez vezes no cartório e que chegaram à conclusão de que os gastos para regularizar tudo ficariam em torno de R\$500 mil. Afirmou que, ao calcular, estimou cerca de R\$15 a R\$16 mil por lote, valor que considerava baixo. Disse que, se tivesse feito um recibo indicando que o valor correspondia a 31 lotes, o Ministério Público não teria considerado absurdo. Explicou que só fecharia a venda do imóvel se conseguisse regularizar tudo ou parte dos lotes, pois já tinha 16 com possibilidade de escritura e os demais seriam por usucapião administrativo.

Afirmou que Josemar deu o preço aproximado de R\$500 mil, mas que acertaram que seria parcelado por lote, e como Josemar não sabia que ele tinha condições de escriturar 16 lotes, o valor caiu pela metade. Disse que Josemar pediu R\$150 mil antecipados e que isso foi pago, ressaltando que é difícil descobrir a conta de um cartório, mas que Josemar forneceu os dados. Relatou que, na última reunião, disse a Josemar que tinha comprador, mas que só poderia fechar a venda se resolvesse a situação dos lotes. Explicou que levaria Josemar até o adquirente, que adiantaria o dinheiro para que os serviços fossem realizados, e que esse era o acordo.

Prosseguiu dizendo que os R\$150 mil não eram destinados ao cartório, mas sim para custear serviços como contratação de despachantes, pagamento de certidões, topógrafos para elaboração de memoriais descritivos e engenheiros, já que cada lote que precisasse de usucapião administrativo exigiria uma planta individual com confrontantes diferentes, o que demandava tempo, dinheiro e trabalho. Disse que chegou a pesquisar o custo da topografia na época, que era cerca de R\$0,15 por metro quadrado, o que daria mais de R\$450 mil apenas para esse serviço. Relatou que, diante disso, decidiu fazer um acordo com Josemar, acreditando que, como seria por produtividade, ele só faria parte do serviço, mas que o problema começou quando Josemar, após receber quase tudo que poderia ganhar, deixou de executar os trabalhos.

Explicou que o serviço foi tratado previamente, após várias reuniões ao longo de mais de seis meses, e que apresentou documentos e indicou que não queria seguir pelo usucapião judicial por ser demorado, optando pelo administrativo conforme a lei. Disse que conhecia Washington desde criança, pois sempre tiveram relação de amizade, e que Washington lhe perguntou se venderia a área, pois tinha interesse em fazer um projeto industrial. Relatou que respondeu que havia problemas de documentação, pois sempre comprou lotes de posseiros e tinha procurações, inclusive de famílias que foram para o Japão, mas que conseguiu contato com elas para assinar escrituras. Disse que Washington sempre fez negócios como pessoa jurídica, nunca como pessoa física, e que, na primeira vez que conversaram sobre a venda, Washington era prefeito, entre 2003 e 2007, e ele respondeu que não podia vender.

Contou que Washington chegou a convidá-lo para ser sócio em uma área industrial, mas recusou, preferindo manter a amizade. Disse que, depois, aceitou vender, mas que a



negociação sobre preço demorou dois ou três anos, pois quando pedia um valor, Washington contestava e ele aumentava de brincadeira. Relatou que conheceu Mauro em 2014, quando disse que venderia, e que pediu para Washington levar um advogado para explicar como resolver a documentação. Disse que, após acertar com Josemar uma avaliação e um valor proporcional à regularização dos lotes, ocorreu um encontro com Washington, que aceitou a proposta. Explicou que quem tinha competência para fazer a regularização era o cartório, pelo princípio da instância, e que já tinha conversado com Josemar sobre isso.

Relatou que convidou Josemar para ir a um jogo festivo, onde tratariam do valor da entrada para iniciar os serviços intermediários, como despachantes, certidões, topógrafos e engenheiros, deixando claro que o dinheiro não era para Josemar pessoalmente. Disse que ficaram cerca de meia hora conversando no local, que estava cheio de políticos, e que tudo que envolvia a empresa de Washington era tratado diretamente com ele, pois não negociava com a empresa, mas com o dono. Afirmou que nunca havia feito usucapião administrativo antes, mas sabia como fazer judicialmente e que a lei permitia o procedimento.

Eloi afirmou que todo o processo deveria seguir a lei, e que por isso estudou a legislação, verificou os requisitos e constatou que os cumpria, pois tinha posse do imóvel há mais de 40 anos. Disse que reuniu a documentação e explicou a situação a Josemar, que reconheceu a viabilidade da regularização. Relatou que os R\$150 mil depositados eram destinados ao pagamento de serviços intermediários, como despachantes, certidões, topógrafos e engenheiros, e que o depósito foi feito deliberadamente na conta do cartório para evitar problemas futuros e garantir transparência. Explicou que consultou profissionais e verificou que os custos eram altos, especialmente para topografia, serviço difícil de encontrar, além de já conhecer Josué, despachante que trabalhava para empresas ligadas ao cartório, e ter noção dos valores.

Eloi disse que, ao negociar com Josemar, já sabia até onde poderia chegar e considerou razoável o valor pedido, que seria proporcional ao serviço realizado. Afirmou que o custo estimado não chegava a 3% do valor da venda, menos que o ITBI, e que Josemar provavelmente calculou R\$15 mil por lote, totalizando cerca de R\$450 mil mais emolumentos, o que justificava a estimativa de R\$500 mil. Disse que, quando levou Josemar ao jogo de futebol, não foi para apresentá-lo a Washington, mas para acertar o pagamento, pois Washington havia perguntado se poderia pagar, e ele respondeu que sim, garantindo que Josemar era uma pessoa correta. Relatou que confiou nele, pois tinha interesse em vender e estava negociando por um bom valor.

Eloi afirmou que Josemar já tinha acesso a toda a documentação, pois passaram quase um ano analisando e calculando custos. Disse que apenas ele, Josemar e Mauro poderiam confirmar esses fatos, e que fazia questão de levar Mauro às reuniões porque ele era o mais interessado e isso ajudava a dividir responsabilidades. Explicou que sua obrigação era apresentar documentos e auxiliar, enquanto Mauro cuidava da parte administrativa. Disse que seus lotes iam do número 399 ao 430, totalizando 31, e que o primeiro passo era regularizar aqueles que tinham possibilidade de escritura, separando-os dos demais.

Eloi afirmou que chegou a um ponto em que precisava tomar uma atitude, pois não podia ficar esperando indefinidamente. Disse que, em 14/03, enviou uma mensagem pelo WhatsApp para Josemar dizendo: "Boa noite meu amigo, você não atende o telefone e não paga". Explicou que nunca disse que Josemar era obrigado a fazer o serviço, mas que, diante da falta de resposta e pagamento, avisou que iria à corregedoria, à polícia e proporia uma ação de cobrança, o que efetivamente fez. Afirmou que, se isso não fosse possível, teria outros meios, e que um deles foi ir à porta do cartório para constranger Josemar, pois considerava isso o mínimo que poderia fazer.

Declarou que a alegação de abater valores pelos serviços prestados era uma "casca de banana", pois existe uma ação judicial cível para cobrar os valores, e se admitisse abatimento, isso poderia prejudicar sua demanda. Disse que Mauro, advogado da empresa Olympus, deve ter todos os recibos dos serviços pagos, pois foi ele quem efetuou os pagamentos. Afirmou que



Josemar nunca pediu para consignar valores ou devolver o dinheiro, e que continua com o valor depositado. Relatou que, diante disso, entrou com reclamação na corregedoria e, em seguida, Josemar registrou ocorrência por ameaça, o que Eloi questionou, dizendo não entender que tipo de ameaça teria feito.

Disse que não vê Josemar há muito tempo, pois ele se esconde, entrando no cartório e trancando-se, com acesso restrito. Afirmou que conhece Josemar há mais de 20 anos, desde que assumiu o cartório após concurso, mas que nunca teve proximidade, descrevendo-o como uma pessoa difícil e arrogante. Disse que só teve contato porque precisava resolver a situação, e que, após a denúncia, ficou tão contrariado que parou de advogar. Relatou que sempre trabalhou com imóveis, mas nunca lavrou escritura no cartório de Josemar, apenas utilizava serviços por meio de funcionários.

Afirmou que vendeu os lotes para a empresa Olympus e que houve diversas reuniões para discutir documentos e valores, demorando pelo menos seis meses antes da reunião final. Disse que, pelo preço que vendeu, jamais faria algo errado, pois não havia necessidade, já que sabia como proceder corretamente. Explicou que orientou o tabelião e o advogado Mauro sobre a regularização administrativa, incluindo obtenção de CCIR, impostos e certidões, para entregar tudo ao cartório competente. Reforçou que não tinha intimidade com Josemar e não precisava disso, pois sabia como agir legalmente.

Por fim, declarou que Washington e a empresa apenas adiantaram o dinheiro, pois o imóvel era dele, e que Washington foi apenas intermediário do pagamento, sem responsabilidade sobre o negócio. Disse que o acordo com Josemar previa um gasto aproximado de R\$500 mil, dividido em etapas, começando com serviços intermediários como despachantes, certidões, topografia e memorial descritivo, além de plantas dos imóveis. Afirmou que esse pagamento inicial era como qualquer negócio, e que seu compromisso era fornecer toda a documentação possível para regularizar os lotes, sendo que os que não pudessem ser regularizados poderiam ser destinados a reflorestamento ou parque. Disse que, ainda assim, tinha condições de regularizar todos os lotes por meio de usucapião administrativo.

Constata-se, assim, que os depoimentos da Autoridade Policial e do policial civil, colhidos sob o crivo do contraditório e da ampla defesa, mostram-se consistentes e harmônicos, não havendo indícios que comprometam sua credibilidade.

Verifica-se nos autos que Washington Reis e Eloi, seu intermediário, ajustaram com o tabelião Josemar Francisco o pagamento de vantagem indevida para a realização de atos ilícitos de regularização e legalização de imóveis, mediante fraude documental. Segundo as declarações, houve reunião entre Washington Reis, Eloi e Josemar, ocasião em que foi pactuado o pagamento de R\$ 500.000,00 para viabilizar a prática dos atos, sendo efetuado um pagamento inicial de R\$ 150.000,00, por meio de transferência bancária (TED) para a conta do cartório, conforme confirmado nos autos em IDs 65, p.71, e 989.

As testemunhas relataram que Eloi atuava como responsável por intermediar as tratativas com os cartórios, inclusive levando Josemar à reunião com Washington Reis, ocasião em que se consolidou o acordo ilícito. Tal conduta evidencia a prática de corrupção ativa (art. 333, CP), pois Washington Reis e Eloi ofereceram vantagem indevida para influenciar ato funcional do tabelião.

Por sua vez, Josemar, na qualidade de tabelião, aceitou a proposta e iniciou a execução dos atos fraudulentos, lavrando escrituras mesmo diante da irregularidade patente, como a utilização de procurações de pessoas já falecidas. Essa conduta configura corrupção passiva (art. 317, §1º, CP), pois recebeu vantagem indevida para praticar ato contrário ao dever funcional.

Ressalta-se que, ao final de seu interrogatório, o acusado Eloi declarou que Washington e a empresa Olympus adiantaram o dinheiro. Todavia, o próprio Washington afirmou que o depósito de R\$150.000,00 foi realizado pela referida empresa, sob a justificativa de que esta





devia valores a Eloi pela aquisição do terreno, e que tal quantia seria posteriormente descontada na compra da propriedade.

Ora, a reunião de "negócios" ocorreu entre os três réus - Eloi, Washington e Josemar - e o informante Mauro, com tratativas diretas sobre regularização e escrituração. Entretanto, quem efetivamente realizou o pagamento foi a referida empresa, cuja participação ambos os acusados - Washington e Eloi - e o informante Mauro tentam, por algum motivo, minimizar ou negar o envolvimento do ex-prefeito.

Todavia, vale ressaltar que, nos Termos de Declaração em ID 937, o referido informante declarou "(...) que o depoente é advogado da empresa OLIMPUS; que a WR Empreendimentos tem participação societária na OLIMPUS; que o Prefeito de Duque de Caxias, Washington Reis, é um dos sócios da WR Empreendimentos; que a OLIMPUS comprou diversos terrenos do Advogado Eloi, o qual possui muitos lotes rurais na Baixada Fluminense (...).".

Ressalte-se, ainda, que na manifestação constante do ID 1015, o próprio acusado Washington reconhece a existência de dívida em favor do corréu Eloi, ocasião em que foi realizada a cessão do crédito (ID 75, p.70), conforme se observa:

"O Cartório foi contratado por meio de seu tabelião, pela quantia de R\$ 500.000,00 para realizar a legalização dos lotes, e o mesmo recebeu um sinal de R\$ 150.000,00, por meio de depósito diretamente na Conta do Cartório, conforme dito acima. Passados vários meses, sem realizar qualquer prestação de serviços e ainda sem prestar contas do como estava o andamento dos registros, a SPE decidiu buscar novos profissionais. Como devíamos valores ao Dr. Elói, que tinha obrigação contratual de legalizar os lotes e comprometimento moral com a indicação do Cartório, cedemos o crédito que possuíamos ao Dr. Elói, quitando parte de nossa dívida com o mesmo, e o Dr. Elói falou que resolveria amigavelmente.".

Tal declaração fragiliza a narrativa defensiva e evidencia a relação societária e comercial direta entre Washington, Eloi e a empresa Olympus, corroborando a tese acusatória de que o depósito não consistiu em mera antecipação por serviços privados, mas sim em vantagem indevida destinada a influenciar funcionário público na prática de ato de ofício.

Cumprе salientar que o informante Mauro declarou: "a contratação é do Eloi com Josemar, então quem tinha que exigir documento era Eloi". Tal assertiva, entretanto, evidencia grave contradição diante da dinâmica dos fatos: se a empresa Olympus foi responsável pelo depósito de R\$ 150.000,00 na conta do cartório, seria imprescindível a existência de recibo ou prestação de contas, especialmente considerando o vultoso valor envolvido - o que não ocorreu. A ausência de qualquer documento fragiliza a justificativa apresentada e reforça a tese de irregularidade. Ademais, o próprio acusado Eloi afirmou que Mauro, advogado da empresa Olympus, "deve ter todos os recibos dos serviços pagos, pois foi ele quem efetuou os pagamentos", revelando clara tentativa de transferir responsabilidades entre si, em evidente estratégia de dissimulação.

No que tange ao acusado Josemar, à época dos fatos exercia a função de tabelião do 5º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu, tendo se deslocado até Duque de Caxias para reunião com o ex-parlamentar Washington Reis. Cumprе salientar que, mormente, ao Oficial de Registro é atribuída a competência para praticar atos extrajudiciais nos limites da comarca ou da circunscrição a que estiver vinculado, nos termos dos artigos 9º e 12 da Lei n.º 8.935/1994.

O referido acusado declarou que acertou o valor de R\$ 500.000,00 para a regularização pretendida. Todavia, não trouxe aos autos qualquer documento que comprove o valor cobrado, tampouco a que título foi exigido. É certo que os emolumentos cartorários podem ser pagos de forma antecipada, porém imediatamente antes ou no momento da prática do ato, e nos estritos limites dos valores fixados para cada ato, conforme previsão dos incisos VIII e IX do artigo 30 do citado diploma legal.





A conduta narrada, portanto, desborda completamente da legalidade, pois não se tratou de antecipação regular de emolumentos, mas sim de quantia vultosa, sem vinculação a ato específico, depositada na conta oficial do cartório, circunstância que reforça o caráter de vantagem indevida e a intenção de induzir ou facilitar a prática de atos funcionais à margem da lei.

Ainda, vale ressaltar que o acusado Josemar declarou, durante seu interrogatório judicial, que as irregularidades foram constatadas apenas na terceira etapa, quando lhe entregaram documentos de posse sem qualquer identificação adequada, sem inscrição no INCRA, sem comprovação do ITR, sem dados dos proprietários ou posseiros, apresentando apenas folhas simples com nomes.

Entretanto, o acusado Eloi afirmou que Josemar já tinha acesso a toda a documentação, pois passaram quase um ano analisando e calculando custos, o que revela contradição relevante entre as versões apresentadas.

Tal divergência evidencia que, embora Josemar alegue desconhecimento das irregularidades até a fase final, Eloi sustenta que houve prévia ciência e análise documental, circunstância que reforça a suspeita de conluio e ajuste prévio para viabilizar a regularização, mesmo diante da precariedade dos títulos.

Insta salientar que os lotes, objeto da controvérsia, foram originalmente vendidos por Luis Souza da Silva e Arinete Monteiro da Silva a Luiz Rodrigues Pinto e Maria Cardoso Pinto, em 10/04/1987, conforme Escritura de Compra e Venda (ID 482, p.490/494). Posteriormente, os referidos compradores outorgaram poderes ao acusado Eloi para proceder à venda dos mesmos lotes, conforme procuração constante no ID 482, p.504/505. Na sequência, a alienação foi realizada em favor de Lin Liu Yin, conforme Escritura de Compra e Venda (ID 13; ID 133, p. 161/169; ID 482) e Certidão Cartorária do 6º Ofício (ID 133, p. 171; ID 173). Não há, contudo, qualquer procuração posterior outorgada pelo último comprador ao mencionado acusado, circunstância que evidencia a ausência de poderes válidos para atos subsequentes.

Cumprir destacar que o próprio acusado Josemar, em seu interrogatório judicial, declarou que compareceu ao cartório uma senhora identificada como Ester Cordeiro Costa, a qual se apresentava como procuradora legítima da chinesa adquirente dos lotes, alegando ter trabalhado por mais de vinte anos com ela e com os responsáveis pelos imóveis.

Todavia, Josemar afirmou que, ao analisar a documentação, constatou que a procuração apresentada havia sido lavrada após a morte da outorgante, circunstância que, por si só, indica falsificação evidente e absoluta invalidade do instrumento. Diante disso, orientou Ester a procurar Eloi e Washington Reis para resolver a situação, reconhecendo a gravidade da irregularidade.

Dessa forma, considerando que o conjunto probatório demonstra de forma inequívoca que o acusado Josemar solicitou e recebeu, diretamente na conta oficial do cartório, a quantia de R\$150.000,00, valor este depositado de comum acordo pelos acusados Eloi e Washington, os quais sequer negam tal fato, impõe-se concluir que as condutas praticadas se subsumem perfeitamente aos tipos penais previstos nos artigos 317 e 333 do Código Penal.

#### IV. Do Dispositivo

Isso posto, JULGO PROCEDENTE a pretensão punitiva estatal para CONDENAR WASHINGTON REIS DE OLIVEIRA, JOSEMAR FRANCISCO e ELOI DE OLIVEIRA PINTO, imputando-lhes a prática da conduta delituosa prevista no artigo 333, parágrafo único (Washington e Eloi), e no artigo 317, §1º (Josemar), ambos do Código Penal.

Como consequência, passo à fixação da pena, observando o artigo 5º, inciso XLVI, da Constituição da República e os artigos 59 e 68 do Código Penal.





V. Da Dosimetria

Washington Reis de Oliveira (Artigo 333, parágrafo único, do Código Penal)

1) O réu é primário e não possuidor de maus antecedentes, consoante sua FAC em ID 4409, esclarecida em ID 4025. Todavia, elevo a pena-base em razão da maior reprovabilidade da conduta do acusado Washington Reis, que, além de oferecer vantagem indevida, utilizou-se de intimidação para assegurar a prática do ato ilícito, conforme consta do depoimento do corréu Josemar: "Relatou que Washington Reis chegou a ligar para ele duas vezes, xingando-o e dizendo que o dinheiro estava na conta e que ele tinha que fazer os documentos de qualquer maneira". Tal circunstância revela dolo intenso e desprezo pelas normas legais, justificando o aumento da pena na primeira fase. Dessa forma, fixo a pena-base acima do mínimo legal, estabelecendo-a em 02 (dois) anos e 04 (quatro) meses de reclusão e 11 (onze) dias-multa, com valor unitário no mínimo legal.

2) Inexistem circunstâncias atenuantes a serem reconhecidas. Por outro lado, impõe-se o reconhecimento da agravante prevista no artigo 61, inciso II, alínea "g", do Código Penal, pois restou demonstrado que o acusado, à época dos fatos, exercendo mandato de deputado federal, valeu-se de sua condição de agente político para, mediante influência e poder intimidatório, obter os lotes mencionados, conforme amplamente delineado na peça acusatória. Tal conduta revela grave violação ao dever de probidade e à confiança depositada pela sociedade em quem exerce função pública, circunstância que acentua a reprovabilidade do comportamento e justifica a majoração da pena na segunda fase da dosimetria. Assim, agravo a pena intermediária em 1/6 (um sexto), fixando-a em 02 (dois) anos, 08 (oito) meses e 20 (vinte) dias, além do pagamento de 12 (doze) dias-multa, com o valor unitário do DM no mínimo legal.

3) Não há causas de diminuição de pena. Nos termos do parágrafo único do artigo 333 do Código Penal, as penas devem ser aumentadas de um terço quando, em razão da vantagem ou promessa, o funcionário retarda ou omite ato de ofício, ou o pratica infringindo dever funcional. No caso, restou comprovado que o tabelião acusado violou seus deveres funcionais ao realizar atividades estranhas à função notarial, como intermediação de serviços e atuação como despachante, além de ter participado de reuniões fora da comarca. Tal conduta foi considerada grave pela Corregedoria Geral da Justiça do TJRJ, que aplicou sanção administrativa consistente em suspensão das atividades por noventa dias, posteriormente convertida em multa (IDs 1224 e 1250). Assim, procedida a soma, fixa-se a pena definitiva em 03 (três) anos, 07 (sete) meses e 16 (dezesesseis) dias de reclusão, além do pagamento de 16 (dezesesseis) dias-multa, no valor unitário mínimo legal.

Eloi de Oliveira Pinto (Artigo 333, parágrafo único, do Código Penal)

1) O réu é primário e não possuidor de maus antecedentes, consoante sua FAC em ID 3994, esclarecida em ID 4025. Todavia, elevo a pena-base em razão da maior reprovabilidade da conduta do acusado, que, além de oferecer vantagem indevida, utilizou-se de intimidação e pressão para assegurar a prática do ato ilícito, conforme consta do depoimento do corréu Josemar: "Relatou que Eloi começou a ameaçá-lo, dizendo que iria à corregedoria e que o chamaria de caloteiro perante a população (...), chegando a distribuir panfletos difamatórios na porta do cartório", conforme ID 73, p.74. Tal circunstância evidencia dolo intenso e comportamento altamente censurável, justificando o aumento da pena na primeira fase. Dessa forma, fixo a pena-base acima do mínimo legal, estabelecendo-a em 02 (dois) anos e 04 (quatro) meses de reclusão e 11 (onze) dias-multa, com valor unitário no mínimo legal.

2) Ausentes circunstâncias agravantes e atenuantes.

3) Não há causas de diminuição de pena. Nos termos do parágrafo único do artigo 333 do Código Penal, as penas devem ser aumentadas de um terço quando, em razão da vantagem ou promessa, o funcionário retarda ou omite ato de ofício, ou o pratica infringindo dever funcional. No caso, restou comprovado que o tabelião acusado violou seus deveres funcionais





ao realizar atividades estranhas à função notarial, como intermediação de serviços e atuação como despachante, além de ter participado de reuniões fora da comarca. Tal conduta foi considerada grave pela Corregedoria Geral da Justiça do TJRJ, que aplicou sanção administrativa consistente em suspensão das atividades por noventa dias, posteriormente convertida em multa (IDs 1224 e 1250). Assim, procedida a soma, fixa-se a pena definitiva em 03 (três) anos, 01 (um) mês e 10 (dez) dias de reclusão, além do pagamento de 14 (quatorze) dias-multa, no valor unitário mínimo legal.

Josemar Francisco (Artigo 317, §1º, Código Penal)

1) O réu é primário e não possuidor de maus antecedentes, consoante sua FAC em ID 3987, esclarecida em ID 4025. As demais circunstâncias não são passíveis de serem analisadas. Logo, fixo a pena-base em seu mínimo legal, qual seja, 02 (dois) anos de reclusão e o pagamento de 10 (dez) dias-multa, com valor unitário no mínimo legal.

2) Ausentes circunstâncias agravantes e atenuantes.

3) Não há causas de diminuição de pena. Nos termos do §1º do artigo 317 do Código Penal, as penas devem ser aumentadas de um terço quando, em razão da vantagem ou promessa, o funcionário retarda ou omite ato de ofício, ou o pratica infringindo dever funcional. No caso, restou comprovado que o tabelião acusado violou seus deveres funcionais ao realizar atividades estranhas à função notarial, como intermediação de serviços e atuação como despachante, além de ter participado de reuniões fora da comarca. Tal conduta foi considerada grave pela Corregedoria Geral da Justiça do TJRJ, que aplicou sanção administrativa consistente em suspensão das atividades por noventa dias, posteriormente convertida em multa (IDs 1224 e 1250). Assim, procedida a soma, fixa-se a pena definitiva em 02 (dois) anos e 08 (oito) meses de reclusão, além do pagamento de 13 (treze) dias-multa, no valor unitário mínimo legal.

Fixo o regime aberto, para o cumprimento inicial da pena prisional de reclusão, com fulcro no artigo 33, §2º, "c", do Código Penal.

Deixo de realizar a detração penal prevista no artigo 387, §2º, do Código de Processo Penal, por entender que tal providência compete ao Juízo da Execução Penal. Isso porque, tratando-se de cálculo que pode implicar na modificação do regime inicial de cumprimento da pena, é necessário considerar critérios que vão além dos meramente aritméticos. Nesse sentido, destaca-se o entendimento da Excelentíssima Senhora Desembargadora Kátia Maria Amaral, ao relatar o seguinte acórdão:

"Haverá situações nas quais será inviável exigir-se do juízo da condenação maior aprofundamento em relação a tais situações, no que poderá ser deixada a detração para a fase da execução, como é o caso dos autos. Ademais, a progressão de regime não é um mero procedimento de cálculo aritmético de cumprimento de pena, exigindo aferição do mérito do apenado, o que não se coaduna com a fase processual de julgamento do recurso, podendo o benefício ser pleiteado no Juízo da Execução, justificando manter-se o regime fechado."

Diante da circunstância judicial negativa e do quantum da pena aplicada inviável a substituição da pena privativa de liberdade pela restritiva de direitos ou a suspensão condicional da pena aos acusados WASHINGTON REIS DE OLIVEIRA e ELOI DE OLIVEIRA PINTO, conforme dispõe o artigo 44, inciso III, e o artigo 77, caput e inciso I, ambos do Código Penal.

Entendo que a substituição da pena privativa de liberdade por restritiva de direitos se apresenta recomendável e suficiente como resposta penal ao acusado JOSEMAR FRANCISCO, de acordo com o disposto no artigo 44 do Código Penal.

De acordo como o disposto no artigo 44, §2º, do CP, deve a pena privativa de liberdade ser substituída por duas restritivas de direito ou uma restritiva de direitos e multa. A pena alternativa é recomendável porque, podendo eleger-se a prestação de serviços à comunidade





ou a entidades beneficentes, bem como prestação de outra natureza, consistente na entrega de cesta básica, o processado será motivado a refletir sobre as consequências das ações ilícitas, incentivando-o a desenvolver respeito pelo próximo e, portanto, a agir conforme as regras de conduta em vigor no âmbito social.

Substituo a pena privativa de liberdade por prestação de serviços à comunidade ou entidade beneficente, pelo prazo da pena fixada, que corresponderá a 1h (uma) por dia de pena, na forma a ser definida na execução, bem como pela entrega de uma cesta básica no valor de 02 (dois) salários-mínimos em favor de entidade beneficente a ser indicada também na execução, como fundamentado, de sorte a torná-la definitiva como sanção penal.

Os acusados responderam ao processo em liberdade, não havendo elementos que justifiquem a decretação de prisão cautelar. Assim, concedo-lhes o direito de recorrerem em liberdade.

No presente caso, verifico que houve requerimento do Ministério Público para fixação de valor mínimo destinado à reparação dos danos, conforme consta no ID 03, p.09. Assim, arbitro como indenização mínima a quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser paga individualmente pelos condenados à União. O referido valor deverá ser corrigido monetariamente pelo índice estabelecido pela Corregedoria do TJERJ, a partir desta decisão, e acrescido de juros moratórios de 1% ao mês, contados desde a data do evento danoso, valor que deverá ser pago pelos réus no prazo máximo de 15 (quinze) dias após o trânsito em julgado da presente sentença.

#### - Providências e Comunicações Finais

Condeno, ainda, os apenados ao pagamento das despesas processuais, com fundamento no artigo 804 do Código de Processo Penal. Eventual pedido de isenção deverá ser formulado na fase de execução, conforme Súmula nº 74 do TJ/RJ.

Por outro lado, deixo de determinar o lançamento dos nomes dos condenados no rol dos culpados, por ora, uma vez que o artigo 393 do CPP foi expressamente revogado pela Lei nº 12.403/2011.

Transitada em julgado, caso subsista a condenação, à serventia para:

- I - lançar o trânsito em julgado no sistema informatizado para cada parte do processo, conforme o caso (código 54 - Trânsito em Julgado; código 54 - Trânsito em Julgado MP);
- II - proceder às comunicações previstas no artigo 259, incisos XXVII a XXX, do novo Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça, certificando-se;
- III - expedir cartas de execução definitiva, nos termos dos artigos 105 da LEP e 674 do CPP, com atendimento às formalidades do artigo 106 da LEP, bem como dos artigos 277 (regime semiaberto e aberto) e 278, §1º (regime fechado) do novo Código de Normas da CGJ do TJ/RJ;
- IV - no caso de constar a execução provisória da sentença, comunicar à VEP a condenação definitiva, via malote digital, nos termos do artigo 279 do novo Código de Normas da CGJ do TJ/RJ.

Considerando que o valor bloqueado (ID 1370) constitui produto de crime e estando comprovado o ilícito, reputo pertinente o confisco, determinando a perda em favor da União, nos termos do artigo 91, inciso II, alínea "b", do Código Penal.

Oficie-se ao TRE para fins de cumprimento do artigo 15, inciso III, da Constituição Federal de 1988, uma vez alcançado o trânsito em julgado.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se na forma do artigo 392, CPP.

Após o cumprimento de todas as medidas, arquivem-se os autos.





Duque de Caxias, 16/12/2025.

**Andre Luiz Duarte Coelho - Juiz Titular**

---

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Andre Luiz Duarte Coelho

Em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Código de Autenticação: **4VVF.C2JC.SI1K.PVC4**  
Este código pode ser verificado em: [www.tjrj.jus.br](http://www.tjrj.jus.br) – Serviços – Validação de documentos

