

**AO JUÍZO DA VARA REGIONAL DE GARANTIAS DA COMARCA DE
BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC**

SIG n. 08.2025.00169800-2

Inquérito Policial n. 5001943-24.2024.8.24.0505

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por seu Promotor de Justiça ao final signatário e no uso de suas atribuições Constitucionais, vem perante Vossa Excelência oferecer **DENÚNCIA** contra

FERNANDO CARLOS DALPOSSO, brasileiro, inscrito no RG e CPF sob o n. 022.915.759-96, nascido em 19/9/1978, natural de Chopinzinho/PR, filho de Eva Dalposso e João Dalposso, com endereço à Rua 3680, n. 71, apto 501, Balneário Camboriú/SC, pela prática dos seguintes fatos delituosos:

O denunciado **FERNANDO CARLOS DALPOSSO**, ao longo dos anos e através da empresa Immobili Incorporadora Ltda, vem cometendo crime contra as relações de consumo e sucessivos estelionatos em face de consumidores que buscam adquirir seus imóveis próprios na cidade de Balneário Camboriú.

Agindo na qualidade de construtor e representante da empresa Immobile Incorporadora Ltda., através da oferta pública dos bens através de anúncios e corretoras de imóveis, **FERNANDO** induz inúmeros consumidores em erro ao lhes apresentar e vender imóveis localizados no município de Balneário Camboriú/SC, afirmando falsamente que as unidades possuem toda a documentação necessária para a transferência da propriedade, regularidade

construtiva e segurança jurídica.

Conforme amplamente verificado no caderno investigativo, **FERNANDO** oferta e vende projetos de casas geminadas impróprias ao consumo e, ainda, visando obter lucro, atrasa a entrega das obras até que o cliente cesse os pagamentos, momento em que revende a casa a terceiros e deixa desassistido – sem imóvel e sem dinheiro – o primeiro consumidor. Na mesma linha de atuação, visando vantagem ilícita em prejuízo alheio, vende imóvel que não lhe pertence ou que não o tem autorização para fazer.

Neste cenário que atualmente conta com uma série de ações cíveis onde os consumidores, extremamente lesados e desgastados, buscam a entrega de suas casas – que por vezes já contam inclusive com outros moradores – ou o ressarcimento do valor pago, muitas vezes a totalidade da transação acordada, caracterizando de modo indubitável a prática reiterada de crimes contra a relação de consumo e estelionato, tal qual os três fatos apurados no inquérito policial que ampara a presente denúncia:

Fato 1:

Em meados de setembro de 2018, **Marcos Vinicius Giacomini** adquiriu um imóvel do denunciado, localizado na Rua 2850, nessa cidade. Firmou o contrato no valor de R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais), tendo desse valor quitado a monta de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) e assumido o compromisso de financiar o restante quando da entrega das chaves.

Atrasada a entrega do imóvel e notificados extrajudicialmente de forma mútua, a vítima localizou a casa que havia adquirido sendo anunciada à venda na plataforma OLX, razão pela qual buscou o Registro de Imóveis dessa cidade e identificou que **no ano de 2020** o denunciado **FERNANDO** revendeu a casa a terceiros, que inclusive financiaram parte do valor e se encontram residindo no imóvel.

Judicialmente, já ciente que havia sido vítima de um golpe orquestrado pelo denunciado, a vítima Marcos aceitou a proposta de receber o valor atualizado em 90 (noventa) dias, o que não foi cumprido até hoje, permanecendo sem o valor e sem o imóvel.

Fato 2:

Em 19/8/2022 **Moacir André Zamin** adquiriu imóvel em construção localizado na Rua 2400, n. 987, casa 2, nessa cidade, pagando parte do valor como entrada e assumindo o compromisso de quitação quando da entrega do imóvel.

Ocorre que durante o período de obras e diante do atraso – esse justificado pelo réu por falta de dinheiro, que ensejou inclusive adiantamento de valores pelo adquirente – a vítima compareceu ao imóvel a fim de verificar o progresso, ouvindo dos pedreiros que lá trabalhavam que "Dona Andrea" – a quem conheciam como proprietária – havia solicitado mudanças na planta.

Foi nesse momento que a vítima tomou conhecimento que **FERNANDO**, através da imobiliária Riggori, revendeu o imóvel ao casal Andrea e Rubens em **10/5/2023**, consignando em contrato a existência de uma rescisão contratual ainda não perfectibilizada – notificação de rescisão essa que, conforme observado pelo juízo cível, deu-se em momento inclusive posterior à revenda do imóvel aos terceiros.

Desde que revendido o imóvel aos terceiros e até o momento em que a vítima descobriu o crime, transferiu ao denunciado **FERNANDO**, a fim de auxiliar na finalização do imóvel que há muito havia adquirido, a monta de R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais), sem fazer ideia que no local inclusive já residiam os terceiros.

Apesar do ajuizamento das ações cíveis e concessão de tutela de urgência em favor da vítima, essa até o momento segue sem seu imóvel, que desde a revenda efetuada por **FERNANDO** está em posse do casal Andrea e Rubens.

Fato 3:

Em meados de **junho de 2022** as vítimas **Pedro Fontes Estillac Gomez** e **Letícia Carla Pamplona Estillac Gomez** firmaram com o denunciado **FERNANDO** a aquisição de duas casa geminadas nessa cidade, uma localizada na Rua 1822 e a outra na Rua 1542, pagando pelos imóveis o valor à vista de R\$ 1.750.000,00 (um milhão, setecentos e cinquenta mil reais).

Acontece que em razão de atraso nas obras e uma série de

desentendimentos entre o ora denunciado e as vítimas, Pedro passou a contatar os demais consumidores dessa cidade que haviam adquirido imóveis de **FERNANDO**, vindo a descobrir que, em verdade, o imóvel localizado na Rua 1542 não pertencia ao denunciado, mas sim ao permutante do terreno, identificado como João Bittencourt.

Diante das intempéries ocorridas durante o prazo de construção dos imóveis, atualmente as vítimas aguardam a finalização da construção da casa localizada na Rua 1822 sem saber se houve eventual venda a terceiros – conforme prática observado nos fatos 1 e 2 – e tentam regularizar a compra da casa localizada na Rua 1542 junto ao legítimo proprietário, tendo a posse do imóvel de forma precária.

Todos os fatos narrados demonstram, portanto, que o denunciado **FERNANDO CARLOS DALPOSSO** vem, na direção da empresa Immobile Incorporadora Ltda, obtendo vantagem ilícita em prejuízo dos consumidores dessa cidade, induzindo-os em erro mediante meios fraudulentos.

Assim agindo, incidiu o denunciado **FERNANDO CARLOS DALPOSSO** nas penas do **artigo 7º, inciso VII da Lei nº 8.137/90 e artigo 171, caput, § 2º, I e II, do Código Penal, por três vezes, todos forma do art. 69 do Código Penal**, razão pela qual requer este Órgão Ministerial que, recebida e autuada esta, citando-se o denunciado para responder à acusação por escrito, no prazo de 10 (dez) dias, prosseguindo-se na instrução criminal até final julgamento e condenação, tudo nos termos do artigo 396 e seguintes do Código de Processo Penal, inquirindo-se, ainda, as pessoas abaixo indicadas para, em juízo, deporem acerca dos fatos em tela, pugnando, ao final, pela condenação do denunciado à pena dos crimes imputados, com a aplicação de reparação dos danos em favor das vítimas, nos termos do art. 387, inciso IV, do Código de Processo Penal, no valor mínimo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) para cada.

Balneário Camboriú, 22 de abril de 2025.

ALVARO PEREIRA OLIVEIRA MELO
Promotor de Justiça

ROL DE TESTEMUNHAS:

1. Marcos Vinicius Giacomini, com endereço à Avenida do Estado Dalmo Vieira, n. 4295, apto 1221A, nessa cidade, telefone (47)
2. Moacir André Zamin, com endereço à Avenida Atlântica, n. 1593, apto 201, nessa cidade, telefone (47) 99730-4806;
3. Viviane Oliveira, com endereço à Avenida Atlântica, n. 1593, apto 201, nessa cidade, telefone (47) 99770-3387;
4. Letícia Carla Pamplona Estillac Gomez, com endereço à Rua 500, n. 250, apto 1402, nessa cidade, telefone (47) 99912-8070;
5. Pedro Fontes Estillac Gomez, com endereço à Rua 500, n. 250, apto 1402, nessa cidade, telefone (47) 99912-9119;
6. João Bittencourt, com endereço a ser declinado durante a instrução.

**AO JUÍZO DA VARA REGIONAL DE GARANTIAS DA COMARCA DE
BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC**

SIG n. 08.2025.00169800-2

MM Juiz:

1. O denunciante Pedro – vítima do fato 3 narrado na presente denúncia – ao levar os fatos ao conhecimento da autoridade policial e do Ministério Público, relatou uma série de possíveis crimes, irregularidades trabalhistas, tributárias e até administrativas relacionados à atuação do Conselho Regional de Corretores de Imóveis, em tese praticados pelo denunciado **FERNANDO** e pelos corretores **Jucélio Nicoletti** e **Lisiane Reggiori**.

Assim como já explicado ao denunciante, por certo aquilo que diz respeito à Justiça do Trabalho, ao Poder Executivo ou ao CRECI não se encontra na esfera de atribuições do Ministério Público Estadual e desse juízo e nem importa, efetivamente, à presente ação penal.

Resta a análise, portanto, dos crimes que entende praticados por **FERNANDO, Jucélio e Lisiane**.

Nesse sentido, o denunciante sustenta que o trio, em conluio praticou os crimes narrados na denúncia, além do crime de ameaça e **Jucélio**, especificamente, lesão corporal.

A dita lesão e as ameaças com ela praticadas são objeto de investigação própria nos termos circunstanciados n. 132.2025.29 e 132.2025.40, de modo que não cabe análise nesse procedimento.

No que tange aos demais crimes – outras possíveis ameaças praticadas pelo trio através de mensagens e estelionato/crimes contra a relação de consumo perpetrados por **Jucélio e Lisiane** – o Ministério Público entende ausentes indícios mínimos de materialidade necessários à persecução penal.

Isso porque dos *prints* colacionados não se observa de modo claro a

ameaça de **FERNANDO, Jucélio ou Lisiane** de causar a Pedro mal injusto e grave. No ponto, vítima e investigados se desentenderam e até os dias atuais encontram dificuldade na solução do imbróglio, tanto que ajuizada ação cível até o momento sem solução. O fato, no entanto, por si só não configura, no entendimento dessa Promotoria de Justiça, a promessa de causar mal injusto e grave ao denunciante.

Cada qual expôs em conversa as suas razões – de forma acalorada, não se ignora o fato – mas sem uma ameaça clara, ainda que de forma indireta, apta a caracterizar a prática de um crime.

No mesmo sentido é o entendimento do Ministério Público acerca da suposta participação de **Jucélio e Lisiane** na empreitada criminosa articulada por **FERNANDO** e acima denunciada.

Os contratos por eles firmados não destoam daqueles comumente observados na prática imobiliária e o fato de mostrarem – seja para Pedro ou para qualquer outro cliente – um imóvel já finalizado e de propriedade de terceiro igualmente não comprova a prática ilícita.

Ora, a própria vítima em suas declarações iniciais diz ter decidido pela aquisição dos imóveis após ter visto outros entregues pela construtora nessa cidade. O fato de suas construções estarem agora sendo analisadas por outros possíveis consumidores não configura qualquer prática ilícita.

Nesse sentido é a conclusão acerca do empreendimento localizado na Rua 2400 e que inicialmente foi visitado por Pedro. Embora possa num primeiro momento ter sido ofertado a ele, fato é que sequer houve formalização de proposta com aceite, de modo que não se pode concluir sequer por uma tentativa de estelionato, por nenhum dos agentes.

No que tange às demais vítimas, essas imputam os crimes exclusivamente a **FERNANDO**, sem qualquer menção a **Jucélio e Lisiane**. No ponto, ainda, chama atenção que das práticas criminosas apenas o contrato firmado com Rubens e Andrea – fato 2 da presente denúncia – foi intermediado por **Jucélio e Lisiane**, mas que fizeram constar expressamente a informação de uma suposta rescisão.

Embora tenha sido esclarecido na denúncia que tal rescisão nunca houve – o que configura a prática do crime por **FERNANDO** – não há, de modo

algum, como se concluir pelos elementos colhidos que **Jucélio e Lisiane** tinham conhecimento de tal fato, podendo inclusive eles terem sido enganados pelo ora denunciado.

Por todo o exposto, então, diante da ausência de elementos de materialidade, é que o Ministério Público promove o arquivamento do presente feito no que tange aos investigados **Jucélio Nicoletti e Lisiane Reggiori**, além do crime de ameaça em relação ao denunciado **Fernando Carlos Dalposso**.

Considerando que a vítima possui defensor constituído (evento 7), o Ministério Público requer seja ele cadastrado no EPROC e notificado do presente arquivamento parcial.

No que tange à notificação dos investigados, considerando haver na sequência pedido de medida cautelar diversa da prisão direcionada ao denunciado **FERNANDO**, excepcionalmente o Ministério Público pugna seja possibilitada a notificação posterior, sob pena de, em se realizando as notificações previamente, frustrar a medida pleiteada.

2. Sabe-se que a intervenção criminal é a ultima medida a ser adotada, especialmente em casos como o presente, que interferem diretamente na atividade empresarial do demandado.

No entanto, conforme bem demonstrado, o que se observa dos autos é que tal atividade vem sendo utilizada para a prática reiterada de crimes contra as relações de consumo e de estelionato, utilizando-se o réu desse meio para sua subsistência.

Os elementos constantes dos autos, consistentes nos relatos firmes e coerentes das vítimas, acompanhados de documentação comprobatória (comprovantes de pagamento, comunicações eletrônicas e fotografias dos imóveis), são suficiente de modo a caracterizar a materialidade e os fundados indícios de autoria na forma exigida pelo artigo 282, §1º, do Código de Processo Penal.

Os contexto dos fatos em concreto recomendam a cautelar da suspensão da atividade econômica tanto pela tutela de consumidores lesados, os quais despenderam suas economias para aquisição de casas própria como para interromper a conduta prevenindo novos golpes já que não é mera ilação a assertiva de que o denunciado continuará praticando os crimes em detrimento de novas

vítima.

Assim, diante da gravidade e reiteração da conduta, bem como os danos já enfrentados pelos consumidores – além daqueles que porventura possam vir a sofrer aqueles que estão com a entrega de suas casas atrasada – a aplicação de medidas cautelares diversas da prisão, ao menos por ora, é medida de rigor.

Nesse sentido, os artigos 282 e 319 do Código de Processo Penal prescrevem o seguinte:

Art. 282. As medidas cautelares previstas neste Título deverão ser aplicadas observando-se a:

I - necessidade para aplicação da lei penal, para a investigação ou a instrução criminal e, nos casos expressamente previstos, para evitar a prática de infrações penais;

II - adequação da medida à gravidade do crime, circunstâncias do fato e condições pessoais do indiciado ou acusado.

§ 1º As medidas cautelares poderão ser aplicadas isolada ou cumulativamente.

§ 2º As medidas cautelares serão decretadas pelo juiz a requerimento das partes ou, quando no curso da investigação criminal, por representação da autoridade policial ou mediante requerimento do Ministério Público.

[...]

Art. 319. São medidas cautelares diversas da prisão:

[...] VI - suspensão do exercício de função pública ou de atividade de natureza econômica ou financeira quando houver justo receio de sua utilização para a prática de infrações penais;

A medida cautelar de suspensão da atividade econômica traduz-se em medida imprescindível, diante da evidente prática criminosa reiterada por parte do réu e, especialmente, diante do iminente e constante risco que as vítimas estão sujeitas caso mantida.

Nesse contexto, torna-se imperiosa a intervenção do Poder Judiciário, por meio da concessão da presente medida cautelar, tendo em vista que as práticas vem ocorrendo há anos, não se traduzindo, de modo algum, em mero desacordo comercial, mas sim na predisposição do réu em obter vantagem ilícita em prejuízo dos consumidores que buscam a realização do sonho da casa própria.

Assim sendo, o Ministério Público requer a suspensão cautelar da

atividade econômica e financeira de **FERNANDO CARLOS DALPOSSO** no que tange ao oferecimento à venda de imóveis, por si ou através de imobiliárias corretores parceiros, em qualquer pessoa jurídica que seja, até que adeque resolva a entrega dos imóveis adquiridos pelas vítimas Marcos Vinicius Giacomini, Moacir André Zamin e Pedro Fontes Estillac Gomez **sob pena de, descumprindo as restrições, ser decretada a prisão preventiva.**

3. Por fim, o Ministério Público esclarece que deixa de apresentar proposta de não persecução penal por entender que não restaram preenchidos os requisitos necessários nos termos do artigo 28-A do Código de Processo Penal.

Isto porque o referido dispositivo legal dispõe que:

Art. 28-A. Não sendo caso de arquivamento e tendo o investigado confessado formal e circunstancialmente a prática de infração penal sem violência ou grave ameaça e com pena mínima inferior a 4 (quatro) anos, o Ministério Público poderá propor acordo de não persecução penal, **desde que necessário e suficiente para reprovação e prevenção do crime**, mediante as seguintes condições ajustadas cumulativa e alternativamente:

[...]

§ 2º O disposto no **caput** deste artigo não se aplica nas seguintes hipóteses:

I - se for cabível transação penal de competência dos Juizados Especiais Criminais, nos termos da lei;

II - se o investigado for reincidente ou se **houver elementos probatórios que indiquem conduta criminal habitual, reiterada ou profissional, exceto se insignificantes as infrações penais pretéritas;**

III - ter sido o agente beneficiado nos 5 (cinco) anos anteriores ao cometimento da infração, em acordo de não persecução penal, transação penal ou suspensão condicional do processo; e

IV - nos crimes praticados no âmbito de violência doméstica ou familiar, ou praticados contra a mulher por razões da condição de sexo feminino, em favor do agressor.

Assim, além da ausência de confissão, os elementos probatórios deixam claro que **FERNANDO CARLOS DALPOSSO** assumiu a prática ilícita como seu meio de vida, orquestrando o atraso das obras e o esgotamento da relação com o consumidor a fim de forçar uma rescisão que sabe não vai quitar, demonstrando que o acordo de não persecução penal não é, no presente caso, medida eficaz para reprovação e prevenção dos crimes.

Dessa forma, ausentes os requisitos que permitem a celebração de acordo de não persecução penal, requer-se o recebimento da denúncia ofertada e o prosseguimento do feito até seus ulteriores termos.

Balneário Camboriú, 22 de abril de 2025.

ALVARO PEREIRA OLIVEIRA MELO
Promotor de Justiça