



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 2178269 - SP (2024/0402826-7)

RELATOR : **MINISTRO ROGERIO SCHIETTI CRUZ**
AGRAVANTE : **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**
AGRAVADO : **DEVANIL PADILHA**
ADVOGADOS : **PAULO HENRIQUE DE ALCANTARA - SP372338**
 HELENERCI APARECIDA PERES - SP372918
AGRAVADO : **JOAO QUINTO DE CARVALHO**
ADVOGADO : **HÉLIO ERCÍNIO DOS SANTOS JÚNIOR - SP169140**
AGRAVADO : **MARCELO SARAIVA GONCALVES**
ADVOGADOS : **ALEXANDRE OTOTLANI - SP185586**
 MILENA MENDES DA SILVA - SP468511

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CRIME DE PARCELAMENTO IRREGULAR DO SOLO. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO PUNITIVA. TERMO INICIAL. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. O crime de parcelamento irregular do solo é considerado instantâneo de efeitos permanentes, com a consumação ocorrendo no momento do início do loteamento, conforme jurisprudência do STJ e do STF.
2. O prazo prescricional deve ser computado a partir da consumação do delito, e não da eventual repetição de seus efeitos.
3. Transcorrido o lapso de tempo entre a data dos fatos e o recebimento da denúncia, cabível o reconhecimento da prescrição da pretensão punitiva em relação aos delitos praticados anteriores à Lei n. 12.234/2010.
4. Agravo regimental não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEXTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em

Sessão Virtual de 14/08/2025 a 20/08/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Og Fernandes, Sebastião Reis Júnior, Antonio Saldanha Palheiro e Otávio de Almeida Toledo (Desembargador Convocado do TJSP) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Sebastião Reis Júnior.

Brasília (DF), 22 de agosto de 2025.

Ministro ROGERIO SCHIETTI CRUZ
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 2178269 - SP (2024/0402826-7)

RELATOR : MINISTRO ROGERIO SCHIETTI CRUZ
AGRAVANTE : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVADO : DEVANIL PADILHA
ADVOGADOS : PAULO HENRIQUE DE ALCANTARA - SP372338
HELENERCI APARECIDA PERES - SP372918
AGRAVADO : JOAO QUINTO DE CARVALHO
ADVOGADO : HÉLIO ERCÍNIO DOS SANTOS JÚNIOR - SP169140
AGRAVADO : MARCELO SARAIVA GONCALVES
ADVOGADOS : ALEXANDRE OTOTLANI - SP185586
MILENA MENDES DA SILVA - SP468511

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CRIME DE PARCELAMENTO IRREGULAR DO SOLO. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO PUNITIVA. TERMO INICIAL. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. O crime de parcelamento irregular do solo é considerado instantâneo de efeitos permanentes, com a consumação ocorrendo no momento do início do loteamento, conforme jurisprudência do STJ e do STF.
2. O prazo prescricional deve ser computado a partir da consumação do delito, e não da eventual repetição de seus efeitos.
3. Transcorrido o lapso de tempo entre a data dos fatos e o recebimento da denúncia, cabível o reconhecimento da prescrição da pretensão punitiva em relação aos delitos praticados anteriores à Lei n. 12.234/2010.
4. Agravo regimental não provido.

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO ROGERIO SCHIETTI CRUZ:

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO agrava da decisão de fls. 987-992, em que neguei provimento ao recurso especial e, por conseguinte, mantive o reconhecimento da prescrição da pretensão punitiva referente ao delito previsto no art. 50, parágrafo único, I, da Lei n. 6.766/1979.

O *Parquet* postula o afastamento da prescrição da pretensão punitiva, ao argumento de que "a consumação do crime qualificado somente pode ocorrer com a execução de referidas elementares referentes às vendas ou promessas de vendas das unidades" (fl. .1005).

Requer a reconsideração da decisão agravada ou a submissão do feito ao órgão colegiado.

VOTO

O SENHOR MINISTRO ROGERIO SCHIETTI CRUZ (Relator):

Em que pesem os argumentos despendidos pela defesa, entendo que não lhe assiste razão.

I. Prescrição da pretensão punitiva

Consta dos autos que os réus Marcelo e Devanil foram condenados, em primeiro grau, pelo crime previsto no art. 51, *caput*, da Lei n. 6.766/1979 e o acusado João Quinto, pelo delito descrito no art. 50, parágrafo único, I, da Lei n. 6.766/1979.

O Tribunal de origem reconheceu a prescrição da pretensão punitiva pelos seguintes fundamentos (fls. 889-891, destaquei)

Os apelantes Marcelo Saraiva Gonçalves e Devanil Padilha foram processados e condenados como incurso nas penas do artigo 51, *caput*, da Lei nº 6.766/79, e João Quinto de Carvalho como incurso nas penas do artigo 50, parágrafo único, inciso I, da Lei nº 6.766/79 a cumprirem: os dois primeiros, em regime inicial aberto, 02 (dois) anos de reclusão, mais o pagamento de 20 (vinte)

dias-multa; enquanto o último, em regime inicial aberto, 03 (três) anos de reclusão, mais o pagamento de 30 (trinta) dias-multa.

Não houve recurso da acusação.

Segundo a denúncia, **no dia 24 de janeiro de 2010**, na cidade e Comarca de Indaiatuba/SP, JOSEFA VACILOTTO, **deu início, de qualquer modo, e efetuou loteamento e desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente**, e em desacordo com as disposições da Lei nº 6.766/76 e das normas pertinentes do Município de Indaiatuba/SP, por meio de venda de lote de 22.000 m² a João Quinto de Carvalho.

A partir do ano de 2010, na cidade e Comarca de Indaiatuba/SP, João Quinto de Carvalho, deu início, de qualquer modo, e efetuou loteamento e desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, e em desacordo com as disposições da Lei nº 6.766/76 e das normas pertinentes do Município de Indaiatuba/SP, por meio de venda de lotes em loteamento não registrado no Registro de Imóveis.

Consta, ainda, que, em período incerto, **entre os meses de janeiro e dezembro do ano de 2010**, na cidade e Comarca de Indaiatuba /SP, Marcelo Saraiva Gonçalves, Reinaldo Padilha e Devanil Padilha, de qualquer modo, **concorreram para a efetivação de loteamento e desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente**, e em desacordo com as disposições da Lei nº 6.766/76 e das normas pertinentes do Município de Indaiatuba/SP, por meio da intermediação da venda de lotes em loteamento não registrado no Registro de Imóveis, respectivamente, a Jailson Vaz da Costa e Pedro Stevanatto; Cícero Francisco da Silva; Nelson dos Santos.

Foram declaradas extintas as punibilidades de Josefa e Reinaldo, em decorrência de seus falecimentos (cf. fls. 499 e 594).

Quanto aos apelantes, **considerando a data inicial da prática delitiva e as penas aplicadas na sentença, o prazo prescricional, no caso, é de 04 (quatro) anos, para Marcelo e Devanil, e de 08 (oito) anos, para João**, nos termos do disposto nos artigos 109, incisos V e IV, respectivamente, 110, §§ 1º e 2º, ambos do Código Penal, com redação anterior à Lei nº 12.234/2010.

Assim, **como entre a data dos fatos (24/01/2010 - fls. 01/02) e a do recebimento da denúncia (13/08/2019 - fls. 372/373) já decorreram esses lapsos liberatórios**, impõe-se o reconhecimento da extinção da punibilidade dos apelantes, pela prescrição da

pretensão punitiva, na modalidade retroativa, considerando a legislação vigente ao tempo dos fatos.

No julgamento dos embargos de declaração, a Corte estadual ressaltou que (fl. 906, destaquei):

Ocorre que esse crime é instantâneo, de efeitos permanentes, de modo que a consumação se dá com o início do parcelamento, sendo as vendas posteriores, mero exaurimento do crime, fazendo incidir, conforme o caso, somente a causa de aumento prevista no inciso I, do parágrafo único, do artigo 50, que resulta, unicamente, na majoração da pena, o que equivale a dizer que o delito se consumou em janeiro de 2010, sendo que as vendas posteriores, ainda que efetuadas após o mês de maio de 2010, mero exaurimento do crime.

O crime de parcelamento ilegal do solo configura crime instantâneo de efeitos permanentes. Independentemente das consequências que venha ou não a produzir, sua consumação ocorre no momento exato da prática da conduta delituosa, qual seja, **a data do início do loteamento.**

Ressalte-se o posicionamento do Superior Tribunal de Justiça quanto ao momento de consumação dos delitos instantâneos de efeitos permanentes e, conseqüentemente, do marco inicial para a contagem do prazo prescricional:

[...]

1. **O crime de loteamento irregular de solo urbano possui natureza de crime instantâneo de efeitos permanente, isto é, o marco inicial do prazo prescricional é a data do início do loteamento, ou seja, a da consumação.**

2. Os agravos regimentais não merecem prosperar, porquanto as razões reunidas nas insurgências são incapazes de infirmar o entendimento assentado na decisão agravada.

3. Agravos regimentais improvidos.

(AgInt no REsp n. 1.580.947/RS, relator Ministro Sebastião Reis Júnior, Sexta Turma, julgado em 18/8/2016, DJe de 5/9/2016, destaquei)

A propósito, veja-se também o precedente do STF:

PRESCRIÇÃO - PARCELAMENTO URBANO - LEI N. 6.766 /1979. Descabe confundir crime instantâneo de efeitos permanentes com crimes permanentes. O que previsto no artigo 50 da referida Lei encerra a primeira categoria, razão pela qual a prescrição tem início no dia em que o crime se consumou, não se podendo aplicar a regra do inciso III do artigo 111 do Código Penal. (HC n. 71.259/SP, Ministro Marco Aurélio, Segunda Turma, DJe 18/8/1995, grifei)

Conforme pontuei na decisão monocrática, considero que **a interpretação adotada pela Corte de origem está em consonância com a jurisprudência anteriormente citada.** A legislação não pune um crime instantâneo por este continuar a produzir efeitos após sua consumação, de modo que o prazo prescricional deve ser computado a partir da consumação do delito, e não da eventual repetição de seus efeitos.

Rememoro, ainda, a manifestação do Subprocurador-Geral da República Osnir Belice, em parecer que adoto como razões de decidir, como se vê (fl. 985, destaquei):

Dessa forma, considerando que o crime em análise se consumou em janeiro de 2010, momento da primeira ação do parcelamento irregular do solo, ou seja, antes da edição da Lei nº 12.234/2010 - a qual alterou os parágrafos do artigo 110 do CP - e que entre a data do fato e o recebimento da denúncia (13/08/2019), passaram-se mais de 8 anos - prazo superior ao estipulado no artigo 109, IV e V, do Código Penal, forçoso reconhecer a prescrição da pretensão punitiva.

Assim, reitero o entendimento de que **o termo inicial para a contagem do prazo prescricional corresponde ao momento em que foi iniciado o loteamento por se tratar da data da consumação do delito, e não, como pretende o recorrente, nos fatos posteriores em que se realizaram as vendas ou promessas de vendas das respectivas unidades.**

Além disso, ressalte-se que, em relação ao recorrido João Quinto, a denúncia mencionou que os fatos ocorreram **"em período incerto, porém a partir do ano de 2010"** (fl. 1.), pois o acusado "deu início, de qualquer modo, e **efetuiu**

loteamento e desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, e em desacordo com as disposições da Lei n. 6.766/76 e das normas pertinentes do Município de Indaiatuba, **por meio de venda de lotes em loteamento não registrado no Registro de Imóveis**" (fl. 1.).

O Ministério Público não especificou a data exata dos fatos, motivo pelo qual é admissível o reconhecimento da data mais favorável ao acusado, qual seja, o dia 1º/1/2010.

Nesse sentido:

[...]

1. O crime de parcelamento ilegal de solo é instantâneo de efeitos permanentes, razão pela qual o termo inicial do prazo prescricional é a data do início do loteamento, momento em que o crime se consumou. Doutrina. Precedentes do STJ e do STF.

2. Nos casos em que o Ministério Público não declina na denúncia o(s) dia(s) preciso(s) dos fatos, indicando apenas um período de tempo dentro do qual a conduta teria sido praticada, esta Corte Superior de Justiça e o Supremo Tribunal Federal tem reputado a data mais benéfica ao acusado como sendo aquela a ser tida em conta para o cômputo do lapso prescricional.

3. Na hipótese em apreço, não tendo o órgão ministerial indicado as datas em que o recorrente teria praticado o ilícito disposto no artigo 50, inciso I, e parágrafo único, inciso I, da Lei 6.766/1979, afirmando, apenas, que os fatos teriam ocorrido entre os anos de 2002 a 2014, impõe-se a consideração da data mais benéfica ao acusado, qual seja, o dia 1.1.2002.

4. Entre 1.1.2002 e 4.2.2014, data em que recebida a denúncia e primeiro marco interruptivo previsto no artigo 117 do Código Penal, transcorreram mais de 12 (doze) anos, o que revela a ocorrência da prescrição da pretensão punitiva estatal em sua modalidade retroativa (artigo 110, §§ 1º e 2º, do Código Penal, na redação anterior à Lei 12.034/2010).

5. Recurso provido para declarar extinta a punibilidade do recorrente pela prescrição da pretensão punitiva estatal, estendendo-se os efeitos da decisão ao corréu em idêntica situação, na forma do artigo 580 do Código de Processo Penal.

(RHC n. 65.785/RJ, relator Ministro Jorge Mussi, Quinta Turma, julgado em 19/4/2018, DJe de 27/4/2018, grifei).

Desse modo, uma vez condenado o réu João Quinto à pena de 3 anos de reclusão pelo delito previsto no art. 50, parágrafo único, I, da Lei n. 6.766/1979, **o prazo prescricional é de 8 anos, consoante o art. 109, IV, do CP.**

Nesse contexto, **transcorrido o lapso de tempo de 8 anos entre a data dos fatos (janeiro de 2010) e o recebimento da denúncia (13/8/2019 – fl. 372)**, cabível o reconhecimento da prescrição da pretensão punitiva em relação aos crimes praticados **anteriores à Lei n. 12.234, de 5 de maio de 2010**, com fundamento no art. 107, IV, do Código Penal.

Portanto, ausentes fatos novos ou teses jurídicas diversas que permitam a análise do caso sob outro enfoque, deve ser mantida a decisão agravada.

II. Dispositivo

À vista do exposto, **nego provimento ao agravo regimental.**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO SEXTA TURMA

AgRg no REsp 2.178.269 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

MATÉRIA CRIMINAL

Número Registro: 2024/0402826-7

Número de Origem:

10074972220198260248 19102019

Sessão Virtual de 14/08/2025 a 20/08/2025

Relator do AgRg

Exmo. Sr. Ministro ROGERIO SCHIETTI CRUZ

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro SEBASTIÃO REIS JÚNIOR

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ARTHUR DE BRITO GUEIROS SOUZA

Secretário

Bel. ELISEU AUGUSTO NUNES DE SANTANA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

RECORRIDO : DEVANIL PADILHA

ADVOGADOS : PAULO HENRIQUE DE ALCANTARA - SP372338

HELENERCI APARECIDA PERES - SP372918

RECORRIDO : JOAO QUINTO DE CARVALHO

ADVOGADO : HÉLIO ERCÍNIO DOS SANTOS JÚNIOR - SP169140

RECORRIDO : MARCELO SARAIVA GONCALVES

ADVOGADOS : ALEXANDRE OTOTLANI - SP185586

MILENA MENDES DA SILVA - SP468511

CORRÉU : JOSEFA VACILOTO

CORRÉU : REINALDO PADILHA

ASSUNTO : DIREITO PENAL - CRIMES PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO
EXTRAVAGANTE - PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVADO : DEVANIL PADILHA

ADVOGADOS : PAULO HENRIQUE DE ALCANTARA - SP372338

HELENERCI APARECIDA PERES - SP372918

AGRAVADO : JOAO QUINTO DE CARVALHO

ADVOGADO : HÉLIO ERCÍNIO DOS SANTOS JÚNIOR - SP169140

AGRAVADO : MARCELO SARAIVA GONCALVES

ADVOGADOS : ALEXANDRE OTOTLANI - SP185586

MILENA MENDES DA SILVA - SP468511

TERMO

A SEXTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/08/2025 a 20/08/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Og Fernandes, Sebastião Reis Júnior, Antonio Saldanha Palheiro e Otávio de Almeida Toledo (Desembargador Convocado do TJSP) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Sebastião Reis Júnior.

Brasília, 20 de agosto de 2025