

Perspectivas de tratamento dogmático às imputações de crime de parcelamento irregular de solo urbano em face de pessoas vulneráveis

Prospects of dogmatic treatment for imputations of crime of irregular parceling of urban land in the face of vulnerable persons

Perspectivas para el tratamiento dogmático del delito de subdivisión irregular de suelo urbano contra personas vulnerables

Waldir Severiano de Medeiros Júniorⁱ  ¹ e Núbia Pinhon Mendes Parreiraⁱⁱ  ²

¹Universidade Federal de Alfenas, Campus Avançado de Varginha.

²Instituto de Educação Continuada, PUC Minas.

Resumo

O presente estudo tem por objeto refletir sobre o crime de parcelamento irregular de solo urbano à luz de uma concepção da teoria analítica do crime efetivamente comprometida com a consideração da vulnerabilidade do sujeito como instrumento de contenção do poder punitivo. Assim, o trabalho desenvolve-se em duas partes: primeiramente, são (re)expostos os traços gerais da teoria analítica do crime; em seguida, busca-se extrair o tratamento dogmático às imputações relativas ao crime em questão, em face de pessoas vulneráveis, abordando situações de contenção do poder punitivo no âmbito de tipicidade, ilicitude e culpabilidade. Pontua-se, de resto, que a investigação se conduziu conforme um método bibliográfico-dogmático de viés crítico.

Palavras-chave: teoria analítica do crime; crime de parcelamento irregular de solo urbano; vulnerabilidade; Poder Legislativo.

Abstract

The present study has as objective to reflect on the crime of irregular parceling of urban land in the light of a conception of the analytical theory of crime, which is effectively committed to the consideration of the subject vulnerability as a containment instrument of the punitive power. Thus, the work is developed in two parts: firstly, the general features of the analytical theory of crime are (re)exposed; secondly, it seeks to extract the dogmatic treatment from imputations relating to the crime in question, in the face of vulnerable people, handling situations of containment of punitive power within the scope of typicity, illegality, and culpability. Moreover, the investigation was conducted according to a bibliographic-dogmatic method of critical bias.

Keywords: analytical theory of crime; crime of irregular parceling of urban land; vulnerability; Legislative Branch.

Resumen

El propósito de este estudio es reflexionar sobre el delito de subdivisión irregular de suelo urbano a la luz de una concepción de la teoría analítica del delito efectivamente comprometida en considerar la vulnerabilidad del sujeto como instrumento de contención del poder punitivo. Así, el trabajo se desarrolla en dos partes: en primer lugar, que se (re)exponen los rasgos generales de la teoría analítica del delito; a continuación, se busca extraer un tratamiento dogmático de las imputaciones relacionadas con el delito en cuestión, frente a personas vulnerables, abordando situaciones de contención del poder punitivo en

ⁱE-mail: waldirmsjunior@gmail.com

ⁱⁱE-mail: parreira.nubio@gmail.com



Revista E-Legis

ISSN:
2175-0688

DOI:
10.51206/elegis.v17i43.851

Seção:
Artigos

Autor para contato:
Núbia Pinhon Mendes Parreira

Editores-chefes:
Antonio Teixeira de Barros
Fabiano Peruzzo Schwartz
Mauro Moura Severino

Recebido em:
8 de setembro de 2023

Aceito em:
5 de fevereiro de 2025

Publicado em:
26 de dezembro de 2025

Esta obra tem a licença
«CC BY 4.0». 

el ámbito de la tipicidad, ilicitud y culpabilidad. Además, cabe señalar que la investigación se realizó según un método bibliográfico-dogmático con un sesgo crítico.

Palabras clave: teoría analítica del delito; delito de subdivisión irregular de suelo urbano; vulnerabilidad; Poder Legislativo.

1 Introdução

O presente estudo tem por objeto (re)examinar criticamente o crime de parcelamento irregular de solo urbano em face de pessoas vulneráveis. Empreende-se, para tanto, uma (re)leitura das linhas mestras da teoria analítica do crime, com ênfase no tratamento dogmático à questão da vulnerabilidade — inclusive no sentido mais amplo conferido a esse instituto por Zaffaroni (2002, p. 9), com sua teoria da culpabilidade pela vulnerabilidade —, por ser esse um elemento crucial à compreensão mais satisfatória e justa do tipo penal em questão no contexto da realidade brasileira.

Quanto à exposição do trabalho, desdobra-se em duas partes: a primeira, mais ampla, cuidando dos contornos gerais da teoria analítica do crime, inclusive dos aspectos mais elementares da reinterpretação crítica de Zaffaroni (2002) do instituto da cocalpabilidade e de sua proposição da culpabilidade pela vulnerabilidade; e a segunda, concentrada nas implicações da teoria analítica do crime, combinada com a culpabilidade pela vulnerabilidade, sobre o tipo penal do parcelamento irregular de solo urbano, principalmente no tocante à condição de ser vulnerável do sujeito aí não raramente verificada, em que pese constantemente ignorada pela jurisprudência brasileira. Aliás, no contexto dessa segunda etapa, são feitas considerações sobre a questão da vulnerabilidade para a contenção do poder punitivo no âmbito de tipicidade, ilicitude/antijuridicidade e culpabilidade.

O método utilizado foi o bibliográfico-dogmático, conquanto em chave crítica, ante a necessidade de se enfrentar — com lastro, sobretudo, no aporte de Zaffaroni (2002) — a problemática da vulnerabilidade comumente relacionada a essa espécie de crime.

2 Sobre as linhas mestras da teoria analítica do crime

2.1 O fato típico

No âmbito da teoria analítica do crime — sobretudo em sua vertente tripartite, segundo a qual, muito basicamente, o crime é o resultado da junção de fato típico, ilicitude e culpabilidade (Welzel, 2001) —, o fato típico e a culpabilidade são os dois elementos mais complexos. A ilicitude ou antijuridicidade é mais simples, pois, essencialmente, consiste não mais do que em um raciocínio negativo, já que ilícito será o fato típico cujo indício de ilicitude se confirma na medida em que não for possível afastá-lo por alguma das excludentes de ilicitude/antijuridicidade (tais como legítima defesa, estado de necessidade, exercício regular de direito e estrito cumprimento de dever legal).

Já o fato típico e a culpabilidade demandam análise mais acurada, dado que sua configuração resulta do concurso de vários componentes: no caso do fato típico, os componentes conduta, resultado, nexo de causalidade e tipicidade; e, no caso da culpabilidade, os componentes imputabilidade, potencial consciência do ilícito e exigibilidade de conduta diversa.

Nesta seção, este trabalho começa tratando do primeiro dos elementos caracterizadores do crime, o fato típico, o qual se poderia conceituar como sendo o comportamento humano previsto em lei como crime ou contravenção, ou, dito de outro modo, a conduta humana que se amolda à conduta prevista na norma como infração penal.

Conforme se depreende da análise desse conceito, o fato típico tem que ver com conduta humana, logo, com a geração de algum resultado/efeito, logo, com uma relação de causalidade entre aquela e este, assim como com o enquadramento (tipicidade) do fenômeno comportamental em questão em algum modelo normativo ou previsão legal.

Destarte, apresenta-se, a seguir, em que consiste cada um desses componentes do fato típico.

2.1.1 A conduta humana

De partida, duas advertências são necessárias (Zaffaroni, 1981). Primeiramente, a conduta não pode ser tomada apenas em termos de ação, dado que compreende, outrossim, a omissão. Isso significa dizer que, para efeitos de teoria do crime, e, mais especificamente, do fato típico, conduta é: tanto a) o comportamento positivo, *facere* (matar alguém; subtrair, para si ou para outrem, coisa móvel alheia; caluniar alguém, imputando-lhe falsamente fato definido como crime etc.); quanto b) o comportamento negativo, *non facere* (omissão de socorro; inobservância de dever legal de cuidado, proteção ou vigilância; descumprimento do dever assumido de impedir determinado resultado etc.).

Em segundo lugar, trata-se, sempre, de conduta humana¹, seja porque, nos quadros de um direito penal civilizado digno desse nome, não se criminaliza o comportamento dos animais não humanos e tampouco coisas inanimadas, seja porque, na hipótese de esses, de alguma forma, figurarem no contexto de um crime, nunca serão tomados como agentes em grau de praticarem crime ou sofrerem sanção penal, mas sim como integrantes do contexto fático-criminoso importantes à interpretação normativo-penal da agência humana².

Assim, imagina-se, à guisa de ilustração, a situação de uma pessoa que, para se defender do ataque do cão enraivecido do vizinho, chega a ponto de matá-lo. Nesse caso, centrando a análise na situação da vítima, observa-se então que, se restar comprovado que o animal atacou, por exemplo, sob o incitamento do seu proprietário (o vizinho), a conduta defensiva da vítima será qualificada como legítima defesa; por outro lado, se o cão simplesmente surtou e atacou sem nenhuma incitação humana, a conduta defensiva da vítima será tomada como atuação em estado de necessidade.

Ou seja, nesse caso ilustrativo, a depender da natureza da causa determinante do ataque do cão, poderá incidir, para a vítima, uma dessas duas excludentes de ilicitude: ou a excludente da legítima defesa, na hipótese de o cão haver agido por provocação do vizinho proprietário do animal, logo, como um instrumento criminoso; ou a excludente do estado de necessidade, na hipótese de nenhuma conduta humana haver determinado o ataque raivoso do cão.

Portanto, jamais a ação do cão poderia ser tomada em termos de conduta propriamente dita, e, por conseguinte, como um dos fatores de análise do fato típico. Tampouco o cão poderia ser concebido como passível de responsabilização penal, visto que, como animal não humano que é, não pode preencher nenhum dos requisitos da culpabilidade. Isso inobstante, a ação do cão seria um fator relevantíssimo para a interpretação criminal das condutas humanas envolvidas: a da vítima e a do vizinho proprietário do cão.

Aliás, o que realmente afasta a possibilidade de se qualificar como conduta o comportamento de um animal não humano é o fato de esse, ao contrário do comportamento humano criminalmente relevante, não poder conter dolo ou culpa (Zaffaroni, 1981, p. 85-90), os caracteres subjetivos por exceléncia do comportamento tipicamente humano, ou, mais bem posto, da conduta (tipicamente) humana.

Com efeito, segundo a teoria analítica do crime, considera-se conduta o comportamento humano voluntário exteriorizado por uma ação ou omissão dirigida a um fim. Os fatores volitivo e cognitivo (direcionamento) são cruciais para a configuração de dolo ou culpa, de sorte que: a) dolosa será a conduta volitiva e conscientemente direcionada, direta ou indiretamente, à consecução de um fim tipificado como crime; e b) culposa será a conduta volitivamente direcionada ao emprego, previsto ou previsível, de algum meio eivado de omissão, imprudência ou imperícia tipificado como crime, no processo de consecução de determinado fim.

Assim é que, por exemplo, é direta e indiretamente dolosa a conduta daquele que, por vingança, resolve lançar uma bomba no veículo de um desafeto, desse modo assassinando ele e seus familiares presentes no automóvel no momento da explosão. Diretamente dolosa com

1 Mesmo os crimes que podem ter por agente a pessoa jurídica (a exemplo dos crimes ambientais) se reportam, direta ou indiretamente, ao fato da conduta humana dos indivíduos integrantes da sua estrutura organizacional (Masson, 2016, p. 243).

2 Para uma discussão prática do *status jurídico* do animal não humano nos quadros da ordem jurídica brasileira, consultar, por exemplo, Levai (2004).

relação ao desafeto. E indiretamente dolosa com relação aos familiares desse se o agente sabia da presença de tais familiares no automóvel, mas, isso inobstante, não se importou com a morte deles à guisa de dano colateral da sua intenção primária (matar o desafeto a todo custo, *in casu*, mediante o emprego de um artefato explosivo).

Por outro lado, será culposa, por exemplo, a conduta daquele motorista profissional que, fiando-se em demasia em sua habilidade e perícia, imprime, no automóvel que está a conduzir, velocidade muito acima da permitida, e que, ato contínuo, perde o controle e atropela fatalmente um transeunte. Aqui, mesmo não querendo o resultado trágico (homicídio por atropelamento), o agente, inclusive por sua condição de motorista profissional, acreditou piamente que tal resultado jamais poderia acontecer, terminando por ceder à tentação de雇用 um meio imperito, incompatível com o dever de cuidado próprio à situação e à sua qualidade de motorista profissional.

Nos limites da pretensão do artigo em tela, não vem ao caso avançar pormenorizando as diversas classificações de dolo e culpa, bastando a ideia central: que dolo e culpa, para a teoria analítica do crime, são, portanto, apreciados dentro da conduta, qualificando mesmo esta como a conduta tipicamente humana para efeitos crimino-penais.

Tanto é verdade que, quando não é possível falar em dolo ou culpa, não se interpreta o fenômeno comportamental humano como conduta. Na realidade, essa é tomada como se sequer houvesse existido, tal como se verifica nas excludentes da conduta de praxe, sejam elas movimento reflexo, estado de inconsciência completo (sonambulismo), coação física irresistível (*vis absoluta*) e caso fortuito ou força maior (Masson, 2016, p. 254).

Assim, por exemplo, não há que se falar em conduta (logo, em fato típico, logo, em crime): a) na ação do sujeito que, numa consulta médica, por força de uma marteladinho em seu joelho dada pelo médico, chuta-o reflexamente, que então se desequilibra, bate a cabeça na quina da mesa e morre; b) na ação do funcionário que, na hora da sesta, no meio do cochilo que está a tirar na sede da empresa, sonambulamente esfaqueia e mata o patrão; c) na ação do sujeito que, em uma estação de metrô, é usado como instrumento ao ser empurrado contra um outro sujeito que, por força do choque sofrido, é lançado aos trilhos, e, logo em seguida, morto por atropelamento; e d) na ação da pessoa que, devido à força de uma enchente, é arremessada de encontro a uma outra, que então cai, é levada pela correnteza e termina por morrer afogada.

Em linhas gerais, eis aí em que consiste a conduta enquanto um dos ingredientes do elemento fato típico. Passa-se ao segundo ingrediente, o resultado.

2.1.2 O resultado

Aqui também é preciso começar advertindo (Masson, 2016): nem todo crime precisa do resultado (e, por conseguinte, do nexo causal) para se configurar. O que significa dizer que nem sempre a análise do fato típico, para fins de caracterização do crime, importará na consideração dos componentes resultado e nexo de causalidade, bastando, por vezes, a consideração dos componentes conduta e tipicidade.

Isso porque a análise completa dos componentes integrantes do fato típico é exigida com relação aos crimes materiais, também denominados crimes causais (por exemplo, homicídio), para cuja consumação é preciso verificar a ocorrência do resultado (como a morte da vítima), logo, do nexo de causalidade entre esse e a conduta. Ao passo que, com relação aos crimes formais (também denominados crimes de consumação antecipada ou de resultado cortado) e aos crimes de mera conduta (também conhecidos como crimes de mera atividade), a análise típica, para efeitos de configuração do crime, limita-se à conduta e à tipicidade. Nos crimes formais (por exemplo, extorsão mediante sequestro), o resultado previsto, se ocorrer, será tido como mero exaurimento do crime (o crime de sequestro se consuma a despeito de o agente obter a vantagem pretendida); e, nos crimes de mera conduta (por exemplo, ato obsceno), sequer há a previsão de resultado (basta a prática do ato obsceno, sendo irrelevante, para os fins de caracterização delitiva, suas consequências sobre outrem).

De todo modo, fato é que, via de regra, o componente resultado é apreciado, seja quando

da análise da consumação dos crimes materiais, seja quando da análise do exaurimento do crime formal, sendo certo que, resultado, segundo a teoria analítica do crime, é a alteração no mundo exterior ou o efeito natural decorrente da conduta.

Ou seja, pouco importa se o resultado necessariamente tem de ocorrer para se poder falar em crime (crimes materiais), se se prescinde da sua ocorrência para a consumação do crime (crimes formais) ou se ele sequer é levado em consideração para a caracterização do delito (crimes de mera conduta). Importante é que, de uma forma ou de outra, quando se fala de resultado, faz-se referência ao efeito modificador da realidade que se segue naturalmente à conduta do agente — efeito esse que, repise-se, nos crimes materiais é exigido, nos crimes formais é prescindível e nos crimes de mera conduta sequer é previsto.

2.1.3 O nexo causal

Consoante as lições de Kelsen (2006), sabe-se que a causalidade tem que ver com o plano do ser, da natureza, como tal se distinguindo (embora não se separando) da imputabilidade, que tem que ver com o plano do dever-ser, da cultura. Ou seja, para falar também à maneira de Reale (2002), a causalidade está para o dado e a necessidade assim como a imputabilidade está para o construído e a liberdade.

Que, no entanto, causalidade e imputabilidade, necessidade e liberdade, o dado e o construído, natureza e cultura, embora diversos, não são adversos, e que os primeiros podem passar sem os segundos, mas nunca o contrário, sob pena de se ter de pensar aqueles como advindos do nada e subsistindo no vácuo, são advertências cujo aprofundamento deve-se relegar à jusfilosofia.

Por ora, e no espírito da teoria analítica do crime, inicia-se com isto (Costa Júnior, 1996): que o nexo de causalidade é não mais que a relação de necessidade, empírica e objetivamente determinável (se não de modo categórico, ao menos probabilístico), entre a conduta do agente e o resultado dela advindo. É dizer: o nexo de causalidade que se analisa em sede de fato típico é o verificável entre a agência e o resultado.

Ressalte-se, contudo, que, para a configuração do nexo de causalidade sob exame, não interessará, ou não interessará significativamente, o conjunto dos sem-número de condições e causas indiretas que concorreram, desde o passado mais remoto, para a produção da conduta do agente ensejadora do resultado.

Porquanto, para tanto, haverá de bastar um raciocínio hipotético-pragmático de eliminação dos antecedentes causais, mais ou menos da seguinte maneira: dentre a miríade de fenômenos candidatos a se prestarem como a causa do resultado, deverão ser eliminados todos aqueles cuja presença não se apresentar mais direta e crucialmente determinante para a produção do risco proibido pela norma, de modo a manter apenas aquele(s) aparentemente mais decisivo(s) para a determinação do resultado no sentido de produção do risco proibido pela norma.

Assim, a título de ilustração, imagine-se que, se Tício, movido por vingança, mata Mévio com o emprego de arma de fogo. A causa do homicídio, para ficar somente nas hipóteses mais afins e relevantes à natureza do episódio, não poderá ser reputada, por exemplo, à política armamentista do governo da vez, ou à indústria bélica, ou à cultura da violência, ou ao comerciante de armas, ou ao colorido protofascista da concepção ideológica encampada por Tício.

Tudo ponderado, o que realmente parece pesar, dirá o praticante da teoria analítica do crime, é o *animus* de vingança. Pois esse, continuarão o teórico analítico do crime, é o único elemento, dentre as causas mais decisivas e determinantes à lesão do bem jurídico (o ato sexual dos genitores de Tício, por exemplo, embora naturalmente figurando na cadeia causal, não poderia integrar o recorte causalístico mais relevante hábil a explicar o comportamento homicida em questão), sem o qual o crime não teria ocorrido.

Fato é que, na prática, a teoria analítica do crime mais contorna do que resolve o problema do *regressus ad infinitum* inerente ao princípio da causalidade — veja, por exemplo, o que se passa em Roxin (2006, p. 103). Contudo, à força de recorte, esse é um problema que aqui

não se pode arrostar, devendo-se relegá-lo, outrossim, à jusfilosofia (Medeiros Júnior; Cardoso, 2023, p. 41-46).

2.1.4 A tipicidade

Trata-se de um juízo (juízo de tipicidade) voltado à verificação final do encaixe dos fenômenos do mundo dos fatos (conduta, resultado e nexo causal) ao tipo penal. Nesse sentido, a tipicidade ou juízo de tipicidade é o mesmo que verificar se a conduta (a par de seus corolários: o resultado e o nexo causal, em se tratando de crimes materiais) que aconteceu no mundo real se adequa à previsão legal constante do tipo penal. Só quando há essa adequação é que o fato que ocorreu no mundo real se torna (ou pode ser tomado como) fato típico. Enfim, corresponde ao momento em que se pode fazer, mais seguramente, o enquadramento (sobreposição) entre a norma penal e o acontecimento (Greco, 2015, p. 212). Em resumo, a tipicidade é a análise final e mais tecnicamente segura de correspondência entre a conduta (ora em sentido *stricto*, ora em sentido *lato*) e o tipo penal.

Quanto ao mais, não se olvide as causas de exclusão da tipicidade (logo, do fato típico, logo, do crime) comumente indicadas pela doutrina e previstas legal e(ou) jurisprudencialmente, a saber (Gomes, 2009): a) a insignificância do resultado (por óbvio, em se tratando de crime material), para cuja configuração, consoante entendimento jurisprudencial e doutrinário, será preciso o preenchimento dos requisitos de mínima ofensividade da conduta, nenhuma periculosidade social da ação, reduzido grau de reprovabilidade do comportamento e inexpressividade da lesão jurídica provocada (por exemplo, furto famélico)³; b) o erro de tipo evitável/inescusável (por exemplo, um sujeito que, numa caçada diurna com um amigo, atira impetuosamente para matar contra o amigo agachado atrás da moita, por haver acreditado, sem mais, que se tratava de um animal) ou inevitável/escusável (por exemplo, um sujeito que, estando a caçar sozinho à noite, atira para matar contra uma pessoa agachada na moita, por haver acreditado que se tratava de um animal), isto é, o equívoco inescusável ou escusável quanto à situação fática integrante de algum tipo penal; e c) o crime impossível, por absoluta ineficiência do meio usado na intenção de cometê-lo (por exemplo, um sujeito que atira, para matar, com uma arma descarregada) ou impropriedade do objeto-alvo contra o qual se dirige (por exemplo, um sujeito que atira, para matar, contra um cadáver).

Delineados os contornos gerais do fato típico, avança-se tratando do próximo elemento caracterizador do crime: a ilicitude.

2.2 A ilicitude/antijuridicidade

Conforme já ventilado, dentre os três elementos caracterizadores do delito segundo a teoria analítica tripartida do crime, a ilicitude ou antijuridicidade é, certamente, o menos complexo. Sua análise consiste, basicamente, em um juízo negativo, isto é, em um juízo segundo o qual o fato típico será ilícito se ausentes as causas excludentes de ilicitude, tais como (para ficar nas excludentes de praxe): legítima defesa (Linhares, 1994), estado de necessidade (Garcia Soto, 1999), exercício regular de direito e estrito cumprimento do dever legal (Cunha, 2016, p. 270-276).

Assim é que, por exemplo, se um vizinho tenta matar outro, e, para se defender, este

3 Não obstante essa corrente dominante, vale ressaltar a crítica proferida por Busato (2017, p. 62), que questiona, sobretudo, a filiação ao direito penal do autor e uma certa tautologia desses requisitos: “Essas balizas claramente não condizem com as ideias fundantes do princípio, algumas vezes sobrepondo-se e outras vezes, simplesmente mostrando-se completamente inócuas, gerando até mesmo distorções interpretativas graves. As ideias — claramente superpostas — de mínima ofensividade da conduta do agente, de nenhuma periculosidade social da ação, e reduzidíssimo grau de reprovabilidade do comportamento têm sido interpretadas, especialmente pelos Tribunais dos Estados, mas também, em alguma medida, na própria Corte Superior, de modo absolutamente errôneo, com a possibilidade de averiguação de toda a conduta social do agente, chamando à determinação da existência do fato criminoso aspectos relativos à pessoa do réu em um verdadeiro Direito Penal do autor”. Sob esse aspecto, observa-se, então, que a insignificância da lesão ao bem jurídico mereceria um critério orientado para a aferição do grau de afetação do bem jurídico, exclusivamente no desvalor do resultado — mas não na ação ou muito menos no autor, como o tem feito a citada jurisprudência, conforme destacado por Parreiras e Almeida (2018, p. 67).

é obrigado a matar o primeiro, estará, a despeito da tipicidade da conduta (matar), agindo em legítima defesa, logo, escudado por uma excludente de ilicitude, com o que não há que se falar em crime de homicídio. Ou, se uma pessoa está à deriva no mar juntamente com Mévio e, na disputa de vida ou morte que trava com ele por uma boia salva-vidas, termina por matá-lo, estará, a despeito da tipicidade da conduta (matar), agindo em estado de necessidade, logo, escudado por uma excludente de ilicitude, motivo pelo qual não há que se falar em crime de homicídio. Ainda, se uma pessoa resolve praticar boxe, socando e sendo socada, mas nos limites das regras do esporte em questão (luta limpa), estará, malgrado a tipicidade da conduta (lesão corporal), agindo no exercício regular de um direito, logo, sob a égide de uma excludente de ilicitude, razão pela qual não há que se falar em crime de lesão corporal. Por fim, se o um país está em guerra e dela um cidadão está participando na qualidade de soldado, as mortes inimigas que esse causar no campo de batalha não serão tidas como criminosas, pois, em que pese a tipicidade da conduta (matar), estará agindo no estrito cumprimento de um dever legal, portanto, à sombra de uma excludente de ilicitude, logo, não há que se falar em crime de homicídio.

Porém, para aproveitar o contexto ilustrativo supracitado, se um vizinho mata o outro por motivo fútil; se, estando sozinha num bote salva-vidas, uma pessoa recusa prestar socorro a Mévio, que está em vias de se afogar; se um praticante desrespeita as regras do esporte do boxe, nocautearindo o oponente com um soco inglês (luta suja); ou se, em uma final de Copa do Mundo entre Brasil e Argentina, um cidadão brasileiro assassina um torcedor argentino por tê-lo na conta de inimigo, a despeito, evidentemente, da inexistência de guerra entre os dois países; em todos esses casos, além da tipicidade das condutas, haverá, é pouco mais do que provável, a confirmação do seu indício de ilicitude ou antijuridicidade, dada a não incidência, em quaisquer deles, de nenhuma excludente de ilicitude.

Destarte, ilicitude ou antijuridicidade é o fato típico que, por não ter seu indício de antijuridicidade afastado por alguma das causas excludentes de ilicitude, termina por se confirmar como sendo, efetivamente, contrário ao ordenamento jurídico.

Isso posto, trata-se, a seguir, do terceiro e último elemento caracterizador do crime segundo a abordagem analítica, a culpabilidade.

2.3 A culpabilidade

Sem circunlóquios, pode-se dizer que, da perspectiva teórico-analítica do crime (Frank, 2004), culpabilidade é o mesmo que juízo social de reprovabilidade do fato típico ilícito (ou injusto penal).

A propósito, é exatamente por causa do fato de a sociedade reprovar (leia-se: culpar) mais severamente o fato típico ilícito, prevendo prescritivamente, para quando da sua ocorrência, alguma consequência/sanção de natureza penal (pena ou medida de segurança) à guisa de *ultima ratio* da reação jurídico-estatal, que o fato típico ilícito termina por ser positivado (política e legalmente) como crime.

Por natural, se não tudo, certamente boa parte do que é tomado como crime hoje pode não haver sido ontem, e poderá deixar de ser amanhã, para não falar que pode haver sido, ser ou suscetível de vir a ser aqui, e pode não haver sido, não ser e insusceptível de vir a ser ali. Depende significativamente, portanto, das peculiaridades e vicissitudes histórico-culturais da *ultima ratio*, ou seja, do juízo social de reprovação (culpabilidade).

Seja como for, parece que, a despeito do que se tipifica e enquadraria como antijurídico, assim o é porque, expressa ou implicitamente, sofre, por parte da sociedade (ou, de todo modo, por parte dos detentores e(ou) dirigentes da estrutura político-estatal do poder punitivo), de culpabilidade, ou, o que é o mesmo, daquele mais alto grau de reprovabilidade “justificador” da reação criminopenal (*ultima ratio*).

Ainda, uma vez que se está a cuidar da teoria analítica do crime, cumpre não confundir culpabilidade e culpa. Por quanto, conforme doutrinam os analíticos do crime, se essa se prende mais à ideia do que é “natural”, achando-se como que intrinsecamente dentro da conduta, aquela se prende mais à ideia do que é “subjetivo”, identificando-se com a estrutura, traduzível em

imputabilidade, potencial consciência da ilicitude e exigibilidade de conduta diversa, da agência individual (este sujeito e esta sua conduta).

Por isso que, na prática, quando o analítico diz que a culpabilidade é o juízo social de reprovabilidade do fato típico ilícito (injusto penal), o que ele está querendo dizer, em essência, é senão que culpável deve ser aquele agente específico que, ao tempo do cometimento do fato típico antijurídico, apresentava-se imputável, com potencial consciência da ilicitude e em grau de dele se exigir conduta diversa.

Não obstante essa perspectiva dominante acerca da noção de culpabilidade, merece destaque a teoria agnóstica da culpabilidade que, na linha de Bustos Ramírez (2011 *apud* Carvalho, 2018, p. 239), o juízo de reprovação da culpabilidade normativa de Frank (2004) é carregado de um certo conteúdo moral, de sorte a vincular a responsabilidade penal a uma finalidade sancionatória positiva, no caso, de reprovação.

Nas palavras do autor: “extrair as hipóteses de julgamento moral não significa extirpar os elementos que atualmente compõem a culpabilidade [...] mas necessariamente em abdicar da orientação antissecular fornecida pelo modelo de reprovabilidade” (Carvalho, 2018, p. 239).

Nesse sentido, desde a perspectiva de Bustos Ramírez (2011 *apud* Carvalho, 2018, p. 239), é proposto por Batista (2011, p. 180) um giro conceitual da culpabilidade, no sentido de substituir a “reprovabilidade” (*Vorwerfbarkeit*) por “responsabilidade”, à luz dos postulados agnósticos que afastam eventuais juízos morais provenientes da reprovação, instituindo, dessa forma, a noção secular de “responsabilização”.

Ressalva à parte, prossegue-se considerando de perto os componentes estruturantes da culpabilidade, tal como convencionalmente (ainda) compreendida.

2.3.1 A imputabilidade

Fosse permitido fazer uma analogia, dir-se-ia que a imputabilidade seria a capacidade jurídica do Direito Penal, tal como a capacidade civil seria a imputabilidade do Direito Civil, admitindo-se que, em essência, ambos os institutos parecem deitar raízes em uma mesma ideia nuclear, qual seja, a aptidão para exercer direitos e responder por deveres/obrigações. Enquanto, no Direito Civil, essa aptidão tem o nome de capacidade civil, no Direito Penal, ela recebe o nome de imputabilidade.

Portanto, se ser apto para o exercício dos direitos e deveres/obrigações relacionados aos atos da vida civil é o que faz da pessoa um sujeito civilmente capaz, ser apto para o exercício de direitos e deveres/obrigações relacionados à seara penal é o que parece fazer da pessoa um sujeito penalmente imputável.

Analogia à parte, o que é preciso ter em mente é que a teoria do crime de base analítica indica a imputabilidade como sendo a aptidão biopsíquica para, no momento da prática da conduta, entender o caráter ilícito do fato e de se determinar de acordo com esse entendimento, ou, mais bem posto, a capacidade mental para, quando da ação ou omissão, ter um entendimento minimamente satisfatório sobre os direitos e deveres envolvidos e de se pautar conforme esse entendimento (Masson, 2016, p. 510).

Como se vê, trata-se de algo tão elementar e “óbvio” que, não por acaso, por muito tempo, foi tratado (e na jusfilosofia ainda o é) mais como um pressuposto do que como um componente da culpabilidade. Por primeiro e antes de tudo, é preciso saber se o sujeito encontra-se biopsicologicamente apto a responder por suas condutas, isto é, se ele apresenta aquele mínimo de atributos biopsíquicos que se convencionou reconhecer como necessário para se poder qualificar alguém como penalmente culpável, e, por conseguinte, responsabilizável.

A teoria analítica do crime, como não poderia deixar de ser, tende a privilegiar aquele tipo de abordagem pragmática que tangencia a imputabilidade até e enquanto um componente operacionável da culpabilidade — saber do grau da aptidão penal, por assim dizer, do agente, em termos de imputabilidade, semiputabilidade e inimputabilidade, constitui o foco da preocupação da doutrina destinada a orientar os operadores (Masson, 2016, p. 512-535) —, relegando à jusfilosofia a problematização da premissa de fundo à imputabilidade, a saber, a liberdade da

vontade.

Por quanto, de fato, se se quiser chamar a coisa pelo nome, a capacidade mental de, ao tempo da conduta, entender o caráter ilícito do fato e de se determinar segundo esse entendimento é, senão, a faculdade da liberdade da vontade, a qual, via de regra:

a) conforme o expediente mais comum, é tomada, franca ou escamoteadamente, em chave livre-arbitrista, com a consequência a todos conhecida de por aí o imputável restar identificado com aquele agente que, ao tempo da conduta, pode exercer a suposta prerrogativa do livre-arbítrio, vale dizer, tem (ou pode ter) a consciência da ilicitude e o poder de determinar sua escolha, incondicionadamente, de acordo com essa consciência; ou

b) conforme o expediente menos comum, é encarniçadamente negada, ora nos limites das casuísticas da medida de segurança e das medidas especiais previstas em alguma legislação especial — pense-se no menor inimputável sujeito às medidas socioeducativas estipuladas pelo Estatuto da Criança e do Adolescente —, ora segundo a perspectiva mais ampla e generalizadora do determinismo grosso em voga, de resto condutora, como sabido e ressaltado, a alguma esquematização crimino-penal de finalidade exclusiva ou preponderantemente preventiva (Aragão, 1977).

Advira-se, contudo, que, por fugir do objeto do presente estudo o aprofundamento do pressuposto da liberdade da vontade, tal aprofundamento será deixado a cargo dos (jus)filósofos.

Nesta oportunidade, importante é deixar assentado que, para a teoria analítica do crime, a imputabilidade é encarada como um dos componentes da culpabilidade. Isso significa estabelecer a capacidade mental de, ao tempo da conduta, entender o caráter ilícito do fato e de se determinar conforme esse entendimento como um requisito a ser analisado no processo de caracterização da culpabilidade e, mais amplamente, do crime.

Na hipótese de não se poder cravar a imputabilidade, tem-se o caso: a) de semiputabilidade (perturbação da saúde mental, emoção patológica, embriaguez patológica parcialmente comprometedora etc.), e, por conseguinte, de caracterização delituosa autorizadora de diminuição de pena ou de substituição desta por medida de segurança; ou b) de inimputabilidade (menoridade, doença mental, desenvolvimento mental incompleto, desenvolvimento mental retardado, embriaguez completa proveniente de caso fortuito ou força maior etc.), e, por via de consequência, de reconhecimento de caracterização criminosa autorizadora de aplicação de medidas constantes de legislação especial ou de medida de segurança. Nas duas hipóteses, o juízo de culpabilidade, necessário à pena, é parcial ou totalmente substituído pelo juízo de periculosidade, necessário às medidas, especialmente às de segurança.

Entretanto, se não restar comprovado que o agente, ao tempo da prática da conduta, não era plena ou parcialmente imputável, porque plena ou parcialmente incapaz de entender o caráter ilícito do fato e de se determinar conforme tal entendimento, o primeiro requisito para a configuração da culpabilidade estará preenchido, cumprindo avançar na análise do próximo, a potencial consciência da ilicitude.

2.3.2 A potencial consciência da ilicitude

Diferentemente da teoria clássica do crime, que, além de propugnar o dolo como um componente integrante da culpabilidade, exige, para a sua configuração, a consciência da ilicitude *in acto* (para o criminalista clássico, conduta dolosa é a volitiva e intelectualmente praticada a par da consciência de sua ilicitude), a teoria analítica do crime, sobretudo em sua vertente tripartite-finalista (Jakobs, 2003, p. 53-54): a) retira o dolo da culpabilidade, redimensionando-o, como visto, para dentro da conduta (à guisa de apanágio natural desta), logo, da análise do fato típico; b) afasta do dolo a questão da consciência da ilicitude, estabelecendo-a mais individualmente (no sentido de precisar ser avaliada conforme as peculiaridades do agente e do caso concreto) na culpabilidade ao lado dos dois outros componentes estruturantes desta, a imputabilidade e a exigibilidade de conduta diversa; e c) passa a encarar a consciência da ilicitude, quando da prática da conduta, nem tanto *in acto*, mas *in potentia*.

Nesse diapasão, só há que se falar em agente culpável se — sem prejuízo do atendi-

mento dos dois outros requisitos da culpabilidade —, ao tempo da realização da conduta, ele possuía potencial consciência da ilicitude dessa, vale dizer, possibilidade factível de consciência da ilicitude da conduta por ele empreendida, já que não se trata da consciência técnico-científica do versado em Direito Penal ou de alguma consciência toda especial sobre injustiças e injustos penais, mas tão-somente daquela consciência identificável com o senso comum jurídico próprio ao meio sociocultural do agente, como tal praticável mediante um simples e exigível esforço (Córdoba Roda, 1962). Em outras palavras: trata-se da consciência potencialmente constante do *background* do agente.

Conseguintemente, na hipótese de a potencial consciência da ilicitude não se verificar, a configuração da culpabilidade (logo, do crime) estará comprometida, pois pode acontecer de, na análise da culpabilidade do agente quando do cometimento da conduta, começar-se constatando sua imputabilidade, mas, logo em seguida, a ausência de potencial consciência da ilicitude, por força da incidência de uma excludente como a do erro de proibição.

Com efeito, ao contrário do erro de tipo, em que, recorde-se, o agente tem uma falsa percepção, escusável ou inescusavelmente, sobre o que está fazendo, mas não sobre o caráter ilícito do que está fazendo, e que tem por condão funcionar como excludente da tipicidade, no erro de proibição o que há é uma falsa percepção do caráter ilícito de um fato típico, de sorte que o agente sabe o que está fazendo, mas se equivoca, escusável ou inescusavelmente, quanto ao caráter ilícito do que está fazendo (Bitencourt, 2007).

Para ilustrar o erro de proibição, recorre-se ao exemplo clássico: o holandês *habitué* dos *coffee shops* de Amsterdã que, em turismo pelo Rio de Janeiro em tempos de carnaval, é autuado por estar a portar e degustar volume considerável de cigarros de maconha num café de Copacabana.

Nesse caso, a defesa certamente alegaria, dentre outras coisas, o erro de proibição escusável com vistas a afastar a culpabilidade, e, por via de consequência, o crime, admitindo-se, a toda evidência, que não seria exigível de um turista holandês, presa (é pouco mais do que provável) das caricaturas de praxe sobre o Brasil (país de selvagens tropicais, aficionados em futebol, medularmente corruptos e dados a hedonismos desbragados ao ritmo do samba) e em pleno carnaval carioca, potencial consciência do caráter ilícito do porte de maconha.

Inclusive, apenas para argumentar: na pior das hipóteses, o erro de proibição do turista holandês, se inescusável, portanto, parcialmente culpabilizável, porque ainda assim supostamente evitável com o normal esforço de consciência do agente — afinal de contas, Brasil e Holanda integram a civilização ocidental, para não falar da globalização —, autorizaria, quando da responsabilização, a diminuição da pena.

Em suma, para efeitos de culpabilização, se é certo que o agente, ao tempo da conduta, precisa ser imputável, não é menos certo que ele precisa ser potencialmente consciente do caráter ilícito do seu comportamento, assim como, conforme se verá na sequência, estar em grau de dele se exigir conduta diversa.

2.3.3 A exigibilidade de conduta diversa

O componente derradeiro da culpabilidade é a exigibilidade de conduta diversa, que, como a própria denominação do instituto avança, significa, em essência, a expectativa social de que o agente, em um contexto situacional tido como normal, adote conduta outra que não a tipificada como crime (Frank, 2004).

A pedra de toque é o pressuposto de que, em circunstâncias normais, pode-se e se deve exigir do sujeito, no momento da agência, que ele cometa uma conduta diversa da prevista como crime, porventura por inexistir qualquer óbice convencionado como anormal (pense-se, por exemplo, na vontade viciada do gerente de banco que termina por abrir o cofre devido à ameaça de morte de seus familiares em poder dos assaltantes; ou no militar subalterno que obedece automaticamente à ordem não manifestamente ilegal do superior hierárquico), que, contudo, se presente, justificará a exclusão da culpabilidade, ou, de todo modo, como poderia ocorrer num caso de coação moral resistível, a mitigação da pena.

Desnecessário chamar a atenção para o caráter controvertido da premissa da “normalidade” subjacente ao componente da exigibilidade de conduta diversa, quando mais não seja porque “circunstância normal” não é algo de todo objetivo, suscetível de se auferir rigorosa e categoricamente, isto é, indene de dúvidas, estando bem mais para uma interpretação segundo critérios de razoabilidade, verossimilhança e plausibilidade, a par, no máximo, de dados estatísticos.

Como quer que seja, se esse terceiro requisito da culpabilidade também restar preenchido, esta estará configurada, com o que o crime, produto do fato típico ilícito culpável, estará caracterizado, podendo a análise finalmente avançar para a etapa da responsabilização penal propriamente dita (objeto da teoria da pena).

Destarte, à guisa de conclusão de tudo o que se expôs até aqui, só há que se falar em delito, nos termos de uma teoria analítica tripartida do crime, em relação à conduta humana traduzível em fato típico, ilícito e culpável. Esses três elementos precisarão estar devidamente configurados, sob pena de não ser possível a caracterização da conduta como crime e tampouco a aplicação da justiça penal.

2.3.4 Sobre a culpabilidade pela vulnerabilidade

Uma vez que a questão da culpabilidade, em especial na dimensão da culpabilidade pela vulnerabilidade, é, dentre os elementos da teoria do crime acima revisitados, um dos mais relevantes à discussão da hipótese delitiva que será tratada na seção seguinte, seria então de bom alvitre destacar, sem a pretensão de esgotar, a figura da culpabilidade pela vulnerabilidade.

Como sabido, para além da dimensão normativa do elemento culpabilidade, é Zaffaroni (2002, p. 9) quem apresenta a contraface da culpabilidade, representada pela dimensão da vulnerabilidade. Não, por óbvio, para abrir mão da culpabilidade de ato, mas, sobretudo, para aprimorar o conceito:

A culpabilidade pela vulnerabilidade não é um corretivo da culpabilidade de ato, mas o seu contraponto, de onde surgirá a culpabilidade penal como síntese. Dado que a culpabilidade pela vulnerabilidade opera como antítese redutora, nunca poderá a culpabilidade penal resultante da síntese superar o grau indicado pela censura da culpabilidade pelo ato⁴ (Zaffaroni, 2002, p. 9, tradução própria).

Ora, tradicionalmente, literatura jurídica e jurisprudência têm reconhecido o princípio da cocalpabilidade em esparsas atenuantes e causas de diminuição de pena específicas, bem como nos Decretos de Indulto, a partir de uma espécie de corresponsabilização do Estado proveniente de uma redução de pena, haja vista a vulnerabilidade do sujeito. Para não falar, para casos não expressamente expressos em lei, da possibilidade do reconhecimento do princípio da atenuante genérica do artigo 66 do Código Penal.

Não obstante, o que acontece é que, como reconhecido por Zaffaroni *et al.* (2013) — que, aliás, diga-se *en passant*, até meados da década de 1980 defendia o princípio da cocalpabilidade⁵ —, o instituto da cocalpabilidade, tal como comumente praticado, é insuficiente, não fosse por outra razão porque fortemente limitado pelo determinismo economicista.

De sorte que foi se apresentando cada vez mais necessário a Zaffaroni conceber a problemática da cocalpabilidade num sentido mais amplo, levando-se em consideração todo o contexto de vulnerabilidade, donde o autor termina por desenvolver e propor a culpabilidade pela vulnerabilidade.

Com efeito, a teoria da “culpabilidade pela vulnerabilidade não nega, mas aprimora a teoria da cocalpabilidade” (Carvalho, 2018, p. 235), a tal ponto de se deslocar de seu eixo

⁴ No original: *La culpabilidad por la vulnerabilidad no es un correctivo de la culpabilidad por el acto, sino su contracara dialéctica, de la que surgirá la culpabilidad penal como síntesis. Dado que la culpabilidad por la vulnerabilidad opera como antítesis reductora, nunca podrá la culpabilidad penal resultante de la síntesis superar el grado indicado por el reproche de la culpabilidad por el acto.*

⁵ Para uma concepção mais ampla e crítica do instituto da cocalpabilidade ou corresponsabilidade a partir de ideias (como a socialização da responsabilidade penal por força da natureza relativa da liberdade da vontade) lastreadas num jusfilosofar de inspiração schopenhaueriana, conforme Medeiros Júnior (2023, p. 29-31).

central de orientação causal-economicista — que vê na exclusão social a causa do crime — para, não só a partir do paradigma da reação social, mas, sobretudo pela criminologia crítica, se dar conta, também, dos processos de criminalização (Loureiro, 2019, p. 185).

Com efeito, a culpabilidade pela vulnerabilidade, em sua formulação original, seria composta por dois grandes grupos, a saber: a “posição ou estado de vulnerabilidade e o esforço pessoal para a vulnerabilidade” (Zaffaroni, 2010, p. 270).

Nesse contexto, conforme se extrai de Zaffaroni (2010, p. 270), enquanto o estado de vulnerabilidade seria definido a partir de uma condição pessoal do sujeito, o esforço pessoal é exatamente a postura do indivíduo que o colocaria nesta situação, uma “exposição à seletividade criminalizante” (Carvalho, 2018, p. 432).

Em outras palavras: quanto menor o estado de vulnerabilidade do sujeito, maior terá de ser o seu esforço para ser selecionado pelo aparelho punitivo e vice-versa. Sucede-se que não há previsão legal propriamente dita desse instituto no Brasil, de modo que a questão que se coloca é: isso inobstante, ainda assim seria possível aplicá-lo?

Sem circunlóquios, este trabalho entende que sim. Porquanto, caso o resultado da equação estado-esforço de vulnerabilidade indique a necessidade de contenção do poder punitivo, sua aplicação poderia se dar a partir ou de uma redução de pena por analogia à culpabilidade pela vulnerabilidade (específica) do artigo 168, § 4º, da Lei n.º 11.101/2005 (Lei de Falências), ou, pelo menos, de um enquadramento na atenuante genérica do artigo 66 do Código Penal.

Destarte, tendo em mente a ideia nuclear da figura da culpabilidade pela vulnerabilidade, a saber, que o estado de vulnerabilidade do sujeito é diametralmente oposto ao seu esforço para ser selecionado pelo aparelho punitivo e vice-versa, passa-se, agora, à discussão do tipo penal em que essa discussão será pormenorizada, qual seja, o crime de parcelamento irregular de solo urbano.

3 O crime de parcelamento irregular de solo urbano e a persecução penal em face de vulneráveis

3.1 O tipo penal de parcelamento irregular de solo urbano

Previsto no artigo 50 da Lei n.º 6.766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências, o tipo penal do parcelamento irregular de solo urbano possui a seguinte redação vigente:

Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública.

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Pena: Reclusão, de 1 (um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinqüenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Parágrafo único - O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido

I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente.

II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, §§ 4º e 5º, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir

crime mais grave.⁶

Pena: Reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no País (Brasil, 1979).

Em linhas gerais, tratam-se, como se vê, de criminalizações de condutas configuradoras de parcelamento/loteamento irregular de solo urbano.

Registre-se que os riscos de configuração do aludido tipo penal se alastraram sobretudo após o lançamento do programa “Minha Casa, Minha Vida”, programa esse que, originalmente regulamentado pela Lei n.º 11.977/2009, visava, como cediço, solucionar/amenizar o problema do déficit habitacional no Brasil.

Acontece que, não raro, pessoas em situação de vulnerabilidade — seja econômica ou mesmo cultural — vêm se achando expostas à realização do tipo penal de parcelamento irregular de solo urbano, o que evidencia a relevância do estudo do assunto desde a perspectiva da teoria analítica do crime.

Assim, realiza-se, a seguir, uma análise do tipo penal em tela, com foco, frise-se, nos elementos dogmáticos mais sensíveis à questão do sujeito vulnerável.

3.2 A elementar da qualidade urbana do imóvel

Como visto, dentre os elementos do crime, o primeiro a ser considerado na configuração é a tipificação do fato, ou seja, a verificação se a conduta perpetrada na acusação se amolda ou não ao tipo penal imputado.

Assim, tanto a Constituição Federal (art. 5.º, XXXIX), quanto o Código Penal (art. 1.º), estabelecem que a existência de crime e de pena dependem de prévia previsão e cominação legal, ou seja, a reserva legal.

Nos dizeres de Ferrajoli (2010, p. 39-40), a regra da legalidade estrita possui duas faces: a primeira é a do princípio da mera legalidade (reserva legal), que submete o juiz a punir na forma e no que prevê a lei; já a segunda é a do princípio da estrita legalidade, que, direcionado ao legislador, exige do mesmo a taxatividade e a precisão empíricas para criminalizar, vedando, ainda, a criminalização de pessoas (e não fatos), com caráter constitutivo (e não regulamentar), a exemplo de tipos que não descrevem fatos/ações.

A reserva legal, assim, produz dois efeitos básicos: o primeiro é a liberdade de fazer o que a lei não proíbe; o segundo é a igualdade promovida pela elaboração de tipos objetivos, e não de subjetivos. Essas são questões fundamentais da teoria clássica do Direito Penal.

No que toca ao presente tipo penal em comento, observa-se que, dentre os elementos do tipo descrito no artigo 50, I, da Lei n.º 6.766/1979, está a característica urbana do imóvel, excluindo-se, desse modo, a possibilidade de imputação em face de imóvel rural.

Ora, à primeira vista, referida discussão parece primária e desnecessária.

Contudo, algumas situações concretas podem ressaltar a importância da consideração da questão da qualidade do imóvel, sobretudo diante do recorrente crescimento das cidades, demandando das prefeituras frequentes readequações das zonas de expansão urbana, de sorte a exigir da acusação pública um cuidado especial em relação à referida elementar típica.

Com efeito, as investigações preliminares necessitam verificar se o terreno possui, por exemplo, cadastro no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, Informação Cadastral de ITR etc.

Exige-se, igualmente, a certificação da destinação do imóvel, bem como da atividade do proprietário que, não raro, pode ser um produtor rural que pode ter tido o imóvel acampado pela zona de expansão urbana, e, muitas vezes, sequer ter se dado conta disto, situação que caracterizaria um evidente erro de tipo.

Como se observa, questões envolvendo a elementar da qualidade urbana do imóvel podem trazer importantes inquietações na prática. Não por acaso, de há muito que os tribunais têm se

⁶ Redação dada pela Lei n.º 9.785/1999. A redação original era: “II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave”.

debruçado sobre o tema, conforme se extrai deste precedente ementado pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul:

Número: 70053630919 Tribunal: Tribunal de Justiça do RS Seção: CRIME
Tipo de Processo: Apelação Crime Órgão Julgador: Quarta Câmara Criminal

Decisão: Acórdão

Relator: Gaspar Marques Batista Comarca de Origem: Comarca de Antônio Prado

Ementa: APELAÇÃO. ART. 50, I, C/C PARÁGRAFO ÚNICO, INCISO I, DA LEI Nº 6.766/79. CRIME DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO. DAR INÍCIO A LOTEAMENTO IRREGULAR. ÁREA LOCALIZADA NA ZONA RURAL. A venda de lotes de área localizada em zona rural, não tipifica o delito do art. 50 da Lei nº 6.766/79, que trata de parcelamento de solo urbano. Absolvição por atipicidade do fato. Apelação da defesa, provida. (Apelação Crime Nº 70053630919, Quarta Câmara Criminal, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Gaspar Marques Batista, Julgado em 06/06/2013)

Data de Julgamento: 06/06/2013 Publicação: Diário da Justiça do dia 12/06/2013 ([Rio Grande do Sul, 2013](#)).

Destarte, não raro, pessoas do campo, em evidente situação de vulnerabilidade — sobretudo cultural —, acham-se selecionadas pelo poder punitivo a partir de imputações do crime de parcelamento irregular de solo urbano, cuja elementar, qualidade urbana do imóvel, pode não estar certificada na investigação preliminar ou mesmo não ser de conhecimento do imputado, acarretando, assim, erro de tipo.

3.3 Do parcelamento irregular de solo urbano em estado de necessidade

A posição de vulnerabilidade do indivíduo pode assumir relevância também no tocante à justificação da realização do tipo pelo estado de necessidade (artigo 24 do Código Penal).

É que, em rigor, quando restar certificado na investigação preliminar a condição urbana do imóvel parcelado irregularmente, assim como a ciência do sujeito no tocante à situação, em que pese a configuração da tipicidade, a posição de vulnerabilidade do indivíduo pode excluir a ilicitude se a ação típica for motivada por estado de necessidade, como, por exemplo, quando o sujeito o faz por dificuldades financeiras, para manter o sustento próprio e(ou) da família, para pagar os estudos dos filhos, para complementar aposentadoria etc.

É evidente que se deve aferir cada situação no caso concreto. Contudo, é possível que o sujeito se encontre em uma situação em que o parcelamento irregular do solo se apresenta como a postura mais viável para preservar a moradia e o sustento familiar, de modo a justificar a realização do tipo penal do artigo 50 da Lei n.º 6.766/1979 pelo estado de necessidade.

3.4 Do parcelamento irregular de solo urbano em erro de proibição

Ainda que a posição de vulnerabilidade não incida sobre as circunstâncias anteriormente apresentadas, restando, portanto, preenchidos os requisitos da tipicidade e da antijuridicidade, é possível restar presentes causas de exclusão da culpabilidade, como o erro sobre a ilicitude do fato (erro de proibição), previsto no artigo 21 do Código Penal.

Analisar-se-á o inevitável, e, logo após, o evitável.

3.4.1 Do erro de proibição inevitável

Previsto no artigo 21 do Código Penal, o erro de proibição inevitável, diverso do desconhecimento da lei — como um todo, que é inescusável —, incide sobre a ilicitude do fato.

Destarte, importante destacar que, a despeito do dever do cidadão de se informar sobre as normas incriminadoras, a velocidade em que as proibições penais se multiplicam é um fenômeno assombroso. Tanto que sequer advogados, juízes ou mesmo acusadores públicos conseguem dimensionar por completo a quantidade de crimes.

Nesse contexto, é bem possível (para não dizer provável) que o cidadão desconheça uma ou outra proibição penal que não se mostra manifestamente censurável — como se mostra o roubo, a apropriação indébita, o homicídio, o aborto, entre outras.

Em assim sendo, não parece remota a possibilidade de imputações de parcelamento irregular de solo urbano afetarem pessoas com posições de vulnerabilidade caracterizadas por uma ou mais das seguintes condições: idosas, com baixo grau de escolaridade, que viveram durante toda sua vida em zona rural, que não tiveram tanto contato com a sociedade, que nunca tiveram contato com juiz ou mesmo advogado etc. Ainda, é possível que tenham sido seduzidas por corretores de imóveis sobre a licitude da operação.

A bem ver, é necessário perceber que se trata de um crime previsto em uma legislação extravagante, que, dentre tantas outras, nem de perto é de notoriedade pública, afinal, o noticiário televisivo ou mesmo impresso certamente nunca estampou em uma manchete a respeito do crime de parcelamento irregular de solo urbano. Aliás, se não seria espantoso se até mesmo alguns juristas desconhecessem referida proibição, o que dizer e esperar então do cidadão dito comum?

Na verdade, a condição do cidadão atrelado ao tipo penal sob exame é *sui generis*, pois se trata de um cidadão comumente mais isolado, sob esse aspecto assaz diferente do dito cidadão urbano, assente estar esse mais propenso a realizar negócios jurídicos e informado de questões públicas.

Destarte, observa-se a forte possibilidade (dir-se-ia probabilidade) de a pessoa acusada do tipo penal em apreço não possuir a mínima condição de ter ciência de que a referida conduta era ilícita, agindo em erro inevitável, de vez que entendia agir nos limites da legalidade, inclusive, como não raramente ocorre, com o aval de um corretor de imóveis habilitado, sendo imperioso, portanto, o reconhecimento do erro de proibição inevitável, isentando de pena a pessoa acusada do tipo penal em questão, nos moldes do artigo 21 do Código Penal, com a consequente absolvição.

3.4.2 Do erro de proibição evitável

Não presentes circunstâncias caracterizadoras do erro de proibição inevitável, é importante analisar se evitável pode ter sido o referido erro.

Ocorre referido erro quando o cidadão — conforme previsto no parágrafo único do artigo 21 do Código Penal —, embora desconhecendo a ilicitude do fato, poderia ter, ou alcançar, o conhecimento.

E o erro de proibição evitável é bem possível no tipo do artigo 50 da Lei n.º 6.766/1979, e, de há muito, reconhecido pelos tribunais, conforme ementa de julgamento que se segue:

Número: 699124483 Tribunal: Tribunal de Justiça do RS Seção: CRIME
Tipo de Processo: Apelação Crime Órgão Julgador: Segunda Câmara Criminal

Decisão: Acórdão Relator: Walter Jobim Neto
Comarca de Origem: CAMPO BOM

Ementa: LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO. CRIME DE PROMESSA DE VENDA DE TERRENO EM LOTEAMENTO IRREGULAR. ERRO DE PROIBICAO EVITABEL. CRITERIO DE AFERICAO DA EVITABILIDADE. REDUCAO DE PENA. PRESCRICAO. A EVITABILIDADE DO ERRO DEVE SER AFERIDA SEGUNDO O CRITERIO SUBJETIVO, JA QUE FALACIOSO O CRITERIO OBJETIVO BASEADO NUMA INEXISTENTE FIGURA DO "HOMO MEDIUS". RECONHECIDA A EVITABILIDADE DO ERRO, DEVE-SE REDUZIR A PENA NA FORMA DO ART. 21, CAPUT, DO CODIGO PENAL BRASILEIRO. APELO PROVIDO PARA REDUZIR A PENA E DECRETAR A EXTINCAO DA PUNIBILIDADE PELA PRESCRICAO IN CONCRETO. (Apelação Crime Nº 699124483, Segunda Câmara Criminal, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Walter Jobim Neto, Julgado em 24/06/1999).

Data de Julgamento: 24/06/1999 (Rio Grande do Sul, 1999).

Nesse diapasão, entendendo que eventual condição de vulnerabilidade e, com ela, a dificuldade de autodeterminação em sociedade não constituem elementos suficientes para concluir pelo erro de proibição inevitável, pode estar presente o erro evitável, diminuindo a pena em até 1/3 (um terço).

3.5 Da culpabilidade pela vulnerabilidade

Como dito, a teoria da culpabilidade pela vulnerabilidade é idealizada por Zaffaroni (2002) para, de modo geral, aprimorar o princípio da cocalpabilidade, viabilizando uma maior amplitude no seu alcance e efetividade na contenção do poder punitivo em face do vulnerável.

Com efeito, embora inexistindo, na legislação brasileira, previsão legal expressa e direta do instituto da culpabilidade pela vulnerabilidade ou de algo que o valha, merece destaque o fato de já existir na previsão do artigo 168, § 4.º, da Lei n.º 11.101/2005 (Lei de Falências), no tocante à redução ou substituição da pena. Para não falar de uma série de reconhecimentos específicos em leis (atenuantes pela idade etc.), inclusive em decretos de indultos (gestantes, deficientes etc.), conforme se extraí de Carvalho (2018, p. 433).

Verdade é que, a partir da aludida teoria, a vulnerabilidade não seria reconhecida como uma mera corresponsabilização do Estado proveniente de uma redução de pena — como na cocalpabilidade.

Porquanto, na culpabilidade pela vulnerabilidade, a culpabilidade seria subdividida em duas faces: uma primeira, com os seus já conhecidos pressupostos formais (imputabilidade, potencial consciência da ilicitude e exigibilidade de conduta diversa); e uma contraface abarcando elementos valorativos, considerando os dois grupos de fatores de vulnerabilidade, tanto o estado/posição, quanto o esforço pessoal do agente para tal.

Nesse diapasão, percebe-se que a culpabilidade pela vulnerabilidade provocaria uma verdadeira reconfiguração na teoria do crime, acoplando uma segunda face da culpabilidade (imputabilidade, potencial conhecimento da ilicitude e inexigibilidade de conduta diversa), com o objetivo de reduzir ou afastar o poder punitivo quando da combinação dos dois grandes grupos de fatores de vulnerabilidade (posição/estado de vulnerabilidade e esforço pessoal para a vulnerabilidade), além de superar o determinismo economicista da cocalpabilidade (Zaffaroni, 2002, p. 6).

Consoante Zaffaroni (2010, p. 271), tudo giraria em torno da fórmula da vulnerabilidade já aludida, mas que se pede vénia para repetir, dada a sua importância, a saber: quanto menor o estado/posição de vulnerabilidade do sujeito, tanto maior teria de ser o seu esforço pessoal para se colocar em uma situação de vulnerabilidade e vice-versa.

Em sendo assim, seguindo o raciocínio pensado para a seara penal empresarial de Parreiras (2023), mas focando no cenário brasileiro de persecução ao crime de parcelamento irregular de solo urbano (objeto do presente estudo), seria possível imaginar três hipóteses.

Na primeira situação hipotética, o sujeito, por ter tido acesso a uma razoável formação cultural, ostenta um baixo grau de vulnerabilidade. Entretanto, expõe-se à vulnerabilidade quando, por exemplo, arrisca-se a empreender o parcelamento sem se orientar com profissionais adequados, como imobiliárias seguras, advogados etc. Desse modo, expõe-se (esforço pessoal) à persecução criminal do crime de parcelamento irregular de solo urbano.

Veja-se que, nesse caso, o grau cultural do sujeito não fora suficiente para preservar o baixo grau de vulnerabilidade, dado o seu esforço pessoal provocador da exposição à seleção criminalizante. Seja como for, aqui a tendência é a de se supor a ausência de necessidade de contenção do poder punitivo pela culpabilidade pela vulnerabilidade.

Na segunda hipótese, verifica-se a situação em que o sujeito, em que pese se encontrar em uma situação de considerável vulnerabilidade, não empreende esforço para a sua redução.

Imaginem-se casos como os de proprietários de terrenos rurais que foram alcançados pela zona de expansão urbana, mas que possuem um baixo grau de instrução, ou mesmo baixas condições econômicas para a contratação de profissionais para o loteamento. Soma-se a esta considerável posição de vulnerabilidade o fato de, pela baixa condição econômica, esses

proprietários se exporem a riscos empreendendo o loteamento sem a devida consultoria.

Como se observa, neste segundo caso, além do evidente estado de vulnerabilidade, a ausência de uma boa consultoria para conter as irregularidades colabora para a exposição ao risco da prática criminal.

De maneira que aqui se tem presente, ainda que de forma reduzida, a necessidade de contenção do poder punitivo pela culpabilidade pela vulnerabilidade, uma vez que, apesar do esforço para a exposição à fiscalização, o proprietário já conservava um considerável estado de vulnerabilidade, pois não houve uma boa orientação de profissionais especializados.

No entanto, uma terceira hipótese é mais comum. Trata-se da situação em que a seleção criminalizante apresenta-se como praticamente certa ao sujeito ante o fato de já possuir um intenso estado de vulnerabilidade — em que pese não se esforçar para se tornar vulnerável ao sistema.

Aqui, mesmo que o proprietário preserve uma posição mais contida e empreenda um loteamento com um mínimo de cuidados com as irregularidades ou não promova muitas vendas ou divulgação para chamar a atenção, ele é selecionado. E isso porque a vulnerabilidade que ostenta é tamanha, principalmente no sentido de ausência de formação cultural minimamente satisfatória, que, mesmo sem se esforçar para se expor a riscos criminais, sua seleção pelo aparelho punitivo torna-se como que inevitável.

Nesse último caso, a necessidade de frear o processo de criminalização se apresenta deveras necessária, haja vista que, com um tão elevado estado de vulnerabilidade, acrescido de um baixo esforço de exposição, a seletividade estrutural do sistema penal pelo vulnerável prevalece.

Inclusive, caso fosse permitido sugerir algo mais incisivo, no contexto da problemática do tipo penal em tela, a relevância da teoria da culpabilidade pela vulnerabilidade, por força das razões supracitadas, reclama por um melhor aproveitamento legislativo. Se não como excludente da culpabilidade, ao menos como causa de diminuição da pena, a exemplo da previsão do artigo 168, § 4.º, da Lei n.º 11.101/2005 (Lei de Falências).

Em outras palavras, a culpabilidade pela vulnerabilidade poderia muito bem ser positivada — se não como excludente da culpabilidade, certamente como uma causa de diminuição de pena na hipótese de o sujeito ativo possuir baixa renda ou mesmo um baixo grau de instrução — na forma de um parágrafo do artigo 50 da Lei n.º 6.766/1979.

4 Conclusões e considerações finais

Por força de todo o expedito, pode-se concluir que, para se falar em crime de parcelamento irregular de solo urbano, faz-se imprescindível, ante a peculiaridade socioexistencial brasileira, que sua caracterização ocorra nos termos de uma aplicação da teoria analítica do crime sensível à questão da vulnerabilidade, seja no sentido usual atrelado às questões dogmáticas da tipicidade, da ilicitude e dos elementos normativos da culpabilidade, seja, sobretudo, no sentido imprimido por Zaffaroni (2002, p. 9) à culpabilidade pela vulnerabilidade, sob pena de flagrantes injustiças.

Assim, desde a perspectiva do tipo penal do parcelamento irregular de solo urbano, este trabalho apresentou as vantagens da culpabilidade pela vulnerabilidade em relação à tradicional cocolpabilidade, de sorte a viabilizar a construção de uma culpabilidade, terceiro elemento da teoria do crime, muito mais robusta e coerente com o que propõe uma dogmática penal comprometida com a racionalização, dentro do possível, do poder punitivo estatal.

A partir dessa perspectiva, a pesquisa apresentou, valendo-se de estudos de casos hipotéticos, a perfeita aplicabilidade da culpabilidade pela vulnerabilidade em relação ao crime em comento, de modo a configurar importante instrumento de aprimoramento do terceiro elemento do crime, a culpabilidade, igualmente para a criminalização do tipo em discussão.

De sorte que seria proveitosa uma positivação de um parágrafo no artigo 50 da Lei n.º 6.766/1979 dispondo, no mínimo, sobre uma causa de diminuição de pena caso o sujeito ativo possua baixa renda ou mesmo um baixo grau de instrução.

Fato é que estudar a culpabilidade pela vulnerabilidade termina por lançar luz sobre a atualidade da famigerada constatação de Liszt (2006) de que, pelo aperfeiçoamento da teoria da culpabilidade, mede-se o progresso do Direito Penal. É dizer: a culpabilidade pela vulnerabilidade presta-se como uma espécie de termômetro do grau ou patamar civilizatório do Direito Penal praticado por uma sociedade.

Referências

- ARAGÃO, Antônio Moniz Sodré de. **As três escolas penais:** clássica, antropológica e crítica (estudo comparativo). 8. ed. Rio de Janeiro, RJ: Freitas Bastos, 1977. Citada 1 vez na página 30.
- BATISTA, Nilo. Cem anos de reprovação. In: BATISTA, Nilo; NASCIMENTO, André (org.). **Cem anos de reprovação:** uma contribuição transdisciplinar para a crise da culpabilidade. Rio de Janeiro, RJ: Revan, 2011. p. 161–180. Citada 1 vez na página 29.
- BITENCOURT, Cezar Roberto. **Erro de tipo e erro de proibição:** uma análise comparativa. 4. ed. São Paulo, SP: Saraiva, 2007. Citada 1 vez na página 31.
- BRASIL. **Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979.** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1979. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 16 ago. 2023. Citada 1 vez na página 34.
- BUSATO, Paulo César. **Direito Penal:** parte geral. 3. ed. São Paulo, SP: Atlas, 2017. Citada 1 vez na página 27.
- CARVALHO, Salo. **Penas e medidas de segurança no Direito Penal brasileiro.** 2. ed. São Paulo, SP: Saraiva, 2018. Citada 6 vezes nas páginas 29, 32, 33 e 37.
- CÓRDOBA RODA, Juan. **El conocimiento de la antijuridicidad en la teoría del delito.** Barcelona: Bosch, 1962. Citada 1 vez na página 31.
- COSTA JÚNIOR, Paulo José da. **Nexo causal.** 2. ed. São Paulo, SP: Malheiros, 1996. Citada 1 vez na página 26.
- CUNHA, Rogério Sanches. **Manual de Direito Penal:** parte geral. 4. ed. Salvador, BA: JusPODIVM, 2016. Citada 1 vez na página 27.
- FERRAJOLI, Luigi. **Direito e razão:** teoria do garantismo penal. Tradução: Ana Paula Zomer, Fauzi Hassan Choufr, Juarez Tavares, Luiz Flávio Gomes. São Paulo, SP: Revista dos Tribunais, 2010. Citada 1 vez na página 34.
- FRANK, Reinhart. **Sobre la estructura del concepto de culpabilidad.** Buenos Aires: B de F, 2004. Citada 3 vezes nas páginas 28, 29 e 31.
- GARCIA SOTO, María Paulina. **El estado de necesidad en materia penal.** Santiago: Jurídica Conosur, 1999. Citada 1 vez na página 27.
- GOMES, Luiz Flávio. **Princípio da insignificância e outras excludentes de tipicidade.** São Paulo, SP: Revista dos Tribunais, 2009. v. 1. Citada 1 vez na página 27.
- GRECO, Rogério. **Curso de Direito Penal:** parte geral. 17. ed. Rio de Janeiro, RJ: Impetus, 2015. v. 1. Citada 1 vez na página 27.
- JAKOBS, Günther. **Fundamentos de Direito Penal.** Tradução: André Luís Callegari. São Paulo, SP: Revista dos Tribunais, 2003. Citada 1 vez na página 30.
- KELSEN, Hans. **Teoria pura do direito.** Tradução: João Baptista Machado. 7. ed. São Paulo, SP: Martins Fontes, 2006. Citada 1 vez na página 26.
- LEVAI, Laerte Fernando. **Direito dos animais.** 2. ed. Campos do Jordão, SP: Editora Mantiqueira, 2004. Citada 1 vez na página 24.
- LINHARES, Marcello Jardim. **Legítima defesa.** 4. ed. São Paulo, SP: Saraiva, 1994. Citada 1 vez na página 27.
- LISZT, Franz von. **Tratado de Direito Penal alemão.** Tradução: José Hygino Duarte Pereira. Brasília, DF: Senado Federal, Superior Tribunal de Justiça, 2006. v. 1. Citada 1 vez na página 39.
- LOUREIRO, Bruna Gonçalves da Silva. **Culpabilidade e vulnerabilidade:** proposta para um novo conceito de culpabilidade penal. Rio de Janeiro, RJ: Revan, 2019. Citada 1 vez na página 33.
- MASSON, Cleber. **Direito Penal esquematizado:** parte geral. 10. ed. Rio de Janeiro, RJ: Forense, 2016. v. 1. Citada 5 vezes nas páginas 24, 25 e 29.
- MEDEIROS JÚNIOR, Waldir Severiano de. Com Schopenhauer, para além de Schopenhauer: as virtudes, as limitações e as potencialidades garantistas da justiça penal schopenhaueriana. **Revista LEX de Criminologia & Vitimologia**, v. 8, p. 7–44, 2023. Citada 1 vez na página 32.

MEDEIROS JÚNIOR, Waldir Severiano de; CARDOSO, Renato César. O crime como fato típico ilícito culpável porque (contra)motivacionável: o contributo de Schopenhauer à teoria analítica do crime. **Revista Magister de Direito Penal e Processual Penal**, v. 112, p. 32–61, 2023. Citada 1 vez na página 27.

PARREIRAS, Núbia Pinhon Mendes. **Culpabilidade pela vulnerabilidade empresarial?**: a questão do criminal compliance. Belo Horizonte, MG: Editora D'Plácido, 2023. Citada 1 vez na página 37.

PARREIRAS, Núbia Pinhon Mendes; ALMEIDA, Dorcas Marques. A insignificância da lesão ao bem jurídico no projeto de novo Código Penal do Senado. **E-Legis**, v. 11, n. 27, p. 57–75, set./dez. 2018. Citada 1 vez na página 27.

REALE, Miguel. **Lições preliminares de direito**. 27. ed. São Paulo, SP: Saraiva, 2002. Citada 1 vez na página 26.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Apelação Criminal 699124483**. Lei do parcelamento de solo urbano. Crime de promessa de venda de terreno em loteamento irregular [...]. Relator: Walter Jobim Neto, 24 de junho de 1999. Campo Bom, RS: TJRS, 1999. Disponível em:
https://www.tjrs.jus.br/site_php/consulta/consulta_processo.php?nome_comarca=Tribunal%20de%20Justi%C3%A7a%20do%20RS&versao=&versao_fonética=1&tipo=1&id_comarca=700&num_processo_mask=&num_processo=699124483&codEmenta=7706337&temIntTeor=true. Acesso em: 16 ago. 2023. Citada 1 vez na página 36.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Apelação Criminal 70053630919**. Apelação. Art. 50, I, C/C Parágrafo único, inciso I, da Lei n.º 6.766/79. Crime de parcelamento de solo urbano [...]. Relator: Gaspar Marques Batista, 6 de junho de 2013. Antônio Prado, RS: TJRS, 2013. Disponível em:
https://www.tjrs.jus.br/site_php/consulta/consulta_processo.php?nome_comarca=Tribunal%20de%20Justi%C3%A7a%20do%20RS&versao=&versao_fonética=1&tipo=1&id_comarca=700&num_processo_mask=&num_processo=70053630919&codEmenta=7706337&temIntTeor=true. Acesso em: 16 ago. 2023. Citada 1 vez na página 35.

ROXIN, Claus. **Estudos de Direito Penal**. Tradução: Luís Greco. Rio de Janeiro, RJ: Renovar, 2006. Citada 1 vez na página 26.

WELZEL, Hans. **O novo sistema jurídico-penal**: uma introdução à doutrina da ação finalista. Tradução: Luiz Regis Prado. São Paulo, SP: Revista dos Tribunais, 2001. Citada 1 vez na página 23.

ZAFFARONI, Eugenio Raúl. **Tratado de Derecho Penal**: parte general. Tomo III. Buenos Aires: Ediar, 1981. Citada 2 vezes na página 24.

ZAFFARONI, Eugenio Raúl. **Culpabilidad por la vulnerabilidad**. [S.l.: s.n.], 2002. Lectio Doctoralis, Doutorado Honoris Causa, Universidade de Macerata. Citada 8 vezes nas páginas 23, 32, 37 e 38.

ZAFFARONI, Eugenio Raúl. **Em busca das penas perdidas**. Tradução: Vânia Romano Pedrosa, Amir Lopes da Conceição. Rio de Janeiro, RJ: Revan, 2010. Citada 3 vezes nas páginas 33 e 37.

ZAFFARONI, Eugenio Raúl; BATISTA, Nilo; ALAGIA, Alejandro; SLOKAR, Alejandro. **Direito Penal brasileiro**. 4. ed. Rio de Janeiro, RJ: Revan, 2013. v. 1. Citada 1 vez na página 32.

Contribuições dos autores

Os autores tiveram contribuições iguais para a elaboração deste trabalho.