Câmara Municipal de Domingos Martins
Estado do Espírito Santo
Rua Roberto Carlos Kautsky, n° 401 – Domingos Martins – ES – CEP: 29260-000
Caixa Postal 47 – Telefax: (27)3268-1123 Telefones: (27) 3268-3143/3268-2396
Site: www.domingosmartins.es.leg.br
e-mail: cmdmartins@camaradomingosmartins.es.gov.br

REQUERIMENTO Nº 33/2015

AUTORIA: Ivan Luiz Paganini

DESTINATÁRIO: Exmº Sr. Prefeito – LUIZ CARLOS PREZOTI ROCHA

REQUEIRO ao Executivo Municipal o encaminhamento da Lei Municipal específica que está sendo utilizada para definir e regulamentar as normas e procedimentos necessários para o processo de tombamento sobre os bens imóveis já tombados ou identificados como de interesse de preservação, os quais foram colocados sob a tutela jurídico urbanística do Município, conforme artigo 126 do PDM - bens imóveis estes apresentados em fotografias relacionadas no anexo 10 do PDM. Porém, a seus proprietários, não lhes foi dado o direito de consulta, o que vem a comprovar ser um ato administrativo de tombamento forçado ou compulsório, que se contrapõe diretamente ao direito de propriedade. A partir da aprovação do PDM, o município praticou um ato que impõe ao proprietário de imóvel tombado, que ele - o proprietário- passa a ter limites no exercício do seu poder/direito de propriedade em favor da comunidade; cabendo a ele proprietário, uma série de obrigações que passam a incidir sobre o bem tombado e seu entorno. Embora a lei diga que o proprietário do bem tombado não deixa de ser dono da coisa, isso na prática não é bem assim, os bens tombados trazem ônus aos seus proprietários, causando-lhes prejuízos de ordem econômica, danos e perdas patrimoniais, obrigações não só de natureza econômica, mas também com riscos, inclusive, de reflexos de natureza penal caso não "cuide, proteja, conserve e mantenha, em benefício da coletividade, o que sempre foi seu e que passou a ser de todos".

E o que passamos a indagar é o que está sendo feito para corrigir certos despropósitos que encontramos, quanto ao tombamento ou a identificação como de interesse de preservação do bem imóvel. Pois, vimos que não se pode tombar, por exemplo, uma casa somente por ela ser velha se lhe falta a vinculação a algum fato histórico, arquitetônico, paisagístico e efetivo. O processo de tombamento exige aquilo que a Constituição denomina de devido processo legal prévio, onde o proprietário deve ser intimado para, antes que se processe o registro e a oficialização do ato jurídico de tombamento, possa exercer o direito de defesa, demonstrando a ausência dos elementos constitutivos do instituto jurídico. A falta deste devido processo legal gera, por consequência, a nulidade absoluta do tombamento, e pode ser invocada em juízo via ação própria.

Desta forma, sempre que o tombamento não for voluntário, o Estado estará interferindo, diretamente no patrimônio particular das pessoas físicas e jurídicas, causando limitações e mesmo restrições ao direito de propriedade, de uso, gozo e fruição do bem imóvel, bem como ao direito de edificação. Sempre que esta intervenção acarretar ônus e/ou prejuízos de qualquer

natureza ao particular, surge em favor deste mesmo particular, o direito de ser ressarcido na amplitude e extensão do dano que estiver suportando; e surge o dever do Estado - União, Estado Membro e Município-, de proceder à prévia e justa indenização, na proporção do dano causado e suportado pelos proprietários.

O tombamento representa uma espécie de limitação grave dos direitos da propriedade, que implica em um procedimento negativo, de caráter pessoal, que restringe o exercício de direitos individuais em benefício de uma coletividade, recaindo, portanto, sobre o proprietário e não diretamente sobre a coisa. A Constituição Federal em seu artigo 5°, inciso XXII, assegura ao particular o direito de propriedade. Acerca do tema, o ilustre professor Hely Lopes Meirelles esclarece:
"***Se o bem-estar social exige o sacrifício de um ou de alguns, aqueles ou estes devem ser indenizados pelo Estado, ou seja, pelo erário comum do povo."***

Como vimos, a propriedade atingida pelo tombamento deixa de equiparar-se a outra qualquer, pois, seus proprietários estão limitados em sua capacidade de exercer direitos, além de serem responsáveis pela conservação do bem. A coletividade aufere as vantagens decorrentes do tombamento e aos proprietários recaem somente os efeitos negativos, que são revelados através de imposições de ordem pública, restritivas à livre conservação, demolição e alteração ou alienação do imóvel. Antes do tombamento havia um direito de propriedade que era mais amplo e extenso que depois do tombamento. O ato de tombar não veio para aumentar direitos dos proprietários. Veio para sonegar direitos dos mesmos. Faz-se necessária a compensação dos danos sofridos pelos proprietários na extensão das limitações impostas.

Neste sentido o ilustre Meirelles, já citado, leciona que:

"***Em atendimento ao preceito constitucional garantidor do direito de propriedade (CF, art. 5°, XXII), a indenização há que ser a mais ampla possível, abrangendo o justo valor do imóvel, os lucros cessantes e danos emergentes resultantes do impedimento da normal utilização ou exploração do bem tombado."***

Finalizamos com o entendimento do egrégio Superior Tribunal de Justiça que em recente decisão, exarada nos autos do RESP 220983 decidiu que os proprietários de um casarão tombado no Município de São Paulo deveriam ser indenizados. A matéria ganhou notoriedade na imprensa nacional e acabou sendo apreciada pelo egrégio STF, que em acórdão da lavra do eminente Ministro Joaquim Barbosa manteve a obrigação do poder público de indenizar os proprietários pelas perdas que sofreram.

Portanto, o tombamento pode ser feito pela União, pelo Governo Estadual, ou pelas Administrações Municipais "que dispuserem de Leis Específicas". Nesse sentido é justo que venham atentar-se sobre os artigos 118 a 126 e 278, III - que estão causando desconforto e

apreensão aos proprietários destes imóveis, que em nenhum momento, quando da elaboração do PDM, sequer, foram informados que seus imóveis estariam relacionados nesta ficha de registro como edificações de interesse de preservação.

Sala das Sessões, 15 de junho de 2015.

IVAN LUIZ PAGANINI
Vereador