

O TOMBAMENTO DE IMÓVEIS E O REGISTRO

Revista de Direito Imobiliário | vol. 28/1991 | p. 43 - 44 | Jul - Dez / 1991
DTR\1991\309

Afrânio de Carvalho

Área do Direito: Civil; Administrativo
Sumário:

-

1. Tombamento. Finalidade cultural e seu desvirtuamento. 2. Contraste entre imóveis públicos ou abertos ao público e imóveis particulares. Violação do direito de propriedade destes. Compensação aos proprietários. 3. Formalidades de matrícula e averbação no Registro de Imóveis. Possibilidade de questões advindas de negócio com imóveis tombados.

O tombamento de imóveis os torna intocáveis, visto como, uma vez ocorrido, esses imóveis não podem daí por diante ser destruídos, demolidos ou mutilados. Tampouco se podem fazer em sua vizinhança construções que lhes impeça ou reduza a visibilidade, nem neles colocar anúncios ou cartazes. O tombamento adere aos imóveis com a firmeza traduzida na incisiva comparação latina.

Foi o Decreto-Lei 25, de 30.11.37, que o instituiu ao organizar a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional. Essa proteção tem por finalidade preservar fatos históricos memoráveis ou bens de notável valor arqueológico, etnográfico, bibliográfico ou artístico. A Constituição de 1988 trata do assunto com abundância que chega ao exagero (arts. 23, III e IV; 24, VII; 30, IX). A apreciação dos atributos distintivos comporta, porém, larga margem de subjetivismo, que raia pelo arbítrio, senão pela arbitrariedade.

Tanto assim que, de onde em onde, se ouve a queixa de que tombamentos provisórios, isto é, cujo processo foi apenas iniciado, não passam de oportunidade para que espertos interessados venham intercorrentemente a adquirir os bens ameaçados de sofrer a incidência restritiva. Contam-se iniciativas que, sob a aparência de culturais, trazem no seu bojo o intento pecuniário real de quem sabe valer-se de uma manobra ardilosa para investir-se na titularidade de ou trem.

Se o tombamento recair em imóvel público, como velha fortaleza, ou aberto ao público, como igreja, nada haverá a objetar, devendo-se até louvar a idéia da conservação de bens ligados à nossa história, como numerosos daqueles relacionados pelo Ministério da Educação e Cultura em publicação do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional vinda a lume em 1973. Se, no entanto, atingir imóvel particular, o procedimento poderá ser questionado desde que, destituído de qualidades características, o imóvel se apresente como comum, sem nenhum traço que o torne suscetível de enquadramento.

Nessa eventualidade, o tombamento solapa efetivamente o direito de propriedade, pois o titular dele se vê privado do direito de nele fazer o que lhe convier, alterando-o parcialmente ou pondo-o abaixo, para que a área lhe dê maior renda ou melhor oportunidade de bem-estar. Tampouco pode derrubá-lo para construir no terreno um edifício de vários pavimentos para morada de pessoas de sua família ou venda lucrativa a terceiros.

Assim, o direito de propriedade definido no Código Civil (LGL\2002\400), com suas faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar, se vê atingido em cheio. Ao passo que na desapropriação o Poder Público toma o imóvel mediante prévia indenização, no tombamento prescinde desta, atando simplesmente as mãos do proprietário, a fim de

que de então por diante se veja inibido de pô-las naquilo que lhe pertence. O dono, mumificado, assiste, indefeso, a uma tomada indireta sem nada poder fazer.

Caso se entenda ser legal o tombamento de imóvel particular sem ressarcimento de seu valor ao proprietário, haver-se-á de considerar que este é obrigado a numerosas despesas para conservá-lo, pelo que fará jus a adequada compensação. Para que esta se dê, o que desde logo se insinua ao espírito é a isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), que a Constituição de 1988 manteve na competência municipal, embora em dispositivos postos em posição invertida (arts. 156, I, e 30, III).

Se o tombamento for municipal, tollitur quaestio; se não for, tocará à outra entidade federada entrar em entendimento com o Município para lograr a isenção. Essa isenção não infringe a igualdade de tratamento entre os contribuintes, garantida constitucionalmente (art. 150, II), porque o imóvel tombado não se acha em "situação equivalente" à dos demais imóveis particulares. Além disso, tudo leva a crer que servirá de freio para conter a tendência leviana, se não especulativa, de realizar tombamentos a torto e a direito.

A propósito, na publicação atrás referida comete-se um erro manifesto ao prever-se a transcrição no Registro de Imóveis dos imóveis tombados. Ao invés de transcrição, agora transformada em matrícula, o que cabe é o lançamento definitivo do imóvel, com seus limites e confrontações, no livro próprio, o fôlio real, sob a forma de matrícula, ao pé da qual se aditará a averbação do tombamento visto não ser este um característico físico do imóvel. Em suma, primeiro consigna-se o imóvel como corpo certo, material, semelhante a qualquer outro, para depois acrescentar-lhe o atributo do tombamento, este imaterial.

Aliás, foi essa formalidade corretamente recomendada no decreto fluminense relativo ao tombamento e destombamento de bens (Decr. 1.904, de 14.6.78, art. 5º, § 3º). Esse decreto merece ser citado por admitir, não só tombamento, como o destombamento de bens, que poderá ser requerido fundamentadamente por qualquer pessoa física ou jurídica interessada. O "Conselho" nele criado, emanção da burocracia, enseja jetons para os conselheiros e sua existência confirma o expêndido alhures a respeito do advento de seus similares, que representa ordinariamente um expediente para acudir a correligionários e atender a problemas cuja solução, por sua irrelevância, se quer procrastinar.

De parte esse comentário, importa advertir que o órgão incumbido de comunicar ao Registro de Imóveis o tombamento, ou o destombamento, se mantém inerte relativamente a esse dever. Segundo informou verbalmente o titular do Cartório do 2º Ofício de Imóveis de Petrópolis, os imóveis ali existentes são apenas matriculados no livro próprio, pois nunca o Cartório recebeu uma comunicação oficial de que se acham tombados. No entanto, sabe que isso acontece com vários deles, como, por exemplo, o Museu Imperial, o parque circundante e o Palácio do Grão-Pará.

Seja como for, fora de dúvida é que todos os imóveis, tombados ou não, devem ingressar na matrícula com as características e confrontações, exigidas pela Lei Registral. Havendo tombamento, este só poderá ser apostado em averbação à respectiva matrícula, se a autoridade competente fizer, para tanto, a comunicação indispensável. Do contrário, continuará no rol dos demais imóveis junto aos quais poderá ocasionar questões entre compradores e vendedores no caso de venda sem menção, pelos últimos, do atributo restritivo a ele aderente, assemelhável à venda com vício redibitório.