



DIREITO ADMINISTRATIVO

Intervenção do Estado na Propriedade: Tombamento, Parcelamento do solo

Tombamento

Artigo 216, §1º, da CRFB:

§ 1º O Poder Público, com a colaboração da comunidade, **promoverá e protegerá o patrimônio cultural brasileiro**, por meio de inventários, registros, vigilância, **tombamento** e desapropriação, e de outras formas de acautelamento e preservação.

Bens materiais e imateriais podem ser tombados. Recursos naturais também podem ser tombados, a exemplo de rios e lagos. Como exemplos de bens imateriais temos a literatura de cordel.

Os entes federados (União, Estados e DF) têm competência para legislar concorrentemente sobre o tema. Os municípios têm competência por se tratar de matéria de interesse local (art. 30, CF).

Instituto disciplinado pelo Decreto-Lei 25/1937.

Atenção! O tombamento permite que um município possa tomar um bem da união (de baixo para cima, assim como pode ser de cima para baixo). No caso da servidão, só pode ser cima para baixo, ou seja, a União pode declarar a servidão de um bem do município, mas o contrário não pode ocorrer.

Tombamento provisório X tombamento definitivo

- Provisório: é aquele que ocorre da notificação do proprietário informando que o bem vai ser tombado até a inscrição no livro do tombo. Já exige conservação e proteção.

- Definitivo: é aquele que inicia com a inscrição do bem tombado no livro do tombo. **O tombamento definitivo precisa ser registrado no Registro de Imóveis.**

OBS. Em regra o tombamento não gera indenização. O que há é a obrigação de reparar e conservar o bem tombado, pelo ente federado, o que pode gerar despesa/pagamento de um valor ao poder público.

Tombamento voluntário e compulsório

- Voluntário – foi requerido pelo particular ou conta com a anuência do proprietário.
- Compulsório – concretizado sem a anuência do proprietário do bem.

OBS. O tombamento não pode ser implementado por lei. É ato do Poder Executivo. (Posição tradicional – ADI 1706 – Ministro Eros Grau – 09/04/2088)). **Porém**, o STF passou a aceitar que uma **lei** realize tombamento, instituindo **uma fase provisória**, entretanto, os atos ulteriores e definitivos dependem do executivo (ACO 1208 AgR – Ministro Gilmar Mendes – 04/12/2017).

Atenção! O tombamento é um ato administrativo discricionário, que cabe ao administrador público avaliar a necessidade, e que pode, inclusive, ser revogado posteriormente.

Natureza Jurídica do Tombamento

José dos Santos Carvalho Filho - afirma que o tombamento *“não é nem servidão nem limitação administrativa. Trata-se de instrumento especial de intervenção restritiva do Estado na propriedade privada, com fisionomia própria e inconfundível com as demais formas de intervenção”*.

Atenção! No âmbito do Direito Ambiental, que não se submete às amarras do raciocínio administrativista clássico, não se cogita o enquadramento do tombamento nas categorias tradicionais de intervenção do Estado na propriedade, tais como as servidões e as limitações administrativas. **Paulo Affonso Leme Machado e José Afonso da Silva**, a propósito, defendem que os bens de valor cultural são **“bens de interesse público”** que se submetem a um especial regime jurídico em razão de seus particulares atributos e relevância coletiva.

As coisas tombadas podem ser demolidas?

Art. 17, Dec 25/1937. As coisas tombadas **não poderão, em caso nenhum ser destruídas, demolidas ou mutiladas, nem, sem prévia autorização especial do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, ser reparadas, pintadas ou restauradas**, sob pena de multa de cinquenta por cento do dano causado.

Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art. 5º Lei municipal específica para área incluída no **plano diretor** poderá determinar o **parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado**, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

§ 1º Considera-se **subutilizado** o imóvel:

I – cujo **aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor** ou em legislação dele decorrente;

II – (VETADO)

§ 2º O **proprietário** será notificado pelo Poder Executivo municipal para o **cumprimento da obrigação**, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 3º A notificação far-se-á:

I – por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II – por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 4º Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o caput poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 6º A transmissão do imóvel, por ato **inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização** previstas no art. 5º desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.