

**RESTRIÇÃO ADMINISTRATIVA - IMÓVEL - INCLUSÃO EM ÁREA DE ENTORNO DE COISA TOMBADA - PROJETO - FINALIDADE DE ALTERAR AS CARACTERÍSTICAS OU IMPEDIR A VISIBILIDADE DA SERRA DO CURRAL - SUBMISSÃO AO ÓRGÃO COMPETENTE - DESVALORIZAÇÃO DO BEM - INEXISTÊNCIA - INDENIZAÇÃO - DESCABIMENTO**

- A inclusão de imóvel em área de entorno da Serra do Curral, bem como a conseqüente restrição administrativa de submeter ao órgão competente projeto que tenha por finalidade construção que possa alterar as características ou impedir a visibilidade daquele patrimônio protegido pelo tombamento não acarretam limitação aos direitos sobre a propriedade que importe desvalorização do bem capaz de ensejar indenização.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.03.152661-9/001 - Comarca de Belo Horizonte - Relator: Des. CÉLIO CÉSAR PADUANI

Ementa oficial: Indenização - Imóvel incluído em área vizinha de bem tombado - Limitação administrativa de submeter-se ao órgão competente projeto que tenha por finalidade alterar as características ou impedir a visibilidade da Serra do Curral - Esvaziamento de potencial de uso e ocupação do solo - Recurso a que se nega provimento. - 1. O tombamento é sempre uma restrição parcial, não impedindo ao particular o exercício dos direitos inerentes ao domínio, e por isso não dá, em regra, direito à indenização. - 2. Não tendo havido qualquer limitação aos direitos dos apelantes sobre a sua propriedade que importe a desvalorização do bem da demanda, decorrente da inclusão do imóvel na área de entorno da Serra do Curral, não se há falar em pleito indenizatório. - 3. Segundo brocardo latino: *provare oportet, non sufficit dicere*. - 4. Recurso a que se nega provimento.

#### **Acórdão**

Vistos etc., acorda, em Turma, a Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 18 de novembro de 2004. - *Célio César Paduani* - Relator.

#### **Notas taquigráficas**

*O Sr. Des. Célio César Paduani* - Trata-se de recurso de apelação interposto por Eva Luiza Ferreira e José Ferreira de Paula em face da r. sentença de fls. 68/72 proferida pelo MM. Juiz de Direito da 5ª Vara da Fazenda Pública Municipal da Comarca de Belo Horizonte, que julgou improcedente o pedido constante da ação de indenização contra a Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, à alegação de ressarcimento pelo prejuízo sofrido em virtude de inscrição de imóvel dos apelantes em área de entorno de coisa tombada.

Em sede de razões recursais (fls. 73/76), os recorrentes sustentam, em apertada síntese, a contradição do douto Juiz, ao entendimento de ter havido impedimentos no uso, fruição e disposição do imóvel e por não considerar qualquer desvalorização no mesmo.

Acrescentam que a r. sentença não espelhou a prova dos autos, vez que há desvalorização no valor venal do referido imóvel reconhecida pelo apelado nas guias de IPTU/2001 e

2002, em R\$ 3.338,00 (três mil trezentos e trinta e oito reais), haja vista que em 2001 seu valor era de R\$ 11.060,00 (onze mil e sessenta reais) e em 2002 foi estipulado em R\$ 7.622,00 (sete mil seiscentos e vinte e dois reais).

Ressaltam que o prejuízo não é mínimo por se tratar de pessoas humildes necessitando de imóvel para construir um “barraco” para morar.

Conquanto regularmente intimado, o apelado deixou transcorrer *in albis* o prazo para contra-razões (fl. 77-v.).

O ilustre RMP de primeiro grau invoca a Recomendação nº 01/2001 do Conselho Superior do Ministério Público para eximir-se de oficiar no feito.

Nesta instância, deixou-se de colher o pronunciamento da Procuradoria-Geral de Justiça em razão da Súmula 189 do STJ.

É o relatório.

Decido.

Conheço do recurso de apelação, aos pressupostos e condições que regem sua admissibilidade.

Os autores, ora apelantes, afirmam na inicial que em 15.03.2001 compraram imóvel constituído do lote 13, da quadra 21, no Bairro Solar do Barreiro e que em 28.06.2002 receberam notificação da Prefeitura, comunicando-lhes o tombamento provisório da subárea 1-Barreiro - Serra do Curral, onde o mesmo está localizado.

Aduzem que apresentaram impugnação junto ao Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural, tendo obtido êxito quanto ao tombamento provisório, mas, em contrapartida, tiveram seu imóvel incluído na área de entorno da Serra do Curral, vizinha de bem tombado, o que significa apreciação pelos órgãos municipais competentes de qualquer intervenção ou construção no referido imóvel.

Salientam que deveriam ser ressarcidos da quantia correspondente ao valor venal do imóvel, vez que, em razão do tombamento, não podem utilizar livremente do bem que lhes pertence.

De mais a mais, em sua peça contestatória, o Município de Belo Horizonte sustenta que, objetivando a proteção da Serra do Curral, após realização de estudos técnicos no local, o Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural de Belo Horizonte promoveu a inclusão da área onde está localizado o imóvel no perímetro de área polarizadora, inserida no entorno de coisa tombada.

Ressalta, também, que, no presente caso, o imóvel não foi objeto de tombamento específico, podendo sofrer quaisquer intervenções desde que o projeto seja submetido à prévia análise e aprovação do Conselho.

Alega, por fim, que o dever de indenizar pressupõe a existência de dano, inexistente neste feito, vez que os apelantes continuam assegurados em seus direitos fundamentais decorrentes da propriedade.

É da doutrina:

... que o tombamento é sempre uma restrição parcial, não impedindo ao particular o exercício dos direitos inerentes ao domínio; por isso mesmo, não dá, em regra, direito à indenização; para fazer jus a uma compensação pecuniária, o proprietário deverá demonstrar que realmente sofreu algum prejuízo em decorrência do tombamento (MARIA SYLVIA ZANELLA DI PIETRO - *Direito Administrativo*, 17ª edição, fl. 133).

Acerca da matéria em apreço, pontifica o insuperável HELY LOPES MEIRELLES:

Tombamento não é confisco. É preservação de bens de interesse da coletividade imposta pelo Poder Público em benefício de todos; e, assim sendo, não podem um ou alguns particulares ser sacrificados no seu direito de propriedade sem a correspondente indenização reparatória do prejuízo ocasionado pelo tombamento (*in Direito Administrativo Brasileiro*, 21ª edição, Malheiros Editores, p. 494).

*In casu*, não restou provado que o ato de tombamento acarretou perda no potencial construtivo do imóvel em comento, ou em seu valor venal, e, portanto, não se há falar de obrigação do Município em indenizar os apelantes.

Neste sentido, subtrai-se da r. sentença que:

... o imóvel de propriedade dos autores, (...), encontra-se abrangido pela área vizinha à Serra do Curral, patrimônio histórico protegido pelo tombamento. Como forma de preservar a visibilidade deste patrimônio, todo o perímetro que circula esta região é considerado área de entorno do bem tombado, sendo vedada a realização de construções ou a veiculação de anúncios ou cartazes sem prévia aprovação do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município (fl. 70).

E prossegue o ilustre Magistrado:

... de fato, existem algumas limitações administrativas com relação a edificações nestes locais, principalmente no que tange à altura da construção. Em determinados locais, a altura das edificações é limitada, não sendo possível a construção de edifícios com muitos andares, o que nitidamente obstrui a visão da Serra do Curral,

concluindo que,

... para edificações de residências, os impedimentos são mínimos, não havendo qualquer desvalorização do imóvel em razão de sua localização. O imóvel dos autores não foi objeto de tombamento específico e, portanto, não sofre os efeitos deste tombamento. Não tendo havido qualquer limitação aos direitos dos autores sobre a sua propriedade que importe na desvalorização do bem objeto desta demanda, ou qualquer desvalorização decorrente da inclusão do imóvel na área de entorno da Serra do Curral, não há que se falar em indenização (fl. 71).

À colação, coadunável mostra jurisprudencial:

Indenização - Esvaziamento de potencial de uso e ocupação do solo, com impedimento de construção e de comercialização - Aviltamento econômico do imóvel - Atos legais do município - Indenização negada - Ap. Cível nº 000.250.969-3/00, Rel. Des. Lúcio Urbano, DJ de 16.04.2002.

Assim sendo, estou repelindo a pretensão indenizatória levada a efeito pelos apelantes, haja vista que restou provado, à saciedade, que tombamento não houve em relação ao imóvel de sua propriedade, houve, sim, limitação administrativa impessoal e genérica, inábil para arrancar indenização ao Poder Público.

A iniciativa do Município, exercida dentro da competência que lhe reserva a Carta Magna, em muito contribui para que se resguarde a identidade cultural de nossa Capital, em especial o patrimônio arquitetônico, sem que, com isso, acarrete os danos reclamados pelos apelantes.

No cotejo do conjunto probatório, os apelantes não conseguiram provar o fato por eles alegado, sabendo-se que, segundo vetusto brocardo latino, *provare oportet, non sufficit dicere*.

Fortes nessas razões, mantenho incólume a r. sentença, por seus próprios e jurídicos fundamentos, negando provimento ao recurso interposto.

Custas, *ex lege*.

É como voto.

O Sr. Des. Audebert Delage - De acordo.

O Sr. Des. Moreira Diniz - De acordo.

*Súmula* - NEGARAM PROVIMENTO.

-:-:-