

DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA

RECUO IMPOSTO PELO PODER PÚBLICO

Recurso re -
Tribunal STJ

DIREITO À INDENIZAÇÃO PELO VALOR DE MERCADO

RESUMO

- - O acórdão recorrido, com apoio na prova pericial, entendeu que o tombamento provocou o esvaziamento econômico do imóvel, considerando o fato nuclear do mesmo encontrar-se localizado em plena Av. Paulista, uma das áreas mais valorizadas do País. - A respeito, proclama o acórdão recorrido (fls.): "Quanto ao mérito, importa, inicialmente, salientar que o tombamento constitui-se na declaração pelo Poder Público do valor cultural, histórico, artístico, paisagístico de bens móveis ou imóveis para os fins da preservação adequada em benefício da própria coletividade. O tombamento se faz mediante imposição de restrições e limitações ao uso individual a benefício da coletividade. Reduz os direitos do proprietário e lhe impõe encargos. Obriga o proprietário a respeitar padrões urbanísticos ou arquitetônicos. Enfim, a limitação de uso e gozo da propriedade, como faculta a Constituição Federal e as leis civis é de clareza solar. HELY LOPES MEIRELLES é enfático em dizer que embora o tombamento, em princípio, não seja indenizável, acrescenta que "tombamento não é confisco. E 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. Assim já nos pronunciamos, em harmonia com os doutrinadores pátrios que se ocuparam do assunto. Com efeito, o tombamento de uma obra de arte que permita a seu dono continuar na sua posse e no seu desfrute não exigirá indenização, mas o tombamento de uma área urbana ou rural que impeça a edificação ou sua normal exploração econômica há de ser indenizado" (in "Direito Administrativo", 19ª ed., p. 491). A necessidade de serem indenizados os autores por esta limitação do direito de uso, no caso presente, é inconteste. Todos quantos caminham pela Av. Paulista e percebam a existência de raros palacetes, entre os quais situa-se o dos autos, admira-os como resistentes aos imbatíveis interesses econômicos da nação. consubstanciados nos moderníssimos arranha-céus, construídos sobre terrenos onde outrora erguiam-se idênticas obras de arte, que o Estado não conseguiu preservar. O imóvel, ora em questão, foi objeto do interesse do Estado para preservar a cultura e a arte a benefício da posteridade. É evidente que outros tantos interesses imobiliários e financeiros, por certo, existiriam para a aquisição do bem ora tombado, o que renderia aos proprietários valores compensadores diante da notória valorização, por metro quadrado, de imóveis situados na conhecida Av. Paulista, nesta Capital". - Evidenciada está a ocorrência do esvaziamento econômico do imóvel e, conseqüentemente, presente o direito do proprietário em ser indenizado, integralmente, pelo valor do bem, passando este a integrar-se ao patrimônio público. A respeito, defende a doutrina, segundo HELY LOPES MEIRELLES (Parecer RT 600/15), (fls.): "TOMBAMENTO NÃO É CONFISCO. O tombamento só dispensa indenização quando não impede a utilização do bem segundo sua destinação natural, e nem acarreta o seu esvaziamento econômico. Este é o princípio básico, de que se têm esquecido as nossas autoridades encarregadas da preservação do patrimônio histórico e paisagístico, ao determinar o tombamento de imóveis particulares sem desapropriação, punindo exatamente o cidadão que se obstinou em preservá-los. A desapropriação é a solução existente em nosso Direito para situações particulares que conflitem com o interesse público. Isto vale também para o tombamento, pois, caso contrário, não teria sentido o disposto no art. 5º "K" da Lei Geral das Desapropriações (Dec. Lei. nº 3.365/41), que considera "a preservação e a conservação dos monumentos históricos e artísticos, bem como a proteção de paisagens e

locais particularmente dotados pela natureza, como hipótese de utilidade pública para fins de desapropriação. A necessidade de indenização quando o tombamento importa esvaziamento econômico da propriedade tem sido ressaltada pela nossa doutrina: CARLOS MEDEIROS SILVA deixou claro que o tombamento compulsório que importe a negação ou restrição total do direito de propriedade não se pode praticar sem a desapropriação, com indenização; GONÇALVES DE OLIVEIRA, CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA e ADROALDO MESQUITA DA COSTA, quando exerceram a Consultoria Geral da República, defenderam a me

EMENTA

O ato administrativo de tombamento de bem imóvel, com o fim de preservar a sua expressão cultural e ambiental. esvaziar-se, economicamente, de modo total, transforma-se, por si só, de simples servidão administrativa em desapropriação, pelo que a indenização deve corresponder ao valor que o imóvel tem no mercado. Em tal caso, o Poder Público adquire o domínio sobre o bem. Imóvel situado na Av. Paulista, São Paulo.

NOTA DA REDAÇÃO

RT