



Donos de casarão tombado na Avenida Paulista devem ser indenizados

O estado paulista terá de indenizar os proprietários de uma das últimas mansões existentes na Avenida Paulista, a Residência Joaquim Franco de Melo, situada no número 1.919, tombada pelo estado em 1992. Por unanimidade, a 2ª Turma do Supremo Tribunal Federal entendeu que o tombamento do imóvel pelo estado gerou prejuízo aos proprietários, impedindo-os de venderem a mansão para a construção de empreendimentos imobiliários de grande porte.

Nesta terça-feira (15/5), os ministros do STF negaram o recurso do Estado de São Paulo, que questiona decisão que determinou a desapropriação do imóvel. O casarão, construído em 1905, foi tombado pela Secretaria de Estado da Cultura em 1992. Em dezembro do mesmo ano, seus proprietários ajuizaram a ação de desapropriação indireta, ou seja, de transferência da propriedade para o Estado.

A Justiça paulista havia julgado a ação procedente, por entender que o tombamento “aniquilou o valor econômico do bem”. A mesma conclusão foi mantida pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, que ressaltou que o casarão estar localizado no centro econômico e financeiro de São Paulo “é fator relevante para a fixação da indenização”, devido não apenas pela limitação do direito de propriedade, mas, principalmente, pela impossibilidade de se dar ao imóvel a destinação “natural” naquele endereço.

O estado recorreu ao Superior Tribunal de Justiça, que negou provimento a recurso especial, e, posteriormente, ao STF. O relator, ministro Joaquim Barbosa, em decisão monocrática, negou seguimento ao Recurso Extraordinário. Daí a interposição do agravo regimental para que a decisão fosse revista pela 2ª Turma.

O estado alegou a ocorrência de fato novo: a existência de acordo firmado em 1991 com o Município de São Paulo, no qual os proprietários teriam concordado com o dever de preservar o imóvel. Sustentou, ainda, que se tratava de “mero tombamento”, que não implica transferência de propriedade, não cabendo, assim, o pagamento de indenização sobre o valor total do imóvel.

No julgamento, o ministro Joaquim Barbosa afastou a alegação de fato novo, ressaltando que o suposto acordo não atinge ou modifica o direito dos autores à indenização pelo tombamento.

Época de ouro

Barbosa ressaltou que se tratava de um dos únicos imóveis remanescentes da época de ouro do café na avenida Paulista. “É nítida a especialidade do interesse atingido pelo tombamento”, afirmou. A decisão do TJ-SP, a seu ver, demonstrou de maneira satisfatória o prejuízo aos proprietários. “Não se trata pura e simplesmente de minúscula restrição ao direito de propriedade, mas de restrição praticamente absoluta”, registrou o acórdão do tribunal.

O ministro lembrou duas decisões sobre o tema. Numa delas (RE 121.140), o STF deu provimento a agravo do Município do Rio de Janeiro em um caso envolvendo proprietário de um imóvel residencial no bairro do Cosme Velho, sujeito a regras específicas de uso devido à necessidade de preservação do conjunto arquitetônico do bairro. Naquela ocasião, prevaleceu o entendimento de que o decreto municipal que transformou o bairro em área de proteção não violou o direito de propriedade nem



extrapolou a competência legislativa do município. “Se toda uma rua ou bairro é alvo de tombamento, fica muito difícil para o proprietário de um dos imóveis alegar o prejuízo necessário para a configuração da desapropriação indireta”, assinalou o ministro Joaquim Barbosa.

Outro caso envolveu a desapropriação da Casa Modernista, projetada e construída na década de 1920 pelo arquiteto Gregori Warchavchick (AI 127.174), no qual se concedeu a desapropriação indireta. O relator daquela decisão, ministro Celso de Mello, lembrou na sessão da Segunda Turma desta terça-feira que o tombamento é um instrumento constitucional (artigo 216, parágrafo 1º) à disposição do Poder Público para proteção, amparo e preservação do patrimônio cultural brasileiro. Quando, porém, ele resulta no esvaziamento do conteúdo patrimonial, é necessário que o Poder Público indenize seu proprietário. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STF.*

Recurso Extraordinário 361.127

Date Created

16/05/2012