

## Justiça manda restaurar casarão tombado na Avenida Paulista

O Tribunal de Justiça de São Paulo determinou a restauração da Residência Joaquim Franco de Mello, um dos últimos casarões da Avenida Paulista, tombado em 1992. De acordo com a decisão o custo da obra será dividido entre os herdeiros, o governo estadual e a prefeitura de São Paulo. A decisão da juíza Cynthia Thomé, da 6ª Vara da Fazenda Pública, deu um prazo de 90 dias para que os réus apresentem um projeto de restauração aos órgãos de patrimônio histórico, para iniciar as obras logo após a aprovação.

No caso, o Ministério Público de São Paulo ingressou com Ação Civil Pública Ambiental com o objetivo de preservar o imóvel, pedindo a restauração. O MP sustenta que o proprietário do imóvel, a Fazenda do Estado e o município de São Paulo têm o dever legal e preservar o imóvel.

Os herdeiros do palacete contestaram a ação, alegando que entraram com uma ação de desapropriação indireta e que o imóvel agora pertence ao governo. O Supremo Tribunal Federal reconheceu, em 2012, o direito dos herdeiros de serem indenizados pelo tombamento do imóvel. Por unanimidade, a 2ª Turma do STF 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. Porém, a indenização ainda não foi paga.

A Fazenda do Estado de São Paulo, contestou a ação alegando que a responsabilidade do Poder Público pela proteção do patrimônio histórico foi cumprida com o tombamento, medida administrativa que ensejou uma série de consequências ao proprietário do imóvel, que não podem ser atribuídas ao Poder Público Estadual, sob pena de se retirar o sentido do tombamento, que passaria a se assemelhar à desapropriação.

Ao analisar os autos a juíza Cynthia Thomé esclareceu que as provas produzidas mostram que o casarão está em péssimo estado de conservação, precisando com urgência de obras de restauro. Ela explicou também que o proprietário de imóvel tombado tem o dever legal de preservá-lo para atender ao interesse público, que se sobrepõe ao interesse privado, mesmo após propôr ação de desapropriação. “A propositura da ação de desapropriação não autorizou o proprietária a deixar de zelar pelo bem. Somente a transferência formal da propriedade é que isentará os proprietários do dever de cuidar do bem”, diz.

Segundo a juíza, os proprietários do imóvel deixaram de dar manutenção após a ação em que pediam a indenização, desrespeitando as regras impostas pelo tombamento. “Os titulares pretendem receber a indenização mas, em contrapartida, irão entregar bem deteriorado, o que não se pode admitir”.

Ao confirmar a responsabilidade do município e do estado de São Paulo, Cynthia Thomé explicou que se estes tomaram um bem é porque concluíram que o bem deve ser preservado. “A atuação do estado ou município não se resume ao ato de tombamento. Muito pelo contrário, o tombamento os obriga à permanente fiscalização e atuação para que o patrimônio tombado seja preservado”, diz.

“Independente da titularidade do domínio, cabe à Administração, por imperativo legal e constitucional, promover a preservação do bem, seja fiscalizando, seja executando determinando a execução das obras



necessárias, de forma a impedir a deterioração do bem”, complementa.

De acordo com a juíza, no caso o município e o estado não tomaram qualquer medida para preservar o bem. “Ora, se o particular deixar de tomar as medidas cabíveis para manter o imóvel, permitindo sua ruína, cabe ao estado tomar todas as providências necessárias para assegurar a preservação do bem. De que adiantaria o tombamento do bem se não houvesse uma efetiva fiscalização?”, questiona.

Diante disso, a juíza determinou o prazo de 90 dias para que seja apresentado um projeto de restauração integral do imóvel, contemplando todos os elementos dos ambientes externo e interno, bem como a vegetação do terreno. Após a aprovação do projeto, os réus deverão iniciar a execução das obras restaurando integralmente o bem tombado.

Clique [aqui](#) para ler a decisão.