



Tirar prédio histórico de inventário é retrocesso, diz TJ-RS

Os bens de valor históricos são um direito assegurado a todos pela Constituição, de modo que é dever do Poder Público protegê-los e preservá-los para as futuras gerações. Assim, a retirada pura e simples de um imóvel do inventário do patrimônio histórico-cultural e paisagístico de uma cidade evidencia clara violação ao "princípio do não retrocesso", que não admite solução baseada na "lógica do tudo ou nada".

Tomando este fundamento como norte, a 22ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul [reformou sentença](#) que determinou a retirada de um prédio, edificado em 1878, do inventário do patrimônio histórico-cultural da cidade de Pelotas. O pedido foi feito pelos atuais proprietários, que não conseguem bancar as despesas de manutenção/restauração do prédio, que vem se depauperando por causa da trepidação do trânsito pesado.

O relator da apelação, desembargador Miguel Ângelo da Silva, afirmou que a trepidação ocasionada pelo tráfego intenso de veículos de grande porte, como confirma o laudo da perícia judicial, acarretou danos à estrutura do imóvel ao longo do tempo. E isso demonstra que a municipalidade agiu de forma negligente em relação à proteção do prédio histórico e a um problema de trânsito, já que não deu solução para realocar a parada de ônibus instalada em frente ao prédio – o real deflagrador do litígio.

No entanto, a melhor solução, além de observar "princípio do não retrocesso", passa pela ponderação entre os bens jurídicos em conflito: o direito fundamental à preservação de bens arquitetônicos, artísticos, históricos e culturais; e o direito ao transporte coletivo às políticas de mobilidade urbana. Ou seja, apontou, é precisar "pesar" estes bens à luz do princípio da proporcionalidade.

"Em vista dessas premissas, e considerando a possibilidade de descaracterização, degradação e perda de bem relevante que integra o patrimônio histórico e cultural do Município de Pelotas, à luz do caso concreto, viável restringir o poder regulamentar do ente público municipal e determinar que promova a realocação da parada de ônibus para outro ponto a ser definido pela Administração", definiu, reconhecendo a responsabilidade subsidiária do município na preservação do bem. Silva estabeleceu prazo de 90 dias úteis para a implementação da medida, a contar do trânsito em julgado.

Ação cominatória

Rita e Fábio Pereira Leivas Leite, proprietários da famosa "Residência Leivas Leite", localizada na Rua Marechal Deodoro, 815, Centro de Pelotas, ajuizaram ação cominatória em face da municipalidade para se eximirem do custo de sua manutenção. Alegam que o prédio, tombado como patrimônio histórico e cultural do município, vem sofrendo danos em sua estrutura em função da trepidação causada pelo fluxo de veículos na via pública. O problema é agravado pela existência de uma parada de ônibus em frente ao prédio — na verdade, a mais movimentada para desembarque de todo o sistema de transporte coletivo urbano. Além disso, o prédio recebe pichações e tem os vidros quebrados constantemente.

Sustentam que seus esforços têm sido insuficientes para preservar e conservar o prédio histórico, bem como para contornar os riscos à integridade física dos transeuntes que circulam pelo local, em virtude do perigo de desabamento de blocos e adornos que compõem a fachada do prédio.



Pedem que a Justiça obrigue o Poder Público Municipal a retirar a parada de ônibus ou a determinar a remoção dos adornos do prédio, às suas expensas. Sucessivamente, batem-se pela exclusão do imóvel da lista dos bens inventariados como patrimônio histórico e cultural da cidade. Ou, então, que obrigue a municipalidade a arcar com as despesas de manutenção do prédio e, por consequência, com a responsabilidade por todo e qualquer dano causado a terceiros advindos da trepidação de veículos no local.

Sentença procedente

A 4ª Vara Cível Especializada em Fazenda Pública da Comarca de Pelotas julgou procedente a ação cominatória, determinando a retirada do imóvel da lista dos bens inventariados como patrimônio histórico e cultural da cidade. Nas razões de decidir, o juiz Bento Fernandes de Barros Júnior disse que esta era a solução "menos ruim para todos" — coletividade e donos do imóvel.

"Com isso os requerentes poderão, como prevenção, retirar os adornos potencialmente perigosos e alterar o material da fachada que se desprende e, for o caso, promovendo alguma mudança na volumetria", ponderou o julgador.

Caso julgasse a demanda improcedente, observou o julgador, os autores ficariam reféns desta situação, arcando com gastos constantes e sem a contrapartida da Administração Municipal. E isso soaria inaceitável.

"Lamenta-se tal desfecho, já que o prédio, além de belo, data de 1876. Felizmente, trata-se de um entre 1.189 imóveis inventariados", escreveu na sentença.

Apelação do Município

Em face da derrota, a municipalidade interpôs apelação no Tribunal de Justiça. Em razões recursais de mérito, argumenta que os autores não apresentaram prova concreta dos danos ou dos riscos alegados na petição inicial. Destaca que o laudo pericial não apontou com exatidão se a trepidação é originária do tráfego intenso na via pública ou decorrência da localização da parada de ônibus existente em frente à casa. Ademais, a Rua Marechal Deodoro está em fase de qualificação e receberá placas de concreto em toda a sua extensão, o que, sem sombra de dúvidas, servirá como medida mitigatória.

Salienta que a realocação da parada de ônibus impactaria diretamente em aproximadamente 30 mil usuários do transporte coletivo que diariamente se deslocam à área central da cidade. Por outro lado, alerta que o imóvel já foi disponibilizado para venda. Assim, não é possível desprezar o "evidente interesse comercial dos autores da ação" na venda do imóvel e/ou realocação da parada de ônibus. Afinal, a permanência dos usuários em frente ao imóvel prejudica, na verdade, o seu valor comercial.

Clique [aqui](#) para ler a sentença

Clique [aqui](#) para ler o acórdão

022/1.15.0008492-0 (Comarca de Pelotas)

Date Created

04/09/2020