

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
DÉCIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL**

Apelação Cível nº **0006453-13.2013.8.19.0014**

Apelante: **Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro**

Apelado: **Organização MFPC Imóveis Ltda**

Relator: **Des. Elton M. C. Leme**

APELAÇÃO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. DEMOLIÇÃO DE IMÓVEL DE VALOR HISTÓRICO E CULTURAL. BEM LOCALIZADO EM ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE CULTURAL DEFINIDA NO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO. ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA QUE JÁ HAVIA INICIADO O PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO PARA O TOMBAMENTO DO IMÓVEL QUANDO DA DEMOLIÇÃO. DANO MORAL COLETIVO. OCORRÊNCIA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Trata-se de ação civil pública em que o Ministério Público pretende a reconstrução de imóvel demolido de valor histórico e cultural objeto de proteção no plano diretor do município de Campos dos Goytacazes, porque situado em Área de Especial Interesse Cultural – AEIC, bem como indenização por dano moral coletivo, além de impor a ré que se abstenha de obter qualquer proveito econômico sobre o imóvel. 2. Ré que sustenta que o fato de o imóvel estar situado em Área de Especial Interesse Cultural não é suficiente para impor restrição à propriedade, sendo imprescindível a realização de prévio procedimento administrativo, inexistente quando da aquisição do bem. 3. O conjunto probatório demonstra que os proprietários anteriores

possuíam inequívoca ciência do valor histórico e cultural do imóvel, bem como da impossibilidade de sua demolição, uma vez que realizaram pedido administrativo para efetuar a demolição, o que foi indeferido pela municipalidade. 4. Além disso, o Município já havia notificado os ex-proprietários, noticiando que o imóvel seria tombado em razão de seu valor arquitetônico, histórico e cultural, possibilitando, com isso, o exercício do contraditório e da ampla defesa. 5. Parte ré que adquiriu o imóvel no curso do procedimento de tombamento e o demoliu. 6. A ausência de restrição anotada no registro geral do imóvel não limita o alcance da legislação municipal protetiva do patrimônio urbanístico do Município, especialmente por ter a Administração municipal formalmente exteriorizado a vontade de tomar o bem. 7. Atos do procedimento de tombamento, inclusive a notificação, devidamente publicados no diário oficial do município, com ampla publicidade. 8. Adquirente do imóvel que não adotou as diligências de praxe antes de efetivar a demolição, destruindo o bem sem autorização da prefeitura. 9. Além disto, a terceirização do ato de demolição não exclui ou minimiza a responsabilidade do réu pela ilicitude de sua conduta, sendo que qualquer eventual medida de regresso deve observar a via autônoma própria, o mesmo valendo em relação ao alegado silêncio doloso dos proprietários anteriores. 10. A destruição voluntária e indevida do patrimônio arquitetônico histórico, de reconhecido valor cultural, justifica a imposição de dano moral coletivo, além da obrigação de reconstruir, com as características originais, o bem demolido. 11. Não obstante a ilicitude de

conduta da parte ré não é possível impedir que, cumprida a obrigação imposta no julgado, obtenha proveito econômico com o bem, observada as restrições legais, pois em caso contrário se estaria impondo pena de confisco não prevista em lei. 12. Recurso parcialmente provido.

## ACÓRDÃO

**VISTOS**, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível nº **0006453-13.2013.8.19.0014**, originários da 4ª Vara Cível da Comarca de Campos dos Goytacazes, julgada na sessão de 10/12/2014, em que é apelante **Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro** e apelado **Organização MFPC Imóveis Ltda.**

**ACORDAM** os Desembargadores que compõem a Décima Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em **dar parcial provimento ao recurso**, nos termos do voto do relator.

**ACÓRDÃO** apresentado na data da sessão.

## VOTO

Trata-se de ação civil pública onde o Ministério Público pretende a reconstrução de imóvel demolido de valor histórico e cultural constante de área de proteção no plano diretor do município de Campos dos Goytacazes, além de indenização por dano moral coletivo.

A parte ré sustenta que apesar do imóvel constar dentro da Área de Especial Interesse Cultural – AEIC estabelecida no plano diretor do município, tal fato não bastaria para caracterizar a restrição sobre a propriedade. Defende a imprescindibilidade do prévio tombamento do imóvel e a necessária existência de processo administrativo prévio assegurando a ampla defesa e o contraditório antes da efetivação de qualquer restrição sobre a propriedade.

O município de Campos dos Goytacazes, através da Lei 7.972/2008, instituiu o plano diretor municipal, disciplinando nos artigos 229 a 233 as Áreas de Especial Interesse Cultural – AEIC, *in verbis*:

*Art.229. As Áreas de Especial Interesse Cultural referem-se aos conjuntos urbanos e arquitetônicos, aos sítios naturais ou agenciados pelo homem que, por sua relevância e representatividade dos valores históricos, científicos, culturais, sociais e étnicos para o povo campista, devem ser protegidos e para os quais serão estabelecidas diretrizes e medidas voltadas para sua preservação e valorização, através de lei específica encaminhada pelo Executivo Municipal à Câmara Municipal para aprovação, em um prazo não superior a 90 dias contados da publicação do Plano Diretor.*

O art. 230 do plano diretor estabeleceu os limites geográficos das referidas áreas, sendo incontroverso que o imóvel objeto da demanda está situado dentro da área de proteção.

De se destacar que os proprietários anteriores do imóvel possuíam inequívoca ciência do seu valor histórico e cultural, bem como a impossibilidade de sua demolição. Tanto que ingressaram com o requerimento administrativo nº 594, em janeiro de 2012, requerendo permissão para a demolição do imóvel (fls. 179-184), que restou indeferido pela municipalidade.

Note-se que apesar da comunicação de indeferimento não constar dos autos, tal fato restou devidamente comprovado, já que os ex-proprietários ingressaram com ação em face do município requerendo autorização para demolir o imóvel, ocasião em que relataram o fato, conforme cópia da petição inicial acostada a fls. 93-99 (indexador 00100-00106).

Ademais, o município notificou em 16 de abril de 2012 os então proprietários do imóvel que o mesmo seria tombado diante de seu valor arquitetônico, histórico e cultural, conforme é possível verificar do documento acostado a fls. 167-169 (imóvel enumerado no item 40), inclusive possibilitando o exercício da ampla defesa e do contraditório, através de resposta escrita no prazo de 15 dias.

Portanto, quando a parte ré adquiriu o imóvel em julho de 2012 (fls. 443-455) o procedimento administrativo de tombamento do imóvel já estava em curso.

Assim, não prospera a tese defensiva de ausência de processo administrativo para o tombamento, porquanto a possibilidade de impugnação do ato administrativo restou devidamente comprovada.

De igual forma, restou inequivocamente demonstrado que a Administração Pública já tinha externado o interesse na preservação do imóvel diante de seu valor histórico e cultural, com a notificação do início do procedimento destinado ao tombamento do bem, que restou findo em 13/09/2013, conforme Resolução nº 005/2013, publicada em 13 de setembro de 2013 (fls. 728-731).

Destarte, não havia qualquer autorização para a demolição do bem quando o réu praticou o ato.

A tese de que não havia qualquer restrição junto às certidões de ônus reais e ao registro geral de imóveis tampouco merece acolhida.

Primeiro porque o procedimento administrativo de tombamento do bem ainda não havia terminado, razão pela qual o registro não havia ocorrido o que, evidentemente, não afasta a proteção que este passou a gozar a partir da exteriorização da vontade da Administração Pública de tombá-lo.

Além disto, os atos de notificação do início do procedimento de tombamento foram devidamente publicados no diário oficial do município (fls. 167-169), dando ampla publicidade ao fato.

O adquirente do imóvel não adotou as diligências de praxe antes de efetivar a demolição, tampouco demonstrou que havia autorização da prefeitura para tanto.

A terceirização do ato de demolição, evidentemente, não retira a responsabilidade do réu pelo ato irregularmente praticado.

Eventual responsabilização da empresa que executou a demolição em descumprimento do pactuado deve ser apurado na via própria.

De igual sorte, eventual reparação do dano suportado em decorrência de omissão dos ex-proprietários quando da lavratura do contrato de compra e venda em relação a restrições no uso da propriedade também deve ser apurado na via própria.

Quanto à indenização por danos morais coletivos, a destruição de bem de valor arquitetônico, histórico e cultural da cidade caracteriza o dano à coletividade, que vê diminuída suas raízes e a perda de símbolos de sua cultura e história, impondo a reparação do dano.

Quanto à fixação do *quantum*, verifica-se que os danos morais devem ser fixados em atenção estrita ao princípio da razoabilidade e da proporcionalidade. Assim, levando-se em consideração as especificidades do caso, em especial o fato de que o bem será reconstruído, amenizando a perda, e a ausência de caracterização de má-fé da parte ré, entendo razoável a fixação da quantia de R\$ 30.000,00.

Por fim, não merece prosperar o pedido de que o réu se abstenha de obter qualquer proveito econômico do imóvel, incluindo a possibilidade de alienação, por configurar medida desnecessária e desmedida. Nada impede que o réu utilize o bem como melhor lhe aprouver, desde que, evidentemente, observe as restrições estabelecidas na legislação vigente, em especial as decorrentes da característica do imóvel.

Portanto, impõe-se o parcial provimento do recurso do *Parquet* para reformar a sentença, condenando o réu a efetuar a reconstrução do imóvel demolido, bem como ao pagamento de indenização decorrente de dano moral coletivo.

Por tais fundamentos, voto no sentido de **dar parcial provimento ao recurso** para julgar procedente em parte os pedidos, condenando o réu a reconstruir o imóvel demolido de acordo com suas características originais, a serem elencadas na fase de cumprimento do julgado, no prazo de 36 (trinta e seis) meses, sob pena de incidência de multa por cada mês de atraso no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), além do pagamento de indenização por danos morais coletivos fixados em R\$30.000,00, corrigidos monetariamente a partir da presente data

acrescidos de juros de 1% ao mês a partir da data da demolição do imóvel, por se tratar de responsabilidade extracontratual. Tendo em vista que o decaiu na maior parte dos pedidos, deverá arcar com o pagamento integral das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% do valor da condenação, nos termos do art. 20, §3º, do Código de Processo Civil.

Rio de Janeiro, 10 de dezembro de 2014.

**Des. Elton M. C. Leme**

**Relator**