

## ÁREA DO ENTORNO DO IMÓVEL TOMBADO

---

ANTÔNIO SILVEIRA RIBEIRO DOS SANTOS

Juiz de direito em São Paulo. Criador do Programa Ambiental: A Última Arca de Noé  
([www.aultimaarcadenoe.com](http://www.aultimaarcadenoe.com))

---

Pelas suas inúmeras implicações na sociedade têm-se entendido que as questões que envolvem o tombamento de um bem, principalmente em se tratando de imóveis em áreas urbanas, extrapolam as questões meramente artísticas e históricas, pois normalmente tem influência nas questões urbanísticas, como zoneamento e estética da cidade, devendo o tema fazer parte do contexto amplo do ambiente urbano, assim considerado o conjunto dos aspectos físico, cultural e ambiental de determinada cidade ou bairro. Assim, discute-se muito sobre a proteção da área do entorno ou do envoltório do bem imóvel tombado, havendo principalmente divergências quanto a sua dimensão adequada ou ideal e o momento em que ela passa a ser protegida. Discute-se ainda se no processo de tombamento a área de entorno pode ser protegida provisoriamente, ou apenas após tombado definitivamente o bem.

Nos termos do art.216, parágrafo único, da Constituição Federal, o Poder Público é obrigado a proteger o nosso patrimônio cultural entre outras formas pelo tombamento, o qual é regido pelo Decreto-lei nº25, de 30/11/37. Entretanto, com referência ao dimensionamento da área do entorno ou envoltória do bem imóvel tombado temos pouca legislação que orienta no sentido de estipular uma metragem. Como se caracteriza ou se delimita a chamada área de entorno do bem tombado? Quem a estipula? Qual a sua importância? É o que tentaremos analisar.

Diz o art.18 do Dec.Lei 25/37 que : “sem prévia autorização do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, não poderá, na vizinhança de coisa tombada, fazer construção que impeça ou reduza a visibilidade, nem nela colocar anúncios ou cartazes, sob pena de ser mandada destruir a obra ou retirar o objeto, impondo-se neste caso a multa de cinquenta por cento do valor do mesmo objeto”. Com esta disposição o legislador quis proteger a visibilidade do bem tombado, mormente porque um edifício tombado por representar uma arquitetura antiga ou histórica pode perder seu efeito de registro histórico, caso venha a ter sua visibilidade prejudicada, perdendo assim uma de suas principais motivações de preservação. Assim, quando se fala em vizinhança está-se falando em entorno, e vizinhança não quer dizer que deva ser o imóvel do lado, ou limítrofe, pode ser imóvel que guarda certa distância. No caso de preservação da estética externa de edifício é evidente que este conceito de vizinhança e entorno tem que ser considerado mais amplo, devendo ir até aonde a visão do bem alcança a sua finalidade que é permitir a conservação de sua imagem de importância arquitetônica ou histórica, ou até onde a influência de outros imóveis não atrapalha a sua imagem a ser preservada, a qual muitas vezes inclui jardins, fontes e visualização ímpar. Assim, a imagem do bem constituído de importância deve fluir livre de empecilhos. Em suma, os proprietários de prédios vizinhos de bem imóvel tombado sofrem restrições administrativas em seu direito de construir, por força das consequências do tombamento. Não podem assim, em sua área de entorno ou envoltória, construir sem a devida autorização do órgão competente, sob pena de se ver obrigado a pagar multa, independentemente de ser compelido a demolir a obra e restaurar o local, inclusive por ordem judicial, como veremos.

Mas qual é a distância em metros da área protegida como entorno? No Estado de São Paulo a legislação que regula o tema diz que: “Nenhuma obra poderá ser executada na área compreendendo um raio de 300 (trezentos) metros, em torno de qualquer edificação ou sítio tombado, sem que o respectivo projeto seja previamente aprovado pelo Conselho, para evitar prejuízo à visibilidade ou destaque do referido sítio ou edificação” (art.137,Dec. 13.426/79). Assim, no citado estado há critério objetivo referente ao dimensionamento da área de entorno ou envoltória, que deve ser respeitado. Nestes casos os órgãos competentes apenas podem estipular diretrizes

quanto a sua utilização. Somente em não havendo previsão legal da metragem a ser obedecida (critério objetivo), caberá ao órgão competente para tombar o bem estipulá-la. Entretanto, em todos os casos deverá respeitar a legislação federal, no que tange a preservação da visibilidade do bem tombado.

No Município de São Paulo a lei 10.032, de 27/12/85, que dispõe sobre a criação do CONPRESP, diz em seu art. 2º que “compete a este órgão, entre outras coisas: “V – definir a área de entorno do bem tombado a ser controlado por sistemas de ordenações espaciais adequadas” . No seu art.10 e parágrafo único, diz ainda que : “O tombamento de qualquer bem cultural ou natural requer a caracterização de delimitação de um espaço envoltório, dimensionado caso a caso por estudos do corpo técnico de apoio. Parágrafo Único. Os estudos serão simultaneamente com o respectivo processo e aprovados pelo Conselho, levando-se em conta a ambiência, visibilidade e harmonia”. Ora, se a legislação estadual paulista já dimensionou a área do entorno em 300 metros, parece-nos que o CONPRESP não poderá delimitar a área envoltória em dimensão inferior à metragem estipulada na lei estadual. O seu Conselho poderá apenas caracterizar a área do entorno observando o raio legal citado, bem como aprovar ou não projetos de construção que estejam dentro dela. Não cabe a ele estipular dimensionamento diverso a área envoltória como diz a lei municipal, sob pena de estar afrontando a hierarquia de nosso sistema legal, em que pese possíveis entendimentos em contrário.

Em relação ao momento que a área de entorno ou envoltória passa a ser protegida, entendemos que ela recebe o manto protetivo juntamente com o bem a ser tombado, ou seja a partir do momento em que o bem passa a ser “provisoriamente tombado”, em vista do parágrafo único do art.10 do Decreto-lei 25/37, que diz que para todos os efeitos o tombamento provisório se equipará ao definitivo. Daí, o proprietário ao ser notificado do início do processo de tombamento deve considerar que o bem e sua projeção de entorno devem ser mantidos como estão, pois já se encontram sob os efeitos provisórios do tombamento. Ademais, o entorno como extensão do bem tombado deve acompanhar os efeitos gerais do tombamento. Além disso, como o tombamento de bens imóveis acaba ou pode influenciar na estética da cidade, seu processo é normalmente demorado, o que justifica ainda mais manter provisoriamente suas características, o que é de suma importância enquanto corre o processo, o que vale também para o entorno.

Neste sentido temos que mediante ação civil pública (Lei 7.347/85) as sociedades civis, bem como os órgãos públicos que preencham os requisitos legais, podem ajuizar este tipo de ação para compelir o proprietário demolir o prédio construído sem autorização de autoridade competente em local caracterizado como entorno de bem imóvel tombado (art.18, Dec.lei 25/37). Também é possível, por esta mesma espécie de ação, obrigar ao Poder Público delimitar e respeitar bem de valor cultural, histórico, ambiental, entre outros, o que poderá ser apurado no correr do processo judicial, pois a declaração destes requisitos não é privativa da Administração Pública, podendo o Poder Judiciário assim declarar nos termos da legislação. Ademais, os atributos do bem existem por si próprio, fazendo parte de sua realidade.

Estes provimentos podem ser acolhidos liminarmente pelo juiz, ou seja em tutela preventiva, quando preenchidos os requisitos do “fumus boni juris” e o “periculum in mora” em se tratando de ação meramente cautelar preparatória (art.4º, Lei 7.347/85) ou ainda com o preenchimento do requisitos do art.273 do Código Civil, que autorizam a antecipação da tutela reclamada. Deverá ainda o juiz aplicar em sua decisão liminar alguns dos princípios que regem o Direito Ambiental, notadamente o princípio da prevenção ou precaução que se baseia na dificuldade e/ou impossibilidade de reparação do dano ambiental, princípio previsto no art. 225, §1º, IV da C.F, que exige o EIA-RIMA e no princípio 15º da Declaração da Rio-92. Já na área penal os bens tombados e seu entorno estão protegidos nos termos dos artigos 63 e 64 da Lei 9.605/98 (Lei dos Crimes Ambientais).

Dessa maneira, podemos concluir que a legislação sobre a temática procura preservar o entorno ou a área envoltória do bem imóvel tombado para que sua ambiência e visibilidade sejam preservadas, sob pena de se perder as características que o tornaram um bem de interesse histórico e/ou cultural relevante para a memória nacional. Em sendo assim, deve ser delimitada uma área do entorno protegida da especulação imobiliária, a qual estará protegida na mesma proporção, forma e tempo do bem imóvel tombado.

Publicado em: – Gazeta Mercantil (Legal & Juris., pág. 4)- 07.05.02; Correio Brasiliense (Direito & Justiça)- 20.05.02; Tribuna do Direito- maio/02.