



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 176.140 - BA (2012/0096614-0)

RELATOR : **MINISTRO CASTRO MEIRA**
AGRAVANTE : ANA CATARINA RAMOS DE CARVALHO
ADVOGADO : TIANA CAMARDELLI MATOS E OUTRO(S)
AGRAVADO : INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL - IPHAN
PROCURADOR : FLAVIA OLIVEIRA TAVARES E OUTRO(S)

EMENTA

PROCESSUAL. ADMINISTRATIVO. IMÓVEL TOMBADO. REPARAÇÃO. AUSÊNCIA DE CONDIÇÕES ECONÔMICO-FINANCEIRA DO PROPRIETÁRIO NÃO DEMONSTRADA. REVISÃO. SÚMULA 07/STJ.

1. A responsabilidade de reparar e conservar o imóvel tombado é, em princípio, do proprietário. Tal responsabilidade é elidida quando ficar demonstrado que o proprietário não dispõe de recurso para proceder à reparação. Precedentes.

2. O acórdão recorrido concluiu pela inexistência de comprovação da incapacidade econômico-financeira da ora agravante para a realização das obras emergenciais indicadas pelo Iphan, a fim de evitar o desabamento do imóvel após o incêndio ocorrido em 29/4/2003.

3. No caso, acolher-se a tese da recorrente acerca da sua incapacidade arcar com os custos econômico-financeiros de reparar o imóvel tombado em questão exige análise de fatos e provas.

4. Não cabe ao STJ, no recurso especial, rever a orientação adotada pelo aresto recorrido quando tal procedimento exige perquirir o conjunto fático-probatório dos autos. Inteligência da Súmula 07/STJ.

5. Agravo regimental não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Humberto Martins, Herman Benjamin (Presidente), Mauro Campbell Marques e Eliana Calmon votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 18 de outubro de 2012(Data do Julgamento).

Ministro Castro Meira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 176.140 - BA (2012/0096614-0)

RELATOR : **MINISTRO CASTRO MEIRA**
AGRAVANTE : ANA CATARINA RAMOS DE CARVALHO
ADVOGADO : TIANA CAMARDELLI MATOS E OUTRO(S)
AGRAVADO : INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL - IPHAN
PROCURADOR : FLAVIA OLIVEIRA TAVARES E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO CASTRO MEIRA (Relator): O agravo regimental foi interposto contra decisão assim ementada:

PROCESSUAL. ADMINISTRATIVO. IMÓVEL TOMBADO. REPARAÇÃO. AUSÊNCIA DE CONDIÇÕES ECONÔMICO-FINANCEIRA DO PROPRIETÁRIO NÃO DEMONSTRADA. REVISÃO. SÚMULA 07/STJ.

1. A responsabilidade de reparar e conservar o imóvel tombado é, em princípio, do proprietário. Tal responsabilidade é elidida quando ficar demonstrado que o proprietário não dispõe de recurso para proceder à reparação. Precedentes.

2. O Tribunal *a quo* concluiu que a ora agravante não logrou comprovar sua incapacidade econômico-financeira para a realização das obras emergenciais indicadas pelo IPHAN, a fim de evitar o desabamento do imóvel após o incêndio ocorrido em 29/04/2003 (e-STJ fl. 485).

3. A revisão do acórdão no sentido de acolher-se a tese da recorrente acerca da sua incapacidade arcar com os custos econômico-financeiros de reparar o imóvel tombado em questão exige análise de fatos e provas, o que inviabiliza a realização de tal procedimento, pelo STJ, no recurso especial, nos termos da Súmula 07/STJ.

4. Agravo em recurso especial não provido (e-STJ fl. 596).

A agravante alega que não se trata de reexaminar provas e fatos, mas de definir o conceito de capacidade econômico-financeira para os fins de aplicação do regramento contido no Decreto 25/37, que regula a matéria.

No recurso especial, defende a impossibilidade de arcar com os valores necessários à recuperação do bem tombado de sua propriedade.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 176.140 - BA (2012/0096614-0)

EMENTA

PROCESSUAL. ADMINISTRATIVO. IMÓVEL TOMBADO. REPARAÇÃO. AUSÊNCIA DE CONDIÇÕES ECONÔMICO-FINANCEIRA DO PROPRIETÁRIO NÃO DEMONSTRADA. REVISÃO. SÚMULA 07/STJ.

1. A responsabilidade de reparar e conservar o imóvel tombado é, em princípio, do proprietário. Tal responsabilidade é elidida quando ficar demonstrado que o proprietário não dispõe de recurso para proceder à reparação. Precedentes.

2. O acórdão recorrido concluiu pela inexistência de comprovação da incapacidade econômico-financeira da ora agravante para a realização das obras emergenciais indicadas pelo Iphan, a fim de evitar o desabamento do imóvel após o incêndio ocorrido em 29/4/2003.

3. No caso, acolher-se a tese da recorrente acerca da sua incapacidade arcar com os custos econômico-financeiros de reparar o imóvel tombado em questão exige análise de fatos e provas.

4. Não cabe ao STJ, no recurso especial, rever a orientação adotada pelo aresto recorrido quando tal procedimento exige perquirir o conjunto fático-probatório dos autos. Inteligência da Súmula 07/STJ.

5. Agravo regimental não provido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO CASTRO MEIRA (Relator): Das razões recursais infere-se que a recorrente não apresenta argumentação capaz de infirmar a decisão agravada.

Com efeito, a orientação adotada por esta Corte é no sentido de que a responsabilidade de reparar e conservar o imóvel tombado é, em princípio, do proprietário. Tal responsabilidade é elidida quando ficar demonstrado que o proprietário não dispõe de recurso para proceder à reparação.

Nesse sentido, confirmam-se os precedentes:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. LEGITIMIDADE PASSIVA DA UNIÃO. BEM IMÓVEL TOMBADO. RESPONSABILIDADE DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO.

1. Nos termos do art. 19 do Decreto-lei n. 25/37, cabe ao proprietário a responsabilidade pela conservação e manutenção de bem tombado. Na espécie, sendo a União proprietária do imóvel tombado, objeto da ação civil pública, cabe a ela promover as obras e os reparos necessários à conservação do bem.

2. Tal função não se confunde com a atribuição do IPHAN em fiscalizar e proteger o patrimônio histórico e cultural no uso regular do seu poder de polícia.

3. Recurso especial não provido (REsp 666.842/RJ, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 15/10/2009, DJe 28/10/2009);

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO - CPC, ART. 535 - VIOLAÇÃO NÃO CARACTERIZADA - AÇÃO CIVIL PÚBLICA - DEFESA DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO - IMÓVEL TOMBADO - CONSERVAÇÃO E REPARO - RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO - LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO COM O CAUSADOR DO DANO - INEXISTÊNCIA - TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDOTA - AUSÊNCIA DE IMPOSIÇÃO LEGAL.

1. Não ocorre ofensa ao art. 535 do CPC, se o Tribunal de origem decide,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

fundamentadamente, as questões essenciais ao julgamento da lide.

2. Em princípio, por força do disposto no art. 19 do Decreto-Lei 25/37, é da responsabilidade do proprietário conservar e reparar o bem tombado. Precedentes do STJ.

3. Considerando a impossibilidade do exercício de direito de regresso em sede de ação civil pública, não há necessidade do causador do dano integrar a lide, e tampouco litisconsórcio necessário entre esse e o proprietário do imóvel.

4. O ordenamento jurídico brasileiro não confere ao Termo de Ajustamento de Conduta caráter obrigatório, a ponto de exigir que o Ministério Público o proponha antes do ajuizamento da ação civil pública, em que pese a notória efetividade de tal instrumento. Ademais, julgada a ação há mais de quatro anos, não é razoável extingui-la sob a alegada ausência de prévio esgotamento, pelo parquet, das medidas disponíveis na via administrativa.

5. Recurso especial não provido (REsp 895.443/RJ, Rel. Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, julgado em 20/11/2008, DJe 17/12/2008);

ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. TOMBAMENTO.

1. É da responsabilidade do proprietário o dever de conservar o bem tombado para mantê-lo com as características culturais que o compõem desde a origem.

2. Na ausência de recursos para conservar o bem tombado, obriga-se o proprietário a comunicar ao órgão competente que decretou o tombamento para arcar com as despesas necessárias à sua conservação.

3. O Estado, em situação de emergência, mesmo sem comunicação do proprietário, tem a obrigação de providenciar o imediato início dos trabalhos necessários para a conservação do bem tombado.

4. A ação civil pública pode ser intentada para proteger os bens de valor histórico.

5. Recurso especial conhecido, porém, não-provido (REsp 1013008/MA, Rel. Ministro José Delgado, Primeira Turma, julgado em 03.06.2008, DJ 23.06.2008);

TOMBAMENTO - OBRIGAÇÃO DE REALIZAR OBRAS DE CONSERVAÇÃO - PODER PÚBLICO - PROPRIETÁRIO. O PROPRIETÁRIO É OBRIGADO A CONSERVAR E REPARAR O BEM TOMBADO. SOMENTE QUANDO ELE NÃO DISPUSER DE RECURSOS PARA ISSO E QUE ESTE ENCARGO PASSA A SER DO PODER PÚBLICO. RECURSO PROVIDO (REsp 97.852/PR, Rel. Ministro Garcia Vieira, Primeira Turma, julgado em 07/04/1998, DJ 08/06/1998).

Na espécie em análise, o Tribunal *a quo* concluiu que a ora agravante não logrou comprovar sua incapacidade econômico-financeira para a realização das obras emergenciais indicadas pelo Iphan, a fim de evitar o desabamento do imóvel após o incêndio ocorrido em 29/4/2003 (e-STJ fl. 485).

Oportuno transcrever o seguinte trecho do aresto impugnado:

O objeto da presente ação de rito ordinário, promovida por Maria de Lourdes Pitágoras de Freitas, consiste em obrigar a proprietária do imóvel tombado e o IPHAN a realizarem obras necessárias à restauração do imóvel, bem como pretende-se a condenação dos Réus à prestação de caução pelo dano eminente e à indenização por danos materiais e morais.

As provas constantes dos autos demonstram que a Ré não logrou comprovar sua incapacidade econômico-financeira para a realização das obras de conservação e de restauração do imóvel tombado de sua propriedade, a fim de evitar seu provável



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

desabamento em razão do incêndio ocorrido em 29/04/2003.

Assim, laborou com acerto o Julgador de 1º grau – à exceção da condenação da segunda Ré à indenização por danos morais – ao julgar procedente, em parte, o pedido, cujos excertos principais da sentença transcrevo abaixo e adoto como razões de decidir (fls. 303-315):

.....Examinando a inicial da **Ação ordinária n. 2005.33.00.010756-8** (conexa) e as provas produzidas nos respectivos autos, firmo a minha convicção no sentido de que os danos referidos pela autora não guardam qualquer nexo de causalidade adequada com o procedimento adotado pelo IPHAN, haja vista que, após tomar conhecimento do incêndio ocorrido no prédio nº 03, do Largo da Palma, adotou todas as medidas necessárias à imediata realização das obras emergenciais pela segunda ré, sem que obtivesse sucesso, porque esta desatendeu a sua determinação desde o primeiro momento, depois de ignorar a ordem contida na notificação anteriormente expedida pela CODESAL (fls. 19 da ACP).

Centrando a sua impossibilidade econômico-financeira para efetuar as despesas referentes às obras emergenciais- ESCORAMENTO E/OU DEMOLIÇÃO a ré conferiu uma interpretação equivocada ao art. 19 do Decreto-lei nº 25/37 para beneficiar-se, sem jamais promover qualquer medida efetiva, mínima que fosse, para atenuar ou eliminar os riscos que o seu imóvel representa para os vizinhos, transeuntes e a população em geral.

....
Durante um longo período, "sem encontrar a segurança desejada e cansada de esperar qualquer atitude positiva em seu favor, em 30/05/2005 a autora MARIA 'DE LOURDES PITÁGORAS DE FREITAS ingressou com a ação ordinária nº 2005.33.00.010756-8, na tentativa de eliminar a intranquilidade que lhe foi imposta pela conduta omissiva da segunda ré, sem que fosse poupada de vivenciar o agravamento desta situação, pois teve que enfrentar muitos dias e noites de desassossego causado, pelo receio de desmoronamento do imóvel da ré, ante as fortes e constantes chuvas que inundaram as ruas e avenidas da cidade do Salvador, nos meses de abril, maio e junho do corrente ano, tornando natural o seu temor. Neste cenário, uma das vizinhas da autora foi condenada a procurar, no interior de sua casa, um cômodo no qual pudesse, de algum modo, conciliar o sono, como declarou uma das testemunhas (fls. 257), vendo a autora suas sombrias expectativas serem confirmadas no dia 23 de abril, quando mais uma das paredes daquele prédio veio ao chão (fls. 185 da ação ordinária), renovando as suas angústias.

Ora, a ação ordinária foi proposta pela autora MARIA DE LOURDES PITÁGORAS DE FREITAS em 30/05/2005 e, portanto, depois da demanda ajuizada pelo IPHAN (2004) que, desde a época do incêndio parcial do imóvel da segunda ré (abril/2003), concordou com as urgentes medidas indicadas pela CODESAL e pelo engenheiro que aquela contratou –Sebastião Níveo Silva Santos –, como demonstra o Parecer Técnico nº 0415/03 (fls. 69/70), admitindo, inclusive, a realização das demolições consideradas imprescindíveis à garantia da segurança da autora, dos demais vizinhos e da população.

A segunda ré teve ciência dessa decisão, como deixou evidenciado no seu depoimento pessoal (fls. 226), mas novamente optou pela inércia e nada fez. Antes e depois do ajuizamento das demandas, a sua única atitude efetiva foi no sentido de forçar a transferência das suas simples obrigações de proprietária para o IPHAN, embora não possa ignorar que a lei lhe impõe o dever de cuidar dos seus bens, de modo a não causar prejuízos a terceiro, sejam ou não tombados.

A par disso, nem a autora MARIA DE LOURDES PITÁGORAS DE FREITAS, nem a segunda ré podem desconhecer que o IPHAN não usufrui da liberdade de dispor, de forma imediata, dos numerários exigidos para a realização das obras emergenciais indicadas na peça inicial, isto porque, sendo uma autarquia federal, deve analisá-las e planejá-las



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

antecipadamente, face à sua obrigação legal de incluir as respectivas verbas, previamente, no orçamento da União. O depoimento prestado pela representante legal do IPHAN oferece subsídios valiosos sobre este aspecto da questão (fls. 230/233), fazendo emergir, de modo claro e objetivo, a existência de obstáculo intransponível para que aquela autarquia assumisse, de pronto, uma responsabilidade que não é sua, mas da proprietária do imóvel.

Ao exibir a sua defesa, na ação ordinária (fls. 107/127) a ré ANA CATARINA RAMOS DE CARVALHO insiste nas alegações formuladas nos autos da AÇÃO CIVIL PÚBLICA conexa, todas com o propósito de demonstrar a sua insuficiência econômico-financeira para custear as despesas das obras emergenciais imprescindíveis à eliminação da situação física deplorável do seu imóvel e, em consequência, obter a transferência da sua responsabilidade para o primeiro réu, sem qualquer fundamento.

Na realidade, a própria autora MARIA DE LOURDES PITÁGORAS DE FREITAS, que reside no prédio vizinho, de há muito tem pleno conhecimento de um fato relevante que a segunda ré admitiu perante este juízo, quando afirmou que o seu imóvel já se encontrava em péssimo estado de conservação muito antes do incêndio parcial ocorrido em abril/2003, remetendo a hipótese à disciplinados direitos de vizinhança referidos, inclusive, na peça inicial desta demanda. Em cujo âmbito há a indicação dos arts. 1.277 e 1.280, do Código Civil, que merecem ser transcritos:

O primeiro (art. 1.277) determina que "o proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha", e o segundo (art. 1.280) dispõe que o "proprietário ou o possuidor tem direito a exigir do dono do prédio vizinho a demolição ou a reparação deste, quando- ameça ruína, bem como que lhe preste caução pelo dano iminente".

E foi precisamente por força desse último dispositivo que autora pediu que as demandadas fossem compelidas a prestar caução no valor de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), como garantia de eventual destruição do seu imóvel.

.....

....

Certo é que, depois de renovar as alegações expendidas na defesa apresentada na AÇÃO CIVIL PÚBLICA, na demanda ordinária a ré ANA CATARINA RAMOS DE CARVALHO também sustenta que não praticou nenhum ato ilícito e, portanto, não pode ser condenada no ressarcimento dos danos morais e materiais - referidos pela autora MARIA DE LOURDES PITÁGORAS DE FREITAS. Tentando afastar a incidência do art.186 do código Civil, sustenta que os fatos narrados na inicial resultaram de evento fortuito (o incêndio parcial do seu imóvel), de força maior (a sua insuficiência econômico-financeira para arcar com as despesas das obras exigidas pelo seu imóvel e, finalmente, da culpa exclusiva de terceiro, qual seja, o IPHAN (que recebeu os seus deveres de proprietária mediante transferência operada pela Constituição Federal), tornando impossível a configuração de nexos causal entre a sua conduta e aqueles prejuízos.

Mais uma vez os argumentos desenvolvidos pela segunda (ANA CATARINA RAMOS DE CARVALHO) não podem encontrar guarida, porque não desconhece a situação irregular na qual mantém o seu imóvel e sabe que a sua origem não foi o incêndio que o destruiu parcialmente em abril de 2003. É o que atestam, de forma clara, o seu depoimento pessoal e as demais provas colhidas nos autos, evidenciando que o estado físico do seu prédio já era "péssimo" antes daquele fato, tornando impertinente a alegação de caso fortuito. Também não pode alegar força maior, haja vista que não conseguiu demonstrar a sua total insuficiência econômico-financeira para custear as despesas necessárias à conservação do seu patrimônio, nem pode atribuir a qualidade de terceiro ao IPHAN, já que nessa autarquia não é completamente estranha à sua esfera jurídica.

Não há respaldo legal, ademais disso, para a tese de que a alegada falta de condições econômico-financeiras dessa ré acarreta a transferência dos seus deveres de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

proprietária para o IPHAN, visto que, no sistema jurídico pátrio, não existe qualquer previsão neste sentido, valendo ressaltar que, a vingar o entendimento exposto às fls. 123, segundo parágrafo, as pessoas desprovidas de recursos jamais poderiam ser proprietárias o que, evidentemente, não corresponde à realidade.

Ora, o tombamento do imóvel da ré ANA CATARINA não acarretou ,qualquer modificação na titularidade do seu domínio, o que ela não ignora, porque o vem submetendo a contínuas locações e até tentou compelir a sua última locatária a assumir, contratualmente, as obrigações cujo cumprimento a lei lhe impõe. Neste cenário, o IPHAN surge apenas como um co-gestor da administração do referido bem, em razão do interesse público na sua conservação. Não é co-proprietário nem co-possuidor.

Diante disso, torna-se impossível negar que aquela ré vem descumprindo, de forma incontestável os seus deveres de vizinha e de proprietária de um bem tombado ao patrimônio público, sem demonstrar qualquer solidariedade com os incômodos que vem impondo à autora MARIA DE LOURDES PITÁGORAS DE FREITAS, em relação à qual, inclusive, não manifesta qualquer solidariedade, já que parece ignorar que a insegurança e o desassossego que vem vivenciando guardam vinculação direta com o deplorável estado físico do seu imóvel, conduzindo à hipótese ao art. 186 do Código Civil, ante a inegável configuração de ato ilícito, cujas conseqüências há de assumir.

.....
....

Não vejo fundamento, contudo, para condenar a ré ANA CATARINA RAMOS DE CARVALHO no ressarcimento de danos materiais, uma vez que não restou comprovada nos autos a sua ocorrência.

No mais, entendo descabido o pedido, de pagamento de aluguéis, porque a necessidade de desocupação temporária do imóvel da autora ainda não se verificou, não se podendo condenar alguém com base em fatos futuros e aleatórios. Evidentemente, porém, se a qualquer momento surgir a necessidade imperiosa de desocupação do imóvel da autora (o que deverá ser verificado perante as autoridades competentes, na CODESAL e o IPHAN), esta poderá comprovar o fato e pleitear medidas acautelatórias incidentais visando o oferecimento de valores, necessários ao custeio "de sua nova moradia.

Quanto à caução requerida no presente feito, no valor de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), verifico que o art. 1.280 do Código civil a prevê, mas na hipótese dos autos não há necessidade do seu oferecimento pelo IPHAN, porque, sendo uma autarquia federal, usufrui da presunção de solvabilidade. Também não pode ser imposta, por este juízo, à ré ANA CATARINA RAMOS DE CARVALHO, haja vista que não existe prova de que a eventual ruína do seu imóvel acarretará a destruição total do prédio da autora, ignorando, ainda, o seu real valor.

Devo asseverar, ademais, que a hipótese dos autos revela a existência dos requisitos exigidos pelo art. 273 do Código de Processo civil (CPC), quais sejam: a verossimilhança das alegações da parte autora e o fundado receio de dano irreparável, justificando a concessão da antecipação dos efeitos da tutela.

Com efeito, o primeiro requisito se mostra presente, uma vez que os documentos exibidos nos autos demonstram, de forma incontestada, o péssimo estado físico do prédio de propriedade da ré ANA CATARINA RAMOS DE CARVALHO, que é tombado ao patrimônio público, e no qual se verifica a real possibilidade de desmoronamento, revelando a necessidade imperiosa da realização das obras emergenciais citadas nas iniciais.

.....
....

Diante de tudo isso, JULGO PROCEDENTES os pedidos formulados pelo IPHAN nos autos da Ação Civil Pública n. 2004.33.00.018340-0 e PARCIALMENTE PROCEDENTES os formulados pela autora MARIA DE LOURDES PITÁGORAS DE FREITAS, na Ação Ordinária n. 2005.33.00.010756-8, para condenar a ré ANA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CATARINA RAMOS DE CARVALHO na obrigação de adotar as providências necessárias à realização das obras emergenciais referidas nas peças iniciais daquela demanda (escoramento das paredes e das fachadas laterais, demolição de paredes do pavimento superior, escoramento e consolidação da fachada principal, e providenciar cobertura da construção - fls. 09), no imóvel de sua propriedade, designado sob nº 03, situado no Largo da Palma, Mouraria, nesta capital, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, bem como de exibir, em 60 (sessenta) dias, o projeto arquitetônico relativo à sua reconstrução, sob pena de pagar, em qualquer caso, a multa diária de R\$500,00 (quinhentos) reais, em benefício da parte vencedora (IPHAN e MARIA DE LOURDES PITÁGORAS DE FREITAS).

Em relação à obrigação de realizar as obras, CONCEDO A ANTECIPAÇÃO PARCIAL DOS EFEITOS DA TUTELA, nos autos da AÇÃO ORDINÁRIA N. 2005.33.00.010756-8, face à configuração dos requisitos indicados no art. 273 do CPC.

Descumprida a primeira obrigação (reforma no imóvel tombado), o IPHAN poderá executar as obras emergenciais, às expensas da União, buscando o reembolso pela ré das respectivas despesas, em momento posterior, sem prejuízo da multa antes estabelecida.

No que concerne à AÇÃO ORDINÁRIA N. 2005.33.00.010756-8, também condeno a segunda ré ANA CATARINA RAMOS DE CARVALHO na obrigação de compensar os danos morais causados à autora MARIA DE LOURDES PITÁGORAS DE FREITAS, mediante o pagamento da quantia de 10.600,00 (dez mil e seiscentos reais).

Condeno a ré ANA CATARINA RAMOS DE CARVALHO ao pagamento de honorários advocatícios, que arbitro em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), pro rata, mais as custas processuais.

Nessa mesma linha de inteligência, foi o parecer da ilustre Procuradora Regional da República, Dr.^a Ana Borges Coêlho Santos – também à exceção da condenação da segunda Ré à indenização por danos morais –, nestes termos (fls. 436-440):

.....

....

11. Com a presente ação ordinária pretendeu a autora/apelada condenar a ré ANA CATARINA RAMOS DE CARVALHO, proprietária do imóvel tombado situado na antiga Praça, Ana Nery, nº 3, Largo da Palma, Salvador/BA, e o IPHAN em obrigação de fazer consistente na obrigação de procederem às obras necessárias de reparação/contenção e/ou demolição de referido imóvel, bem como fossem condenados à prestação de caução pelo dano iminente e à indenização por danos materiais e morais.

12. Considerou o douto julgador a quo que a segunda ré ANA CATARINA RAMOS DE CARVALHO, proprietária do imóvel, é a única responsável pelos danos morais causados à autora, uma vez que a sua vivência em contínua angústia e desassossego resultaram da permanente ameaça de desmoronamento do imóvel que integra o patrimônio de referida ré, fixando a sua condenação em R\$ 10.600,00.

Considerou, ainda, quanto aos outros pedidos que: não comprovada a ocorrência de dano material a justificar a sua condenação; descabido o pedido de pagamento pelo IPHAN de aluguéis em caso de necessidade de desocupação do imóvel; e desnecessária a fixação de caução, conforme prevista no art. 1.280 do Código Civil, diante da presunção de solvabilidade do IPHAN.

13. Apenas a ré ANA CATARINA RAMOS DE CARVALHO apelou da sentença, alegando em suas razões recursais que: (a) inexistia qualquer prova, nos autos que certifique encontrar-se o imóvel em perigo de ruína e desmoronamento antes do incêndio ocorrido em 29 de abril de 2003; (b) foi ela quem procurou o IPHAN comunicando a necessidade de obras emergenciais; (c) o valor para manutenção e recuperação do imóvel está fora da sua realidade econômico-financeira, o que a levou a solicitar a intervenção do IPHAN; e (d) que teria o IPHAN administrativamente reconhecido ser seu o dever de realizar as obras, dado o caráter de urgência.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

14. A questão dos presentes autos cinge-se em se aferir se a apelante tem a obrigação legal de conservar o imóvel tombado de sua propriedade e de promover as obras necessárias a sua restauração.

Isso porque não há discussão nos presentes autos acerca do tombamento do imóvel ou de ser a apelante a sua proprietária ou, ainda, da necessidade das obras.

Assim, a ré teria que ter provado nos autos ter se mantido incapacitada para a conservação do imóvel e de se encontrar ainda completamente incapacitada para as obras necessárias a sua restauração.

Todavia, em seu apelo, a ré não traz qualquer argumento, diante da prova dos autos, que sirva ao atendimento de sua pretensão, seja de se eximir da obrigação legal de conservar o imóvel ou de promover as obras necessárias a sua restauração, seja para imputar ao IPHAN a obrigação de realização dessas obras solidariamente, em não tendo feito prova de que se encontra incapacitada para a realização dessas obras.

Nesse ponto, é de se atentar que não cabe ao IPHAN provar a capacidade da ré para a conservação e restauração do imóvel. Referidas obrigações decorrem de imposição legal, consoante o art. 19 do Decreto-lei nº 25/37.

Caberia sim à apelante, proprietária do imóvel tombado, provar a sua incapacidade, por não dispor de recursos para proceder às obras de conservação e reparação necessárias.

Todavia, disso não se desincumbiu a apelante.

Em verdade, a matéria se encontra bem examinada na sentença que merece ser mantida por seus próprios fundamentos.

Dela se extrai, por pertinente, a análise acerca da inércia da apelante em proceder à conservação e reparos no imóvel tombado (fls. 322-323):

"(...)

Ora, o confronto desse ensinamento com a conduta omissiva adotada pela aludida ré, ao longo do tempo, faz emergir, de forma indubitosa, a infração das obrigações legais que lhe são impostas em razão da sua qualidade de proprietária de um imóvel, cujo tombamento não acarretou qualquer restrição substancial na sua esfera jurídica, isto porque em nenhum momento ficou impedida de exercitar as faculdades inerentes ao seu domínio, tanto que declara a sua contínua locação. Esta, ao que tudo indica, parece ter sido infrutífera exatamente em decorrência da má administração que elege para o seu patrimônio, como se depreende das suas próprias afirmações (fls. 225).

Nesse contexto, a mencionada ré não pode eximir-se das obrigações legais de promover a conservação e a reparação do seu imóvel e simplesmente deixá-lo ruir, como de há muito vem fazendo, nem pode alegar a sua total impossibilidade econômico-financeira de arcar com os custos das obras emergenciais indicadas na notificação nº 19595, expedida pela CODESAL, logo após o incêndio de parte do seu imóvel, como se vê às fls. 19, haja vista que o seu texto menciona apenas as providências direcionadas ao "ESCORAMENTO, E/OU A DEMOLIÇÃO DAS PAREDES LATERAIS", consideradas imprescindíveis à sua segurança. Ciente do teor dessa notificação, em 09.07.03, a ré antes nomeada ignorou a urgência da situação e não promoveu qualquer medida no sentido de cumprir as determinações da CODESAL, esquecendo que o fato de o seu imóvel ser tombado não teria – como não tem – o condão de alterar a sua obrigação de efetuar as despesas necessárias à respectiva estabilização, até porque estaria obrigada a atendê-la ainda quando o seu bem não estivesse submetido a qualquer gravame, restrição ou ônus.

(...)

Vê-se, assim, que a imposição encaminhada à realização das obras emergenciais não teve origem na esfera do IPHAN. Decorreu da notificação feita pela CODESAL (fls. 19), foi provocada pelo desmoronamento parcial do imóvel da ré e certamente seria expedida mesmo que este não fosse tombado, ante a precariedade do seu estado físico, que



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

o transforma em uma constante ameaça à segurança da população em razão da iminente e real possibilidade de desabamento.

(...)"

Considerou, ainda, a douta julgadora a quo, quanto à circunstância de ter o imóvel sofrido um incêndio, que o IPHAN, tomou conhecimento do fato e manifestou concordância (do que teve ciência a ré) com as medidas indicadas pela CODESAL e pelo engenheiro contratado pela própria ré, que deixou de dispender qualquer esforço para, ao menos, promover o imediato escoramento ou a demolição das paredes do seu imóvel, ainda que se tratasse de permanente ameaça à população e à própria higidez do patrimônio público.

Disso já se evidencia que a hipótese não retrata incapacidade econômica ou financeira da apelante, mas falta de vontade de agir, seja para a conservação de seu patrimônio, seja para a adoção das medidas urgentes sob sua responsabilidade como proprietária do imóvel.

Acrescente-se a isso as provas dos autos a confirmar a capacidade econômica e financeira da apelante para a conservação do imóvel para as medidas urgentes.

Nesse ponto, também bem fundamentada a sentença quando a douta julgadora a quo examina a declaração de rendimentos da ré (2004), seus rendimentos brutos anuais (2004) e seus contra-cheques mensais, considerada a sua condição de Procuradora do Estado, em confronto, ainda, com as obras emergenciais (fls. 326-330), além da prática da ré em deixar sem conservação os imóveis de que é proprietária (fls. 327-328).

Com efeito, a responsabilidade pela integralidade do bem deriva da propriedade e incide diretamente sobre seu titular, sem distinção quanto a ser contemporânea ou passada a lesão.

.....

....

III

15. Posto isso, opina o Ministério Público Federal pelo conhecimento e não provimento da apelação (e-STJ fls. 476-483).

A revisão do acórdão para acolher-se a tese da recorrente acerca da sua incapacidade arcar com os custos econômico-financeiros de reparar o imóvel tombado em questão exige análise de fatos e provas, o que inviabiliza a realização de tal procedimento, pelo STJ, no recurso especial, nos termos da Súmula 07/STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial".

Ilustrativamente:

ADMINISTRATIVO - PROCESSUAL CIVIL - AÇÃO CIVIL PÚBLICA - IPHAN - LEGITIMIDADE PASSIVA - ART. 19 DO DECRETO 25/37 - DEVER DE FISCALIZAÇÃO, CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO - PROVIMENTO LIMINAR SATISFATIVO - FAZENDA PÚBLICA - POSSIBILIDADE - MULTA POR DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER - REVISÃO - SÚMULA 7/STJ.

1. É inadmissível o recurso especial se a análise da pretensão da recorrente demanda o reexame de provas.

2. Segundo o art. 19 do Decreto 25/1937, compete ao IPHAN, constatada a hipossuficiência econômica do proprietário do imóvel tombado, a realização de obras de conservação e reparação do patrimônio histórico, artístico e cultural ameaçado, advindo daí sua legitimidade para a causa.

3. Admite-se a concessão de provimento de urgência de cunho satisfativo contra a Fazenda Pública, bem como a imposição de multa pelo descumprimento de obrigação de fazer. Precedentes.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

4. Recurso especial conhecido em parte e não provido (REsp 1184194/RS, Rel. Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, julgado em 02/09/2010, DJe 22/09/2010).

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo regimental.**

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

Número Registro: 2012/0096614-0

**AgRg no
AREsp 176.140 / BA**

Números Origem: 1075284200540133 200433000183400 200533000107568

PAUTA: 18/10/2012

JULGADO: 18/10/2012

Relator

Exmo. Sr. Ministro **CASTRO MEIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **HERMAN BENJAMIN**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **CARLOS EDUARDO DE OLIVEIRA VASCONCELOS**

Secretária

Bela. **VALÉRIA ALVIM DUSI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ANA CATARINA RAMOS DE CARVALHO
ADVOGADO : TIANA CAMARDELLI MATOS E OUTRO(S)
AGRAVADO : INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL -
IPHAN
PROCURADOR : FLAVIA OLIVEIRA TAVARES E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO - Domínio
Público - Patrimônio Histórico / Tombamento

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : ANA CATARINA RAMOS DE CARVALHO
ADVOGADO : TIANA CAMARDELLI MATOS E OUTRO(S)
AGRAVADO : INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL -
IPHAN
PROCURADOR : FLAVIA OLIVEIRA TAVARES E OUTRO(S)

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia SEGUNDA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

"A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro-Relator, sem destaque e em bloco."

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Herman Benjamin (Presidente), Mauro Campbell Marques e Eliana Calmon votaram com o Sr. Ministro Relator.