



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

### SENTENÇA

Processo nº: **1006911-06.2016.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Ação Civil Pública - Ato Lesivo ao Patrimônio Artístico, Estético, Histórico ou Turístico**  
 Requerente: **Justiça Pública**  
 Requerido: **José Eduardo Casemiro e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO ajuizou Ação Civil Pública em face de JOSÉ EDUARDO CASEMIRO e ESTHER LUIZA PELOSI CASEMIRO, alegando que os réus, na condição de proprietários do prédio residencial situado na Rua Nove de Julho, nº 1206, São Carlos, objeto da matrícula nº 118.179 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, teriam, no dia 25 de janeiro de 2014, procedido à demolição do referido prédio em desrespeito à decisão do Poder Público que havia negado a eles a autorização para tanto, atento a que se tratasse de bem declarado de interesse histórico e cultural do Município, protegido, portanto, pela Lei Municipal nº 13.692/05, alterada pela Lei Municipal nº 15.276/2010, e por isso sujeito a restrições administrativas, não obstante o que teriam buscado justificar sua conduta a partir de laudo técnico assinado pelo engenheiro *Jafet Roberto Kabbach* apontando houvesse riscos de desabamento, sem sucesso, contudo, a ver do autor, que assim requereu sejam os réus condenados ao pagamento de indenização pelos danos causados ao patrimônio histórico e cultural do Município no valor do imóvel, ou seja, R\$ 2.536.918,27 com os acréscimos legais.

Os réus contestaram o pedido impugnando o valor dado à causa, que se mostraria excessivo por conta de que o autor seja isento do pagamento das custas, postulando que tal fixação observe o valor venal do imóvel, R\$ 508.590,00, alegando, no mérito, a inaplicabilidade do conjunto normativo de matéria ambiental, por se tratar a causa apenas de discussão presente em matéria urbanística, uma vez que o imóvel não teria sido tombado pela administração municipal na medida em que não se achava registrado no Livro Tombo nem tinha a respectiva averbação na matrícula, sem o que, nos termos do Decreto Lei 25/37, art. 1º, §1º, o bem não poderia ser considerado como integrante do patrimônio histórico nacional, impugnando, a seguir, que o procedimento para o tombamento do imóvel não tenha sido observado nos termos do que regula a Lei Municipal nº 13.864/06, na medida em que eles, proprietários, não teriam sido disso notificados, de modo que seriam nulas as restrições apontadas na inicial, de modo a concluir pela improcedência da ação, alternativamente ao que impugnam o valor do pedido por contrariar o disposto no art. 17, do Decreto-lei nº 25/1937, requerendo a declaração incidental de inconstitucionalidade da Leis Municipais que declararam o bem



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

como de interesse histórico, por declararem de interesse histórico os bens sem o devido tombamento e não motivar o interesse, requisitando as peças que embasaram as referidas Leis e, por fim, pleiteando a produção de prova pericial para demonstração de suas teses.

O autor replicou alegando ser desnecessário o tombamento para proteção dos bens que ostentam valor histórico e cultural, conforme art. 225 e 226, da Constituição Federal, reiterando, no mais suas alegações.

É o relatório.

DECIDO.

Com o devido respeito ao entendimento dos réus, cumpre considerar que o valor da causa não padece de vício, na medida em que guarda identidade com o valor pleiteado a título de indenização, tomado, por sua vez, a partir de cálculos realizados pelo Centro de Apoio Operacional vinculado ao Ministério Público e pela Fundação Pró-Memória de São Carlos, portanto, conforme os ditames regidos pelo Código de Processo Civil.

No mérito, pretendem os réus não possa o Ministério Público considerar o imóvel em discussão como *tombado*, uma vez que referido ato não se achava registrado no Livro Tombo nem tinha averbação na respectiva matrícula.

Sem razão, contudo, a propósito do precedente do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, segundo o qual a averbação do tombamento na matrícula tem *feição meramente enunciativa*, não interferindo nos efeitos substantivos do ato administrativo, legal ou judicial, do tombamento em si, de modo que a restrição cumpre observada, a despeito da falta de publicidade imobiliária, que, no caso, resta indiferente à solução da causa.

É que diante do interesse público na tutela do bem comum, no caso, o patrimônio arquitetônico do município, haverá de prevalecer aquele sobre o interesse privado, valendo, a propósito, o julgado: *"APELAÇÃO - Mandado de segurança - Indeferimento de concessão de licença para construção - Alegação de ilegalidade do ato inquinado, porquanto atendidas todas as exigências técnicas - Demolição de parte do imóvel e início de construção sem obtenção de alvarás de demolição e de reforma - Embargo administrativo da obra não obedecido pelo impetrante que prosseguiu da edificação (considerada de valor histórico e cultural) e iniciou outra construção no local - Ilegalidade do ato não configurada - Inexistência de violação a direito líquido e certo - Ausência de inscrição de limitação administrativa de acautelamento ou proteção ao patrimônio cultural na matrícula do imóvel - Indiferença - Sentença denegatória da ordem mantida - RECURSO DESPROVIDO. 1. A primazia do interesse público sobre o privado é inerente à atuação estatal, na medida em que se justifica a tutela do bem comum. 2. Nos termos da legislação de regência (Municipal), no caso de demolição total ou parcial de qualquer obra, deverá ser obtida autorização previamente da Prefeitura. Inexistência de violação a direito líquido e certo, porquanto a simples ausência de licença para demolir e construir já torna irregular a obra. 3. A possível averbação na matrícula do imóvel objeto de algum tipo de limitação administrativa em tutela do patrimônio cultural, de feição meramente enunciativa, em nada interfere nos efeitos substantivos do ato administrativo, legal ou judicial, do qual emerge a restrição, e, portanto, a falta desta publicidade imobiliária é indiferente à solução da causa"* (cf. Ap. nº



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

0001191-86.2012.8.26.0543 - 1ª Câmara de Direito Público TJSP - 30/07/2013 <sup>1</sup>).

E não se pretenda, como postulado em contestação pelos réus, havida uma possível nulidade do procedimento administrativo de tombamento por falta de notificação deles, proprietários.

Ocorre que, como bem apontou o Ministério Público, desde o ano de 2013 os requeridos tinham plena consciência da ciência acerca de que seu imóvel havia sido inventariado e declarado o como de interesse histórico-cultural do Município, contra o que nunca se insurgiram, exceto pela insistência em obter autorização administrativa para sua demolição. E é evidente que o pedido de demolição seguidamente negado pelo Poder Público do Município de São Carlos, motivado pelo *tombamento*, acaba por implicar em inequívoca ciência dos ora requeridos frente àquela decisão do Executivo e, em suma, do conteúdo do ato administrativo em si.

A prova documental juntada aos autos, notadamente a decisão dirigida pessoalmente ao ora réu *José Eduardo Casemiro*, da parte do Município de São Carlos, datada de 15 de janeiro de 2013 (*vide fls. 22*) é prova mais que suficiente da ciência dada ao proprietário a respeito do procedimento e do ato administrativo que culminou com o tombamento do imóvel de sua propriedade.

A demolição do prédio em 25 de janeiro de 2014, ou seja, um (01) ano depois, não pode ser havida como ato praticado na ignorância das restrições administrativas que sobre ele pendiam, com o devido respeito.

Quanto à pretensão dos réus de ver reconhecida a inexistência de interesse ambiental na matéria em discussão, cumpre destacar que a motivação de que se valeu o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo nos acórdãos colacionados para afastar a competência da Câmara Reservada de Direito Ambiental daquela Corte não pode, com o devido respeito, ser adotada para o caso em análise.

Ocorre que a preservação do patrimônio histórico a partir de dados arquitetônicos de determinados imóveis enquadram-se na categoria dos chamados *interesse difuso ambiental*, cuja tutela legal está voltada à proteção de patrimônio cultural e histórico, nos termos do que a Constituição Federal, em seu art. 225, § 1º, prevê como encargo do Poder Público aquele de proteção do meio ambiente, a partir da definição de espaços territoriais especialmente protegidos, o que, no caso analisado, fica claro a partir do teor da Lei Municipal nº 13.692/05 e da Lei Municipal nº 15.276/2010, que alterou a primeira.

Essa legislação Municipal criou, a partir do art. 3º e parágrafo, da Lei Municipal nº 13.692/05, o chamado "*Poligonal de Interesse Histórico*", com o art. 6º remetendo ao processo de inventário dos imóveis a individualização da efetiva *relevância histórica e cultural* de cada um dos prédios, sujeitando-os à política de defesa do patrimônio histórico, artístico e ambiental do Município de São Carlos a partir da criação, no art. 2º da referida Lei, de órgãos como a *Fundação Pró-Memória de São Carlos* e o *Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico e Ambiental de São Carlos – COMDEPHAA/SC*.

Vale também destacar, o artigo 4º do mesmo diploma legal institui como responsabilidade fiscalizatória da Fundação Pró-Memória a "*aprovação de projetos novos, reformas ou autorizações para demolições na área delimitada pela Poligonal de Interesse Histórico*".

<sup>1</sup> <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsgr/resultado>



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

Dizer que a criação desse "*Poligonal de Interesse Histórico*" esbarra em inconstitucionalidade na medida em que as referidas Leis Municipais não teriam motivado o interesse público é, com o devido respeito, ignorar a própria essência do título "*Poligonal de Interesse Histórico*".

Dizer que o imóvel tinha "*bases comprometidas conforme laudo*" (sic.) é questão probatória e que cumpria discutida e resolvida administrativamente junto ao Poder Público, ou, em se entendendo indevida ou injusta a recusa ou as razões de recusa daquele órgão, perante o Poder Judiciário.

O fato de os réus estarem de posse de laudo afirmando que o imóvel tinha "*bases comprometidas*" (sic.) não lhes outorgava autoridade para infringir a lei, com o devido respeito, até porque, nos termos do que regulou o §1º do art. 14, da já referida Lei Municipal nº 13.692/05, era assegurado ao proprietário impugnar o tombamento administrativamente.

Valha-nos ainda apontar, o Poder Público vistoriou o imóvel em 16 de janeiro de 2013, por seu Departamento Técnico, e atestou, contrariando a alegação dos réus, que o imóvel "*não foram constatados problemas estruturais, não apresentando risco na utilização pelos usuários*" (vide fls. 84).

Quanto ao argumento dos réus, de que haveria "*ausência de comprovação das características históricas do imóvel ou sua vinculação a fato relevante da história*" (sic., fls. 435), é questão que, do mesmo modo, não lhes outorgava autoridade para infringir a lei para proceder, de mão própria, à demolição do prédio, inclusive (senão principalmente) porque constou expressamente do art. 6º da Lei Municipal nº 13.692/05 que tais questões seriam individualizadas no processo de inventário do imóvel, onde seria atestada a efetiva *relevância histórica e cultural* do prédio.

Ou seja, a seara para tal discussão era o processo administrativo, previamente ao ato de demolição, e como já apontado, somente caso havida divergência ou inconformismo, buscarem, os réus, a demonstração pericial da justa causa de seus argumentos perante o Poder Judiciário.

Após o cometimento da infração, com o ato de demolição do imóvel, tudo o mais implica em que reste prejudicada a realização de qualquer prova pericial, com o devido respeito, dado que o prédio não mais existe.

Para rematar, cumpre lembrar que a responsabilidade do proprietário de imóvel tombado pelos danos nele havidos é objetiva, dispensando maiores delongas: "*AÇÃO CIVIL PÚBLICA. (...). Dano ambiental local.(...) A responsabilidade é objetiva, conforme o artigo 14, § 1º, da Lei nº 6.938/81. (...).*" – cf. 1ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente TJSP - 29/09/2016<sup>2</sup>.

A ação é, portanto, procedente no que diz respeito à obrigação dos réus em indenizar o dano ambiental causado.

Em seguida, os réus impugnam o valor da indenização postulada, afirmando implique em possibilidade de locupletar-se às custas deles, réus, uma vez que se tratava de imóvel abandonado, e, alternativamente, seja nomeado perito judicial para apuração.

O pedido do Ministério Público refere-se a uma reparação dos danos avaliados em R\$ 2.536.918,27 conforme laudo técnico da *Fundação Pró-memória de São Carlos* e referendado por órgão técnico do próprio Ministério Público do Estado de São

<sup>2</sup> <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsgr/resultado>





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

Paulo.

Ora, trata-se de prova documental técnica juntada aos autos (*vide fls. 317 e fls. 318 e fls. 320; também fls. 345 a fls. 348*), na qual especificados pormenorizadamente cada item da composição do valor final da indenização.

Portanto, tendo os réus à sua disposição tais laudos discriminados, não se lhes pode ser admitida a impugnação genérica tal qual formulada, pois, como se sabe, "*a impugnação genérica ao laudo é inteiramente inócua*" (cf. Ap. nº 455.047-5/00 - Segundo Tribunal de Alçada Civil - votação unânime - MAGNO ARAÚJO, Relator<sup>3</sup>), principalmente quando "*não coloca em dúvida, de forma séria, a idoneidade da empresa que forneceu o orçamento ou as notas fiscais que instruem o pedido*" (cf. Ap. n. 989.552-7 - Terceira Câmara. Primeiro Tribunal de Alçada Civil - votação unânime - SALLES VIEIRA, Relator<sup>4</sup>), orçamentos estes cujo conteúdo, por sua vez, "*mostram-se conforme os danos causados*" (Ap. n. 982.954-3 - Oitava Câmara. Primeiro Tribunal de Alçada Civil - votação unânime - MÁRCIO FRANKLIN NOGUEIRA, Relator<sup>5</sup>).

Rejeita-se, portanto, a impugnação dos réus, para que o dano fique liquidado nos termos dos laudos de avaliação de fls. 317/318 e fls. 320, e, ainda, fls. 345/348, pelo valor de R\$ 2.536.918,27, que deverá ser acrescido de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da citação nos termos do pedido do Ministério Público (*vide fls. 13*), como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, também a contar da citação.

Os réus sucumbem e deverão, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais, atualizado.

Isto posto JULGO PROCEDENTE a presente ação, em consequência do que CONDENO os réus José Eduardo Casemiro e Esther Luiza Pelosi Casemiro a pagar a importância de R\$ 2.536.918,27 (*dois milhões quinhentos e trinta e seis mil novecentos e dezoito reais e vinte e sete centavos*), acrescida de correção monetária pelo índice do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, em favor do FUNDO DE REPARAÇÃO DOS INTERESSES DIFUSOS E LESADOS, nos termos da Lei 7.347/85, e CONDENO os réus ao pagamento do valor das despesas processuais, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 06 de outubro de 2016.

**Vilson Palaro Júnior**  
 Juiz de direito.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

<sup>3</sup> JTACSP - Volume 160 - Página 259.

<sup>4</sup> LEX - JTACSP - Volume 190 - Página 176.

<sup>5</sup> LEX - JTACSP - Volume 192 - Página 361.