



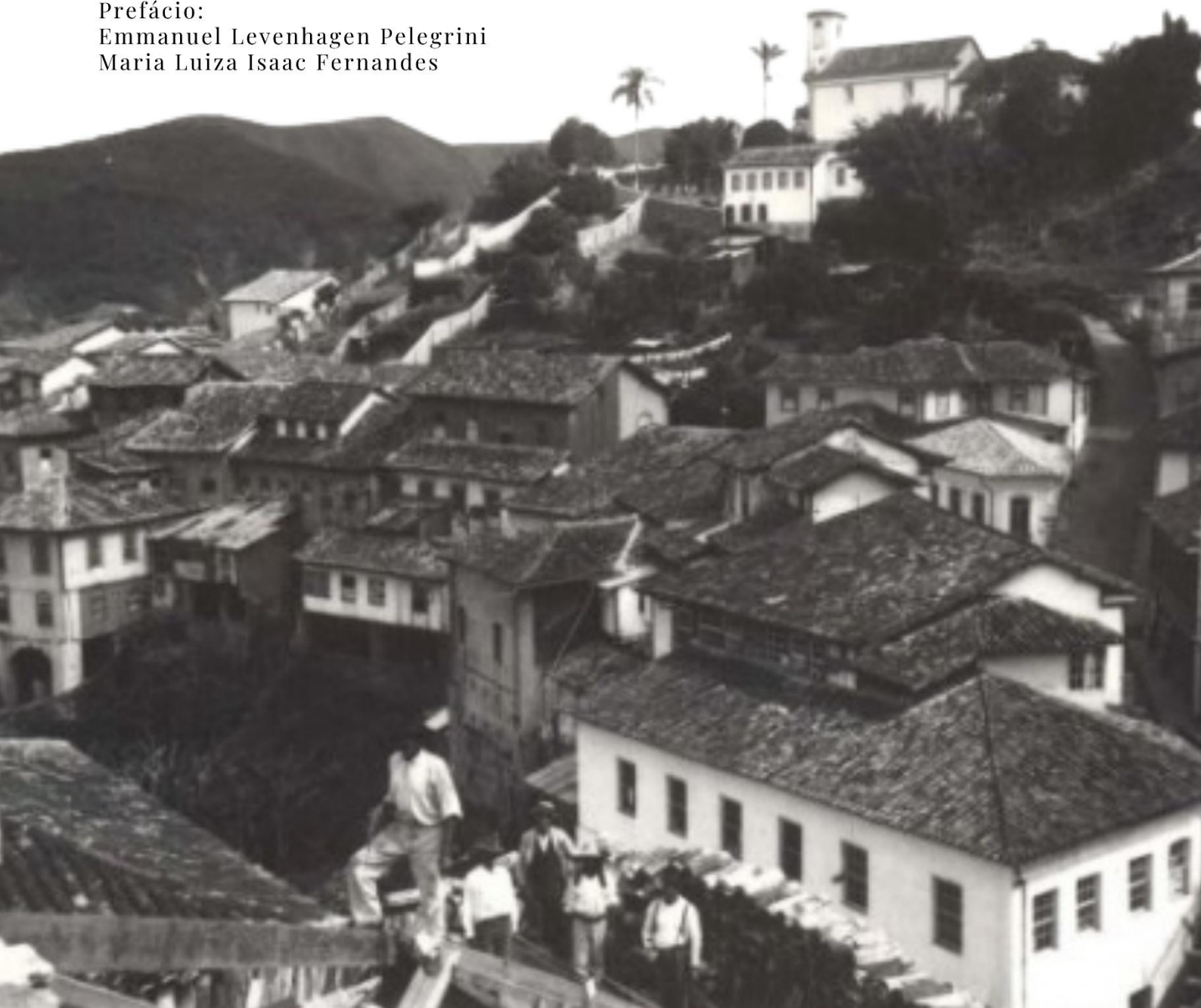
MANUAL PARA QUEM VIVE EM CASAS TOMBADAS

Carlos Magno de Souza Paiva
André Henrique Macieira de Souza

2ª EDIÇÃO, REVISTA, ATUALIZADA E AMPLIADA

Prefácio:

Emmanuel Levenhagen Pelegrini
Maria Luiza Isaac Fernandes



MANUAL PARA QUEM VIVE EM CASAS TOMBADAS

Carlos Magno de Souza Paiva
André Henrique Macieira de Souza

2ª EDIÇÃO, REVISTA, ATUALIZADA E AMPLIADA

Prefácio:

Emmanuel Levenhagen Pelegrini

Maria Luiza Isaac Fernandes



REALIZAÇÃO

ORGANIZAÇÃO

PARCEIROS

APOIO

LEIA



50 anos Subscrição de Ouro Preto



FUNPATRI
Ouro Preto



EJEF
Escola Judicial



INSTITUTO FEDERAL
Mina Gerais
Campus Ouro Preto



JÓIAQUIM
ARTES E OFÍCIOS



semente

MPMC
Ministério Público
do Estado de Minas Gerais

MANUAL PARA QUEM VIVE EM CASAS TOMBADAS

2ª EDIÇÃO, REVISTA, ATUALIZADA E AMPLIADA

Organizadores:
Carlos Magno de Souza Paiva
André Henrique Macieira de Souza



Instituto de Direito do Patrimônio Cultural Brasil
Belo Horizonte
2026

REALIZAÇÃO

ORGANIZAÇÃO

PARCEIROS

APOIO



Organizadores: Carlos Magno de Souza Paiva e André Henrique Macieira de Souza

Realização: Lei.A (Associação dos Observadores dos Direitos Difusos e Coletivos de Minas Gerais)

Impressão: Gráfica Formato

Fotografias: Arquivo Fotográfico de Luis Fontana – IFAC, Universidade Federal de Ouro Preto, e Arquivo Nacional – Jornal Correio da Manhã (Paraty)

Editora: Instituto de Direito do Patrimônio Cultural Brasil – Selo Editorial IDPC Brasil
(contrato@patrimonioculturalbrasil.org – www.patrimonioculturalbrasil.org)

Responsável Editorial: Rosana Sampaio Pinheiro – Apoio Técnico: Thaís Vieira Paiva

340

M 294 Manual para Quem Vive em Casas Tombadas / Carlos Magno de Souza Paiva (org.) e André Henrique Macieira de Souza (org.). – 2. ed. – Belo Horizonte: Instituto de Direito do Patrimônio Cultural Brasil, 2026.

158 p.: il.

ISBN: 978-65-979828-0-6

1. Direito do Patrimônio Cultural. Tombamento. Inventário. Licenciamento Ambiental. Paisagem Cultural. I. PAIVA, Carlos Magno de Souza. II. SOUZA, André Henrique Macieira de. III. Manual para Quem Vive em Casas Tombadas.

CDD 340

Catálogo na fonte: Bibliotecária Ana Paula Silva CRB6.3360



Carlos Magno de Souza Paiva

Mestre e Doutor em Direito. Professor Permanente do Mestrado em Direito da Universidade Federal de Ouro Preto. Coordenador do Núcleo de Pesquisas em Direito do Patrimônio Cultural do Departamento de Direito da UFOP. Professor Convidado da Escola da Magistratura do Estado do Ceará. Professor Convidado do Curso de Pós-Graduação de Direito do Patrimônio Cultural da Universidade de Lisboa (2024). Foi nomeado pelo Ministro Og Fernandes (STJ) como membro do Grupo de Trabalho para Elaboração dos Enunciados em Direito do Patrimônio Cultural do Conselho da Justiça Federal (2023). Coordenador do Comitê Científico de elaboração da “Carta de Ouro Preto para a Legislação Brasileira de Patrimônio Cultural” (2023). Autor do “Direito do Patrimônio Cultural: Autonomia e Efetividade. 2ª edição” e do “Regime Jurídico do Bem Cultural Edificado no Brasil”.



André Henrique Macieira de Souza

Graduado em Arquitetura e Especialista em Urbanismo pelo Centro Universitário Metodista Izabela Hendrix. Como servidor do Iphan, atualmente lotado no Iphan/MG, exerce a função de Coordenador Técnico, desde 2024; foi responsável pelos Escritórios Técnicos de Serro/MG, de 2004 a 2007, e de Ouro Preto/MG, de 2015 a 2021, e pela Coordenação-Geral de Autorização e Fiscalização, junto ao Departamento de Patrimônio Material e Fiscalização, de 2021 a 2023; além de ter atuado no Escritório Técnico de Mariana/MG, de 2013 a 2015. Como autônomo, de 2008 a 2012, por meio de licitações públicas, desenvolveu diversas atividades relacionadas ao Patrimônio Cultural, a exemplo dos projetos de restauração da Fazenda Boa Esperança, em Belo Vale/MG, e da Rotunda Ferroviária, em Ribeirão Vermelho/MG; do inventário dos palácios da Alvorada e do Itamaraty (Iphan/DF); do “Projeto Mestres Artífices de Pernambuco” (Iphan/PE); do inventário do Ofício da Pesca Artesanal do Rio Grande do Norte (Iphan/RN); da definição das áreas de entorno de bens tombados no Estado do Espírito Santo (Iphan/ES); e dos estudos de normatização dos conjuntos tombados em Belém/PA (Iphan/PA).



PARATY – RUA DR. SAMUEL COSTA. AO FUNDO A IGREJA DE NOSSA SENHORA DO ROSÁRIO E SÃO BENEDITO DOS HOMENS PRETOS.

Em 2009, o NEPAC realizou ampla pesquisa na cidade de Ouro Preto, com a aplicação domiciliar de mais de 800 questionários, buscando compreender como a população da primeira cidade tombada do país se relaciona com seu Patrimônio Cultural urbano. Dessa escuta, nasceu a ideia de elaborar um Manual com orientações práticas sobre os direitos e deveres de quem vive e convive em áreas de relevante valor cultural.

Como o debate jurídico sobre a matéria nem sempre revela posições convergentes entre os diversos atores envolvidos, surgiu então a proposta de construir esta obra de forma coletiva, reunindo Universidade, Ministério Público, IPHAN e Município, sempre orientados pela percepção e pelas demandas concretas da população.

Este é o grande mérito da obra, agora em sua 2ª edição: oferecer respostas claras e acessíveis para questões reais do cotidiano, aliando rigor técnico, construção institucional coletiva e compromisso com aqueles que têm o desafio – e o privilégio – de viver em territórios de reconhecido valor cultural.

REALIZAÇÃO

LEI.A

PARCEIROS

FUNPATRI
Ouro Preto

PREFEITURA
OURO PRETO
O futuro é feito agora

ORGANIZAÇÃO

AB 50 anos | Subseção de Ouro Preto
MINAS GERAIS

UFOP
Universidade Federal de Ouro Preto

EJEF
Escola Judicial
Desembargador Edésio Fernandes

TJMG
Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais

INSTITUTO FEDERAL
Minas Gerais
Campus Ouro Preto

APOIO

semente **MPMG**
Ministério Público do Estado de Minas Gerais

IHP
Instituto Histórico e Artístico de Paraty

JOAQUIM
ARTES E OFÍCIOS

ELYSIUM
sociedade cultural

SLIP



Nº 22 - OIRO PRETO - EDIFÍCIO DO BANCO COM-
MERCIO E INDUSTRIA DE MINAS GERRES (F)

ESTE EDIFÍCIO É, ATUALMENTE, A SEDE DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO
ESTADO DE MINAS GERAIS EM OURO PRETO.



APRESENTAÇÃO

O *Manual para Quem Vive em Casas Tombadas* assume, desde o seu início, um posicionamento claro diante dos inúmeros embates que envolvem as referências culturais em nosso país: o da sua defesa incondicional. E essa postura se baseia em duas premissas fundamentais. A primeira, de natureza jurídica, decorre do fato de que o Direito ao Patrimônio Cultural integra o restrito rol dos direitos fundamentais, materialmente e formalmente entendidos, conforme previsto na Constituição da República de 1988. A segunda reside na máxima convicção dos autores quanto ao potencial transformador do Patrimônio Cultural como ferramenta capaz – e necessária – de enfrentar o cenário persistente de desigualdade, injustiça e desalento que marca a realidade histórica brasileira.

Nem sempre aquele que causa dano ao Patrimônio Cultural o faz por desídia ou má-fé. A realidade brasileira, marcada por profundas desigualdades sociais e pela ausência de políticas públicas estruturantes – especialmente voltadas às camadas mais vulneráveis –, contribui para a formação de uma sociedade ainda pouco sensibilizada para a importância da preservação. Em muitos casos, o dano decorre da falta de alternativas concretas de subsistência, revelando não apenas um problema de consciência patrimonial, mas também de justiça social. Por outro lado, é igualmente preocupante a difusão de um senso comum segundo o qual “preservar” só é aceitável quando recai sobre o patrimônio alheio, evidenciando o peso da dimensão econômica nas dinâmicas de especulação imobiliária e nos abusos do direito de propriedade, sobretudo entre aqueles em posição mais favorecida.

Não se pode conceber um modelo de preservação do Patrimônio Cultural dissociado da realidade histórica, cultural e social do Brasil. A simples importação de modelos europeus, em contextos nos quais frequentemente faltam condições básicas de vida digna – como moradia, saneamento e segurança –, revela-se inadequada e ineficaz. Essa constatação não busca relativizar a necessidade e importância da proteção, mas evidenciar a necessidade de construção de estratégias de preservação sensíveis às especificidades das cidades brasileiras e, por isso mesmo, mais efetivas.

O Manual para Quem Vive em Casas Tombadas é uma obra direcionada a um público bem definido: o gestor público e, sobretudo, o cidadão comum que vive e convive em áreas de relevante valor cultural. Embora também seja extremamente útil a profissionais como arquitetos, juristas, historiadores e engenheiros, desde a sua primeira edição o propósito central sempre foi o de esclarecer dúvidas e estabelecer um diálogo direto com aqueles que residem em imóveis tombados ou em seu entorno, muitas vezes inseguros quanto às suas obrigações – e, não raramente, também quanto aos seus direitos – relacionados a edificações e áreas tombadas, inventariadas ou protegidas por quaisquer outros instrumentos.

A primeira edição, publicada em 2018, possuía um caráter mais espontâneo e um tom deliberadamente acessível, buscando aproximar o leitor de um tema frequentemente tratado de forma excessivamente técnica. Nesta segunda edição, quase uma década depois, o Manual ganha maior densidade técnica e estruturação, com respostas mais objetivas e sistematizadas, sem perder, contudo, seu caráter educativo e dialógico. Foram incorporadas 27 novas perguntas, e todas as respostas anteriores foram revistas e atualizadas, consolidando a obra como um verdadeiro manual técnico de consulta cotidiana.

Em Minas Gerais, quando os recursos são escassos e as demandas são inúmeras, costuma-se dizer que é preciso “descobrir um santo para cobrir outro”. No campo da preservação do Patrimônio Cultural, essa máxima se revela especialmente verdadeira. As necessidades são praticamente infinitas, e os recursos, invariavelmente limitados. É nesse cenário que se torna ainda mais relevante a iniciativa de investir em uma obra como esta. Por isso, registramos nosso profundo agradecimento ao Ministério Público de Minas Gerais, cujo compromisso com a proteção do Patrimônio Cultural brasileiro é digno de reconhecimento e destaque. Sentimo-nos privilegiados por contar com pessoas como Paulo de Tarso Moraes Filho, Laura Dias Rodrigues de Paulo, Marcelo Maffra, Emmanuel Levenhagen Pelegrini, Maria Luiza Isaac Fernandes, Vinícius Alcântara Galvão e Marcos Paulo de Souza Miranda.

Agradecemos, igualmente, aos membros do Núcleo de Pesquisa em Direito do Patrimônio Cultural e do Instituto de Direito do Patrimônio Cultural Brasil, cuja generosidade intelectual e dedicação foram fundamentais para a construção das respostas e para a própria realização desta obra. Se o “tempo” é o bem mais precioso de que dispomos, é indispensável reconhecer aqueles que o colocam a serviço de um propósito maior que é o Patrimônio Cultural.

Mas não basta produzir conhecimento: é preciso também difundi-lo. Nesse sentido, rendemos nossa homenagem a Mauro Munhoz e Claudia Vukojicic, pelo espaço que conferem ao Patrimônio Cultural no cenário nacional. É uma alegria – e também um privilégio – compartilhar com eles a compreensão de que o Patrimônio Cultural não é apenas um objeto de preservação, mas um elemento essencial na construção da identidade de um povo, na afirmação de pertencimentos e na valorização de histórias coletivas que nos definem enquanto sociedade.

Por fim, é inevitável perceber que esta segunda edição permanece, de certo modo, inacabada – ou, mais precisamente, aberta. Durante boa parte de sua elaboração, esteve sempre presente a perspectiva de uma terceira edição. Seja pelas constantes transformações legislativas, seja pelo necessário aprimoramento das respostas já construídas, mas, sobretudo, pelas novas perguntas que inevitavelmente surgirão. E essas perguntas são infinitas – como também é infinita a riqueza do Patrimônio Cultural. Não há respostas definitivas, assim como não há perguntas capazes de esgotar o tema.

Talvez por isso, como bem observou Manuel Bandeira, em seu *Guia de Ouro Preto*, ao percorrer a cidade e suas memórias, “Ouro Preto não se descreve: sente-se.” E é nesse sentir – que é também compreender, valorizar e preservar – que reside o verdadeiro sentido desta obra.

Carlos Magno de Souza Paiva

HOMENAGEM A LUIS FONTANA



ATUALMENTE, A CASA ABRIGA O MUSEU MUNICIPAL CASA DOS INCONFIDENTES.

Ao pesquisarmos imagens que pudessem ilustrar este livro, nos deparamos com o valiosíssimo trabalho do fotógrafo Luis Fontana, que registrou Ouro Preto suas casas, becos e paisagens desde, aproximadamente, 1920 – Arquivo que hoje se encontra no IFAC – da Universidade Federal de Ouro Preto. Fica aqui nossa homenagem a ele que, com seu trabalho e visão de futuro, nos deixou um exemplo de dedicação à preservação de nosso patrimônio histórico e cultural.



MEMÓRIA FOTOGRÁFICA DE UM MONUMENTO NACIONAL: PARATY NO INÍCIO DOS ANOS 1970



MERCADO DE PEIXE DE PARATY – ATUAL MERCADO DAS ARTES. LOCALIZADO NA PRAÇA DA BANDEIRA – CENTRO HISTÓRICO.

As imagens de Paraty que ilustram esse Manual integram o acervo do Arquivo Nacional (Fundo: Correio da Manhã - BR RJANRIO PH). São registros do início da década de 1970, período em que a cidade sul-fluminense vivenciava a chegada do “progresso” pela ampliação da BR101 em seu trecho Rio-Santos. A rodovia consolidava o fim de um isolamento por via terrestre que perdurou por pouco mais de meio século. O projeto de conexão da cidade com as duas grandes metrópoles – Rio de Janeiro e São Paulo – e com Minas Gerais, teve o seu início em 1950 com a abertura da Estrada Paraty-Cunha que seguia o traçado do antigo Caminho do Ouro, ligando o litoral do Rio de Janeiro ao

Vale do Paraíba Paulista, de onde se poderia alcançar as Minas Gerais. A abertura da Rio-Santos em 1973 representava também o início do ciclo turístico, reinserindo Paraty no cenário econômico nacional.

As fotografias selecionadas fazem parte de uma visita do Jornal Correio da Manhã, importante periódico brasileiro com sede na cidade do Rio de Janeiro, à Paraty. Encontramos, em algumas delas, a assinatura de Jorge Oliveira. Todavia, como as imagens possuem datas diferentes e algumas sem assinatura, não é possível afirmar com precisão que sejam todas do mesmo fotógrafo. Importa, no entanto, a relevância documental desse acervo, que nos apresenta uma cidade que vivia novas dinâmicas sociais e via o reconhecimento do seu Patrimônio Histórico, tendo já nessa época sido erigida em Monumento Nacional. São testemunhos de parte da história da sempre bela cidade “adormecida aos pés do mar”, que continua a nos encantar com suas ruas de pedra, igrejas e casarios coloniais; monumentos que transcendem o tempo para salvaguardar a essência e a memória viva da identidade brasileira.

Alerson de Souza Godoy



PREFÁCIO

Prefaciara segunda edição desta obra é motivo de grande satisfação para nós, não apenas na condição de integrantes do Ministério Público, instituição incumbida da defesa do patrimônio cultural, mas como parte da equipe da 1ª Promotoria de Justiça de Ouro Preto, responsável pela tutela do patrimônio cultural da cidade, onde os desafios da preservação fazem parte do cotidiano institucional.

Embora a obra não se destine a uma realidade local específica, é inegável que, em cidades como Ouro Preto, marcadas pela expressiva concentração de bens particulares inseridos no perímetro tombado e pela centralidade do patrimônio cultural em sua organização urbana, os temas aqui tratados assumem particular relevância.

De autoria do Professor Carlos Magno de Souza Paiva e do Arquiteto André Henrique Macieira de Souza, profissionais de reconhecida trajetória, a obra destaca-se pela solidez técnica e por sua proposta de aproximar o conhecimento jurídico da realidade cotidiana de quem vive, utiliza e busca conservar imóveis protegidos. Essa vocação se aprofunda nesta segunda edição.

Trata-se de uma obra de nítido caráter dialógico, construída para estabelecer pontes entre universos que, muitas vezes, permanecem apartados: o do cidadão comum e o da técnica; o do morador e o da Administração Pública; o da preservação do patrimônio cultural e o das dificuldades reais de quem vive em imóveis tombados ou atua sobre eles.

Por isso, este livro não se dirige apenas aos proprietários de casas tombadas, embora neles encontre um de seus públicos mais imediatos. Ele também se volta ao cidadão que deseja compreender o patrimônio de sua cidade, ao gestor público que precisa decidir com segurança, aos agentes de fiscalização, membros de conselhos, profissionais da Arquitetura, Engenharia e do Direito, bem como a todos que se veem envolvidos nos desafios jurídicos, técnicos e humanos da preservação.

A estrutura da obra revela essa preocupação. Ao iniciar pelas noções gerais, oferece as bases conceituais indispensáveis para compreender o que se protege e como se constrói o reconhecimento de um bem cultural. Em seguida, ao tratar do tombamento em seus aspectos procedimentais e efeitos concretos, organiza com rara didaticidade um campo frequentemente marcado por desinformação e interpretações imprecisas.

Os capítulos dedicados às intervenções, às despesas de conservação, ao entorno, às entidades responsáveis e aos demais instrumentos de proteção deslocam o debate do plano abstrato para o terreno da experiência concreta. O leitor percebe que a preservação não se esgota em um ato administrativo, mas projeta-se sobre escolhas de uso, custos de manutenção, deveres de consulta, limites urbanísticos e responsabilidades institucionais.

A obra avança ainda sobre temas como patrimônio inventariado, paisagem cultural, arqueologia, fiscalização, sanções e incentivos fiscais. Ao fazê-lo, oferece um verdadeiro guia para a compreensão dos múltiplos instrumentos, conflitos e possibilidades que envolvem a proteção do patrimônio edificado.

Um dos aspectos mais relevantes desse esforço de esclarecimento está na definição das responsabilidades jurídicas que recaem sobre os diversos atores envolvidos. A obra é inequívoca ao afirmar que a responsabilidade pela manutenção, conservação e recuperação do imóvel tombado recai, em primeiro plano, sobre o proprietário. Isso se evidencia quando os autores enfrentam questões centrais como “quem é o responsável principal pela conservação do imóvel?” (questão 45), “quem adquire um imóvel já danificado tem alguma responsabilidade?” (questão 46), “os herdeiros respondem pela conservação?” (questão 47) e “é possível transferir esse dever ao inquilino?” (questão 48), deixando evidente que o dever de preservar acompanha o bem e não se dissocia de sua titularidade.

Não se pode perder de vista, contudo, que o direito do patrimônio cultural, alçado à condição de direito fundamental a partir da Constituição de 1988, como bem ressalta o Professor Carlos Magno em suas obras, assenta-se sobre uma lógica de corresponsabilidade. O art. 216 da Constituição da República é expresso ao atribuir ao Poder Público e à comunidade o dever de promover e proteger o patrimônio cultural brasileiro. Nesse sentido, embora a preservação se imponha, em primeiro plano, ao proprietário do bem, é preciso reconhecer que o patrimônio cultural constitui valor coletivo, e que os encargos de sua conservação ainda recaem, de forma desproporcional,

sobre os proprietários e possuidores dos imóveis protegidos, especialmente diante da ausência de linhas de crédito específicas e acessíveis, incentivos fiscais adequados e mecanismos de financiamento compatíveis com as especificidades dessas intervenções.

Esse desequilíbrio impõe reconhecer que o Estado brasileiro ainda está aquém do necessário na implementação de políticas públicas estruturadas, evidenciando a necessidade de cumprir seu papel não apenas na fiscalização, mas na criação de condições concretas que viabilizem a preservação. Na prática, instrumentos como benefícios fiscais, assistência técnica e o ICMS Patrimônio Cultural, tratados no capítulo 14, ainda não alcançam, com a capilaridade necessária, aqueles que mais precisam de suporte, ao menos no contexto local.

O próprio art. 19 do Decreto-Lei nº 25/1937 (tema enfrentado pelos autores na questão 79) prevê que, diante da impossibilidade financeira do proprietário, cabe ao Poder Público custear as obras necessárias à conservação do bem ou promover sua desapropriação. Os autores reconhecem, contudo, que tal previsão raramente se concretiza na prática, o que frequentemente culmina na judicialização da controvérsia.

Esse diagnóstico encontra respaldo em pesquisa recente do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea), cuja missão é qualificar a tomada de decisão do Estado e o debate público, publicada em janeiro de 2026, que, ao analisar a aplicação do art. 19 do Decreto-Lei nº 25/1937 no âmbito do IPHAN, evidenciou o caráter estrutural dessa tensão. O estudo aponta que cerca de 70% dos domicílios situados em áreas urbanas tombadas são ocupados por famílias com renda de até três salários mínimos, revelando um quadro de hipossuficiência amplamente disseminado entre os proprietários desses imóveis.

Tal constatação indica que a dificuldade de conservação dos bens não decorre, em regra, de inércia individual, mas de uma incompatibilidade entre o modelo normativo de proteção e a realidade socioeconômica dos sujeitos por ele alcançados, o que tem contribuído para a crescente judicialização da matéria, conclusão que, aliás, também se evidencia na análise desenvolvida pelos autores na questão 80.

Esse cenário vem sendo enfrentado por iniciativas que buscam conferir maior concretude ao dever estatal de preservação. Em Ouro Preto, destaca-se a atuação do Promotor de Justiça Domingos Ventura de Miranda Júnior, que buscou enfrentar essa deficiência por meio da Ação Civil Pública nº 5003519-69.2019.8.13.0461, proposta

com o objetivo de compelir o Município a implementar o serviço de engenharia e arquitetura pública e o programa de plantas populares já previstos em lei.

Trata-se de iniciativa institucionalmente exemplar. Contudo, é preciso reconhecer que sua implementação ainda se mostra tímida diante da dimensão do problema. Isso porque, embora a assistência técnica seja um avanço, ela não resolve o ponto mais oneroso: a execução material da obra. Preservar exige técnicas específicas, mão de obra qualificada e materiais compatíveis, o que torna a intervenção substancialmente mais cara do que uma reforma comum. Se a coletividade reconhece o valor cultural de um bem, não é razoável que o cumprimento desse dever dependa quase exclusivamente da capacidade econômica do particular, especialmente quando o imóvel cumpre função social de moradia.

Isso não significa, evidentemente, qualquer relativização do dever de conservação imposto ao proprietário, que permanece central no regime jurídico do tombamento. Ao contrário, o que se evidencia é que esse dever, para ser efetivamente cumprido, depende também de uma atuação estatal que não se limite à imposição de obrigações, mas que assegure condições reais para seu cumprimento.

De nossa parte, temos buscado avançar em alternativas institucionais. Recentemente, foi instaurado o Procedimento Administrativo nº 32.16.0461.0179037.2025-17 para fortalecer os fundos municipais de meio ambiente e de preservação do patrimônio cultural, visando canalizar recursos de Acordos de Não Persecução Penal (ANPP) e outras soluções consensuais para o financiamento de intervenções prioritárias.

Essa atuação ministerial resolutiva converge com as reflexões da Professora Susan Kern (University of Maryland) compartilhadas no II Seminário Nacional do Direito do Patrimônio Cultural, realizado em Ouro Preto, em 2025. Ao apresentar o sistema estadunidense, a Professora destacou um modelo que, embora privilegie o interesse privado, utiliza benefícios fiscais e mecanismos de financiamento para tornar a preservação uma escolha racional e viável. Tal perspectiva oferece uma provocação fecunda: a proteção do patrimônio cultural brasileiro precisa deixar de operar apenas na chave da proibição e da responsabilização, para se afirmar também na cooperação, na solidariedade institucional e na justa repartição dos encargos.

É nesse contexto que este livro se mostra tão necessário. Ao enfrentar as responsabilidades dos proprietários, os limites da atuação estatal e os desafios concretos

da preservação, a obra oferece uma compreensão mais madura do patrimônio como campo de direitos e deveres. Preservar não é congelar a cidade; é permitir que o valor coletivo permaneça com sentido e dignidade no tempo. Isso só será possível quando o Poder Público assumir que proteger o patrimônio não é apenas exigir conservação: é criar condições para que ela aconteça.

Que esta segunda edição amplie o alcance desta obra e contribua para o amadurecimento do debate sobre o patrimônio cultural brasileiro. Que este prefácio represente, também, a reafirmação do compromisso do Ministério Público com sua proteção, não apenas pela via da fiscalização e da responsabilização, mas pela busca de soluções institucionais concretas, capazes de tornar a preservação mais justa, viável e efetiva.

Ouro Preto, 14 de abril de 2026.

Emmanuel Levenhagen Pelegrini
Promotor de Justiça

Maria Luiza Isaac Fernandes
Analista do MPMG



AUTORES

Adrian Gabriel Fidelis Paixão
Aídio Júnior Mariano Gonçalves
Alerson de Souza Godoy
Alexandre Almeida Aguiar
Ana Paula da Silva Paixão
André Henrique Macieira de Souza
Bárbara Helena Almeida Carmo
Carlos Magno de Souza Paiva
Denise de Souza Slutzky
Elisabete Mitiko Watanabe
Fernanda Vieira Manna
Franciwiner Darkson Neves de Souza
Geovana Erlo
Gustavo Tenório Cavalcante Silva
Jordano Berto Girondi
Juliana Gomes Parreiras
Juliana Mendes Prata
Laura Dias Rodrigues de Paulo
Luiz Felipe Lisboa
Maria Alice Pereira da Silva
Pilar Antunes Godinho Quarto Martins
Rachel Wider Cardoso
Raiane Avelino dos Santos Costa
Renan Gama Azevedo
Renato Augusto de Sousa Soares
Renata Oliveira Lamounier
Rosana Sampaio Pinheiro
Sarah Meirielle Ferri Naves
Stella Mapeli Veríssimo
Tainá Mendonça de Goffredo Costa dos Santos
Thaís Vieira Paiva
Vitor Alencar
Vitor dos Santos Amaral Stalman



SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	9
HOMENAGEM A LUIS FONTANA	12
MEMÓRIA FOTOGRÁFICA DE UM MONUMENTO NACIONAL ...	13
PREFÁCIO	15
AUTORES.....	20
CAPÍTULO 1 – NOÇÕES GERAIS SOBRE PATRIMÔNIO CULTURAL	28
01. O QUE É PATRIMÔNIO CULTURAL?.....	29
02. TODA EXPRESSÃO DA CULTURA É PATRIMÔNIO CULTURAL?.....	29
03. O QUE QUER DIZER SIGNIFICÂNCIA E DECLARAÇÃO DE SIGNIFICÂNCIA?.....	30
04. COMO SABER SE UM BEM É PATRIMÔNIO CULTURAL?	31
05. POR QUE PRESERVAR O PATRIMÔNIO CULTURAL?	32
06. O QUE É PATRIMÔNIO CULTURAL DA HUMANIDADE (PATRIMÔNIO MUNDIAL)?	33
07. O QUE É PATRIMÔNIO CULTURAL EDIFICADO?.....	33
08. QUAIS AS FORMAS DE PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL EDIFICADO?	34
CAPÍTULO 2 – TOMBAMENTO: CONCEITOS.....	36
09. O QUE É TOMBAMENTO?.....	37
10. DE QUE FORMA O TOMBAMENTO PROTEGE O BEM CULTURAL EDIFICADO?.....	38
11. O QUE É DOSSIÊ DE TOMBAMENTO?	38
12. ONDE ENCONTRO A LISTA DOS BENS TOMBADOS EM MEU MUNICÍPIO?	39
13. PODE HAVER O TOMBAMENTO DE UM BAIRRO OU DE UMA CIDADE INTEIRA?.....	41
14. É POSSÍVEL O TOMBAMENTO DE ÁREAS AMBIENTAIS?.....	41
15. EXISTE O TOMBAMENTO DE UM IMÓVEL OU DE UMA ÁREA EM NÍVEL MUNDIAL?.....	42
16. UMA ÁREA OU IMÓVEL QUE NÃO É TOMBADO TAMBÉM ESTÁ JURIDICAMENTE PROTEGIDO?	43
17. O QUE É O TOMBAMENTO PROVISÓRIO?	44

18. PODE UM IMÓVEL SER TOMBADO EM NÍVEL MUNICIPAL, ESTADUAL E FEDERAL AO MESMO TEMPO?	44
19. O TOMBAMENTO DE UM IMÓVEL PÚBLICO É DIFERENTE DO TOMBAMENTO DE UM IMÓVEL PARTICULAR?.....	45
20. QUAL A DIFERENÇA ENTRE TOMBAMENTO E DESAPROPRIAÇÃO?	46
21. QUAL A DISTINÇÃO ENTRE TOMBAMENTO E REGISTRO DE LUGAR?	47
22. QUANDO PODERÁ HAVER A DESAPROPRIAÇÃO DE UM IMÓVEL TOMBADO?.....	47
23. É POSSÍVEL O TOMBAMENTO DE IMÓVEL RECENTE?.....	48
24. PODE HAVER O TOMBAMENTO SÓ DA FACHADA DE UM IMÓVEL?	48

CAPÍTULO 3 – TOMBAMENTO: PROCEDIMENTO

ADMINISTRATIVO50

25. POSSO PROPOR O TOMBAMENTO DE UM IMÓVEL?	51
26. QUEM DETERMINA O TOMBAMENTO DE UM IMÓVEL?	51
27. QUEM AVALIA O VALOR CULTURAL DE UM BEM NO PROCESSO DE TOMBAMENTO?	52
28. DURANTE O PROCESSO DE TOMBAMENTO PODE HAVER ALTERAÇÕES DAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DO IMÓVEL?	53
29. QUAL É A FUNÇÃO DE CADA ÓRGÃO ENVOLVIDO NO PROCESSO DE TOMBAMENTO?.....	53
30. EM QUE MOMENTO O PROPRIETÁRIO É NOTIFICADO (INFORMADO) DO TOMBAMENTO DO SEU IMÓVEL?.....	54
31. O PROPRIETÁRIO PODE CONTESTAR O TOMBAMENTO DO SEU IMÓVEL?	54
32. OS VIZINHOS AFETADOS TAMBÉM PODEM CONTESTAR O TOMBAMENTO DE UM IMÓVEL?	55
33. SE A CONTESTAÇÃO DO PROPRIETÁRIO OU DOS VIZINHOS DE UM BEM EM PROCESSO DE TOMBAMENTO NÃO FOR ACEITA, O QUE AINDA PODE SER FEITO?	56
34. EXISTEM PRAZOS PARA A DELIBERAÇÃO FINAL DE UM PROCESSO DE TOMBAMENTO?	56
35. A PARTIR DE QUANDO O ATO DE TOMBAMENTO SE TORNA EFICAZ?	57
36. O TOMBAMENTO DE BENS IMÓVEIS PODE SER CANCELADO?	57

CAPÍTULO 4 – TOMBAMENTO: EFEITOS59

37. CONCLUÍDO O TOMBAMENTO, O REGISTRO (MATRÍCULA) DO IMÓVEL TOMBADO É ALTERADO?	60
38. EXISTE SANÇÃO PARA A NÃO ALTERAÇÃO DO REGISTRO (MATRÍCULA) DE IMÓVEL TOMBADO?.....	60
39. OS BENS MÓVEIS LOCALIZADOS EM UM IMÓVEL TOMBADO TAMBÉM ESTÃO TOMBADOS?	61
40. UM IMÓVEL TOMBADO DEVE MANTER SEU USO ORIGINAL?	62
41. QUAIS OS LIMITES ÀS POSSIBILIDADES DE USO DE UM IMÓVEL TOMBADO?	62
42. POSSO VENDER OU ALUGAR UM IMÓVEL TOMBADO?	63
43. É POSSÍVEL A PENHORA DE UM BEM IMÓVEL TOMBADO EM UM PROCESSO DE EXECUÇÃO?	63
44. POSSO EXPLORAR ECONOMICAMENTE UM IMÓVEL TOMBADO?	64

45. QUEM É O RESPONSÁVEL PRINCIPAL PELA CONSERVAÇÃO/MANUTENÇÃO DO IMÓVEL TOMBADO?	64
46. QUEM ADQUIRE UM IMÓVEL TOMBADO JÁ DESCARACTERIZADO OU DANIFICADO TEM ALGUMA RESPONSABILIDADE?	65
47. OS HERDEIROS DE UM IMÓVEL TOMBADO SÃO RESPONSÁVEIS PELA SUA CONSERVAÇÃO?	65
48. O PROPRIETÁRIO DE UM IMÓVEL TOMBADO ALUGADO PODE TRANSFERIR A RESPONSABILIDADE DA CONSERVAÇÃO PARA O INQUILINO?	66
49. O QUE PODE OCORRER CASO O TOMBAMENTO IMPLIQUE UM PREJUÍZO ECONÔMICO MUITO GRANDE PARA O PROPRIETÁRIO? CABE ALGUMA INDENIZAÇÃO?	66
50. O PROPRIETÁRIO DE UM IMÓVEL TOMBADO DEVE PERMITIR O LIVRE ACESSO DE PESSOAS PARA FINS DE VISITAÇÃO?	67
51. EXISTEM LIMITES QUANTO AO TRÂNSITO DE VEÍCULOS EM ÁREAS TOMBADAS?	68
52. O TOMBAMENTO DE IMÓVEIS OU ÁREAS INTEIRAS (COMO BAIRROS) “CONGELA” A CIDADE IMPEDINDO SUA MODERNIZAÇÃO?	68
53. É POSSÍVEL HAVER NOVOS LOTEAMENTOS EM PERÍMETROS TOMBADOS OU EM ÁREAS DE ENTORNO DE TOMBAMENTO?	69
54. O TOMBAMENTO PODE ESTABELECEER DIFERENTES GRAUS DE PROTEÇÃO E REGRAS PARA UM IMÓVEL?	70
55. QUANDO UM IMÓVEL TOMBADO OU INVENTARIADO É DEMOLIDO, O TOMBAMENTO OU INVENTÁRIO AINDA PERSISTEM?	71
56. QUAIS AS CONSEQUÊNCIAS LEGAIS PARA O PROPRIETÁRIO QUE DEIXA SEU IMÓVEL TOMBADO OU INVENTARIADO RUIR?	72
57. UM IMÓVEL DESCARACTERIZADO QUE SE ENCONTRA EM CONJUNTO TOMBADO PODE SER MANTIDO (CONSOLIDADO) APÓS MUITOS ANOS?	72
58. O PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL TOMBADO OU INVENTARIADO PODE ALEGAR DIREITO ADQUIRIDO PARA MANTER DESCARACTERIZAÇÕES OU DEIXAR DE RECUPERAR DANOS EXISTENTES NO IMÓVEL?	73
59. POR QUE ALGUNS IMÓVEIS TOMBADOS CONSEGUEM AUTORIZAÇÃO PARA ANEXAR (AMPLIAR) ESTRUTURAS MODERNAS AOS EDIFÍCIOS?	74

CAPÍTULO 5 – INTERVENÇÕES EM IMÓVEIS TOMBADOS..... 75

60. O QUE SE ENTENDE POR INTERVENÇÃO EM UM IMÓVEL TOMBADO?	76
61. EXISTEM REGRAS ESPECÍFICAS PARA CADA TIPO DE INTERVENÇÃO NO IMÓVEL TOMBADO?	76
62. ONDE O PROPRIETÁRIO OU INTERESSADO EM UM IMÓVEL TOMBADO (INDIVIDUALMENTE OU COMO PARTE DE UM CONJUNTO TOMBADO), INVENTARIADO OU SITUADO EM ÁREA DE ENTORNO PODE OBTER INFORMAÇÕES PRECISAS SOBRE SUAS OBRIGAÇÕES EM RELAÇÃO AO BEM?	77
63. QUAL A DIFERENÇA ENTRE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE UM IMÓVEL?	79
64. QUAL A DIFERENÇA ENTRE REFORMA E RESTAURAÇÃO DE UM IMÓVEL TOMBADO?	79
65. A PINTURA DE UM IMÓVEL TAMBÉM É CONSIDERADA INTERVENÇÃO?	80
66. POSSO AMPLIAR A ÁREA CONSTRUÍDA DE UM IMÓVEL TOMBADO?	81

67. QUAIS AS PROVIDÊNCIAS DEVEM SER TOMADAS ANTES DE REALIZAR UMA INTERVENÇÃO EM UM IMÓVEL TOMBADO OU INVENTARIADO?	82
68. EXISTE UM PRAZO LIMITE PARA A ANÁLISE DO PROJETO DA OBRA (INTERVENÇÃO) EM UM BEM IMÓVEL TOMBADO?	84
69. AUTORIZADA A INTERVENÇÃO, QUAL O PRAZO QUE O PROPRIETÁRIO TEM PARA EXECUTAR A OBRA DE RESTAURO OU REFORMA EM IMÓVEIS TOMBADOS?	84
70. OS IMÓVEIS TOMBADOS DEVEM SER ADAPTADOS AO ACESSO DE PESSOAS COM DEFICIÊNCIA?	85
71. OS IMÓVEIS TOMBADOS OU INVENTARIADOS DEVEM ATENDER AOS PARÂMETROS ESTABELECIDOS PELO PLANO DIRETOR E PELA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO?	86
72. PARA MODIFICAR A PARTE INTERNA DE UM IMÓVEL TOMBADO TAMBÉM PRECISO DE AUTORIZAÇÃO?	87
73. COM O ALVARÁ DA PREFEITURA, EU JÁ POSSO CONSTRUIR OU ALTERAR UM IMÓVEL TOMBADO?	88
74. É POSSÍVEL REGULARIZAR UM IMÓVEL TOMBADO OU INVENTARIADO QUE FOI ALTERADO SEM AUTORIZAÇÃO?	88
75. O PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL TOMBADO PODE INSTALAR TELAS DE PROTEÇÃO NAS JANELAS OU MESMO GRADES METÁLICAS COM FINALIDADE DE SEGURANÇA?	89
76. PROJETOS DE INTERVENÇÃO EM IMÓVEIS TOMBADOS PRECISAM SER ASSINADOS POR ARQUITETO?	90
77. COMO PROCEDER À INTERVENÇÃO OU CONSTRUÇÃO QUANDO O IMÓVEL OU CONJUNTO TOMBADO NÃO POSSUI UM DOSSIÊ DE TOMBAMENTO?	91
78. POSSO INSTALAR UM EQUIPAMENTO DE AR-CONDICIONADO EM UM IMÓVEL TOMBADO?	92

CAPÍTULO 6 – DESPESAS COM A CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO DE IMÓVEIS TOMBADOS.....94

79. O ESTADO DEVE INDENIZAR O PROPRIETÁRIO DE UM IMÓVEL TOMBADO PELOS GASTOS DE CONSERVAÇÃO/MANUTENÇÃO DO BEM?	95
80. O QUE OCORRE SE O PROPRIETÁRIO NÃO TIVER RECURSOS PARA ARCAR COM AS OBRAS DE MANUTENÇÃO OU CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL TOMBADO?	96
81. QUAIS PROVIDÊNCIAS TOMAR QUANDO O PROPRIETÁRIO NÃO POSSUI RECURSOS PARA A CONSERVAÇÃO/REPARAÇÃO DO IMÓVEL TOMBADO E O PODER PÚBLICO SE MOSTRAR OMISSO?	97

CAPÍTULO 7 – TOMBAMENTO: ENTORNO DO IMÓVEL TOMBADO98

82. O QUE É ENTORNO DE IMÓVEL TOMBADO?	99
83. EXISTE UMA DISTÂNCIA MÍNIMA QUE DEFINE O ENTORNO DO IMÓVEL TOMBADO?	100
84. QUAIS OS DIREITOS E DEVERES PARA OS PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS LOCALIZADOS NO ENTORNO DE BENS TOMBADOS?	100

85. EXISTE ALGUMA COMPENSAÇÃO PARA OS PROPRIETÁRIOS QUE SÃO PROIBIDOS DE CONSTRUIR NO ENTORNO DO IMÓVEL TOMBADO?	101
86. LOTES VAZIOS TAMBÉM SOFREM RESTRIÇÕES POR CAUSA DO TOMBAMENTO DE UM IMÓVEL VIZINHO? O QUE DEVE SER FEITO ANTES DA CONSTRUÇÃO EM UM LOTE VAZIO PRÓXIMO DE UM IMÓVEL TOMBADO?	102
87. POSSO CONSTRUIR UM IMÓVEL NA ÁREA DE ENTORNO OU NAS PROXIMIDADES/VIZINHANÇA, IMITANDO A ARQUITETURA DO IMÓVEL TOMBADO?	103

CAPÍTULO 8 – TOMBAMENTO: ENTIDADES E AGENTES 104

88. QUAIS SÃO AS ENTIDADES PÚBLICAS QUE SE ENCARRREGAM DA PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL EDIFICADO?	105
89. O QUE É UM CONSELHO MUNICIPAL DE PATRIMÔNIO CULTURAL?.....	106
90. COMO É A COMPOSIÇÃO DE UM CONSELHO MUNICIPAL DE PATRIMÔNIO CULTURAL?	107
91. PODE O PODER PÚBLICO DECIDIR CONTRARIAMENTE ÀS DELIBERAÇÕES DO CONSELHO MUNICIPAL DE PATRIMÔNIO CULTURAL?	108
92. O QUE É O IEPHA?	109
93. O IEPHA-MG PRESTA QUAIS TIPOS DE ASSESSORIA/SERVIÇOS?	109
94. O QUE É O IPHAN?	110
95. PODE O IPHAN REPROVAR UM PROJETO OU OBRA AUTORIZADA PELO MUNICÍPIO?	111
96. É POSSÍVEL QUE PESSOAS FÍSICAS CRIEM ONGS PARA A PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL?	112
97. COMO UMA ONG VOLTADA À PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL PODE OBTER INCENTIVOS E RECURSOS PÚBLICOS PARA DESENVOLVER SUAS ATIVIDADES?	112

CAPÍTULO 9 – DEMAIS INSTRUMENTOS DE PROTEÇÃO..... 114

98. O QUE É O ZONEAMENTO URBANO?	115
99. O QUE OCORRE QUANDO A LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA É DIVERGENTE DA LEGISLAÇÃO DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO CULTURAL?	115
100. O PROPRIETÁRIO DE UM IMÓVEL DE RELEVANTE VALOR CULTURAL PODE INSTITUIR, POR ELE PRÓPRIO, ALGUM TIPO DE GRAVAME DE DIREITO REAL SOBRE SEU IMÓVEL, QUE ASSEGURE A PRESERVAÇÃO DELE?	116

CAPÍTULO 10 – PATRIMÔNIO INVENTARIADO, PAISAGEM E PATRIMÔNIO ARQUEOLÓGICO 117

101. O QUE É INVENTÁRIO DO PATRIMÔNIO CULTURAL? E QUAIS OS EFEITOS DECORRENTES DO INVENTÁRIO DE UM BEM CULTURAL?	118
--	-----

102. O QUE OCORRE QUANDO SE ENCONTRAM VESTÍGIOS ARQUEOLÓGICOS EM UMA OBRA DE EDIFICAÇÃO?	119
103. O QUE É CHANCELA DA PAISAGEM CULTURAL? QUAIS OS IMPACTOS SOBRE OS IMÓVEIS DA ÁREA ENVOLVIDA? QUAIS AS DIFERENÇAS DO INSTRUMENTO DA CHANCELA EM RELAÇÃO AO TOMBAMENTO?	120
104. O QUE É A PROTEÇÃO DAS VISADAS E COMO ISSO AFETA O DIREITO DOS PROPRIETÁRIOS DO ENTORNO DE UM BEM TOMBADO?	121
105. RUÍNAS TAMBÉM DEVEM SER PRESERVADAS?	122

CAPÍTULO 11 – FISCALIZAÇÃO.....123

106. QUEM É RESPONSÁVEL POR FISCALIZAR UM IMÓVEL OU CONJUNTO TOMBADO?	124
107. COMO DENUNCIAR AÇÕES DANOSAS OU AMEAÇAS AO PATRIMÔNIO CULTURAL?	125
108. O QUE É O MINISTÉRIO PÚBLICO/PROMOTOR DE JUSTIÇA E QUAL O SEU PAPEL NA PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL?	126
109. COMO EU POSSO FAZER UMA “REPRESENTAÇÃO” NO MINISTÉRIO PÚBLICO PARA DENUNCIAR UM DANO AO PATRIMÔNIO CULTURAL?	127

CAPÍTULO 12 – AÇÕES JUDICIAIS..... 128

110. ONDE TRAMITAM AS AÇÕES JUDICIAIS QUE ENVOLVEM O PATRIMÔNIO CULTURAL?	129
111. UMA PESSOA FÍSICA PODE PROPOR UMA AÇÃO JUDICIAL EM DEFESA DO PATRIMÔNIO CULTURAL?	129

CAPÍTULO 13 – SANÇÕES 131

112. EXISTE SANÇÃO CRIMINAL PARA QUEM DANIFICA OU ALTERA UM IMÓVEL TOMBADO OU INVENTARIADO?.....	132
113. COMO SE DÁ O CÁLCULO DA INDENIZAÇÃO PELA ALTERAÇÃO, DESCARACTERIZAÇÃO OU DESTRUIÇÃO DE IMÓVEL TOMBADO?	133
114. EXISTEM OUTRAS PUNIÇÕES PARA OS PROPRIETÁRIOS E/OU POSSUIDORES QUE ALTERAM UM IMÓVEL TOMBADO OU INVENTARIADO SEM AS RESPECTIVAS AUTORIZAÇÕES?	134
115. QUAL É A DIFERENÇA ENTRE REPARAÇÃO, COMPENSAÇÃO E INDENIZAÇÃO POR DANOS A BENS CULTURAIS?.....	135
116. EXISTE ALGUMA RESPONSABILIDADE PARA O PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL TOMBADO OU INVENTARIADO QUE É "PICHADO" POR TERCEIROS?	136
117. QUAL O VALOR DA MULTA PARA QUEM DESCARACTERIZA UM IMÓVEL TOMBADO OU INVENTARIADO?.....	137
118. O QUE É O PRINCÍPIO DA VEDAÇÃO DA VANTAGEM ILÍCITA?.....	138

CAPÍTULO 14 – BENEFÍCIOS E INCENTIVOS FISCAIS 139

119. OS PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS TOMBADOS PODEM OBTER ALGUM BENEFÍCIO OU INCENTIVO FISCAL NO PAGAMENTO DE TRIBUTOS?..... 140
120. O QUE É TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR E OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR? COMO ESTES INSTRUMENTOS IMPACTAM SOBRE O PATRIMÔNIO CULTURAL DE UMA CIDADE? 141
121. ALÉM DOS BENEFÍCIOS TRIBUTÁRIOS E URBANÍSTICOS, EXISTEM OUTROS INCENTIVOS OU MECANISMOS DE APOIO PARA OS PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS TOMBADOS? 142
122. EXISTE ASSISTÊNCIA GRATUITA DE PROFISSIONAIS DA ENGENHARIA CIVIL E DA ARQUITETURA MANTIDA PELOS ÓRGÃOS PÚBLICOS PARA ATENDER AOS PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS TOMBADOS? ... 144
123. É POSSÍVEL O PROPRIETÁRIO DE UM IMÓVEL TOMBADO CAPTAR RECURSOS PARA A CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO DO BEM VIA LEI ROUANET? 145
124. O QUE É O ICMS PATRIMÔNIO CULTURAL? 145
125. COMO UM MUNICÍPIO PODE RECEBER RECURSOS DO ICMS PATRIMÔNIO CULTURAL? 146

CAPÍTULO 15 – AUTORIZAÇÃO E LICENCIAMENTO..... 148

126. É PRECISO FAZER LICENCIAMENTO AMBIENTAL DE EMPREENDIMENTOS QUE IMPACTAM O PATRIMÔNIO CULTURAL E/OU BENS ARQUEOLÓGICOS? 149
127. O QUE É O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA E QUAL SUA RELAÇÃO COM A PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL? 150
128. O QUE É O ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO CULTURAL (EPIC) E O RELATÓRIO DE IMPACTO NO PATRIMÔNIO CULTURAL (RIPIC)? 150
129. COMO SE DÁ A ELABORAÇÃO DE PROJETOS DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO EM IMÓVEIS TOMBADOS? (PORTARIA IPHAN Nº 366/2018 E IT Nº 35 DO CBMMG)..... 152

REFERÊNCIAS LEGISLATIVAS..... 153

CAPÍTULO 1

NOÇÕES GERAIS SOBRE PATRIMÔNIO CULTURAL



OURO PRETO, 14-8-30. LEMBRANÇAS DAS SANTAS MISSÕES. ASPECTO DA PROCISSÃO.



01. O QUE É PATRIMÔNIO CULTURAL?

Patrimônio Cultural é um conjunto de valores, referências e atributos culturais importantes validados e consolidados para uma comunidade, podendo ser expresso em diferentes meios e suportes materiais e imateriais, como casas, igrejas, praças, livros, imagens sacras, danças, comidas típicas ou festas.

Para que um bem possa fazer parte do Patrimônio Cultural, o mais importante é que este bem tenha importância para um determinado grupo de pessoas que se sintam representadas pelo seu valor cultural e que estejam interessadas em protegê-lo para a afirmação de sua própria identidade, como também das gerações futuras.

Não apenas os grandes monumentos são considerados bens culturais (não é o tamanho, a riqueza decorativa, a monumentalidade e o apuro técnico ou construtivo – no caso de bens materiais – que determinam se um bem é cultural ou não). Mesmo uma pequena e singela casinha, desde que tenha relevância cultural, pode também fazer parte do Patrimônio Cultural de uma cidade ou de um determinado grupo de pessoas, por exemplo. Pense em um jacarandá plantado na praça da cidade onde todos se lembram dele como uma referência, um lugar de encontro, de repouso, de bate papo ou de brincadeira sob sua sombra. Ele também pode ser parte do Patrimônio Cultural dessas pessoas.

Da mesma forma, o Patrimônio Cultural não envolve apenas coisas antigas. O mais importante é a relevância e o significado desse bem para as pessoas. Para tanto, fazemos uso do “princípio da seletividade”, que decorre de um esforço em filtrar e preservar, de modo técnico e com o necessário respaldo popular, o que integra, ou não, o Patrimônio Cultural.

Por fim, desde já, ressalta-se que não apenas os bens tombados ou inventariados são considerados Patrimônio Cultural (**ver questão 04**). A proteção jurídica pode recair também sobre bens materiais ou imateriais representativos para uma comunidade havendo, inclusive, várias decisões judiciais estabelecendo o dever de preservar, desde que seja evidenciado o valor cultural de um local ou manifestação cultural.

02. TODA EXPRESSÃO DA CULTURA É PATRIMÔNIO CULTURAL?

Não. Cultura é tudo aquilo que é criado ou transformado pelo homem ou então, mesmo não tendo sido criado ou transformado por ele, ganha um significado ou sentido especial e referencial, como uma montanha que, aos olhos humanos, é considerada muito bonita ou mesmo sagrada. Uma colher, uma cadeira, uma gíria, uma roupa, uma música, uma comida típica: tudo isso constitui expressões culturais. No entanto, nem tudo é necessariamente considerado Patrimônio Cultural.

Algumas dessas expressões culturais são consideradas mais relevantes que outras por possuírem um significado mais expressivo para um maior número de pessoas que têm vontade, inclusive, de preservar

esse significado. Ou seja, antes de integrar o Patrimônio Cultural, é preciso estabelecer um filtro que se dá por meio de uma análise técnica e de representatividade, validados pelo grupo de pessoas que se vê representadas por um determinado bem, o que chamamos de “princípio da seletividade”.

Não é necessário que os bens que integram o Patrimônio Cultural sejam grandes monumentos ou relativos a eventos históricos marcantes contados pela história oficial, segundo o olhar de um determinado tempo. Um bom exemplo seria uma casa de alvenaria simples construída em uma cidade pequena como Guaratinguetá/SP. A princípio, essa casa, apesar de ser uma expressão cultural, não necessariamente seria considerada Patrimônio Cultural por não ter um significado coletivo tão relevante. No entanto, imagine que, nessa casa, tenha nascido o Frei Galvão, canonizado como o primeiro santo brasileiro em 2007. Nesse caso, a casa, ainda que de construção simples (vernacular) passa a ter um significado importante e, por isso, as pessoas sentem vontade de preservar esse significado, representado no imóvel.

Se toda expressão cultural fosse considerada Patrimônio Cultural, teríamos que proteger todas as coisas realizadas pelo homem, e isso seria impossível, principalmente quando pensamos nas edificações enquanto espaços de morar, que são dinâmicos como a evolução da vida das pessoas que nelas habitam, como dinâmicas são as cidades... Por outro lado, ainda que algumas expressões culturais sejam relevantes para algumas pessoas, elas podem expressar um valor contrário aos bons costumes, ao bom convívio social, às convenções internacionais relacionadas aos direitos humanos ou mesmo às normas legais, como no caso das rinhas de galo ou das pichações (que é diferente do grafite urbano).

Portanto, somente as expressões culturais representativas para a coletividade, por ela validadas e compatíveis com os valores previstos em nossa Constituição é que podem ser consideradas como bens culturais.

03. O QUE QUER DIZER SIGNIFICÂNCIA E DECLARAÇÃO DE SIGNIFICÂNCIA?

Os dicionários definem significância como algo que se refere à qualidade do que é relevante ou ao valor atribuído a algo. O termo também vem sendo aplicado ao campo do Patrimônio Cultural desde as reflexões trazidas pela primeira edição da Carta de Burra de 1980 – documento publicado pelo Conselho Internacional de Monumentos e Sítios (ICOMOS australiano), que define os princípios e procedimentos básicos a serem seguidos na conservação de bens culturais por aquele país –, aprimoradas nas versões que a sucederam.

De certa forma, a significância, que corresponde ao valor atribuído por uma comunidade a elementos de sua cultura (materiais ou imateriais), o que, por sua vez, legitima sua preservação, veio em contraponto ao conceito eurocentrista da autenticidade da matéria, expresso, principalmente, nas Cartas de Veneza de 1964 e do Restauro de 1972. Coloca-se em pauta o foco da preservação, que são as pessoas, e o que as coisas significam para elas e, assim, o que deve ou não ser preservado e de que maneira, trazendo um novo paradigma para as políticas de preservação do Patrimônio Cultural,

inclusive o de natureza material (**ver questão nº 01**). A significância valoriza o ponto de vista das pessoas que vivenciam cotidianamente um determinado bem cultural em detrimento da interpretação de ordem técnica; mais do que isso, torna a expectativa e a vontade dessas pessoas um critério técnico a ser considerado na análise (e na definição de possibilidades) de intervenções em bens imóveis.

A Declaração de Significância, via de consequência, é o documento de ordem técnica que materializa a significância, definindo um conjunto de valores para a preservação de um bem cultural. Ela atua como guia para ações de conservação, gestão e restauro, sintetizando por que um determinado bem é considerado importante para um determinado grupo de pessoas.

04. COMO SABER SE UM BEM É PATRIMÔNIO CULTURAL?

Para um bem ser considerado Patrimônio Cultural, não é preciso que ele seja, obrigatoriamente, tombado ou inventariado. É preciso que haja um interesse público em proteger esse bem por causa do seu valor cultural. Em alguns casos, mesmo que não haja uma vontade coletiva nítida ou explícita, por desconhecimento ou até mesmo por razões econômicas, é preciso que haja um impulso público que sinalize o valor cultural do bem em causa.

Esse impulso público pode ser uma pesquisa histórica sobre o bem (de caráter acadêmico ou não), um laudo judicial, uma reportagem de jornal que evidencie os valores culturais em causa ou mesmo – e principalmente – uma mobilização coletiva por meio de um “abaixo-assinado”, por exemplo... O mais importante é perceber se esse bem tem condições de despertar o interesse das pessoas – que, por vezes passa despercebido por elas próprias – em razão do seu valor cultural.

Podemos dizer que, para um bem ser considerado Patrimônio Cultural, merecedor de proteção e subsequente preservação, ele deverá atender a alguns requisitos: 01. Possuir um significado cultural relevante para um número razoável de pessoas (um bairro, por exemplo); 02. Esse significado deve ser algo consolidado no tempo, ou seja, não pode ser uma vontade passageira, apenas um modismo; 03. Deve ser um bem ou manifestação ligada à construção da identidade e à noção de pertencimento das pessoas em relação ao lugar em que vivem; e 04. É necessário verificar se a proteção do bem é coerente com os valores consagrados na nossa Constituição.

Importante destacar que, por vezes, em razão de fatores diversos, dentre os quais questões financeiras, nem sempre se mostra evidente o interesse coletivo em preservar um imóvel ou uma área com relevante valor cultural. Isso não é obstáculo para se garantir a proteção, cabendo ao Poder Público estabelecer políticas de incentivo à preservação (**ver questões 118 a 122**) ou, em casos extremos, providenciar a desapropriação dos imóveis com interesse de preservação (**ver questão 22**).

05. POR QUE PRESERVAR O PATRIMÔNIO CULTURAL?

Não existe Patrimônio Cultural de uma pessoa só. Os bens culturais são compartilhados por vários indivíduos, e isso gera um sentimento de identidade e de pertencimento a uma coletividade de alcance local, regional, nacional e, em alguns casos, até mesmo mundial.

Quando conhecemos e cuidamos do Patrimônio Cultural da nossa cidade, enxergamos nela uma extensão da nossa própria casa e, por isso mesmo, cuidamos mais dela. Não importa que tipo de manifestação cultural seja: pode ser uma igreja ou até mesmo uma pista de skate. Se as pessoas compartilham um mesmo sentimento de apreço por esses bens, elas irão cuidar e participar mais ativamente da vida em comunidade. Isso implica, inclusive, melhoria nos índices de qualidade de vida.

Ademais, o Patrimônio Cultural possui enorme potencial na construção de nossa própria personalidade e, tão importante quanto nossa identidade biológica, é a nossa identidade cultural. Os episódios envolvendo o rompimento de barragens em Minas Gerais – especialmente no distrito de Bento Rodrigues, no município de Mariana, e em Brumadinho –, para além dos incalculáveis danos ambientais e da perda das referências culturais das pessoas deslocadas, mostram que os impactos vão muito além da perda de uma casa ou de uma fonte de renda. Em muitos casos, o deslocamento forçado leva pessoas a quadros profundos de depressão, em razão da ruptura com o cotidiano, as tradições, os modos de vida e toda a dinâmica cultural que deixa de existir.

Devemos preservar o Patrimônio Cultural também em respeito à memória das pessoas que criaram ou transmitiram um bem cultural através das gerações. Pense em uma festa tradicional, como aquelas existentes no interior do país e que representam um momento de alegria e confraternização entre os membros de uma determinada região, seja por motivos religiosos ou para a comemoração do aniversário da cidade. Essas celebrações unem as pessoas e aumentam o diálogo entre diferentes gerações – avós, pais e filhos – e o compromisso de cuidado mútuo.

A Constituição da República ressalta que o Patrimônio Cultural do Brasil se manifesta nas diversas expressões culturais de todos os grupos que compõem a sociedade brasileira. Assim, não se trata de estabelecer uma referência única e homogênea. É fundamental proteger as manifestações culturais dos povos originários, os diversos elementos de matriz africana e até mesmo expressões contemporâneas, como a cultura de rua, incluindo o hip hop.

Por fim, uma última observação quanto ao “por que proteger Patrimônio Cultural”: turismo é consequência e não causa de preservação. Embora o turismo ofereça diversos benefícios e oportunidades econômicas, os bens culturais não devem ser vistos como simples mercadorias a serem exploradas para gerar empregos e renda. Essa possibilidade é animadora e válida, mas é crucial sempre considerar a dimensão identitária, o senso de pertencimento que esses bens representam e os limites do uso econômico desses bens por meio do planejamento. Isso é importante para que não se extrapole a dita “capacidade de carga” – termo do Turismo enquanto disciplina – dos bens materiais, sobretudo edificações, conjuntos arquitetônicos e cidades enquanto atrativos turísticos, bem como não se alterem

significativamente as relações e benefícios sociais que motivaram o registro de bens imateriais, o que poderia levar à não revalidação do registro, que ocorre de 10 em 10 anos.

o6. O QUE É PATRIMÔNIO CULTURAL DA HUMANIDADE (PATRIMÔNIO MUNDIAL)?

Patrimônio Cultural da Humanidade (ou Patrimônio Mundial, conforme definido pela Convenção de Paris de 1972) são monumentos, conjuntos urbanos, sítios naturais, parques arqueológicos ou mesmo cidades inteiras que possuem um valor cultural excepcional e universal e, por isso mesmo, devem ser preservados por todos os povos do planeta, independentemente do país/território em que estejam localizados. Esses bens retratam a história de povos, possuem grande valor estético ou científico para a humanidade ou ainda possuem um importante valor antropológico e, por isso, pertencem a todas as civilizações. No Brasil, existem 23 bens considerados Patrimônio Mundial, entre eles a Cidade Histórica de Ouro Preto, em Minas Gerais, Brasília e a Paisagem Cultural da cidade do Rio de Janeiro, indicada como Paisagens Cariocas entre a Montanha e o Mar. Ao redor do mundo, temos como exemplo a cidade de Veneza e seus canais d'água e também a Grande Muralha da China.

A indicação dos bens é feita, anualmente, pelos próprios países, e, em seguida, é encaminhada para análise do Comitê do Patrimônio Mundial pertencente à UNESCO, agência especializada da ONU para a educação, a ciência e a cultura, que fica em Paris, na França. Assim, após uma análise minuciosa, os bens escolhidos são declarados Patrimônio Mundial pela UNESCO.

Em 2017, o Sítio Arqueológico do Cais do Valongo, no Rio de Janeiro, foi inscrito como Patrimônio Mundial pela UNESCO. Trata-se de um antigo porto de desembarque de africanos escravizados e um bom exemplo para demonstrar que não é o aspecto monumental do bem que se faz necessário para a respectiva inscrição pela UNESCO, e sim o quanto ele é representativo culturalmente para uma sociedade, sendo que a sua proteção interessa a todo o planeta.

Em alguns casos, os bens culturais escolhidos podem perder o título após análise da UNESCO e dos comitês especializados, se as características originais e relevantes do local não forem preservadas e valorizadas. É importante ressaltar que declarar um bem como Patrimônio Mundial proporciona grande visibilidade internacional e, provavelmente, um compromisso do Governo Brasileiro que deve refletir uma maior preservação desse patrimônio; no entanto, isso não gera grandes efeitos jurídicos, pois tais efeitos dependem dos instrumentos legais de proteção de cada país.

o7. O QUE É PATRIMÔNIO CULTURAL EDIFICADO?

O Patrimônio Cultural edificado abrange imóveis construídos que tenham importância cultural para uma comunidade, que pode ser local, regional ou nacional. Muitas vezes envolve casas, igrejas, prédios públicos, fazendas, antigas ruínas, entre outros. Importante destacar que o patrimônio edificado pode envolver não apenas a construção em si, mas também, em alguns casos, os bens móveis e integrados

que estejam ligados à edificação e que ajudam a lhe conferir significado, como o acervo de imagens sacras que compõe determinada igreja. Tais bens móveis são considerados Patrimônio Cultural integrado ou Patrimônio Cultural por acessão, conforme reconhecido, por exemplo, na decisão do Conselho Consultivo do IPHAN (então SPHAN) nº 13/1985, que promoveu a averbação, nos Livros do Tombo, dos acessórios que compõem os edifícios religiosos tombados.

Acontece que nem toda construção (ainda que antiga) será considerada Patrimônio Cultural (**ver questões 02 e 04**). O mais importante é verificar se essa edificação possui relevância cultural para a comunidade envolvida. Por mais importante que seja uma casa para a família que ali reside, a diferença é que as demais pessoas do lugar podem não sentir a mesma relação de afeto em relação a esse imóvel. Logo, é preciso haver um sentimento compartilhado entre diferentes pessoas.

Alguns imóveis de uma cidade são lembrados pelas pessoas que vivem ou viveram ali como um local marcante em suas vidas. As igrejas, as pracinhas, o cinema... Esses lugares e imóveis fazem parte da vida de várias pessoas que se sentem satisfeitas e acolhidas por recordar suas origens e poderem se identificar e se individualizar em um mundo cada vez mais massificado. Portanto, essas mesmas pessoas possuem o interesse em preservar esses lugares.

Claro que, por vezes, o interesse de preservação acaba cedendo lugar aos impactos financeiros relacionados à preservação, seja em razão dos custos relacionados à conservação de um imóvel histórico, seja em razão das limitações construtivas e pressões ligadas à especulação imobiliária. Ainda assim, juridicamente, tais argumentos não afastam o dever de preservação.

Por ter esse significado importante na vida de várias pessoas, os imóveis considerados parte do Patrimônio Cultural edificado não podem ser livremente modificados pelos seus proprietários, sendo necessária, sempre, uma prévia autorização do órgão público competente antes de qualquer intervenção. Havendo qualquer dúvida sobre como ou a quem requerer essa autorização, o interessado deverá se encaminhar, primeiramente, à Secretaria de Obras do seu Município (**ver questão 61**).

o8. QUAIS AS FORMAS DE PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL EDIFICADO?

A proteção do Patrimônio Cultural edificado é garantida por diversos instrumentos jurídicos. Embora o tombamento seja frequentemente mencionado, ele representa apenas uma das várias formas de salvaguarda.

Atualmente, o Direito desempenha um papel essencial na defesa dos bens culturais. Entretanto, é preocupante que, em muitos casos, a preservação ocorra apenas para evitar punições legais, em vez de promover um real sentimento de pertencimento.

A conscientização coletiva é fundamental. Comunidades que não reconhecem a importância do Patrimônio Cultural tendem a resistir ao cumprimento das leis e medidas protetivas. A educação

patrimonial, realizada em escolas, espaços públicos e até no ambiente familiar, é o caminho mais eficaz para essa conscientização, embora seja um processo gradual e que exige continuidade.

Uma importante ferramenta de proteção, mais imediata, é a vigilância/fiscalização. Qualquer pessoa pode contribuir e denunciar situações de dano ou irregularidades no trato do Patrimônio Cultural, lembrando, inclusive, conforme o Parágrafo Único do art. 216 da nossa Constituição, que “o Poder Público, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural brasileiro, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento e desapropriação, e de outras formas de acautelamento e preservação”.

Boa parte dos prejuízos causados aos bens culturais decorre da nossa omissão e conivência. Em situações emergenciais, as denúncias devem ser feitas à Polícia, que registrará um boletim de ocorrência. Para casos menos urgentes, é aconselhável procurar o Promotor de Justiça no Ministério Público ou órgãos de proteção locais, como a Fiscalização de Posturas da Prefeitura. As denúncias são gratuitas, e o interessado pode solicitar que seu nome não seja divulgado. No caso de bens imóveis tombados, é de suma importância oferecer denúncia aos órgãos de proteção cultural em níveis municipal, estadual e federal, a depender do caso, por meio de seus canais de comunicação e ouvidorias. Quanto maior o detalhamento das informações oferecidas, mais facilitada fica a apuração das denúncias e a adoção das medidas administrativas e judiciais aplicáveis ao caso. A descrição da ocorrência e o endereço preciso do imóvel são fundamentais, mas fotos e a identificação dos responsáveis pelas irregularidades também ajudam muito o trabalho dos órgãos de preservação.

Em se tratando da fiscalização, é importante destacar que o governo sempre terá o dever de policiar/monitorar o Patrimônio Cultural. Ele não poderá dar qualquer desculpa para não o fazer, e é por isso que, nas ações em que se discute o dano ao Patrimônio Cultural, o Poder Público também pode figurar como réu no processo, pois pode ficar evidenciado que ele não cumpriu com seu dever de fiscalização e proteção.

Existem ainda outras formas específicas de proteção. Como dito, geralmente lembramos apenas do tombamento (**ver questão 09**), mas temos ainda a possibilidade de desapropriação do imóvel pelo governo (**ver questão 22**); os inventários (**ver questão 100**); a chancela da paisagem (**ver questão 102**); o zoneamento urbano (**ver questão 97**); a valoração no caso do Patrimônio Ferroviário e também os incentivos públicos, como financiamentos e isenções tributárias (**ver questão 118**).

CAPÍTULO 2

TOMBAMENTO: CONCEITOS



IGREJA DE NOSSA SENHORA DAS DORES (CAPELINHA) – CENTRO HISTÓRICO DE PARATY. EDIFICADA EM 1800.



09. O QUE É TOMBAMENTO?

O tombamento é uma das formas existentes na legislação brasileira para a proteção dos bens com valor cultural. O tombamento só se aplica a bens materiais, sejam móveis ou imóveis. No caso dos imóveis, o bem tombado (que pode ser tombado isoladamente ou em conjunto) e as áreas circundantes passam a ter restrições quanto à possibilidade de modificações em suas características originais, de forma a manter determinados atributos ou características físicas relacionados aos valores culturais que motivaram a proteção, ou à realização de construções nas proximidades que podem vir a prejudicar a ambiência dos bens tombados, lembrando que a relação do bem edificado com o seu entorno também fala a respeito de seus significados e do que representam para a coletividade. Não é apenas a construção que importa, como também sua relação com o não construído. Uma casa com o seu quintal preservado, e se nesse quintal ainda remanesce um pomar, uma significativa área vegetada, diz muito sobre o modo de viver de uma outra época, em que os quintais contribuíam inclusive para a qualidade da alimentação das famílias, ou mesmo da forma de ocupação do espaço urbano de um determinado período, com menos densidade construtiva, paisagens mais amenas, mais qualidade de vida, cantos dos pássaros, flores...

Trata-se de um ato do Poder Público no qual se declara que um determinado bem móvel ou imóvel, pelo seu valor cultural, deve ser protegido e preservado. Para ocorrer o tombamento é necessário, primeiramente, um processo administrativo, inclusive com possibilidade de contestação dos interessados atingidos pelo ato, seja o proprietário do bem tombado ou mesmo os vizinhos, que devem ser notificados (**ver questões 31 e 32**). Importante dizer que não é apenas o tombamento que cria a obrigação de proteger o bem cultural. Mesmo um imóvel que não é tombado, mas que possui importância cultural, também deve ser protegido; no entanto, o tombamento atesta e declara esse valor cultural sem maiores discussões, além de estabelecer, com mais precisão, quais as obrigações a que estarão sujeitos os proprietários envolvidos, no sentido de obrigatoriamente manter determinadas características, o que também não pode ser confundido com impossibilidade de mudanças, mas sim com o fato de que estas serão controladas pelo Poder Público.

Vale ressaltar ainda que o tombamento desempenha duas principais funções: a) a de confirmar o valor cultural do bem em causa; e b) a de criar um regime de proteção específico para resguardar o suporte físico do valor cultural, ou seja, o próprio imóvel.

Uma vez que o bem é tombado em âmbito federal, é feita a sua inscrição em um dos quatro “Livros do Tombo” (**ver questão 09**), descrevendo, por meio de um dossiê, por vezes, contido no respectivo processo administrativo, todas as suas características e o seu histórico. No caso do tombamento municipal ou estadual, estes possuem seus próprios livros de tombamento, mas as restrições quanto às intervenções e as alterações também persistem.

10. DE QUE FORMA O TOMBAMENTO PROTEGE O BEM CULTURAL EDIFICADO?

O tombamento impõe alguns limites quanto a alterações e intervenções no imóvel protegido e também nos imóveis vizinhos, de modo a garantir a ambiência e visibilidade do entorno (**ver questões 81 e 103**). Esses limites variam de caso a caso, e isso não quer dizer que os imóveis envolvidos não possam ser alterados de forma alguma; significa, na verdade, que, antes de qualquer tipo de intervenção no imóvel tombado ou no seu entorno, os proprietários deverão consultar previamente o órgão público que realizou esse tombamento. Como existem tombamentos municipais, estaduais e federal, pode ser que o órgão ao qual o proprietário tenha que requerer a autorização seja diferente conforme cada caso.

Ademais, além de estabelecer limitações, o tombamento confere visibilidade ao imóvel que possui valor cultural. Essa visibilidade se manifesta de duas formas: uma midiática, resultante da divulgação dos bens culturais locais, o que por vezes impacta políticas públicas de cunho turístico e, o mais importante, no sentimento de pertencimento das pessoas e no reforço de identidades locais; e uma "visibilidade" formal, pois a matrícula/registro no Cartório de Imóveis deve ser averbada, indicando que o referido imóvel é tombado. Dessa forma, a comunidade passa a estar ciente do status do bem e, em caso de intervenção irregular, qualquer pessoa pode denunciar à polícia, à guarda municipal, ao Ministério Público ou ao órgão responsável pelo tombamento. Assim, além das medidas protetivas, o bem cultural se torna objeto de vigilância comunitária. Vale ressaltar que a falta de averbação do tombamento na matrícula do imóvel não anula o compromisso de preservação do bem.

Por fim, é importante destacar que a proteção não decorre somente de limites às possibilidades de intervenção no imóvel tombado e seu entorno. Existem situações em que há incentivos públicos voltados especificamente para a proteção e valorização desses bens, sendo que, em alguns casos, tais benefícios buscam, inclusive, compensar o ônus que os proprietários possuem para garantir a sua preservação (**ver questões 118 a 122**).

11. O QUE É DOSSIÊ DE TOMBAMENTO?

O dossiê de tombamento é o principal documento técnico que fundamenta e orienta a proteção de um bem cultural tombado. Ele é elaborado durante os estudos prévios ao tombamento e reúne todas as informações necessárias para justificar a proteção do bem, identificar seus valores culturais e definir as regras de preservação. Trata-se de um trabalho interdisciplinar, que normalmente envolve arquitetos, historiadores, arqueólogos, urbanistas, engenheiros, sociólogos e outros profissionais, além da participação da comunidade envolvida, que contribui com informações históricas, usos, memórias e significados associados ao bem ou ao conjunto protegido.

Esse documento apresenta uma análise detalhada e abrangente do bem cultural, considerando aspectos históricos, arquitetônicos, artísticos, paisagísticos, urbanísticos, arqueológicos e simbólicos. A partir desses estudos, o dossiê identifica quais são os valores culturais que justificam o tombamento e o que

exatamente deve ser protegido. Também costuma definir as poligonais do tombamento, as áreas de entorno, as visadas e a relação do bem com a paisagem e com o conjunto urbano, elementos fundamentais para a preservação da ambiência e da compreensão do Patrimônio Cultural.

Para os proprietários/possuidores envolvidos, a parte mais importante do dossiê de tombamento são as diretrizes de intervenção, que estabelecem o que pode e o que não pode ser feito no imóvel tombado e em seu entorno, indicando parâmetros como volumetria, altimetria, alinhamento de fachadas, materiais, cores, formas de intervenção, possibilidades de ampliação, entre outros. Essas diretrizes vinculam tanto os proprietários quanto o Poder Público; ou seja, o Município também deve respeitar o dossiê ao aprovar projetos, emitir alvarás ou aplicar a legislação urbanística. Por isso, inclusive, as normas urbanísticas devem ser interpretadas em conformidade com o dossiê de tombamento.

Por fim, é importante destacar que o dossiê de tombamento é um documento público e deve estar disponível para consulta. Antes de realizar qualquer intervenção em imóvel tombado ou em imóvel localizado em área de entorno, é fundamental consultar o dossiê, pois é nele que estão as regras específicas de preservação e as diretrizes que orientarão a aprovação de projetos e intervenções. Em muitos casos, compreender o dossiê é mais importante do que ler a própria Lei de Tombamento, pois é ele que explica, de forma técnica e detalhada, o que deve ser preservado e como as intervenções devem ser realizadas.

No caso de tombamentos em âmbito federal, o dossiê de tombamento confunde-se com o próprio processo de tombamento, chamado de Processo T, a partir da numeração definida pelo Arquivo Central do IPHAN, quando um pedido de tombamento é oficializado pelo Instituto, dando início aos procedimentos regulamentados pela Portaria SPHAN nº 11, de setembro de 1986. Devem-se observar, ainda, as orientações complementares estabelecidas pela Ordem de Serviço nº 02, de 14 de novembro de 2002 (que estabelece formulário e instruções complementares à referida Portaria SPHAN nº 11/1986, para instrução de processos de tombamento, no âmbito do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional). Os processos de tombamento instruídos nas primeiras décadas de atuação do IPHAN raramente contemplam todas as informações indicadas nesta questão e que atualmente, de forma obrigatória, devem ser contempladas. Nesses casos, os processos também podem ser revisitados e reabertos para complementações, rratificações (**ver questão 81**) e para efeito de normatização de conjuntos tombados e de áreas de entorno, tanto de bens tombados isoladamente quanto de conjuntos tombados.

12. ONDE ENCONTRO A LISTA DOS BENS TOMBADOS EM MEU MUNICÍPIO?

A norma que estabelece o tombamento no país é o Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937, conhecida, popularmente, como Lei do Tombamento. Essa Lei, que também organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional e instrumentaliza o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), prevê que a inscrição dos bens tombados em âmbito federal deve constar em um dos quatro Livros do Tombo: 1) o Livro do Tombo Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico,

onde estão as coisas pertencentes às categorias de arte arqueológica, etnográfica, ameríndia e popular; 2) o Livro do Tombo Histórico, onde estão as coisas de interesse histórico e as obras de arte histórica; 3) o Livro do Tombo das Belas Artes, onde estão as coisas de arte erudita, nacional ou estrangeira; e 4) o Livro do Tombo das Artes Aplicadas, onde estão os utensílios, ferramentas, vestiário que, mesmo não sendo obras de arte, possuem elementos artísticos importantes aplicados na sua fabricação. Os livros citados poderão conter vários volumes, da mesma forma, não há impeditivo para que um mesmo bem seja inscrito em mais de um dos Livros do Tombo, conforme as suas características históricas e culturais.

O Decreto-Lei nº 25/1937 trata dos bens tombados no âmbito federal, sendo que os Estados e Municípios podem, se quiserem, seguir os mesmos parâmetros para regulamentar os respectivos tombamentos estaduais e municipais, todavia, nada impede que cada Estado ou Cidade tenha suas próprias regras de proteção e, inclusive, estabeleça livros do tomo diversos dos previstos federalmente. Considerando que em um mesmo Município pode haver bens tombados em âmbito federal, estadual e municipal (**ver questão 18**), para conhecer os bens tombados locais, a pessoa deve se dirigir, primeiramente, à Secretaria Municipal de Cultura (ou órgão equivalente) e consultar os respectivos tombamentos municipais. No caso dos bens tombados pelos Estados e pela União, essas informações estão disponíveis em websites do órgão público responsável, que no caso da União é o IPHAN [www.iphan.gov.br] e no caso de Minas Gerais é o IEPHA (Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais) [<http://www.iepha.mg.gov.br/>].

Vale ressaltar que não há inscrição nos referidos Livros do Tombo dos bens que ainda estão em processo de tombamento (tombamento provisório), todavia, como se verá adiante (**ver questão 17**), tais bens também precisam ser preservados, ainda que provisoriamente, durante o referido processo administrativo, sob o risco de, justamente por estarem em fase de estudos, correrem sério risco de serem danificados ou mesmo demolidos antes de concluído o processo e efetivada a respectiva inscrição.

Exemplo de Inscrição de tombamento federal:

Bem/Inscrição:	Chafariz do Passo de Antônio Dias
Outras denominações:	Chafariz do Ouvidor
Nº Processo:	0430-T
Livro Belas Artes	Nº Inscr.: 372; Vol. 1; F. 074; Data: 19/06/1950

13. PODE HAVER O TOMBAMENTO DE UM BAIRRO OU DE UMA CIDADE INTEIRA?

Sim, é possível. Nesse caso, não é preciso fazer o tombamento individualizado de cada imóvel constante da área, ainda que seja importante identificar e caracterizar todos os imóveis do conjunto. Geralmente, o tombamento de “conjuntos históricos” se faz descrevendo quais os atributos físicos que materializam os valores culturais mais importantes que se pretende proteger com o tombamento da região.

O tombamento de conjuntos deve estabelecer um perímetro tombado e um perímetro de entorno. No primeiro caso, se estabelece a área que está sujeita às limitações mais restritivas para construção, reformas ou alterações em imóveis protegidos, conforme os valores culturais definidos como de preservação obrigatória. No segundo caso, o que se estabelece é a área onde não poderá haver construções que obstruam ou destoem a visão (ambiência) do conjunto tombado ou que alterem significativamente as relações espaciais dos conjuntos com os seus entornos.

É importante ressaltar que o tombamento de conjuntos também resulta de estudos que compõem um dossiê de tombamento (**ver questão 11**), o qual detalha todos os elementos e valores culturais que se busca proteger. Sendo assim, os imóveis que não se alinham a esses valores, embora localizados dentro do perímetro tombado, necessitarão obrigatoriamente de autorização prévia para qualquer intervenção ou obra, buscando sempre uma harmonização e requalificação da área.

Desse modo, com o tombamento de conjuntos, qualquer obra, mesmo em lotes vazios ou em imóveis que não sejam compatíveis (“não históricos”) com os valores culturais do conjunto tombado, depende de prévia autorização do órgão público que promoveu o tombamento. Não adianta alegar que o imóvel modificado não é antigo ou não possui valor artístico (**ver questão 56**). Como ele está inserido dentro do conjunto, para qualquer alteração deve haver manifestação prévia do órgão público responsável, que atentarà para a adequação que deve haver entre os bens com e sem valor cultural. Da mesma forma, as obras no entorno do perímetro tombado também deverão ser previamente aprovadas pelo órgão responsável, que irá se manifestar sobre compatibilidade do empreendimento em relação à manutenção da ambiência dos bens protegidos. Não se trata apenas de uma obra do entorno que impeça, ou não, a visibilidade do bem ou conjunto tombado; é preciso que o órgão de proteção se manifeste sobre a compatibilidade e harmonização da obra com os imóveis tombados das proximidades.

14. É POSSÍVEL O TOMBAMENTO DE ÁREAS AMBIENTAIS?

Os bens naturais, como florestas, grutas, serras e rios possuem grande importância para o equilíbrio ecológico e a manutenção das mais variadas formas de vida, inclusive humana. Para a proteção dos bens naturais existem instrumentos de proteção específicos, como a criação de parques nacionais, áreas de proteção permanente, estações ecológicas, entre outros. A Lei nº 9.985/2000, que cria o Sistema

Nacional de Unidades de Conservação, relaciona vários instrumentos adequados de proteção ambiental, da mesma forma que o Código Florestal (Lei nº 12.651/2012) regulamenta a matéria.

Pode acontecer, no entanto, que além da importância ecológica, o bem natural tenha também um sentido cultural ou histórico relevante e que mereça proteção em razão disso. A montanha, além da sua importância natural, pode ter uma importância mística, ou religiosa, ou histórica, ou paisagística. Nesse caso, é possível sim o tombamento dos bens naturais, todavia, é bom que se diga que o tombamento é um ato praticado pelos órgãos públicos ligados à cultura e que não têm competência ou capacidade técnica para tutelar os aspectos ambientais e ecológicos envolvidos. Portanto, o tombamento irá tratar da dimensão cultural dos bens naturais, quando houver. Em situações assim, é preciso muito cuidado e um diálogo especial entre os órgãos públicos relacionados ao meio ambiente e à cultura para que se garanta uma proteção efetiva tanto da dimensão natural quanto da dimensão cultural dessas áreas. Não se pode esperar que apenas o tombamento garanta a proteção dessas duas dimensões, mesmo porque os órgãos de proteção patrimonial não possuem corpo técnico adequado (como engenheiros florestais, biólogos ou geólogos), tampouco competência administrativa para apreciar e conduzir o licenciamento de empreendimentos que, eventualmente, discutem questões como emissão de resíduos, supressão vegetal, tratamento de efluentes, entre outros aspectos próprios de contextos ecológicos.

Assim, podemos afirmar que o tombamento de áreas naturais é, de fato, viável, desde que constitua referência cultural e seja acompanhado de um instrumento de proteção que resguarde os aspectos biológicos e específicos dos recursos naturais dessas áreas. Além disso, nos processos de licenciamento de empreendimentos com potencial de impacto, é essencial distinguir e considerar as particularidades de cada uma das dimensões envolvidas: o meio ambiente natural e o meio ambiente cultural, com análises e conclusões adequadas para cada uma delas.

15. EXISTE O TOMBAMENTO DE UM IMÓVEL OU DE UMA ÁREA EM NÍVEL MUNDIAL?

Não. Apesar de muitas pessoas afirmarem que Ouro Preto/MG ou Olinda/PE, por exemplo, são cidades tombadas pela UNESCO, tecnicamente, essa informação não procede. A UNESCO, como um órgão ligado à ONU (Organização das Nações Unidas), não possui autoridade para praticar atos administrativos com implicações na ordem jurídica de qualquer país. Todavia, embora não realize tombamentos, o fato de o Brasil ser signatário da Convenção de Paris (ratificada por meio do Decreto nº 80.978, de 12 de dezembro de 1977), que criou o instituto do “Patrimônio Mundial Cultural ou Natural” em 1972, impõe uma obrigação e um compromisso de preservação.

Isso se relaciona ao chamado controle de convencionalidade, segundo o qual, além da legislação interna de cada país, devem ser observadas também as convenções internacionais das quais ele seja signatário. Ademais, a declaração da UNESCO produz relevante repercussão pública e institucional, reforçando o dever do Estado brasileiro de adotar medidas adequadas para a preservação desses bens e de evitar sua deterioração.

Neste contexto, como o tombamento é um instrumento jurídico próprio do Brasil, apenas a Administração Pública de nosso país, seja no âmbito municipal, estadual ou federal, pode praticá-lo.

Posto isto, apesar de o Brasil se comprometer a proteger os bens culturais declarados pela UNESCO, isso não se confunde com o tombamento, que, como mencionado, é um ato administrativo da nossa ordem jurídica nacional.

16. UMA ÁREA OU IMÓVEL QUE NÃO É TOMBADO TAMBÉM ESTÁ JURIDICAMENTE PROTEGIDO?

Sim. O tombamento facilita e institucionaliza o processo de proteção, pois serve como um atestado oficial de que determinado bem, neste caso um imóvel, possui valor cultural e, por isso, deve ser promovido, valorizado e protegido. Além disso, o tombamento geralmente especifica as medidas necessárias para a preservação do bem cultural. Contudo, existem muitos outros bens que também possuem valor cultural, mas que ainda não foram tombados. Mesmo assim, é possível assegurar sua proteção; no entanto, será necessário demonstrar, em primeiro lugar, que esse imóvel é representativo e constitui referência cultural para a comunidade, a fim de garantir sua preservação, inclusive por vias judiciais, se necessário.

E como se pode evidenciar o valor cultural de um bem que ainda não foi tombado? Nesse caso, as partes interessadas devem reunir documentos, registros e relatos que comprovem esse valor cultural. Em situações em que há um risco iminente de destruição do bem, é comum que as pessoas acionem o Ministério Público, que pode propor uma ação judicial para impedir essa destruição. No entanto, as partes também têm a opção de entrar com a ação por conta própria, utilizando mecanismos como a ação civil pública ou a ação popular (**ver questão 110**), momento em que precisarão demonstrar o valor cultural do bem por meio de provas e documentação adequada. Dada a urgência da intervenção, existem ainda formas para agilizar o processo judicial, como a tutela de urgência. Em qualquer circunstância, é sempre recomendado manter o representante do Ministério Público informado sobre os acontecimentos (**ver questões 107 e 108**).

Pense em uma situação em que um homem e uma mulher vivem juntos há vários anos, dividem as despesas, fazem planos comuns, possuem coisas adquiridas conjuntamente, mas que não são casados. Ora, mesmo não havendo a formalidade do casamento, esse casal pode sim ser considerado uma entidade familiar e assumir direitos e deveres entre si como se fossem casados. O mesmo se passa com o tombamento. Esse ato administrativo apenas reconhece oficialmente uma condição que já existe, inclusive sujeita à proteção jurídica. O mais importante é provar a importância cultural do bem em causa, para se garantir a sua tutela, independentemente do tombamento.

Fotografias, relatos históricos, reportagens, depoimentos, estudos e pesquisas, abaixo-assinados, tudo isso ajuda a comprovar a relevância cultural de um bem e pode ser usado para evidenciar, para as autoridades públicas ou para o juiz, a necessidade de se proteger o bem imóvel cultural.

Por fim, vale lembrar que o tombamento não é o único instrumento de proteção aplicável aos bens culturais imóveis. Existe ainda o “inventário” (**ver questão 100**), a “declaração de valor cultural”, a “chancela da paisagem” (**ver questão 102**), a valoração (no caso de bens ferroviários)... No entanto, e como dito, mesmo que não haja nenhum instrumento implementado, mesmo assim, ainda seria possível reclamar a sua proteção, com base no que foi mostrado acima.

17. O QUE É O TOMBAMENTO PROVISÓRIO?

O tombamento provisório é uma fase que precede o tombamento definitivo de imóveis e áreas que possuem valor cultural significativo. Durante essa etapa, são realizados estudos técnicos para avaliar os atributos culturais envolvidos, como os aspectos arquitetônicos, históricos, artísticos e arqueológicos. Além disso, são realizadas entrevistas e consultas públicas (ou, pelo menos, deveriam ser realizadas...), e são determinadas as medidas necessárias para garantir a preservação desses bens.

Algumas pessoas, ao tomarem conhecimento da intenção do Poder Público em promover o tombamento de seu imóvel, acreditam que serão prejudicadas com isso, e, mais que rapidamente, acabam por alterar ou demolir o referido imóvel antes que seja efetivado o tombamento.

Para se combater esse tipo de prática, existe o tombamento provisório. A partir do momento em que o proprietário do imóvel é notificado da abertura do processo de tombamento, o bem cultural passa a estar protegido exatamente como se já fosse tombado. Caso o proprietário promova qualquer alteração ou demolição sem as devidas autorizações, ele será punido como se tivesse praticado um ato contra um bem tombado (**ver questões 111 e 113**).

Durante todo o processo de tombamento (que se inicia formalmente com a notificação ao proprietário), que é quando se avalia o mérito cultural e a necessidade de se preservar o bem, o imóvel fica protegido provisoriamente, sendo que, ao final, caso se confirme a sua relevância cultural, promove-se, então, o tombamento definitivo; do contrário, o imóvel retorna ao *status* anterior ao processo.

18. PODE UM IMÓVEL SER TOMBADO EM NÍVEL MUNICIPAL, ESTADUAL E FEDERAL AO MESMO TEMPO?

Sim. Um imóvel pode ser tombado simultaneamente em âmbito municipal, estadual e federal quando seu valor cultural alcança diferentes escalas de representatividade. O hotel Copacabana Palace, no Rio de Janeiro, por exemplo, é tombado em âmbito municipal, estadual e federal.

Pode inclusive ter uma camada extra de reconhecimento. O conjunto de obras modernistas de Oscar Niemeyer na Pampulha, incluindo a Lagoa da Pampulha, em Belo Horizonte/MG, é um bom exemplo: o bem denominado “Conjunto Arquitetônico e Paisagístico da Pampulha, composto da Igreja de São Francisco de Assis, Cassino, Casa do Baile e prédio inicial do Iate Tênis Clube, Lagoa e margens delimitadas pela Avenida Otacílio Negrão de Lima” é tombado em nível municipal; o “Conjunto

Moderno da Pampulha” é tombado pelo Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais – IEPHA/MG; o bem denominado “Pampulha: conjunto arquitetônico e paisagístico” é tombado pelo IPHAN; e o “Conjunto Moderno da Pampulha” é também reconhecido como Patrimônio Mundial pela UNESCO.

A opção por um tombamento municipal, estadual ou federal tem relação com a abrangência geográfica de representatividade desse bem para um grupo de pessoas, mas isso não significa que o bem tombado pelo IPHAN é mais importante que o bem tombado pelo Município. Significa apenas que o seu sentido cultural tem maior alcance de representatividade.

Cada tombamento impõe normas e condiciona intervenções de um modo próprio e eventuais obras ou reformas irão exigir diferentes autorizações dos entes envolvidos, o que aumenta as responsabilidades dos proprietários e pode implicar mais restrições de uso e obrigações de manutenção. Múltiplos tombamentos não significam necessariamente maior proteção em termos absolutos; significam que as decisões sobre preservação deverão ser debatidas e aprovadas em diferentes esferas da Administração.

Exemplificando e retornando ao caso do conjunto da Pampulha em Belo Horizonte, a diferença de nomenclatura do bem cultural tombado evidencia uma importante diferença: os valores culturais de importância local, que importam à comunidade de Belo Horizonte; os de alcance regional, relacionando o bem à história e identidade do Estado de Minas Gerais; os que importam à cultura e identidade brasileiras; e aqueles que são referência para a história da humanidade. Via de consequência, as poligonais de proteção não são necessariamente coincidentes. Como dito, uma proteção não anula a outra no que diz respeito ao tombamento: na intenção de realizar intervenções nas áreas protegidas do conjunto da Pampulha, o proprietário do imóvel tem a obrigação legal de obter a autorização junto aos órgãos preservacionistas em todas as esferas do Poder Público. A aprovação do IPHAN não anula a do IEPHA e estas não anulam a do Município, nem vice-versa, posto que o papel de legislar e proteger o Patrimônio Cultural é uma competência comum e concorrente a todas as esferas do Poder Público. Cada órgão tem a prerrogativa de estabelecer seus próprios critérios e diretrizes de intervenção, também não necessariamente coincidentes, cabendo ao proprietário atender a todas elas, compatibilizando-as.

19. O TOMBAMENTO DE UM IMÓVEL PÚBLICO É DIFERENTE DO TOMBAMENTO DE UM IMÓVEL PARTICULAR?

Sim. O tombamento de bens públicos é feito de ofício, sem depender da concordância do proprietário; assim, se a União decidir tomar um bem municipal, o Município não pode opor-se (e vice-versa). Além disso, quando um imóvel público é tombado, a Administração deve regulamentar seu uso e garantir o acesso público ao bem.

No caso de imóveis particulares, a situação é distinta: o proprietário e demais interessados podem contestar o tombamento, apresentando razões que serão analisadas no processo administrativo, ao fim do qual o órgão de tutela decidirá pela manutenção ou não do ato.

Quanto à visitação, todos têm direito à fruição do Patrimônio Cultural, mas esse direito deve ser compatibilizado com o direito de propriedade e com a intimidade dos moradores. Em conjuntos tombados, não é necessário acessar todas as unidades para fruir dos elementos culturais comuns. Já quando se trata de um imóvel privado único ou de valor histórico ou artístico singular, devem ser estabelecidas formas de acesso – por acordo com os proprietários mediado pelo Poder Público (por exemplo, visitação em datas determinadas) ou, em último caso, mediante desapropriação (**ver questões 20 e 22**) para assegurar a fruição coletiva.

20. QUAL A DIFERENÇA ENTRE TOMBAMENTO E DESAPROPRIAÇÃO?

Primeiramente, é importante destacar que tais atos são intervenções impostas pelo Poder Público à propriedade, ou seja, em nome do interesse público, o Estado restringe a conduta do proprietário do imóvel, considerando, no caso dos bens culturais, a necessidade da sua proteção, já que envolvem valores representativos para a comunidade.

A diferença entre o tombamento e a desapropriação está sobretudo no grau de intervenção que o Estado exerce sobre o bem privado. No tombamento, embora a matrícula do imóvel passe a registrar sua condição de bem tombado (**ver questão 37**), a propriedade permanece com o particular, que, porém, fica sujeito a restrições quanto ao uso e a obrigações de conservação. Já a desapropriação é um ato que atinge todas as faculdades próprias à propriedade, ou seja, o direito de usar, fruir e dispor do bem, implicando, portanto, um grau maior de intervenção, já que envolve a transferência compulsória para o Poder Público da propriedade do imóvel que se deseja proteger. Em regra, essa desapropriação só será possível mediante o pagamento de uma indenização pelo Estado ao particular, que deverá ser justa (no valor de mercado do imóvel), prévia (ou seja, paga antes da edição de Decreto expropriatório) e em dinheiro (o pagamento não pode se dar em precatórios ou títulos da dívida pública).

A desapropriação não é a melhor opção para a proteção do Patrimônio Cultural, que deve ser considerada, inclusive, como uma medida extrema. A busca pela manutenção do uso original do bem deve sempre ser priorizada e isso praticamente fica inviabilizado com a transferência da propriedade do imóvel para o Estado.

Existem casos extremos em que o Poder Público, para garantir a proteção do bem cultural, não tem outra opção além da desapropriação, seja em razão de imóveis culturais cujos proprietários sejam pessoas muito pobres, seja em razão da inviabilidade completa de aproveitamento e uso do bem pelos seus proprietários, dada a dimensão das restrições impostas para se garantir a sua preservação. Todavia, como dito, trata-se de situações bastante incomuns e que precisam considerar, primeiramente, todas as outras possibilidades e medidas de proteção, bem como o interesse público.

21. QUAL A DISTINÇÃO ENTRE TOMBAMENTO E REGISTRO DE LUGAR?

O tombamento e o registro de lugar são instrumentos distintos de proteção do Patrimônio Cultural, embora ambos possam incidir sobre um mesmo espaço físico. O tombamento tem como foco o patrimônio material, protegendo edificações, conjuntos urbanos e seus elementos arquitetônicos. Já o registro de lugar integra a política de patrimônio imaterial, voltando-se para práticas culturais, modos de vida e manifestações que dependem de um determinado espaço para existir e fazer sentido.

No tombamento, a proteção recai diretamente sobre a materialidade do bem, sendo definido um conjunto de diretrizes – constantes do dossiê de tombamento (no caso de tombamentos federais, nos respectivos processos de tombamentos ou portarias publicadas especificamente para cada conjunto ou áreas de entorno de conjuntos e bens tombados isoladamente) – que orientam sua conservação, uso e intervenções, inclusive em seu entorno. No registro de lugar, o que se busca preservar é a dinâmica cultural associada ao espaço, por meio de ações de salvaguarda (como planos, inventários e políticas públicas diversas relacionadas ao plano de salvaguarda do bem imaterial em comento), ainda que isso também exija cuidados com o suporte físico onde essas práticas ocorrem. Um exemplo clássico é a Feira de Caruaru (PE), registrada pelo IPHAN como Patrimônio Cultural do Brasil: o valor protegido não é apenas o espaço físico da feira, mas o conjunto de práticas sociais, econômicas e culturais que ali se desenvolvem.

Apesar dessas diferenças, há pontos de convergência importantes. O mesmo órgão pode tomba e registrar (no âmbito federal, o IPHAN), e, em ambos os casos, intervenções no espaço exigem análise prévia, justamente para verificar se são compatíveis com os valores protegidos – seja para não descaracterizar o bem material, no caso do tombamento, seja para não comprometer a continuidade da manifestação cultural, no caso do registro de lugar.

Em síntese, enquanto o tombamento protege prioritariamente o objeto físico, o registro de lugar protege a vida cultural que acontece naquele espaço. Ambos, contudo, reconhecem que o espaço é parte essencial do patrimônio e, por isso, exigem cuidados específicos na sua transformação.

22. QUANDO PODERÁ HAVER A DESAPROPRIAÇÃO DE UM IMÓVEL TOMBADO?

A desapropriação de um imóvel tombado geralmente implica alteração de sua função original, o que não é desejável, pois o que se busca proteger é tanto o bem quanto a dinâmica cultural a ele associada. Por isso, a desapropriação é medida extrema e, em princípio, deve ser evitada; contudo, pode tornar-se necessária para garantir a preservação do bem cultural.

O Decreto-Lei nº 25/1937 (Lei do Tombamento), em seu artigo 19, prevê que, quando os proprietários não dispuserem de recursos para as obras de conservação exigidas, devem comunicar essa situação ao

IPHAN, que poderá executar as obras às custas da União ou desapropriar o bem. Embora a norma se refira à União, sua aplicação estende-se a Estados e Municípios na ausência de legislação local, em razão do princípio da subsidiariedade. Essa medida se faz necessária, por exemplo, nos casos em que herdeiros de um imóvel tombado não possuem recursos para sua recuperação e ainda discutem, sem consenso, a partilha deste, podendo levar ao seu perecimento.

Outra hipótese seria a desapropriação por utilidade pública ou interesse social, que é quando a Administração pretende assegurar o acesso público a um imóvel particular tombado que seja exemplar único de valor histórico ou cultural.

Finalmente, a desapropriação também pode ocorrer quando o tombamento impõe ônus tão gravoso aos proprietários que inviabiliza o aproveitamento econômico ou o uso particular do imóvel. Nesses casos, a legislação admite ainda a possibilidade de os proprietários promoverem ação por “desapropriação indireta”.

23. É POSSÍVEL O TOMBAMENTO DE IMÓVEL RECENTE?

Sim, é possível o tombamento de imóveis recentes, pois não é apenas a idade que determina o valor cultural de um bem, mas sim sua importância histórica, arquitetônica, artística, paisagística, tecnológica ou simbólica para a sociedade (**ver questões 02 e 03**). Há diversos exemplos de bens relativamente recentes tombados, como a cidade de Brasília e obras da arquitetura moderna brasileira, o que demonstra que o que realmente importa é o significado cultural do bem e não apenas o tempo de existência. Além disso, a técnica construtiva empregada, a inovação arquitetônica, o uso de determinados materiais ou a representatividade de um período histórico ou movimento artístico também podem justificar a proteção, de modo que um bem pode ser recente e, ainda assim, possuir valor cultural suficiente para ser protegido pelo tombamento.

24. PODE HAVER O TOMBAMENTO SÓ DA FACHADA DE UM IMÓVEL?

Em alguns casos, o tombamento pode estabelecer diferentes graus de proteção para um imóvel, dando maior ênfase à preservação da fachada, da volumetria ou da relação do edifício com a rua. Proteger apenas a fachada já foi mais comum no passado e, embora ainda possa ocorrer, hoje essa prática é vista com bastante cautela. A preservação apenas da fachada - prática conhecida como fachadismo - é amplamente criticada, pois reduz o Patrimônio Cultural a uma espécie de cenário, limitando a proteção à aparência externa do edifício e permitindo a descaracterização de seus espaços internos, de suas estruturas e, em certos casos, até mesmo de sua ambiência e de seus valores culturais. Não são raras, por exemplo, situações em que edificações históricas de um ou dois pavimentos são preservadas apenas em sua porção frontal, passando a funcionar como mera recepção ou corredor de acesso para um “prédio principal” construído nos fundos do lote, contíguo ou não, com volumetria manifestamente desproporcional em relação à edificação preexistente, comprometendo significativamente a

integridade do bem e sua relação espacial com o entorno. Do ponto de vista da preservação, isso costuma ser considerado inadequado, pois o valor cultural de um imóvel, principalmente de bens tombados isoladamente, normalmente não está apenas na fachada, mas também na sua estrutura, nos espaços internos, nas técnicas construtivas, na implantação no lote e na relação com o conjunto urbano.

A crítica ao fachadismo tem fundamento tanto técnico quanto jurídico, pois a preservação do Patrimônio Cultural busca manter a autenticidade e a integridade do bem cultural, e não apenas sua aparência externa. A própria Carta de Veneza de 1964 estabelece que o monumento histórico deve ser compreendido como uma obra arquitetônica completa e como testemunho histórico, e não apenas como um elemento decorativo isolado. Por isso, embora seja possível que um tombamento dê maior ênfase à preservação da fachada em determinados casos, a tendência atual é que a proteção considere o imóvel como um todo e sua relação com o entorno, evitando soluções que preservem apenas a fachada e descaracterizem completamente o restante do bem.

CAPÍTULO 3

TOMBAMENTO: PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO



OURO PRETO – RUA BERNARDO GUIMARÃES.



25. POSSO PROPOR O TOMBAMENTO DE UM IMÓVEL?

Sim. Qualquer pessoa física ou jurídica (inclusive o próprio proprietário) pode solicitar o tombamento de um imóvel ou área de relevante valor cultural.

O requerente deve reunir e apresentar documentos e provas que evidenciem o valor cultural do bem, como reportagens, fotografias, documentos históricos, estudos e pesquisas. Recebido o pedido, o órgão competente avaliará a documentação, podendo solicitar complementos e realizar novos estudos, e decidirá sobre a relevância cultural e o interesse administrativo pelo tombamento.

A competência para receber o pedido depende da abrangência do valor cultural: bens de interesse nacional devem ser encaminhados ao IPHAN; bens de âmbito regional, ao órgão estadual de patrimônio (em Minas Gerais, IEPHA/MG); e bens de âmbito local, na maioria dos casos, à Secretaria Municipal de Cultura ou ao Conselho Municipal de Patrimônio Cultural (**ver questão 88**).

Cada órgão tem o seu protocolo específico, no sentido de indicar a documentação mínima necessária à solicitação de abertura de processo de tombamento, como também um procedimento específico que orienta a instrução processual e os passos e etapas a serem vencidos. No caso do IPHAN, a documentação mínima encontra-se especificada na “Carta de Serviços ao Cidadão do IPHAN”, disponível no site do Instituto e o procedimento referente à instrução do processo de tombamento é definido pela Portaria SPHAN nº 11, de 11 de setembro de 1986.

Por fim, convém ressaltar que o tombamento nem sempre é a única - nem a mais adequada – forma de proteção. Mesmo quando a relevância do bem é reconhecida, cabe à Administração Pública escolher o instrumento jurídico de preservação, que pode incluir inventário (**ver questão 100**), zoneamento (**ver questão 97**), chancela de paisagem (**ver questão 102**) ou declaração de interesse cultural, entre outras medidas.

26. QUEM DETERMINA O TOMBAMENTO DE UM IMÓVEL?

Isso irá depender se o tombamento será em âmbito nacional, estadual ou municipal (**ver questão 09**). Em se tratando de tombamento federal, quem o promove é o IPHAN (**ver questão 93**), sendo que internamente, a respectiva Superintendência Estadual (há representação estadual do IPHAN em todos os estados e no Distrito Federal) e a Coordenação-Geral de Identificação e Reconhecimento (CGID) são responsáveis por juntar os documentos necessários e proceder às análises técnicas necessárias para demonstrar a importância cultural do imóvel em causa e o Conselho Consultivo – formado por especialistas em história, arte, arqueologia e áreas afins – analisa o processo e emite parecer sobre sua relevância. Esses conselheiros representam diversos setores da sociedade e entidades de preservação do patrimônio, não sendo necessariamente servidores do IPHAN, o que aproxima a decisão aos interesses técnicos e públicos. Se o Conselho for contrário, qualquer interessado pode pedir revisão da

decisão; se o parecer for favorável, o processo segue para homologação pelo Ministro de Estado da Cultura, que profere a decisão final, determinando, então, a inscrição do bem imóvel em questão no Livro do Tombo relacionado aos valores culturais reconhecidos.

No âmbito estadual, cada Estado pode elaborar sua própria legislação sobre tombamento, que geralmente está alinhada às normas federais, com variações procedimentais. Em regra, também há um conselho paritário, composto por representantes do poder público e da sociedade civil, que aprecia o mérito da relevância cultural, sendo que compete ao Chefe do Executivo (Governador ou, em alguns casos, Secretário Estadual de Cultura) a determinação da inscrição do bem no respectivo Livro do Tombo.

Por fim, no âmbito municipal destacam-se os Conselhos Municipais de Cultura ou de Patrimônio Cultural (**ver questão 88**) presentes na maioria das cidades. Esses conselhos reúnem representantes da administração municipal e da sociedade civil e têm sua organização definida por lei local. Em muitos Municípios são eles que analisam e decidem, em última instância, sobre o tombamento. Os membros costumam representar igrejas, associações de moradores, entidades profissionais (como o CAU e CREA, por exemplo) e outras organizações locais. Qualquer pessoa pode procurar o Conselho Municipal, geralmente ligado à Secretaria de Cultura, para obter informações sobre suas atividades, sobre a composição dos membros e sobre formas de participação (**ver questões 88 a 90**).

27. QUEM AVALIA O VALOR CULTURAL DE UM BEM NO PROCESSO DE TOMBAMENTO?

A avaliação final do valor cultural de um bem, em âmbito federal, é feita pelo Conselho Consultivo do IPHAN, composto por 32 conselheiros que representam entidades e pessoas vinculadas à proteção do Patrimônio Cultural, incluindo profissionais do poder público e representantes da sociedade civil.

O processo de tombamento inicia-se, no âmbito do IPHAN, com a instrução pela respectiva Superintendência Estadual e pela Coordenação-Geral de Identificação e Reconhecimento (CGID), que realizam o levantamento documental, estudos e fotografias, e emitem parecer sobre o mérito do tombamento. Em seguida, a Procuradoria Federal junto ao IPHAN analisa a legalidade do ato. Caso haja oposição do proprietário, os citados departamentos devem responder aos argumentos apresentados.

Concluídas essas etapas, o processo é encaminhado ao Conselho Consultivo, que decide favorável ou contrariamente ao tombamento. Assim, a respectiva Superintendência Estadual e a CGID preparam e instruem o processo, mas a decisão final sobre o mérito cultural cabe ao Conselho Consultivo. Com parecer favorável do Conselho, o processo segue para homologação pelo Ministro da Cultura, que tem a decisão final; se homologado, o bem é inscrito definitivamente no Livro do Tombo relacionado aos valores culturais reconhecidos; caso contrário, o processo é arquivado.

No âmbito municipal, em regra, os servidores técnicos do Município instruem o processo e a avaliação é realizada pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural ou estrutura equivalente (**ver questão 88**), composto por representantes do poder público e da sociedade civil. Em alguns Municípios o Conselho tem caráter meramente consultivo – suas decisões são recomendações –, enquanto em outros possui caráter deliberativo, cujas decisões são definitivas e vinculantes; nesse último caso, cabe ao próprio Conselho de Patrimônio (ou equivalente) decidir sobre o tombamento.

28. DURANTE O PROCESSO DE TOMBAMENTO PODE HAVER ALTERAÇÕES DAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DO IMÓVEL?

Não. Nos termos do art. 10, parágrafo único, do Decreto-Lei n.º 25/37: “Para todos os efeitos, salvo a disposição do art. 13 dessa Lei, o tombamento provisório se equiparará ao definitivo.” Tombamento provisório é medida administrativa que tem o objetivo de preservação enquanto se avalia a conveniência e a oportunidade do tombamento definitivo.

Assim, a partir da notificação ao proprietário sobre a instauração do procedimento de tombamento, qualquer modificação das características físicas do imóvel depende de prévia autorização do órgão competente. Embora o dispositivo trate do tombamento realizado pelo IPHAN, esse entendimento aplica-se também aos âmbitos estadual e municipal, em razão do princípio da subsidiariedade da norma federal.

Ressalte-se que intervenções aparentemente simples – como repintura de fachada, substituição de telhado ou remoção de uma parede interna – também exigem autorização prévia. A restrição alcança, igualmente, proprietários de imóveis no entorno do bem em processo de tombamento (**ver questões 81 a 83**).

29. QUAL É A FUNÇÃO DE CADA ÓRGÃO ENVOLVIDO NO PROCESSO DE TOMBAMENTO?

O processo de tombamento pode ser promovido no âmbito federal, estadual ou municipal e cada um dos entes federados possui um procedimento específico na condução desse processo.

Muito do que ocorre no âmbito federal é reproduzido pelos Estados e Municípios, em razão do princípio da subsidiariedade, sendo, portanto, relevante conhecer o processo conduzido pelo IPHAN, ainda que não se trate de uma regra geral.

Especificamente em relação à instituição federal, são 4 órgãos encarregados da condução do processo de tombamento: 1) a Superintendência Estadual e a Coordenação-Geral de Identificação e Reconhecimento (CGID), vinculada ao Departamento de Patrimônio Material e Fiscalização

(DEPAM) responsável por receber e instruir o processo; 2) o Arquivo Central do IPHAN, vinculado ao Departamento de Articulação, Fomento e Educação (DAFE), responsável pela abertura do respectivo processo; 3) a Procuradoria Federal junto ao IPHAN, responsável pelo exame do processo sob os aspectos da legalidade, motivação e instrução do ato administrativo; e 4) o Conselho Consultivo, responsável pela decisão final sobre o tombamento ou não do bem em causa. Há ainda outros atores envolvidos no processo a considerar: a Presidência do Instituto, que ratifica a decisão do Conselho Consultivo e o Ministro de Estado da Cultura, que homologa o tombamento em definitivo.

30. EM QUE MOMENTO O PROPRIETÁRIO É NOTIFICADO (INFORMADO) DO TOMBAMENTO DO SEU IMÓVEL?

Antes de efetivar um tombamento. A Administração Pública conduz o processo de tombamento – procedimento administrativo no âmbito do Poder Executivo (municipal, estadual ou federal) – que vai além da mera avaliação técnica do valor cultural, assegurando o devido processo legal, e o contraditório, de forma a permitir a manifestação dos interessados e a desenvolver estudos técnico-científicos, entrevistas e consultas públicas. No curso dessa instrução, delibera-se sobre o instrumento de proteção mais adequado e, durante o processo (que se inicia com a notificação do proprietário), o imóvel fica tombado provisoriamente, o que impõe, desde logo, restrições próprias do tombamento definitivo enquanto o processo tramita.

Assim, logo com o início do referido processo, identificados minimamente atributos que justifiquem a proteção em determinada esfera do Poder Público, o proprietário deve ser notificado e poderá manifestar-se ou contestar a medida (**ver questão 31**). Embora a legislação patrimonial não discipline expressamente, entende-se que vizinhos e demais titulares de direitos potencialmente afetados também devam ser comunicados – inclusive por edital, quando cabível – para assegurar seus direitos processuais.

Concluída a instrução e decidido o mérito cultural do bem, o proprietário será novamente notificado para ciência do tombamento definitivo e das providências subsequentes, como a averbação do tombamento no registro imobiliário (**ver questão 37**).

31. O PROPRIETÁRIO PODE CONTESTAR O TOMBAMENTO DO SEU IMÓVEL?

Sim. Qualquer pessoa afetada pelos efeitos do tombamento pode apresentar contestação, em especial, o proprietário do imóvel tombado e os proprietários dos imóveis vizinhos.

No Brasil, todos têm o direito de se defender quando há limitações ao exercício de seus direitos. Com o tombamento, o proprietário fica impedido de promover alterações que descaracterizem o bem,

conforme atributos correspondentes aos valores culturais que motivaram a proteção, e os vizinhos podem ser impedidos de realizar obras que comprometam a vizinhança e a ambiência dos bens tombados; por isso ambos podem impugnar o ato no respectivo processo administrativo.

Em regra, o proprietário tem 15 dias, contados da data em que é notificado, para apresentar suas razões de impugnação. Embora a norma patrimonial preveja a notificação apenas do proprietário do bem tombado, quando o ato afetar terceiros, o Poder Público deve comunicar todos os interessados – mesmo que seja por edital –, assegurando-lhes, igualmente, o prazo de 15 dias para contestar.

Na prática, é incomum que o proprietário e demais afetados consigam demonstrar a falta de mérito cultural do tombamento, pois esse exame costuma ser técnico e realizado por especialistas e representantes da comunidade. Ainda assim, eles podem questionar as limitações impostas e, principalmente, a legalidade e a regularidade do procedimento administrativo adotado.

Por fim, a contestação mencionada é, primordialmente, de natureza administrativa, dirigida ao órgão responsável pelo tombamento. Nada impede, contudo, que o interessado leve a controvérsia ao Judiciário, caso identifique irregularidades. O controle judicial não se presta a reavaliar o mérito técnico do reconhecimento do valor cultural, mas a verificar a observância dos requisitos formais, da legalidade e das garantias processuais.

32. OS VIZINHOS AFETADOS TAMBÉM PODEM CONTESTAR O TOMBAMENTO DE UM IMÓVEL?

Sim. Vizinhos que sofrem limitações no exercício do seu direito de propriedade têm legitimidade para se manifestar no processo administrativo de tombamento. Na prática, suas impugnações não devem focar o mérito técnico do valor cultural, mas na delimitação da área de entorno, na extensão e nos tipos de restrições impostas e na legalidade do procedimento adotado.

A identificação dos imóveis considerados vizinhos é feita caso a caso (**ver questões 81 e 82**); não existe distância fixa aplicável. Quando afetados, os vizinhos devem ser notificados – inclusive por edital quando necessário – e podem, se houver irregularidades, buscar tanto a via administrativa quanto a judicial para questionar o ato.

33. SE A CONTESTAÇÃO DO PROPRIETÁRIO OU DOS VIZINHOS DE UM BEM EM PROCESSO DE TOMBAMENTO NÃO FOR ACEITA, O QUE AINDA PODE SER FEITO?

O tombamento é um procedimento administrativo (promovido pelo Município, Estado ou União), no qual o proprietário e os vizinhos têm oportunidade de apresentar contestação (**ver questões 31 e 32**) quando identificam alguma irregularidade. Se essas contestações não forem acolhidas, o tombamento poderá ser concluído e as restrições ao imóvel e à sua vizinhança serão impostas.

Contudo, a Constituição assegura que nenhuma lesão ou ameaça a direito ficará fora da apreciação do Poder Judiciário. Assim, decisões administrativas, inclusive de tombamento, podem ser discutidas judicialmente. Mesmo que o órgão público rejeite a contestação no âmbito administrativo, os interessados podem recorrer ao Judiciário.

É importante observar que o juiz não substitui o administrador público na decisão de tomar: a competência para declarar o valor cultural é administrativa. Em sede judicial, o que normalmente se discute não é se o bem possui valor cultural, mas se o processo de tombamento observou todos os requisitos legais e procedimentais; se as limitações foram corretamente impostas aos proprietários ou vizinhos; e se há direito a indenização em face das restrições impostas (**ver questão 22**), especialmente quando há prejuízos exorbitantes.

Portanto, a sentença judicial tende a analisar a legalidade e a regularidade do procedimento e a proteção dos direitos dos afetados, não a redefinir o valor cultural do imóvel.

34. EXISTEM PRAZOS PARA A DELIBERAÇÃO FINAL DE UM PROCESSO DE TOMBAMENTO?

No caso do tombamento federal, a legislação define uma série de prazos para que os diferentes órgãos e agentes envolvidos se manifestem ou despachem. Por exemplo: o proprietário tem o prazo de 15 dias para impugnar a abertura do processo de tombamento, a contar da sua notificação; ou o prazo de 60 dias para que o Conselho Consultivo do IPHAN delibere sobre a decisão definitiva de tomar ou não. Todo o fluxo próprio ao procedimento de tombamento está previsto na Portaria SPHAN nº 11, de 11 de setembro de 1986.

No âmbito estadual, os prazos são definidos pela legislação de cada Estado. Em Minas Gerais, por exemplo, estão previstos na Portaria nº 29/2012 do IEPHA, que regula os procedimentos de instrução dos processos de tombamento.

No âmbito municipal, os prazos são fixados pela legislação local, frequentemente alinhada à norma federal por força do princípio da subsidiariedade.

Não é comum, entretanto, um prazo único e absoluto para a conclusão integral de um processo de tombamento. A Constituição, no art. 5º, LXXVIII, garante a todos a razoável duração do processo e os meios de celeridade na sua tramitação, aplicáveis tanto às vias judiciais quanto administrativas. Se o procedimento se prolongar sem justificativa, os interessados podem recorrer ao Judiciário para obter sua conclusão.

É importante destacar que vícios processuais, inclusive a morosidade administrativa, não afastam o reconhecimento do valor cultural do bem: a eventual demora na conclusão do processo de tombamento não confere a ninguém o direito de demolir ou descaracterizar um imóvel de relevância cultural – conforme o Enunciado 18 do Conselho da Justiça Federal, elaborado na I Jornada de Direito do Patrimônio Cultural (2023): “Eventual nulidade do processo administrativo de tombamento não prejudica o reconhecimento da relevância cultural do bem.” Por fim, convém ponderar que essa morosidade frequentemente decorre da insuficiência histórica de recursos humanos e materiais nos órgãos de preservação – como o IPHAN e suas instâncias estaduais e municipais – responsáveis pela identificação, análise de intervenções, monitoramento, fiscalização e conservação. Essa sobrecarga de atribuições, combinada com a segmentação limitada de funções e quadros deficitários, explica a extrapolação de prazos e reforça a necessidade de fortalecimento institucional.

35. A PARTIR DE QUANDO O ATO DE TOMBAMENTO SE TORNA EFICAZ?

O tombamento definitivo passa a valer com a inscrição do imóvel em um dos Livros do Tombo, mesmo que ainda não se tenha feito a averbação do tombamento no Cartório de Imóveis (**ver questão 37**).

Importante destacar, todavia, que as restrições ao imóvel já devem ser observadas desde o tombamento provisório (**ver questão 17**), que se dá com a notificação da abertura de processo de tombamento ao proprietário. A partir dessa notificação, qualquer obra de intervenção no imóvel só será possível mediante prévia autorização do órgão público responsável pelo tombamento, seja ela municipal, estadual ou federal.

36. O TOMBAMENTO DE BENS IMÓVEIS PODE SER CANCELADO?

Sim. Contudo, é importante esclarecer que o cancelamento do tombamento não implica, necessariamente, a perda do valor cultural do bem. Como o tombamento é apenas uma das formas de proteção do Patrimônio Cultural, em determinadas circunstâncias de interesse público, ele pode ser revogado desde que se adote outra medida de proteção adequada.

Ademais, o artigo 19 do Decreto-Lei n.º 25/1937 prevê que, se o proprietário informar aos órgãos de proteção a impossibilidade financeira de conservar ou reparar o imóvel tombado (**ver questão 79**) e esses órgãos não custearem nem executarem as obras necessárias, o proprietário poderá requerer o cancelamento do tombamento. Embora previsto em lei, trata-se de hipótese excepcional e controvertida, porquanto a combinação da ausência de recursos privados com a inércia do Poder Público não deve, em princípio, justificar a desproteção do Patrimônio Cultural.

Há dúvida frequente quanto aos imóveis já amplamente descaracterizados ou em avançado estado de deterioração: seria lícito cancelar o tombamento em razão da perda do suporte físico? Entre os argumentos correntes estão o alto custo da recuperação, a preservação da condição de ruína como valor histórico, a consolidação no tempo de intervenções descaracterizantes e questões de segurança pública em decorrência do risco de desabamento.

Embora tais argumentos possam ser legítimos, não se pode deixar de reconhecer que, em muitos casos, são invocados para dissimular interesses espúrios – frequentemente de natureza econômica – que visam à destruição do Patrimônio Cultural.

Por isso, é fundamental distinguir suporte físico e significado cultural: a degradação estrutural não equivale, necessariamente, à perda do valor simbólico. Um imóvel onde tenha nascido o fundador de uma cidade, por exemplo, mantém seu significado mesmo em estado avançado de deterioração e deve ser preservado na maior medida do possível. Além disso, há um princípio relevante, tratado adiante (**ver questão 117**), relativo à vedação da vantagem ilícita, que impede que o aproveitamento econômico de um imóvel ou área tombada, cuja destruição tenha sido causada por terceiros, gere vantagem para quem contribuiu para essa destruição.

CAPÍTULO 4

TOMBAMENTO: EFEITOS



ANTIGA PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY E CÂMARA MUNICIPAL E IGREJA DO ROSÁRIO NA RUA DR. SAMUEL COSTA.



37. CONCLUÍDO O TOMBAMENTO, O REGISTRO (MATRÍCULA) DO IMÓVEL TOMBADO É ALTERADO?

Sim. Esta é mais uma das diferentes obrigações e limitações a que se sujeitam os proprietários de imóveis tombados. A averbação do tombamento no registro do imóvel tem como objetivo principal dar publicidade às restrições a que o imóvel está sujeito. Por lei, somente o bem tombado deve ter seu registro imobiliário alterado, não sendo necessário alterar o registro (matrícula) dos imóveis do entorno.

A responsabilidade pela averbação compete ao IPHAN (para os bens tombados em âmbito federal). No entanto, caso a transcrição ainda não tenha sido feita, compete ao proprietário adquirente promover, no prazo de 30 dias, a apresentação ao cartório de registro de imóveis da certidão expedida nos autos do processo de tombamento e requerer que seja feita a alteração da matrícula. Nesse caso, as despesas com a alteração serão de responsabilidade do proprietário.

Do mesmo modo, uma casa ou área que esteja localizada em um bairro ou em uma cidade tombada em seu conjunto, ainda que não tenha sido tombada individualmente, também deverá ter a certidão de tombamento averbada na matrícula do imóvel.

Por fim, é importante destacar que o número de matrícula do imóvel permanecerá o mesmo, alterando apenas o seu conteúdo para fazer constar o ato de tombamento.

38. EXISTE SANÇÃO PARA A NÃO ALTERAÇÃO DO REGISTRO (MATRÍCULA) DE IMÓVEL TOMBADO?

Quando um imóvel é tombado ou passa a estar em uma área tombada, é preciso que se faça a averbação do tombamento na respectiva matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis (**ver questão 37**). Essa averbação - que é uma alteração no registro - é obrigação do Órgão que promoveu o tombamento.

Acontece que a Lei estabelece que se a averbação do tombamento não foi feita no momento apropriado, essa alteração passa a ser obrigação do adquirente no momento em que o imóvel é transferido de propriedade, ou seja, aquele que compra ou que herda ou que ganha um imóvel tombado é quem tem o dever de providenciar a averbação.

O art. 13, § 1º, do Decreto-Lei nº 25/1937, estabelece que no caso de transferência de propriedade dos bens tombados, “deverá o adquirente, dentro do prazo de trinta dias, sob pena de multa de dez por cento sobre o respectivo valor, fazê-la constar do registro, ainda que se trate de transmissão judicial ou causa mortis”.

Portanto, a melhor recomendação é que, ao adquirir um imóvel, o proprietário procure se informar se ele é tombado ou se encontra em área tombada e, a partir daí, considerar as obrigações mencionadas nos parágrafos anteriores.

39. OS BENS MÓVEIS LOCALIZADOS EM UM IMÓVEL TOMBADO TAMBÉM ESTÃO TOMBADOS?

Pode ser que sim, todavia, só se consideram tombados os bens móveis que, pela sua relação e importância, integram indissociavelmente a história, a leitura e o valor cultural do imóvel – situação conhecida como tombamento por acessão de bens móveis integrados. Tal situação deve estar claramente evidenciada no processo de tombamento, a partir das análises de mérito e decisões nele contidas, ou estabelecida em ato administrativo próprio, a exemplo da Resolução nº 13/1985 do Conselho Consultivo do IPHAN, que promoveu a “averbação à inscrição nos Livros do Tombo da SPHAN dos acessórios que compõem os edifícios religiosos tombados”.

Exemplo: imagens sacras e obras de arte presentes no interior de uma igreja costumam fazer parte do significado do templo e, por isso, são tratadas como elementos integrados ao imóvel. Nessas condições, não devem ser removidas, pois a sua retirada, em grande parte dos casos, comprometeria a compreensão do bem edificado como um todo.

Por outro lado, existem bens móveis que não possuem qualquer relação com a história e o contexto artístico-cultural do imóvel onde se localizam. Em algumas situações, até contribuem para a descaracterização do valor cultural do imóvel, como equipamentos de ar-condicionado de um museu, cuja sede é um prédio histórico. Apesar de serem úteis para os visitantes, tais equipamentos não são atributos de reconhecimento de valor do bem tombado e podem ser manejados sem maiores empecilhos, após prévia autorização do órgão tombador.

Quando os bens móveis incorporarem o imóvel tombado de maneira indissociável, o dossiê de tombamento ou um inventário específico deve fazer uma descrição precisa de todos os elementos que justificam o tombamento integrado. A Casa de Chico Mendes, localizada no Município de Xapuri, no Estado do Acre, é um bom exemplo. O tombamento inclui todo o seu acervo, que abrange desde mobiliários até utensílios domésticos e que são importantes para a caracterização do modo de viver dos seringueiros daquela parte do país, representados na figura notável de Chico Mendes, seringueiro, ativista ambiental e ícone mundial na defesa da Amazônia e dos povos originários.

Vários tombamentos mais antigos não tiveram essa preocupação de discriminar os elementos móveis que também integram o valor cultural do imóvel. Ainda assim, diante de um dossiê ou inventário incompleto, o mais importante será a realização de uma análise técnica para saber se a retirada ou o dano a um componente móvel pode ou não comprometer a melhor compreensão do valor cultural do bem tombado como um todo. Nesse contexto, cabe lembrar que todo tombamento pode ser retificado, se assim entendido como necessário, por meio de procedimentos administrativos específicos.

40. UM IMÓVEL TOMBADO DEVE MANTER SEU USO ORIGINAL?

Não. Não se exige que um imóvel tombado preserve seu uso original. Seria impraticável e, em vários casos, ética e socialmente indesejável, por exemplo, manter uma senzala do século XVIII em uso original ou operar um antigo hospício como tal. O tombamento protege o suporte físico e as características materiais do bem, não sua destinação.

Entretanto, podem existir situações em que o uso pretendido seja incompatível com a estrutura física do imóvel ou com seus valores culturais. Por exemplo, não é adequado que um imóvel de pau a pique funcione como serralheria, devido aos impactos dessa atividade; assim como não é compatível com o valor religioso de uma igreja tombada sua utilização como boate noturna. Portanto, embora não haja, em regra, restrição absoluta ao uso, é vedado empregá-lo de modo a descaracterizar seu valor cultural ou comprometer sua integridade.

A possibilidade de diversificação do uso do bem cultural, em vários casos, deve ser até estimulada, afinal, isso pode significar uma maneira de rentabilizar o Patrimônio Cultural para que ele seja sustentável. Com as devidas precauções para que um centro histórico não acabe se tornando um parque temático, é possível, sim, que um casarão oitocentista que, originalmente, tenha servido como residência seja adaptado para funcionar como pousada, por exemplo.

Por fim, não se pode esquecer que, independentemente do tipo de uso, qualquer empreendimento depende das devidas autorizações dos órgãos públicos competentes para funcionamento – especialmente as autorizações estabelecidas pelo Município sobre uso e ocupação do solo e código de posturas – e, muitas vezes, quando envolve imóveis tombados, as exigências são mais específicas, como exigência de laudo do corpo de bombeiros ou estudo de impacto de vizinhança (**ver questões 126 e 128**).

41. QUAIS OS LIMITES ÀS POSSIBILIDADES DE USO DE UM IMÓVEL TOMBADO?

Um imóvel tombado não precisa, necessariamente, conservar seu uso original. É possível diversificar suas funções, desde que se preserve o significado cultural – evidenciados em determinados atributos físicos – do bem e sua integridade física. No entanto, é preciso observar parâmetros legais e técnicos, como os aspectos ambientais e urbanísticos aplicáveis. A Lei de Uso e Ocupação do Solo e o Código de Posturas do Município onde o bem se situa devem ser respeitados; em empreendimentos de maior porte, pode ser exigido Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme previsto no Plano Diretor municipal e outros documentos técnicos pertinentes ao licenciamento ambiental.

O uso do imóvel deve ser compatível com suas características culturais e estruturais. Por exemplo, não seria adequado transformar um cinema histórico em um supermercado se tal adaptação comprometer

a leitura e os atributos do bem. Em outras palavras, as novas utilizações devem se adaptar às exigências de preservação do significado cultural do imóvel, não o contrário.

Adicionalmente, é preciso pensar na autossustentabilidade do Patrimônio Cultural, ou seja, de que modo os seus proprietários poderiam manter e conservar o bem, explorando-o economicamente, desde que de modo adequado.

É possível montar uma pousada em um casarão antigo? Instalar um comércio no andar térreo de um sobrado? Organizar uma biblioteca em uma antiga estação ferroviária? A princípio, sim. Todas essas opções de uso não comprometem o significado ou a relevância do bem cultural em causa, no entanto, uma preocupação a mais deve se ter com o “patrimônio vivo”, que é a humanização dos bens culturais. Seria questionável do ponto de vista social transformar um determinado centro histórico “vivo”, com moradores, seus hábitos, festas e tradições, em um complexo turístico voltado exclusivamente para a exploração econômica, como também são indesejáveis processos de gentrificação. Ainda que, nesse caso, o retorno financeiro seja alto e os imóveis sejam mantidos em bom estado de conservação, o elemento cultural como um todo sofreria forte impacto no seu significado e relevância, já que Patrimônio Cultural não se resume ao objeto físico em causa, e sim diz respeito, especialmente, ao valor cultural que esse bem possui para a comunidade.

42. POSSO VENDER OU ALUGAR UM IMÓVEL TOMBADO?

Sim. A locação de imóvel tombado, em regra, não está proibida, mas exige cuidados específicos. Mesmo que o contrato atribua ao inquilino a obrigação de conservação e manutenção, a responsabilidade perante o Poder Público permanece com o proprietário. Ocorrendo dano ao bem, a administração poderá exigir a reparação diretamente do proprietário, independentemente da apuração de culpa. Trata-se da responsabilidade objetiva do proprietário de um bem tombado.

Quanto à alienação (venda) de um bem tombado, até 2015, vigorava o direito de preferência da Administração – União, Estados e Municípios – mediante comunicação prévia aos órgãos de proteção do Patrimônio Cultural, ou seja, antes de anunciar a venda do imóvel para particulares, o proprietário deveria consultar o Poder Público sobre o seu interesse em adquirir o bem. Esse instituto, no entanto, foi revogado pelo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015). Ainda assim, é recomendável verificar eventuais normas e procedimentos administrativos locais antes de concluir a venda, pois Estados ou Municípios podem ter exigências complementares.

43. É POSSÍVEL A PENHORA DE UM BEM IMÓVEL TOMBADO EM UM PROCESSO DE EXECUÇÃO?

Sim. Penhora é a restrição judicial de bens ou direitos do devedor no processo de execução para garantir o pagamento de uma dívida: não transfere imediatamente a propriedade, apenas cria um ônus

sobre os bens, que poderão ser avaliados e vendidos em hasta pública (leilão) para satisfazer o crédito. O produto da venda é destinado ao credor, mas há limites legais sobre o que pode ser penhorado.

Já o tombamento é um ato administrativo que declara o valor cultural de um bem, gerando limitações à propriedade. No caso de uma penhora judicial de um imóvel tombado, isso não gera nenhuma sequelas ou condição sobre o tombamento existente. Todavia, é bom que se diga que a responsabilidade primeira pela conservação de um bem tombado é sempre do proprietário (**ver questão 45**), independentemente de estar ou não o bem penhorado, portanto, a condição de penhora não exime o proprietário de continuar atento à conservação do imóvel tombado.

Eventual restrição à penhora de um imóvel tombado não decorre do tombamento em si, mas de circunstâncias concretas do imóvel – por exemplo, se for residência única da família – as quais podem torná-lo impenhorável por essa razão, e não em função do tombamento.

44. POSSO EXPLORAR ECONOMICAMENTE UM IMÓVEL TOMBADO?

Sim. O tombamento recai sobre o imóvel, não sobre seu uso, de modo que a exploração econômica é permitida, desde que não comprometa a integridade física do bem e seja compatível com seu valor patrimonial. Assim, um casarão tombado pode funcionar como hotel ou restaurante, por exemplo, desde que haja as licenças e alvarás exigidos e que as intervenções necessárias preservem os atributos protegidos. Em regra, é o uso que deve se adequar às especificidades do imóvel tombado, e não o contrário; por isso, alterar substancialmente as feições do bem para adaptá-lo a uma finalidade econômica costuma ser mais difícil (**ver questão 40**).

45. QUEM É O RESPONSÁVEL PRINCIPAL PELA CONSERVAÇÃO/MANUTENÇÃO DO IMÓVEL TOMBADO?

A conservação e manutenção do imóvel tombado é de responsabilidade direta do seu proprietário. Mesmo que o imóvel seja alugado, emprestado ou administrado por terceiros, a responsabilidade inicial pela preservação e por eventuais danos recai sobre o proprietário registrado, ainda que este não tenha participado do ato danoso. Trata-se da responsabilidade objetiva: exige-se a reparação independentemente de culpa.

Se o dano ao bem tombado não tiver sido praticado pelo proprietário, este poderá, posteriormente, propor ação de regresso contra o autor do prejuízo para obter o respectivo ressarcimento. Contudo, perante a Administração Pública e terceiros, caberá primeiramente ao proprietário a obrigação de reparar o dano. Da mesma forma, quem adquire um imóvel tombado já descaracterizado ou danificado

assume o dever de reparar ou restaurar o patrimônio, mesmo sem ter causado a degradação anterior **(ver questão 46)**.

Para os bens que não possuem um proprietário imediato, como no caso dos bens pertencentes a vários herdeiros ou de imóveis que não estão devidamente registrados em cartório, os responsáveis pela conservação e eventuais danos serão as pessoas que possuem interesse direto sobre o bem. A alegação de “ausência de proprietário” não exime a obrigação de cuidar do imóvel tombado.

Por fim, é bom que se diga que essa responsabilidade pela reparação dos danos diz respeito à responsabilidade civil, ou seja, quem terá que arcar com as despesas para a recuperação de dano patrimonial (sempre o proprietário). Existe outra questão que é em relação à responsabilidade penal. Destruir ou deteriorar bens tombados é crime, conforme a Lei nº 9.605/1998. Nesse caso, a pessoa que diretamente cometeu ou contribuiu para o dano é quem responderá diretamente pela conduta criminosa e não necessariamente o proprietário.

46. QUEM ADQUIRE UM IMÓVEL TOMBADO JÁ DESCARACTERIZADO OU DANIFICADO TEM ALGUMA RESPONSABILIDADE?

Sim, pois se trata de uma obrigação, chamada, no Direito, de *propter rem*, ou seja, é transmitida juntamente com o bem em causa. Uma vez que determinado imóvel de valor cultural é descaracterizado ou danificado, sempre haverá a obrigação de recuperá-lo. O dever de reparar é imprescritível e, se o imóvel for vendido ou transmitido para outra pessoa, a responsabilidade por essa recuperação é transmitida automaticamente.

Portanto, em se tratando de bens imóveis tombados, aqueles que o adquirem devem sempre levar em consideração que serão responsáveis pelos eventuais danos – mesmo que preexistentes à aquisição – e pelas reparações necessárias, não importando se o imóvel foi comprado, herdado **(ver questão 47)** ou mesmo havido em doação.

47. OS HERDEIROS DE UM IMÓVEL TOMBADO SÃO RESPONSÁVEIS PELA SUA CONSERVAÇÃO?

Sim. E aqui cabe fazer algumas considerações importantes relacionadas ainda sobre o dever de conservação do Patrimônio Cultural. Como dito anteriormente **(ver questão 45)**, o proprietário será sempre o responsável direto pela manutenção e conservação do imóvel tombado. No entanto, não sendo possível identificar o proprietário do imóvel, todos aqueles que possuem interesse sobre o bem, seja por contrato, por afinidade, ou mesmo por consanguinidade (parentes), assumirão essa responsabilidade.

Em se tratando de bens culturais, a responsabilidade dos herdeiros é solidária: todos respondem igualmente pela obrigação, sem benefício de ordem. Assim, se o imóvel tombado encontra-se em ruínas e nenhum dos herdeiros toma providências, o Poder Público poderá exigir de qualquer um deles a totalidade da reparação, independentemente da situação econômica ou do fato de uns residirem e outros não no imóvel tombado. O herdeiro que assumir os encargos poderá depois cobrar dos demais suas respectivas cotas, mas, perante a Administração, qualquer um deles pode ser acionado judicialmente.

48. O PROPRIETÁRIO DE UM IMÓVEL TOMBADO ALUGADO PODE TRANSFERIR A RESPONSABILIDADE DA CONSERVAÇÃO PARA O INQUILINO?

Não. Embora o contrato de locação possa atribuir ao inquilino obrigações de conservação – o que é válido entre as partes – a obrigação de reparar danos ao imóvel tombado recai, em primeiro lugar, sobre o proprietário. Assim, se houver lesão ao bem protegido, o Poder Público poderá exigir a reparação diretamente do proprietário, não sendo a existência de um acordo particular suficiente para afastar essa exigência administrativa ou judicial.

No Direito, é o que se chama de “responsabilidade objetiva”, ou seja, o proprietário será responsável pela conservação e reparação do bem tombado, independentemente de ter agido com culpa, em caso de danos ao imóvel.

Por fim, isso não quer dizer que o inquilino possa agir como bem entender, comprometendo a integridade do bem tombado. Caso seja ele o responsável direto pelo dano, ainda que o dever de reparação seja do proprietário, ele poderá ser responsabilizado penalmente por crime de dano ao patrimônio (art. 62 da Lei 9.605/98 – Lei de Crimes Ambientais), bem como sofrer sanções administrativas, como pagamento de multa, sem prejuízo da respectiva ação de regresso pela reversão dos danos causados ao bem tombado.

49. O QUE PODE OCORRER CASO O TOMBAMENTO IMPLIQUE UM PREJUÍZO ECONÔMICO MUITO GRANDE PARA O PROPRIETÁRIO? CABE ALGUMA INDENIZAÇÃO?

O tombamento, em regra, não gera direito automático a indenização: trata-se de uma limitação legítima imposta pelo poder público para proteger o Patrimônio Cultural e atender à função social da propriedade. No entanto, em situações excepcionais, as restrições decorrentes do tombamento podem tornar praticamente inviável o aproveitamento econômico do bem. Um exemplo extremo seria o caso de sítios arqueológicos muito sensíveis, nos quais obras e até o acesso ao terreno podem ser interditados, tornando o imóvel totalmente incapaz de ser aproveitado economicamente.

Nesses casos extremos, o proprietário pode propor judicialmente ação de desapropriação indireta (**ver questão 22**) alegando que os impedimentos impostos pela proteção configuram uma desapropriação de fato. Se acolhido, o pedido pode resultar em indenização justa, prévia e em dinheiro.

Uma hipótese análoga ocorre com imóveis situados no entorno de um bem tombado. Para preservar a visibilidade e a ambiência, a legislação pode proibir ou limitar intervenções nas áreas vizinhas e, quando essas restrições se mostram tão severas que impedem definitivamente o aproveitamento econômico da propriedade, também pode caber pleito de compensação via ação de desapropriação indireta. Essas situações, porém, são muito pouco frequentes.

Alguns Municípios adotam mecanismos para amenizar perdas, como a “transferência do direito de construir” (**ver questão 119**), que permite compensar proprietários afetados, mas tais instrumentos dependem de regulamentação local e não estão disponíveis em todas as cidades.

Por fim, é importante insistir que, em regra, as limitações administrativas não autorizam indenização. Restrições razoáveis e proporcionais como limitar as possibilidades de intervenção construtiva, vedar construção que impeça a visibilidade de bem tombado ou exigir que as possibilidades de uso de um imóvel tombado sejam compatíveis com seu valor cultural, são medidas legítimas de proteção cultural. Assim como em outras limitações urbanísticas – tais como em zonas próximas a hospitais, linhas de transmissão ou propriedades rurais –, essas medidas decorrem da função social da propriedade, e não ensejam direito a qualquer compensação.

50. O PROPRIETÁRIO DE UM IMÓVEL TOMBADO DEVE PERMITIR O LIVRE ACESSO DE PESSOAS PARA FINS DE VISITAÇÃO?

Não necessariamente. Imagine o tombamento como um selo que reconhece o valor cultural e o interesse público de um imóvel – mas não transforma automaticamente a casa em museu. Muitos imóveis tombados já têm uso público (igrejas, cinemas, hotéis, restaurantes, lojas, escolas) e, nesses casos, o acesso do público é natural e necessário. Contudo, grande parte dos bens tombados é composta por residências privadas, e aí a questão fica delicada: obrigar a abrir a porta de casa para visita, por exemplo, atingiria direitos fundamentais, como a intimidade e a propriedade.

A legislação brasileira não impõe, em regra, a abertura irrestrita de imóveis privados tombados para visita. Ainda assim, existe um interesse público legítimo no acesso ao patrimônio. Por isso, quando um imóvel particular for exemplar único por seu valor histórico ou arquitetônico, o Poder Público pode negociar com o proprietário medidas que permitam alguma fruição pública sem violar a privacidade – por exemplo, visitas controladas, agendadas ou em dias específicos. Em outros países, há acordos similares (visita mensal mediante inscrição, por exemplo).

Também há instrumentos que condicionam benefícios a contrapartidas: no Brasil, o Projeto Monumenta vinculou financiamentos públicos à obrigação de ceder parte do bem a uso público por determinado período. Em suma, o proprietário não é automaticamente obrigado a permitir livre acesso, mas a Administração e o proprietário podem celebrar tratativas que conciliem preservação, fruição pública e respeito à vida privada.

51. EXISTEM LIMITES QUANTO AO TRÂNSITO DE VEÍCULOS EM ÁREAS TOMBADAS?

Sim. As restrições têm por objetivo preservar a integridade e a harmonia do bem tombado e de seu entorno. Por exemplo, núcleos urbanos do século XVIII podem, por questões morfológicas e risco à estabilidade das estruturas das edificações, não suportar o tráfego de veículos de carga ou ônibus de grande porte, o que justifica regulamentação específica.

A competência para disciplinar o trânsito local é do Município, sendo que as regras sobre o fluxo de veículos em áreas tombadas podem estabelecer restrições quanto ao tráfego de veículos pesados, definir horários específicos para carga e descarga, bem como limitar as possibilidades de estacionamento. O estudo prévio ao tombamento, necessário para determinar os parâmetros gerais de proteção, chama-se “dossiê de tombamento” (ver questão 11) e nele, quando necessário, podem ser indicadas também as medidas para controle do trânsito como parte das ações de preservação.

52. O TOMBAMENTO DE IMÓVEIS OU ÁREAS INTEIRAS (COMO BAIRROS) “CONGELA” A CIDADE IMPEDINDO SUA MODERNIZAÇÃO?

Não. Trata-se de uma percepção equivocada achar que o tombamento causa prejuízo aos proprietários, impedindo-os de utilizar seus bens livremente e de promover melhorias e adaptações. Toda propriedade urbana está subordinada à sua função social, e isso vale tanto para imóveis tombados quanto para os demais.

Em locais onde a legislação urbanística não é devidamente implementada, cria-se a impressão de que o dono do terreno pode construir sem limites, o que faz parecer que o proprietário de imóvel tombado estaria em desvantagem. No entanto, a legislação brasileira tem corrigido essa distorção: em muitas cidades maiores já está claro que há limites de aproveitamento do terreno, sendo exigido pagamento ou contrapartidas para quem deseje construir além desses parâmetros. Isso é justo, pois a infraestrutura urbana necessária para suportar maior adensamento – abastecimento de água, esgoto, coleta de lixo, mobilidade etc. – é custeada pela coletividade. Logo, não é razoável que quem eleva muito a ocupação de um lote imponha esses custos à sociedade sem compensação.

Quando o tombamento é percebido como prejuízo, muitas vezes isso decorre de interesses de especulação imobiliária, e não de um argumento consistente sobre qualidade de vida ou desenvolvimento urbano.

Ao contrário, há inúmeros casos em que o tombamento traz benefícios: incentivos públicos à conservação (**ver questão 118**), estímulo ao turismo local e a melhoria da qualidade do espaço urbano, que se torna mais agradável e harmonioso e pode até valorizar-se economicamente.

Além disso, o Município, que é quem tem competência para legislar em matéria urbana, pode estabelecer instrumentos de compensação para os proprietários de áreas diretamente afetadas e impossibilitadas de serem alteradas. É o caso, dentre outros instrumentos previstos no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), da “transferência do direito de construir”, em que o proprietário impedido de modificar ou ampliar sua edificação tem o direito de vender o potencial construtivo do seu imóvel para que alguém construa em outro lugar (**ver questão 119**). Também poderá haver a isenção de IPTU para os imóveis tombados que se encontrarem comprovadamente em bom estado de conservação.

53. É POSSÍVEL HAVER NOVOS LOTEAMENTOS EM PERÍMETROS TOMBADOS OU EM ÁREAS DE ENTORNO DE TOMBAMENTO?

Sim, é possível haver novos loteamentos em perímetros tombados ou em áreas de entorno de tombamento, desde que sejam observadas, de forma criteriosa, as normas jurídicas, urbanísticas e diretrizes patrimoniais aplicáveis. O tombamento não transforma, por si só, todo o território protegido em área intocável. A proteção do Patrimônio Cultural, especialmente em contextos urbanos, deve ser compreendida de maneira dinâmica, compatibilizando a preservação dos valores culturais com as necessidades legítimas de uso e ocupação do solo, próprias das cidades vivas e em constante transformação.

A viabilidade de novos loteamentos dependerá, sobretudo, da caracterização da área e dos parâmetros específicos estabelecidos pelos órgãos de proteção. Em muitos casos, os perímetros tombados são subdivididos em setores com diferentes graus de restrição, nos quais se admitem intervenções, desde que compatíveis com a ambiência, a paisagem, a densidade construtiva e os valores culturais protegidos. Nesses contextos, o parcelamento do solo pode ser autorizado como instrumento de ordenação urbana, desde que acompanhado de diretrizes claras, limites construtivos, medidas mitigadoras e mecanismos de controle que assegurem a preservação do conjunto. Ademais, a promoção de uma ocupação urbana qualificada contribui para evitar a recorrente e dramática situação das invasões e ocupações desordenadas, ainda tão marcantes em diversos Municípios brasileiros.

Por fim, é essencial destacar que a aprovação de novos loteamentos em áreas de interesse cultural não é automática nem discricionária, mas resulta de um processo técnico e jurídico complexo, que envolve análise interdisciplinar, participação de diferentes instâncias administrativas e, muitas vezes, controle

social. O critério central não é a mera localização do empreendimento, mas a sua compatibilidade material com os valores patrimoniais protegidos. Quando planejadas de forma adequada e submetidas a parâmetros restritivos, novas intervenções podem, inclusive, contribuir para a qualificação do espaço urbano e para a própria sustentabilidade da política de preservação.

54. O TOMBAMENTO PODE ESTABELEECER DIFERENTES GRAUS DE PROTEÇÃO E REGRAS PARA UM IMÓVEL?

Sim. O tombamento não segue um modelo único ou padronizado, até porque os bens culturais são únicos, como únicos são os valores culturais que motivaram a sua proteção. A União, os Estados e os Municípios podem estabelecer suas próprias normas e procedimentos de proteção, o que resulta em diferentes formas de conduzir o tombamento e de definir as regras de preservação. Assim, os graus de proteção podem variar de imóvel para imóvel ou mesmo dentro de um único bem, conforme suas diferentes estruturas, elementos arquitetônicos e valores históricos ou artísticos, havendo partes submetidas a maior rigor e outras com maior flexibilidade de intervenção.

Todas essas definições constam do dossiê de tombamento (no caso de tombamentos federais, nos respectivos processos de tombamento ou portarias publicadas especificamente para cada conjunto ou áreas de entorno de conjuntos e bens tombados isoladamente), que é o principal documento de referência. É nele que estão indicados os elementos protegidos e as regras que devem ser observadas para manutenção, conservação e intervenções. Em termos práticos, essas regras costumam se organizar em diferentes graus de proteção, como a proteção integral (quando o bem deve ser preservado em sua totalidade), a proteção parcial (quando determinados elementos, como fachadas ou volumetria, são prioritários) e a proteção de ambiência ou controle urbanístico (quando o foco está na inserção do imóvel no conjunto, garantindo a harmonia da paisagem). Por isso, antes de qualquer obra, a consulta ao dossiê é essencial. Um exemplo ajuda a ilustrar: um imóvel tombado composto por um casarão histórico e um terreno amplo pode ter proteção mais rigorosa para a edificação principal e regras mais flexíveis para o terreno, desde que não haja prejuízo à leitura e ao valor cultural do conjunto. Outro exemplo, no caso de conjuntos tombados, as poligonais de tombamento e de entorno de tombamento podem ser setorizadas, a cada setor cabendo parâmetros mais ou menos restritivos a depender de suas características e dos valores culturais que motivaram a proteção.

Também é importante diferenciar o tombamento isolado do tombamento de conjunto. No primeiro, as regras incidem diretamente sobre o imóvel específico. No segundo, mesmo imóveis não tombados individualmente passam a observar parâmetros de proteção, por integrarem uma ambiência culturalmente relevante, o que pode afetar aspectos como altura, volumetria, uso e aparência das edificações. Em síntese, o tombamento estabelece graus de proteção proporcionais ao valor cultural do bem, definidos no dossiê e aplicados na análise de cada intervenção.

55. QUANDO UM IMÓVEL TOMBADO OU INVENTARIADO É DEMOLIDO, O TOMBAMENTO OU INVENTÁRIO AINDA PERSISTEM?

Em regra, sim. A demolição de um imóvel tombado ou inventariado não faz desaparecer automaticamente a proteção jurídica associada ao bem. Isso ocorre porque o tombamento e o inventário não protegem apenas o suporte físico da edificação, mas principalmente o valor cultural que lhe foi atribuído. O patrimônio cultural não se confunde com a matéria física do bem (**ver questão 01**); ele está relacionado ao significado histórico, artístico, social ou simbólico que aquele bem representa para a coletividade.

Por essa razão, mesmo quando ocorre a destruição total ou parcial do imóvel, a proteção pode continuar incidindo sobre o local, suas ruínas ou a memória cultural associada ao bem. Em muitos casos, o Poder Público mantém a proteção do sítio, justamente para evitar que a demolição se converta em uma forma de eliminar a proteção legal existente.

Um ponto importante é que a destruição do bem não pode gerar vantagem para quem lhe deu causa (**ver questão 118**). Se fosse possível eliminar a proteção simplesmente demolindo o imóvel, isso estimularia condutas ilícitas destinadas a contornar as restrições impostas pelo tombamento. Por isso, a legislação e a atuação dos órgãos de patrimônio buscam impedir que a demolição resulte em benefício econômico ou urbanístico para o responsável pelo dano.

Também é importante compreender que, mesmo quando o suporte físico é atingido, o valor cultural pode permanecer. Há diversos exemplos disso. Após o incêndio de 2018 no Museu Nacional, por exemplo, o edifício sofreu danos severos e grande parte do acervo foi destruída. Ainda assim, o local continua sendo reconhecido como um espaço de enorme relevância histórica e científica, motivo pelo qual o processo de preservação e reconstrução foi mantido.

Por fim, é importante destacar que a demolição não autorizada de um bem tombado ou inventariado constitui infração grave. O responsável pode ser submetido a sanções administrativas, civis e penais, que podem incluir aplicação de multas, obrigação de reparar ou compensar o dano ao Patrimônio Cultural e, em casos mais graves, responsabilização criminal (**ver questões 112 e 114**). Essas medidas buscam assegurar que a proteção do patrimônio cultural não seja esvaziada por intervenções ilegais.

56. QUAIS AS CONSEQUÊNCIAS LEGAIS PARA O PROPRIETÁRIO QUE DEIXA SEU IMÓVEL TOMBADO OU INVENTARIADO RUIR?

O tombamento e também o inventário impõem ao proprietário obrigações passivas e ativas. De um lado, há deveres de não fazer, como não demolir, não descaracterizar e não intervir sem autorização; de outro, há deveres de fazer, especialmente o de conservar e manter a integridade do bem. Não é incomum a ideia equivocada de que o abandono do imóvel, até o seu colapso, afastaria a responsabilidade. Isso não procede: a deterioração por omissão também configura infração, e a responsabilidade é, em regra, objetiva (**ver questão 45**), ou seja, independe de culpa.

Além do proprietário, essa responsabilidade pode alcançar possuidores, detentores ou interessados diretos, como herdeiros, por se tratar de obrigação vinculada ao próprio bem (*propter rem*). As consequências podem ser civis, administrativas e penais: na esfera civil, pode haver obrigação de reparar o dano, reconstruir o bem ou indenizar; na administrativa, aplicação de multas e instrumentos como IPTU progressivo, edificação compulsória e até desapropriação, conforme o Estatuto da Cidade; e, na esfera penal, a conduta pode configurar crime contra o Patrimônio Cultural, nos termos da Lei nº 9.605, de Fevereiro de 1998, que dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências.

Nessas situações, é comum que o Ministério Público atue contra o proprietário e contra o Poder Público, quando este se omite no dever de fiscalização, podendo haver responsabilização solidária. Caso o responsável não tenha condições financeiras para realizar as obras, deve comunicar formalmente o órgão de proteção, conforme o art. 19 do Decreto-Lei nº 25 de 30 de novembro de 1937, que organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional. O que não é admissível, em nenhuma hipótese, é a omissão: deixar o imóvel ruir não é uma opção juridicamente tolerada.

57. UM IMÓVEL DESCARACTERIZADO QUE SE ENCONTRA EM CONJUNTO TOMBADO PODE SER MANTIDO (CONSOLIDADO) APÓS MUITOS ANOS?

No tombamento de conjuntos urbanos, o que se protege não é cada imóvel isoladamente, mas o conjunto urbano, a paisagem e os valores históricos, urbanísticos e arquitetônicos que justificaram o tombamento. Por isso, nem todo imóvel inserido no perímetro tombado é, individualmente, um bem de valor cultural. Um imóvel incompatível com o conjunto, que se apresente de forma destoante e sem valor cultural próprio, não passa a ser protegido apenas por estar dentro da área tombada, pois a proteção recai sobre o conjunto e sua ambiência, e não necessariamente sobre cada edificação isolada.

Se esse imóvel destoante já existia antes do tombamento, o proprietário, em regra, não será obrigado a demolir a construção. No entanto, isso não significa que exista um direito adquirido (**ver questão 58**) à descaracterização ou à manutenção indefinida de uma situação incompatível com o conjunto protegido. Intervenções futuras, como reformas, ampliações ou reconstruções, deverão observar as diretrizes de preservação do conjunto tombado e, sempre que possível, buscar a requalificação do imóvel, de modo que ele passe a dialogar melhor com a paisagem cultural protegida.

Além disso, é importante lembrar que o dever de reparar dano ao Patrimônio Cultural é considerado imprescritível. Isso significa que o fato de o imóvel estar descaracterizado há muitos anos não impede que o Poder Público, quando houver nova intervenção ou oportunidade de requalificação, exija medidas de adequação, recomposição ou melhoria da inserção do imóvel no conjunto tombado, sempre com o objetivo de proteger os valores culturais que justificaram o tombamento do conjunto.

58. O PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL TOMBADO OU INVENTARIADO PODE ALEGAR DIREITO ADQUIRIDO PARA MANTER DESCARACTERIZAÇÕES OU DEIXAR DE RECUPERAR DANOS EXISTENTES NO IMÓVEL?

Não. O proprietário de imóvel tombado ou inventariado não pode alegar direito adquirido para manter descaracterizações ou deixar de recuperar danos existentes no imóvel. Pode haver casos em que determinada descaracterização já existia antes do tombamento ou do inventário; nessas situações, a condição existente pode ser mantida, mas isso não significa que exista o direito de ampliar, consolidar ou agravar a descaracterização, devendo futuras intervenções observar as diretrizes de preservação e, sempre que possível, buscar a requalificação do imóvel. Muitas pessoas acreditam que, pelo fato de a descaracterização ter sido feita há muito tempo, a situação estaria consolidada, o que não procede, pois o tempo, por si só, não regulariza uma intervenção irregular em Patrimônio Cultural.

Também é comum o argumento de que, como outros imóveis tombados ou inventariados também estão descaracterizados, isso daria o direito de não requalificar o imóvel ou de promover novas descaracterizações, o que igualmente não procede, pois irregularidades anteriores não geram direito a novas irregularidades. Da mesma forma, o fato de o proprietário ter adquirido o imóvel já descaracterizado não gera direito adquirido de manter a descaracterização, pois as obrigações de conservação e reparação acompanham o próprio imóvel, independentemente de quem seja o proprietário. No Direito, diz-se que se trata de obrigação *propter rem* (**ver questão 45**), ou seja, uma obrigação ligada ao bem e não à pessoa do proprietário. Além disso, o dever de reparar dano ao Patrimônio Cultural é considerado imprescritível pela jurisprudência brasileira, o que significa que o dever de reparar ou compensar o dano permanece mesmo que a alteração irregular tenha ocorrido há muitos anos.

59. POR QUE ALGUNS IMÓVEIS TOMBADOS CONSEGUEM AUTORIZAÇÃO PARA ANEXAR (AMPLIAR) ESTRUTURAS MODERNAS AOS EDIFÍCIOS?

A ampliação de imóveis tombados com estruturas contemporâneas é possível em alguns casos porque a preservação do Patrimônio Cultural não significa congelar o imóvel no tempo, mas permitir que ele continue sendo utilizado, desde que as intervenções respeitem seus valores culturais. Em geral, esse tipo de intervenção deve observar três aspectos fundamentais: a inspiração, a compatibilização e a valorização. A nova intervenção não deve ser uma cópia da construção original, mas pode se inspirar em seus elementos de composição. Além disso, deve ser compatível com o edifício existente não apenas do ponto de vista estético, mas também estrutural, funcional e de segurança. Por fim, a ampliação não pode competir com o edifício histórico nem ofuscar sua leitura, devendo valorizar o bem original e não o descaracterizar.

Cada tipo de intervenção possui critérios técnicos próprios. Em intervenções de restauração, por exemplo, quando o bem se encontra parcialmente arruinado ou fragmentado, pode ser admitida a recomposição da estrutura por meio da anastilose, que consiste, em regra, na remontagem do bem cultural utilizando elementos originais que se desprenderam, deslocaram ou foram removidos ao longo do tempo. A eventual introdução de elementos contemporâneos para auxiliar na estabilidade, sustentação ou leitura da estrutura original pode ocorrer, mas essas intervenções vão além do conceito estrito de anastilose e devem ser claramente identificáveis e distinguíveis dos elementos originais, para evitar o chamado “falso histórico”, que ocorre quando a intervenção faz parecer que tudo é antigo, ocultando a atuação contemporânea.

De modo geral, para que uma ampliação ou anexo moderno seja autorizado, o projeto arquitetônico deve apresentar justificativa técnica e demonstrar que a intervenção não prejudicará as características que justificaram o tombamento, nem a visibilidade, a ambiência e a compreensão do bem e de seu entorno. Assim, intervenções contemporâneas podem ser permitidas quando contribuem para a conservação, o uso e a valorização do imóvel, sem comprometer seus valores culturais e históricos.

CAPÍTULO 5

INTERVENÇÕES EM IMÓVEIS TOMBADOS



OURO PRETO, CIDADE MONUMENTO NACIONAL – TRECHO DA RUA TIRADENTES.



60. O QUE SE ENTENDE POR INTERVENÇÃO EM UM IMÓVEL TOMBADO?

Entende-se por intervenção qualquer ação que altere ou impacte o aspecto físico, as condições de visibilidade ou a ambiência de um bem imóvel tombado ou de sua área de entorno. Isso inclui, por exemplo, obras de manutenção e conservação, reformas, restaurações, ampliações, adaptações, demolições, construções, escavações, parcelamentos do solo e a instalação de equipamentos, inclusive os de publicidade.

Mesmo ações aparentemente simples – como a pintura de uma fachada ou a substituição de elementos construtivos – podem ser consideradas intervenções e, por isso, dependem de autorização prévia do órgão responsável pela proteção do Patrimônio Cultural.

De acordo com a Portaria IPHAN nº 289, de 03 de novembro de 2025 (que dispõe sobre os procedimentos a serem observados para a autorização de intervenções em bens imóveis e integrados valorados; em bens imóveis e integrados tombados; e no entorno de bens tombados), os pedidos de intervenção devem ser apresentados previamente aos órgãos competentes, acompanhados das informações, documentos e dos projetos necessários para análise técnica. Em geral, o interessado também deve buscar inicialmente orientações junto ao órgão municipal responsável pelo planejamento urbano ou pela preservação do Patrimônio Cultural, onde poderá obter os parâmetros e diretrizes que deverão ser observados na elaboração do projeto. No caso de bens tombados pelo IPHAN, conforme a referida norma, ele também pode solicitar informação prévia por meio de consulta.

61. EXISTEM REGRAS ESPECÍFICAS PARA CADA TIPO DE INTERVENÇÃO NO IMÓVEL TOMBADO?

Sim. As intervenções em imóveis tombados são analisadas de acordo com a natureza da obra pretendida e os valores culturais que justificaram a proteção do bem. Por isso, cada tipo de intervenção é avaliado de forma específica pelos órgãos de preservação – porque cada bem cultural é único, como únicos também são os valores que motivaram sua proteção – considerando o impacto que a obra pode causar na integridade do imóvel e em sua ambiência. Entre as categorias mais comuns de intervenção estão: reformas simplificadas, instalação de equipamentos (incluídos os de publicidade), reformas em geral (com acréscimo ou decréscimo de área construída), novas construções, demolições e restaurações.

Mesmo intervenções aparentemente simples – como pintura, substituição de elementos construtivos ou pequenas adaptações – dependem de análise prévia dos órgãos de proteção do Patrimônio Cultural. Por isso, o proprietário ou interessado deve buscar previamente orientações sobre os parâmetros aplicáveis ao imóvel antes de iniciar qualquer obra.

Em geral, o pedido de autorização deve ser apresentado ao órgão responsável pelo tombamento e costuma ser acompanhado de documentos básicos, como: formulário de requerimento de intervenção, identificação do requerente (CPF ou CNPJ) e documento que comprove a propriedade ou a posse do imóvel em nome do requerente, além de projetos técnicos e memoriais descritivos, quando exigidos conforme o tipo de obra.

No caso de bens tombados em âmbito federal, a Portaria IPHAN nº 289, de 03 de novembro de 2025, estabelece os procedimentos administrativos para análise das intervenções, indicando os documentos e estudos técnicos exigidos conforme o tipo e a complexidade da obra. A norma também prevê a possibilidade de o interessado apresentar um estudo preliminar de intervenção, sob a forma de consulta, permitindo que a proposta seja previamente analisada e ajustada antes da apresentação do projeto definitivo.

Além das normas federais, podem existir regras específicas em nível estadual, municipal ou mesmo para determinados conjuntos tombados, que estabelecem critérios próprios para intervenções, de acordo com as características e a importância cultural do local protegido.

62. ONDE O PROPRIETÁRIO OU INTERESSADO EM UM IMÓVEL TOMBADO (INDIVIDUALMENTE OU COMO PARTE DE UM CONJUNTO TOMBADO), INVENTARIADO OU SITUADO EM ÁREA DE ENTORNO PODE OBTER INFORMAÇÕES PRECISAS SOBRE SUAS OBRIGAÇÕES EM RELAÇÃO AO BEM?

A principal fonte de informação sobre o que pode ou não ser feito em um imóvel tombado ou inserido em área protegida é o dossiê de tombamento (**ver questão 11**) e, no caso de tombamentos federais, nos respectivos processos de tombamento ou portarias publicadas especificamente para cada conjunto ou áreas de entorno de conjuntos e bens tombados isoladamente. Esse documento técnico reúne os estudos que fundamentaram a proteção do bem cultural e costuma apresentar a descrição do imóvel ou conjunto protegido, suas características históricas e arquitetônicas, a delimitação das áreas de proteção direta e de entorno e, sobretudo, as diretrizes de preservação que devem orientar futuras intervenções. Por essa razão, é importante identificar qual esfera administrativa realizou o tombamento – federal, estadual ou municipal –, pois é junto ao respectivo órgão de proteção que o dossiê poderá ser consultado ou solicitado.

Entretanto, é importante compreender que nem sempre o dossiê de tombamento contém respostas detalhadas para todas as situações práticas. Em muitos casos, esses documentos estabelecem diretrizes gerais de preservação e atribuem aos Conselhos ou Órgãos de Patrimônio Cultural e aos próprios

órgãos de preservação em âmbitos estadual e federal a competência para analisar previamente projetos e deliberar sobre intervenções específicas. Por isso, determinadas obras ou intervenções – mesmo quando aparentemente simples – dependem de avaliação técnica e aprovação formal do órgão responsável. Também é possível solicitar formalmente a emissão de “informação básica”, no caso de bens tombados em âmbitos estadual e municipal, ou informações do por meio de consulta, no caso de tombamentos federais.

No caso de bens tombados em âmbito federal, as informações podem ser obtidas junto ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN – **(ver questão 934)**, que disponibiliza legislação, instruções normativas, publicações técnicas e manuais voltados à conservação de edificações históricas. Entre esses materiais estão guias de conservação preventiva, cartas patrimoniais e outros documentos técnicos que orientam a preservação de imóveis situados em áreas históricas.

Em âmbito estadual, cada unidade da federação possui órgãos próprios de proteção ao Patrimônio Cultural. Em Minas Gerais, essa função é exercida pelo Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais – IEPHA-MG – **(ver questão 92)**. Em outros estados existem instituições equivalentes, como o Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural da Bahia (IPAC) e o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico (CONDEPHAAT), em São Paulo. Esses órgãos estabelecem diretrizes próprias para os bens tombados em sua esfera de competência e prestam orientação aos proprietários e interessados.

No âmbito municipal, as informações geralmente podem ser obtidas nas Secretarias de Cultura, Departamentos de Patrimônio ou Conselhos Municipais de Patrimônio Cultural **(ver questão 89)**, que atuam na orientação, fiscalização e análise de projetos relacionados a imóveis protegidos. Além disso, é importante consultar instrumentos urbanísticos locais, como Planos Diretores, Leis de Uso e Ocupação do Solo e Códigos de Obras, que frequentemente estabelecem parâmetros específicos para áreas históricas, incluindo limites de altura, afastamentos em relação às divisas, cores de fachada e materiais construtivos recomendados.

Caso os dossiês de tombamento ou fichas de inventário não estejam disponíveis nas plataformas digitais dos órgãos responsáveis, eles podem ser solicitados diretamente às Instituições de preservação, por e-mail ou mediante consulta presencial ao acervo. Muitos órgãos também realizam reuniões técnicas com proprietários e profissionais responsáveis por projetos, justamente para esclarecer dúvidas e orientar sobre os procedimentos de aprovação de obras.

Por fim, é importante lembrar que os órgãos de proteção ao Patrimônio Cultural não atuam apenas como instâncias fiscalizadoras, mas também – e principalmente – como instituições de orientação e acompanhamento técnico. Buscar informações, esclarecer dúvidas e compreender as obrigações relacionadas ao Patrimônio Cultural constitui um passo fundamental para garantir a adequada preservação desses bens e o respeito aos direitos e deveres dos proprietários e da coletividade.

63. QUAL A DIFERENÇA ENTRE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE UM IMÓVEL?

Em termos práticos, tanto a manutenção quanto a conservação correspondem a cuidados preventivos, destinados a evitar a deterioração do imóvel e a preservar suas boas condições de uso e o prolongamento da vida útil da edificação, seus materiais e componentes construtivos e suas instalações.

A manutenção se resume a atividades de zeladoria que envolve os reparos rotineiros necessários para manter a edificação funcionando adequadamente, como consertos em instalações elétricas e hidráulicas, limpeza de calhas, ou pequenos reparos no telhado (como voltar para o lugar uma telha deslocada, ações de limpeza...). São cuidados comuns a qualquer imóvel e que não impactam sua estrutura ou estética original.

Já a conservação está mais relacionada ao cuidado preventivo e curativo dos elementos arquitetônicos e estéticos do imóvel, especialmente aqueles que possuem valor histórico ou artístico, como fachadas, esquadrias, revestimentos, pisos, ornamentos e outros componentes que caracterizam o bem cultural e necessitam de uso específico de materiais/insumos e técnicas para sua preservação.

Para quem vive em um imóvel tombado, porém, o mais importante não é exatamente distinguir esses conceitos, mas saber quando uma intervenção exige autorização do órgão de patrimônio. Em geral, pequenos reparos e serviços de rotina (caracterizados como manutenção e zeladoria) que não alterem o aspecto do imóvel costumam ser permitidos sem maiores burocracias. Por outro lado, intervenções que possam modificar a aparência ou estrutura do imóvel – como pintar a fachada, trocar portas ou janelas (ou parte delas), reformar o telhado ou alterar revestimentos - precisam de autorização prévia do órgão responsável pela proteção do Patrimônio Cultural, que muitas vezes pode se dar através de aprovações simplificadas.

Por isso, sempre que houver dúvida sobre a necessidade de autorização, o mais seguro é buscar orientação junto ao órgão municipal responsável pela aprovação de obras ou pelo setor de Patrimônio Cultural. Essa consulta prévia ajuda a evitar irregularidades, embargos, autuações, multas, necessidade de desfazer obras executadas sem autorização e, o mais importante, a ocorrência de danos ao bem edificado protegido.

64. QUAL A DIFERENÇA ENTRE REFORMA E RESTAURAÇÃO DE UM IMÓVEL TOMBADO?

A restauração tem como finalidade preservar e recuperar a estrutura e os elementos que possuem valores históricos, artísticos e arquitetônicos do bem cultural, buscando restabelecer sua unidade e integridade. Esse tipo de intervenção pode priorizar a concepção original do imóvel ou de algum período específico de intervenções, a depender do seu valor e relevância cultural, estética ou tecnológica, bem como os elementos que justificaram o tombamento, levando em consideração o

processo histórico de transformações pelo qual o bem passou ao longo do tempo. Trata-se de ações tecnicamente mais qualificadas, relacionadas à reparação ou recomposição de componentes arquitetônicos e de sistemas construtivos autênticos ou tradicionais, respeitando os modos de fazer dos ofícios da construção civil tradicional, a depender da tipologia construtiva e orientação estilística (como a recuperação de uma parede de pau-a-pique ou de uma alvenaria de adobes, por exemplo). A restauração também pressupõe uma ação interventiva de maior porte em relação às ações de conservação e manutenção.

A reforma, por sua vez, consiste em obras destinadas principalmente a reparar ou adequar o imóvel para seu uso, garantindo sua funcionalidade e integridade física, geralmente de baixa complexidade, não abrangendo técnicas construtivas tradicionais. Envolve intervenções como consertos nas instalações elétricas ou hidráulicas, correção de infiltrações, substituição de componentes deteriorados ou outros reparos necessários à manutenção e conservação do imóvel (**ver questão 63**). Em geral, a reforma não tem como objetivo recuperar valores históricos ou artísticos específicos, mas assegurar o bom funcionamento da edificação para seu uso atual.

Tanto a reforma (intervenções mais comuns, que não exigem conhecimentos relacionados aos modos de construir tradicionais) quanto a restauração (que abrangem ações qualificadas e especializadas, envolvendo saberes tradicionais específicos) podem ser necessárias em razão de mudanças de atividades e ocupação, ou da deterioração do imóvel, especialmente quando não há cuidados regulares de manutenção e conservação. Em alguns casos, a necessidade dessas intervenções pode decorrer também de danos provocados por ações ou omissões do proprietário. Vale lembrar que o abandono ou a negligência na preservação de um bem tombado podem gerar responsabilização legal, inclusive no âmbito criminal (**ver questão 112**) por dano ao Patrimônio Cultural.

Um exemplo talvez ajude: o termo reforma é adequado a intervenções realizadas em edificações novas eventualmente existentes em conjuntos arquitetônicos históricos, como também em acréscimos contemporâneos contíguos (ou não) a uma edificação histórica. Restauração é o termo adequado a intervenções em edificações históricas, que exigem técnicas construtivas que não são de amplo domínio da construção civil, utilizando tanto materiais específicos quanto mão-de-obra qualificada em sistemas construtivos tradicionais.

Sendo assim, a escolha entre uma operação de restauro ou reforma deve ser definida a partir do imóvel que receberá a intervenção, bem como de sua amplitude. No caso de bens tombados ou de valor estético e cultural deve ser priorizada a restauração para promoção da salvaguarda de suas características.

65. A PINTURA DE UM IMÓVEL TAMBÉM É CONSIDERADA INTERVENÇÃO?

Sim. A pintura de um imóvel tombado também é considerada uma forma de intervenção e, por isso, normalmente depende de autorização prévia do órgão responsável pela proteção do Patrimônio

Cultural, conforme previsto no Decreto-Lei nº 25/1937 ou legislações equivalentes em âmbitos estadual ou municipal, a depender da abrangência do tombamento.

Além de sua função estética, a pintura tem papel importante na manutenção e conservação da edificação (**ver questão 63**), ajudando a proteger as superfícies contra a ação da umidade, da chuva e do desgaste natural dos materiais e sistemas construtivos. Por essa razão, a escolha da cor e do tipo de tinta deve ser feita com cuidado, especialmente em áreas ou conjuntos urbanos tombados e em seus entornos, onde a aparência das fachadas contribui para a harmonia visual do conjunto arquitetônico.

Outro aspecto importante diz respeito ao tipo de tinta utilizado. Em edificações históricas construídas com técnicas e materiais tradicionais – como alvenarias antigas, rebocos à base de cal ou paredes mais permeáveis –, o uso de tintas impermeáveis, como tintas acrílicas ou látex, pode dificultar a evaporação da umidade presente nas paredes. Nesses casos, a depender da tipologia construtiva, costuma ser mais adequado o uso de tintas minerais ou tintas à base de cal, que permitem que as paredes “respirem”, contribuindo para evitar problemas como bolhas, descascamentos, infiltrações e degradação das argamassas de revestimento ou reboco.

Por isso, antes de realizar a pintura de um imóvel tombado, é necessário consultar o órgão de Patrimônio Cultural ou profissionais com experiência em conservação de edificações históricas, de modo a escolher as cores e os materiais mais adequados e garantir que a intervenção respeite as características do imóvel e do conjunto em que ele está inserido. O uso do tipo de tinta inadequado aos elementos de suporte, ainda que a princípio pareçam resolver o problema dos acabamentos, pode por vezes, gerar danos maiores à edificação em médio e longo prazos, comprometendo a integridade de rebocos e da alma das alvenarias tradicionais.

66. POSSO AMPLIAR A ÁREA CONSTRUÍDA DE UM IMÓVEL TOMBADO?

Em muitos casos, sim, embora isso dependa de condições específicas e sempre mediante prévia autorização do órgão responsável pela proteção do Patrimônio Cultural, lembrando que esta autorização não isenta o requerente da obrigação de obter as licenças devidas junto aos demais órgãos competentes, a exemplo da Prefeitura Municipal e do Corpo de Bombeiros Militar (a este último também compete a análise de projetos relacionados a sistemas de prevenção e combate a incêndio e pânico, vale ressaltar).

Existe um mito bastante difundido de que imóveis tombados não podem sofrer qualquer alteração, o que não é correto. O que a legislação busca garantir é que qualquer modificação seja compatível com os valores históricos, arquitetônicos e paisagísticos que justificaram o tombamento.

A ampliação da área construída é considerada uma modalidade de intervenção conhecida como “construção nova” ou, a depender da dimensão da ampliação pretendida, “reforma” (**ver questão 64**). Por envolver imóveis com relevante valor cultural, esse tipo de obra precisa ser previamente analisado

pelos órgãos competentes. Em geral, o interessado deve encaminhar o pedido à Secretaria de Obras do Município ou repartições responsáveis pela emissão do alvará de construção, podendo também haver análise pelo órgão municipal ou estadual de Patrimônio Cultural ou pelo próprio IPHAN, dependendo do nível de proteção do imóvel. Nos Municípios, a Secretaria de Obras (ou similares) podem direcionar as propostas relativas ao Patrimônio Cultural para manifestação e deliberação do Conselho Municipal de Cultura ou de Patrimônio Cultural (quando existente).

O pedido ou requerimento de autorização deve ser acompanhado de projeto arquitetônico elaborado por profissional habilitado, contendo planta de situação, implantação, plantas dos pavimentos, planta de cobertura, cortes, fachadas e detalhes arquitetônicos e especificação de materiais e acabamentos (a depender do nível de detalhamento do projeto), além da indicação clara das partes a manter, a demolir ou a construir, conforme normas da ABNT ou outras específicas estabelecidas pelo órgão de preservação responsável (em algumas situações pode ser exigido, para além da proposta de intervenção, levantamento arquitetônico independente e diagnóstico/mapeamento de danos).

A ampliação pode ocorrer de diferentes formas. Em alguns casos, é possível realizar adaptações dentro da própria edificação existente, como a reorganização de espaços internos, resultando em ampliação de determinados ambientes em detrimento de outros (reformas). Em outras situações, pode-se aproveitar áreas livres do lote para construir novos volumes, que podem estar fisicamente ligados ao edifício histórico (reforma com acréscimo de área) ou implantados de forma separada (construção nova).

Em qualquer hipótese, novas construções e reformas de modo geral (seja com ou sem acréscimo de área) devem respeitar a visibilidade e ambiência do bem tombado, a escala da edificação, a paisagem urbana e a ambiência do local, de modo a não descaracterizar o imóvel nem comprometer os valores culturais protegidos. Por essa razão, cada proposta de ampliação é analisada caso a caso, considerando as características do imóvel, do lote, do conjunto urbano em que ele está inserido e, principalmente, a manutenção dos atributos físicos relacionados aos valores culturais que motivaram a proteção.

67. QUAIS AS PROVIDÊNCIAS DEVEM SER TOMADAS ANTES DE REALIZAR UMA INTERVENÇÃO EM UM IMÓVEL TOMBADO OU INVENTARIADO?

Os imóveis tombados, inventariados ou localizados em áreas de entorno não podem ser livremente alterados por seus proprietários ou possuidores. Qualquer intervenção depende de autorização prévia do órgão responsável pela proteção do Patrimônio Cultural, que pode ser municipal, estadual ou federal.

A primeira providência a ser adotada, em muitos Municípios, é solicitar junto à Prefeitura, ou aos órgãos de preservação do Patrimônio Cultural estaduais ou federal, a depender da abrangência do tombamento, um documento chamado “Informação Básica”, que indica os parâmetros arquitetônicos

e urbanísticos que devem ser observados nas intervenções, considerando a localização do imóvel e o tipo de proteção existente. No caso de bens tombados no âmbito federal, o termo correto é “consulta” – que pode equivaler a uma informação básica -, por meio de formulário próprio, onde o requerente pode especificar sua demanda.

Independentemente de se tratar de uma intervenção simples – como a pintura da fachada – ou de uma obra mais complexa – como a ampliação da área construída – a autorização prévia é sempre necessária. Quando se tratar de obras de maior porte, normalmente será exigida a apresentação de projeto arquitetônico elaborado por profissional habilitado. Esse projeto deve ser analisado e aprovado pelos órgãos competentes para a emissão do respectivo alvará de construção.

Em regra, qualquer obra em imóvel urbano deve ser inicialmente autorizada pela Secretaria de Obras do Município ou setor equivalente. No entanto, quando o imóvel estiver protegido por tombamento ou localizado em área de proteção, a autorização municipal, inclusa a da repartição responsável pela preservação do Patrimônio Cultural, pode depender também da anuência do órgão estadual ou federal de patrimônio, conforme o nível de proteção do bem. Independentemente de tal posicionamento pela gestão municipal, é dever do interessado obter as autorizações e licenças necessárias junto a todos os órgãos competentes, compatibilizando suas exigências e partindo sempre do pressuposto de atender a regra mais restritiva favorável ao Patrimônio Cultural.

Em algumas cidades históricas, como Ouro Preto, existe cooperação entre o Município e a União, de modo que a Prefeitura somente emite o alvará de construção após a análise e aprovação do projeto pelo IPHAN.

No caso de bens tombados em âmbito federal, a Portaria IPHAN nº 289/2025 estabelece os procedimentos administrativos e a documentação necessária para cada tipo de intervenção, bem como os prazos de análise e decisão. Entre as principais categorias de intervenção previstas nesta norma estão: reformas simplificadas, instalação de equipamentos ou de engenhos de publicidade, reformas em geral, novas construções, demolições e restaurações.

Quando o tombamento for estadual, a autorização também deve ser solicitada ao órgão responsável. Em Minas Gerais, por exemplo, essa competência é do IEPHA – Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais –, que analisa e delibera sobre os pedidos de intervenção.

No âmbito municipal, as autorizações costumam ser analisadas pelos Conselhos Municipais de Cultura ou de Patrimônio Cultural (**ver questão 89**), que reúnem representantes do poder público e da sociedade civil e são responsáveis por avaliar a compatibilidade das intervenções com a preservação do patrimônio cultural local.

68. EXISTE UM PRAZO LIMITE PARA A ANÁLISE DO PROJETO DA OBRA (INTERVENÇÃO) EM UM BEM IMÓVEL TOMBADO?

Sim. No caso de bens tombados em âmbito federal, a Portaria IPHAN nº 289/2025, que disciplina os procedimentos para autorização de intervenções em bens culturais protegidos pela União, estabelece que o IPHAN deve se manifestar no prazo de 15 a 60 dias – conforme a natureza e a complexidade da intervenção proposta – após o recebimento do pedido devidamente instruído com a documentação necessária. Esse prazo pode ser prorrogado mediante justificativa técnica, especialmente quando a complexidade da intervenção exigir análise mais aprofundada ou a complementação de informações.

Quando se tratar de bens protegidos em âmbito estadual ou municipal, a legislação local pode ou não fixar prazos específicos para a análise dos pedidos de intervenção. Mesmo quando não houver prazo expressamente previsto em lei, aplica-se o princípio constitucional da razoável duração do processo, previsto no art. 5º, inciso LXXVIII, da Constituição da República, segundo o qual todos têm direito a que os processos administrativos sejam analisados em prazo adequado e sem demora injustificada.

Assim, os órgãos públicos responsáveis pela proteção do Patrimônio Cultural não podem prolongar indefinidamente a análise dos pedidos de intervenção. Caso haja demora excessiva ou injustificada na apreciação do processo, o interessado pode buscar esclarecimentos junto ao próprio órgão responsável ou, em situações mais graves, encaminhar representação ao Ministério Público, que possui atribuição para zelar pela correta atuação da Administração Pública (**ver questão 108**).

Por fim, é importante destacar que a eventual demora na análise do pedido não autoriza o início da obra sem a devida aprovação. Em se tratando de imóvel tombado ou localizado em área protegida, qualquer intervenção depende de autorização prévia do órgão competente, e a ausência de manifestação administrativa não gera direito adquirido para iniciar a obra sem essa autorização.

69. AUTORIZADA A INTERVENÇÃO, QUAL O PRAZO QUE O PROPRIETÁRIO TEM PARA EXECUTAR A OBRA DE RESTAURO OU REFORMA EM IMÓVEIS TOMBADOS?

No caso de bens tombados em âmbito federal, o prazo para a execução das obras após a autorização concedida pelos órgãos competentes depende do tipo de intervenção aprovada. De acordo com as normas aplicáveis, o prazo é de até 01 ano para intervenções como reformas simplificadas e instalação de equipamentos ou de engenhos de publicidade. No caso de instalações provisórias, o período de sua permanência é estabelecido na Decisão da Chefia, caso a caso, devendo considerar a duração do evento e o tempo necessário para montagem e desmontagem. Já para intervenções de maior porte - como reformas em geral, novas construções ou restaurações – o prazo para execução é de até 02 anos.

Caso a obra não seja concluída dentro desse período, o interessado poderá solicitar prorrogação do prazo, desde que o projeto aprovado não tenha sido modificado. Em regra, esse pedido deve ser apresentado com antecedência mínima de 30 dias antes do término do prazo de validade da autorização.

A autorização concedida pode ser automaticamente cancelada se, ao final do prazo estabelecido, a obra não tiver sido iniciada. Contudo, também é possível que o IPHAN prorrogue a validade da autorização quando houver impedimento judicial que impossibilite o início ou a continuidade das obras.

Quando o imóvel estiver protegido em âmbito estadual ou municipal, devem ser observadas as regras estabelecidas na legislação local. Em muitos casos, o prazo de validade do alvará de construção – tanto para imóveis tombados quanto para imóveis comuns – costuma ser de até 02 anos, podendo também ser prorrogado conforme a legislação urbanística do respectivo Município.

70. OS IMÓVEIS TOMBADOS DEVEM SER ADAPTADOS AO ACESSO DE PESSOAS COM DEFICIÊNCIA?

Sim, especialmente quando se trata de imóveis públicos ou de uso coletivo. O objetivo do tombamento é proteger os elementos arquitetônicos, históricos e artísticos que caracterizam o valor cultural do bem, mas isso não significa que o imóvel não possa sofrer adaptações. Existe um equívoco comum de que imóveis tombados não podem ser modificados em nenhuma hipótese. Na realidade, intervenções são possíveis, desde que não comprometam os elementos que motivaram o tombamento.

Ao longo do tempo, muitos edifícios históricos passaram por adaptações necessárias ao uso contemporâneo. Um exemplo simples é a instalação de banheiros internos em edificações antigas que originalmente não possuíam esse tipo de estrutura. Essas adaptações, quando realizadas com cuidado técnico, não necessariamente comprometem o valor cultural do imóvel.

Da mesma forma, a instalação de equipamentos de acessibilidade, como rampas, elevadores, corrimãos, plataformas elevatórias ou sinalização adequada, pode ser realizada em imóveis tombados. O essencial é que o projeto de adaptação seja previamente analisado e aprovado pelo órgão responsável pela proteção do Patrimônio Cultural, garantindo que as soluções adotadas sejam compatíveis com as características do bem.

A promoção da acessibilidade é, inclusive, obrigatória em edifícios públicos ou abertos ao atendimento e à visitação, mesmo que sejam tombados. Já nos imóveis privados, embora a adaptação nem sempre seja obrigatória, recomenda-se buscar soluções que ampliem as condições de acesso sempre que possível, procurando utilizar tecnologias e soluções arquitetônicas que causem o menor impacto possível ao valor cultural do imóvel.

A Lei Federal nº 10.098/2000 estabelece normas gerais para a promoção da acessibilidade das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, determinando parâmetros globais de acessibilidade a

telefones públicos, equipamentos sanitários, bebedouros, vagas para estacionamento de veículos e o acesso a prédios públicos. O artigo 25 determina expressamente, inclusive, que essas recomendações são também aplicáveis aos edifícios ou imóveis declarados bens de interesse cultural ou de valor histórico-artístico, desde que as modificações necessárias observem as normas específicas reguladoras destes bens.

A Instrução Normativa do IPHAN nº 01/2003 estabelece as diretrizes, critérios e recomendações para a promoção das devidas condições de acessibilidade aos bens culturais imóveis tombados em âmbito federal, a fim de equiparar as oportunidades de fruição destes bens pelo conjunto da sociedade, em especial pelas pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

Segundo essa norma, a intervenção arquitetônica ou urbanística em imóvel tombado em âmbito federal contará com o registro e a indicação da época de implantação, o tipo de tecnologia e de material utilizados, a fim de possibilitar a sua identificação, privilegiando-se os recursos passíveis de reversibilidade, de modo a permitir a inclusão de novos métodos, tecnologias ou acréscimos.

71. OS IMÓVEIS TOMBADOS OU INVENTARIADOS DEVEM ATENDER AOS PARÂMETROS ESTABELECIDOS PELO PLANO DIRETOR E PELA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO?

Sim. Nos Municípios brasileiros, o Plano Diretor e a Lei de Uso e Ocupação do Solo, além do Código de Obras estabelecem as principais regras para a organização do espaço urbano, definindo parâmetros como altura das edificações, recuos, taxa de ocupação do lote, usos permitidos e demais critérios para o desenvolvimento ordenado da cidade.

Os imóveis tombados ou inventariados também estão inseridos nesse contexto urbano e, portanto, integram o regime jurídico urbanístico da cidade. No entanto, esses bens possuem características arquitetônicas e históricas consolidadas em épocas anteriores à legislação urbanística atual. Por essa razão, muitos deles não atendem integralmente aos parâmetros urbanísticos vigentes, como recuos, alinhamentos ou índices de ocupação do solo. Essa situação não constitui irregularidade, pois o valor cultural do imóvel justifica sua preservação tal como foi construído.

Isso, entretanto, não significa que os imóveis protegidos estejam livres de qualquer controle urbanístico. Novas intervenções – especialmente aquelas que envolvem ampliações, novas construções, adaptações ou alterações significativas – devem observar os parâmetros estabelecidos pelo Plano Diretor e pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, além das normas específicas de proteção do Patrimônio Cultural, de acessibilidade, de segurança, de prevenção e combate a incêndios e pânico etc.

Na prática, os projetos de intervenção em imóveis tombados ou inventariados costumam ser analisados em duas esferas administrativas complementares. A primeira examina os aspectos históricos,

arquitetônicos e culturais do imóvel, sendo essa análise realizada pelo órgão responsável pela proteção do patrimônio, que pode ser municipal – geralmente por meio do Conselho Municipal de Cultura ou de Patrimônio Cultural (**ver questão 89**) –, estadual ou federal, conforme o âmbito do tombamento. A segunda análise recai sobre os parâmetros urbanísticos da intervenção, como altura da edificação, ocupação do lote e afastamentos, sendo normalmente conduzida pela Secretaria de Obras do Município ou órgão equivalente.

Assim, embora os imóveis protegidos possam conservar características construtivas que não correspondem aos parâmetros urbanísticos atuais, qualquer intervenção posterior deve respeitar simultaneamente as regras de preservação do Patrimônio Cultural e a legislação urbanística da cidade. Dessa forma, preserva-se o valor cultural do bem sem afastá-lo das regras que organizam o desenvolvimento urbano.

72. PARA MODIFICAR A PARTE INTERNA DE UM IMÓVEL TOMBADO TAMBÉM PRECISO DE AUTORIZAÇÃO?

Sim. Muitas pessoas acreditam que apenas a fachada de um imóvel tombado deve ser preservada, mas essa ideia não está correta. A proteção do Patrimônio Cultural recai sobre os elementos que conferem valor histórico, arquitetônico ou cultural ao bem, e esses elementos podem estar presentes tanto na parte externa quanto no interior da edificação.

Em diversos casos, o valor cultural do imóvel está relacionado também às técnicas construtivas, à organização dos espaços internos ou aos materiais utilizados. Em cidades históricas com arquitetura colonial, por exemplo, pode ser proibida a demolição de paredes construídas com a técnica do pau-a-pique, mesmo quando se trata de paredes internas. Nesse caso, o que se busca preservar é a técnica tradicional de construção e não apenas a aparência externa do edifício.

Por essa razão, qualquer intervenção em imóvel tombado – seja na parte externa ou interna – deve ser previamente autorizada pelo órgão responsável pela proteção do Patrimônio Cultural. Um primeiro passo importante é solicitar ao órgão municipal competente as chamadas “Informações Básicas” ou “Consultas”, no caso de tombamentos federais, que indicam os parâmetros urbanísticos e construtivos aplicáveis ao imóvel. Com base nessas orientações, o arquiteto responsável poderá elaborar um projeto que atenda às necessidades do proprietário sem comprometer os valores culturais protegidos.

Algumas intervenções simples podem ser analisadas de forma mais rápida, como pinturas internas ou pequenos reparos que não alterem as características do imóvel (**ver questão 61**). Outras intervenções exigem avaliação técnica mais detalhada, especialmente quando envolvem alterações estruturais, acréscimo ou decréscimo de área ou mudanças de uso do imóvel, como a transformação de uma residência em estabelecimento comercial. Nesses casos, será analisado tanto o impacto da intervenção sobre o valor cultural do bem quanto, eventualmente a compatibilidade do novo uso com sua preservação.

Assim, qualquer modificação em imóvel tombado – interna ou externa – deve ser previamente submetida à análise e autorização do órgão competente, garantindo que as intervenções sejam realizadas de forma compatível com a preservação do patrimônio cultural.

73. COM O ALVARÁ DA PREFEITURA, EU JÁ POSSO CONSTRUIR OU ALTERAR UM IMÓVEL TOMBADO?

Não necessariamente. O alvará de construção emitido pela Prefeitura autoriza a obra apenas do ponto de vista urbanístico, mas, quando se trata de imóvel tombado ou localizado em área protegida, também é necessária a autorização do órgão responsável pelo tombamento, que pode ser municipal, estadual ou federal.

Situações como essa podem ocorrer, por exemplo, quando o imóvel possui tombamento em mais de uma esfera administrativa ou quando o alvará municipal é concedido antes da manifestação do órgão de patrimônio. Há casos em que um mesmo bem possui proteção cumulada – municipal, estadual e até federal. A Serra do Curral, em Belo Horizonte, por exemplo, possui tombamento municipal e federal.

Em algumas “cidades históricas”, como Ouro Preto, há cooperação entre o Município e o IPHAN. Nesses casos, os projetos são protocolados na Prefeitura, que os encaminha ao IPHAN para análise. Somente após essa manifestação é que o Município decide sobre a emissão do alvará, evitando autorizações conflitantes.

Por isso, o proprietário deve sempre verificar se possui, além do alvará municipal, a autorização do órgão responsável pelo tombamento. Sem essa autorização, a obra pode ser embargada e o responsável estará sujeito a sanções administrativas. A obtenção das aprovações necessárias junto a todos os órgãos competentes é responsabilidade do interessado.

74. É POSSÍVEL REGULARIZAR UM IMÓVEL TOMBADO OU INVENTARIADO QUE FOI ALTERADO SEM AUTORIZAÇÃO?

Sim, é possível. Alterações realizadas sem autorização não tornam automaticamente o imóvel irrecuperável do ponto de vista jurídico. Em muitos casos, é possível regularizar a situação por meio de um projeto de adequação, que será analisado pelos órgãos responsáveis pela proteção do Patrimônio Cultural. Esse processo, no entanto, costuma exigir a correção das irregularidades existentes, o que pode envolver a remoção de partes construídas irregularmente, a recomposição de elementos históricos ou a adoção de medidas de compensação quando a reparação integral não for possível.

Um princípio fundamental nesse tipo de situação é que a irregularidade não pode gerar vantagem para quem a praticou. A descaracterização de um bem protegido nunca pode resultar em benefício para o

responsável pela intervenção irregular. Por isso, a regularização normalmente exige que o proprietário repare, minimize ou compense os danos causados ao patrimônio cultural, de forma a restabelecer, na medida do possível, os valores protegidos.

No campo do Direito do Patrimônio Cultural, o dever de reparar danos causados a bens culturais possui natureza semelhante à reparação de danos ambientais. Isso significa que a obrigação de reparar ou compensar o dano não se extingue simplesmente com o passar do tempo. Mesmo que a intervenção irregular tenha ocorrido há muitos anos, o imóvel pode continuar sujeito a medidas de adequação para restabelecer sua situação regular. Portanto, deixar o tempo passar esperando que a irregularidade se consolide não é uma estratégia eficaz.

O processo de regularização normalmente exige a elaboração de projeto técnico por profissional legalmente habilitado, que deverá analisar a situação existente e propor as intervenções necessárias para compatibilizar o imóvel com as normas de proteção do Patrimônio Cultural. Esse projeto deve ser apresentado ao órgão responsável pelo tombamento ou inventário, bem como ao setor municipal responsável pelo licenciamento de obras.

Em muitos casos, é recomendável que o profissional responsável consulte previamente os órgãos de patrimônio antes de formalizar o projeto, discutindo as alternativas possíveis de adequação. Esse diálogo técnico costuma facilitar a construção de uma solução viável tanto para o proprietário quanto para a preservação do imóvel.

Quando a irregularidade é mais grave ou já gerou procedimentos administrativos ou judiciais, o processo de regularização pode envolver também a atuação do Ministério Público, que pode celebrar um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) ou firmar acordo judicial estabelecendo as medidas necessárias para corrigir a situação (**ver questão 108**).

Por fim, é importante lembrar que a regularização de um imóvel descaracterizado não envolve apenas os aspectos culturais. O projeto também deve observar as normas urbanísticas e ambientais aplicáveis, como regras de uso e ocupação do solo, recuos, taxa de ocupação, segurança da edificação e eventuais restrições ambientais. A regularização deve tratar o imóvel de forma completa, garantindo sua compatibilidade tanto com a legislação de patrimônio cultural quanto com as demais normas que organizam o espaço urbano.

75. O PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL TOMBADO PODE INSTALAR TELAS DE PROTEÇÃO NAS JANELAS OU MESMO GRADES METÁLICAS COM FINALIDADE DE SEGURANÇA?

Sim, é possível, desde que a solução não prejudique os valores culturais do imóvel e que a intervenção em questão seja previamente autorizada pelo órgão tombador. Em regra, telas de proteção são

admitidas com maior facilidade por serem elementos leves, discretos e reversíveis, normalmente fixados sem alteração significativa da esquadria. Já as grades metálicas, por implicarem alteração mais perceptível na fachada e apresentarem grande variação de desenho e acabamento, tendem a ser tratadas como intervenções mais permanentes, exigindo maior cuidado técnico e análise mais criteriosa.

No caso de bens tombados em âmbito federal, sob responsabilidade do IPHAN, a prática é atualmente sistematizada pela Portaria IPHAN nº 289, de 03 de novembro de 2025 (que dispõe sobre os procedimentos a serem observados para a autorização de intervenções em bens imóveis e integrados valorados; em bens imóveis e integrados tombados; e no entorno de bens tombados). Isso indica que tal tipo de intervenção pode ser enquadrado como instalação de equipamentos ou reforma simplificada, admitindo procedimento mais ágil, mas sempre sujeito à autorização prévia. A Portaria nº 375, 19 de setembro de 2018 (que institui a Política de Patrimônio Cultural Material do Iphan e dá outras providências), por sua vez, reforça que qualquer intervenção deve ser compatível, discreta e reversível, evitando a descaracterização do bem protegido.

Na prática, o pedido deve ser instruído com uma proposta objetiva, contendo descrição da solução, materiais, cores, forma de instalação e, preferencialmente, registro fotográfico do local, podendo ser acompanhado de um croqui simples que ajude a visualizar a intervenção pretendida. Em muitos casos, especialmente para intervenções simples, é possível protocolar o pedido por e-mail, conforme orientação do órgão responsável. Como referência, em Diamantina/MG, a Portaria IPHAN nº 176, de 27 de junho de 2024 recomenda que as grades sejam instaladas pelo lado interno dos vãos, com desenho simples e cores compatíveis com as esquadrias, justamente para minimizar o impacto visual.

O ponto central é que a solução de segurança deve ser concebida como parte integrante da preservação do imóvel, e não como um elemento estranho a ele. Propostas discretas, reversíveis e bem integradas à arquitetura tendem a ser aprovadas com maior facilidade; já soluções padronizadas e com forte impacto visual costumam ser rejeitadas ou exigir adequações.

76. PROJETOS DE INTERVENÇÃO EM IMÓVEIS TOMBADOS PRECISAM SER ASSINADOS POR ARQUITETO?

Em regra, projetos de intervenção em imóveis tombados devem ser elaborados por profissionais habilitados para atuar em Patrimônio Cultural, sendo a participação do arquiteto e urbanista, na maioria dos casos, fundamental, especialmente em projetos de conservação, restauração e requalificação. A Lei nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010 (que regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo) inclui entre as atribuições do arquiteto e urbanista as atividades relacionadas ao patrimônio histórico, cultural e artístico, como preservação, conservação e restauro.

Existe, historicamente, um debate sobre a divisão de atribuições entre arquitetos e engenheiros em obras em bens tombados. No entanto, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça entende que

projetos e obras de restauro em patrimônio histórico são atribuições privativas de arquitetos e urbanistas, com base na Lei nº 12.378/2010 e nas resoluções que definem os campos de atuação profissional. Isso não significa que engenheiros não possam participar das obras e projetos, pois intervenções em imóveis históricos normalmente envolvem equipes multidisciplinares, com engenheiros estruturais, eletricitas, hidráulicos, arqueólogos, historiadores, entre tantos outros profissionais. Contudo, o projeto de restauro propriamente dito, que envolve a leitura histórica, arquitetônica e a definição das intervenções no patrimônio, é considerado atividade própria e exclusiva da área da arquitetura e urbanismo.

É importante destacar que nem toda intervenção em imóvel tombado é necessariamente um restauro. Existem obras de manutenção, adequação, reforma, acessibilidade, instalações e reforço estrutural que podem envolver atribuições compartilhadas entre arquitetos e engenheiros, dependendo da natureza da intervenção. Por isso, mais importante do que a profissão isoladamente é o tipo de intervenção que será realizada e a responsabilidade técnica correspondente.

De toda forma, independentemente do profissional responsável, qualquer projeto de intervenção em imóvel tombado deve ser previamente aprovado pelo órgão de proteção ao Patrimônio Cultural (municipal, estadual ou federal), e normalmente esses órgãos exigem projeto arquitetônico completo, memorial descritivo, levantamentos históricos e do estado atual do imóvel - inclusive no que se relaciona ao seu estado de conservação - e justificativa técnica das intervenções. Por essa razão, na prática, a participação de arquiteto e urbanista é indispensável na maioria das intervenções em bens tombados, especialmente quando envolvem alterações arquitetônicas, restauro ou requalificação do imóvel histórico.

77. COMO PROCEDER À INTERVENÇÃO OU CONSTRUÇÃO QUANDO O IMÓVEL OU CONJUNTO TOMBADO NÃO POSSUI UM DOSSIÊ DE TOMBAMENTO?

Idealmente, todo tombamento deveria ser acompanhado de estudos técnicos e da elaboração de um dossiê com diretrizes claras de preservação e intervenção. Contudo, na prática, especialmente em tombamentos antigos, sobretudo nas primeiras décadas de atuação do IPHAN, ou em alguns municípios, existem casos em que o tombamento foi realizado sem a elaboração adequada desses estudos ou sem a consolidação formal de diretrizes técnicas. Nesses casos, a ausência de dossiê não significa ausência de regras. As intervenções passam a ser analisadas com base nas diretrizes gerais de preservação dos valores culturais que justificaram o tombamento, como a manutenção da ambiência, da visibilidade do bem, da harmonia com o conjunto, da volumetria, da implantação e das características arquitetônicas relevantes. Mesmo sem dossiê específico, permanece a obrigação de submeter previamente qualquer intervenção à análise do órgão de proteção.

Nessas situações, podem ser utilizadas – para além das informações constantes no processo de tombamento, ainda que sumárias – como referência as diretrizes gerais estabelecidas pelo IPHAN,

especialmente aquelas indicadas na Portaria IPHAN nº 375, de 19 de setembro de 2018, que institui a Política de Patrimônio Cultural Material e estabelece princípios e diretrizes para a conservação, intervenção e gestão de bens culturais materiais. Por isso, quando não houver dossiê ou diretrizes específicas, torna-se ainda mais importante o diálogo prévio com o órgão de proteção, sendo recomendável apresentar inicialmente um croqui ou estudo preliminar da proposta, para alinhar parâmetros antes da elaboração do projeto completo. Esse procedimento evita retrabalho, reduz custos e garante que a intervenção seja compatível com a preservação do patrimônio cultural, mesmo na ausência de um documento técnico detalhado como o dossiê de tombamento.

78. POSSO INSTALAR UM EQUIPAMENTO DE AR-CONDICIONADO EM UM IMÓVEL TOMBADO?

Sim, em muitos casos é possível instalar equipamentos de ar-condicionado em imóveis tombados, desde que a instalação seja analisada pelo órgão de proteção e que sejam adotadas soluções que causem o menor impacto possível ao bem cultural. Hoje, diante das mudanças climáticas e das temperaturas cada vez mais elevadas, o ar-condicionado passou a ser, em muitos casos, uma necessidade para garantir condições adequadas de uso, conforto e permanência das pessoas nos imóveis históricos. De certa forma, isso se assemelha ao que ocorreu com os banheiros nas casas antigas: muitas casas dos séculos XVIII e XIX não possuíam banheiros internos, mas, ao longo do tempo, foi necessário adaptá-las para que continuassem habitáveis e funcionais. O mesmo raciocínio se aplica a algumas instalações contemporâneas, como o ar-condicionado.

A instalação de ar-condicionado normalmente é considerada uma intervenção reversível, ou seja, um equipamento que pode ser removido no futuro sem alteração permanente do imóvel, e por isso o procedimento de análise costuma ser mais simples do que o de obras ou reformas, muitas vezes podendo ser resolvido com a apresentação de um croqui ou indicação do local de instalação. Essa situação é mais comum em residências ou pequenos estabelecimentos, onde os equipamentos são pontuais. Em edificações maiores ou de uso coletivo, contudo, os sistemas de climatização podem envolver dutos, tubulações e equipamentos mais complexos, exigindo projetos complementares e análise mais detalhada, pois podem causar maior impacto na estrutura e na arquitetura do imóvel. Em qualquer caso, deve-se buscar sempre soluções que impactem o mínimo possível o patrimônio, especialmente evitando a instalação de aparelhos, condensadoras e tubulações aparentes em fachadas principais ou em locais muito visíveis a partir da rua. Em geral, recomenda-se instalar os equipamentos em áreas internas, fundos, pátios, telhados pouco visíveis ou locais protegidos por elementos arquitetônicos, de modo a reduzir o impacto visual e preservar a ambiência do conjunto tombado.

Também é fundamental ter cuidado com as técnicas construtivas tradicionais que podem existir no imóvel, como paredes de adobe, taipa, pedra, madeira antiga ou estruturas históricas que não podem ser perfuradas ou receber cargas sem avaliação técnica. A instalação deve ser feita por profissionais capacitados, com atenção especial à fixação dos equipamentos, à passagem de tubulações e à parte elétrica. A manutenção periódica também é muito importante, pois vazamentos de água, sobrecarga elétrica ou má fixação dos equipamentos podem causar danos graves ao imóvel histórico. Assim, a

instalação é possível, mas deve ser planejada com muito cuidado para não colocar em risco o próprio bem cultural que se pretende preservar e dar uso contemporâneo.

CAPÍTULO 6

DESPESAS COM A CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO DE IMÓVEIS TOMBADOS



PARATY – RUA DA CADEIA (ATUAL RUA MARECHAL DEODORO).



79. O ESTADO DEVE INDENIZAR O PROPRIETÁRIO DE UM IMÓVEL TOMBADO PELOS GASTOS DE CONSERVAÇÃO/MANUTENÇÃO DO BEM?

Em regra, não. O simples fato de um imóvel ser tombado ou protegido em razão de seu valor cultural não gera, por si só, direito a indenização por parte do Estado. No ordenamento jurídico brasileiro, toda propriedade deve cumprir sua função social, e, no caso dos bens de interesse cultural, essa função inclui preservar os elementos históricos, arquitetônicos ou artísticos que justificaram o tombamento.

O tombamento é considerado uma limitação administrativa ao uso da propriedade, voltada à proteção de um interesse coletivo. Isso significa que o Estado pode impor restrições ao uso do imóvel para garantir a preservação do Patrimônio Cultural, assim como ocorre em outras situações de interesse público, como áreas de proteção ambiental, servidões administrativas ou regras urbanísticas. Essas limitações recaem sobre o exercício da propriedade, sem retirar do proprietário a titularidade do bem.

É verdade que a conservação de um imóvel tombado pode exigir cuidados específicos e, em alguns casos, custos mais elevados do que os de um imóvel comum. Ainda assim, essas despesas fazem parte das responsabilidades inerentes ao direito de propriedade. A legislação brasileira parte do princípio de que não existe o direito de utilizar ou explorar uma propriedade de forma incompatível com sua função social, especialmente quando ela possui valor cultural reconhecido.

Por outro lado, a legislação também prevê situações excepcionais em que o proprietário pode solicitar apoio do Poder Público, sobretudo quando não possui condições econômicas para realizar obras de conservação necessárias à preservação do bem. Nesses casos, o órgão de proteção pode colaborar tecnicamente, orientar as intervenções e em situações específicas até ser responsável por custear tais obras (**ver questão 80**).

Além disso, em vez de indenizações diretas, a política de preservação costuma adotar instrumentos de incentivo ou compensação, como redução ou isenção de IPTU, programas de financiamento para restauração, assistência técnica especializada ou a possibilidade de transferência do direito de construir (**ver questão 120**). Essas medidas procuram equilibrar o interesse público na preservação do Patrimônio Cultural com as responsabilidades do proprietário, embora sua adoção dependa das políticas públicas implementadas por cada Município, Estado ou pela União.

8o. O QUE OCORRE SE O PROPRIETÁRIO NÃO TIVER RECURSOS PARA ARCAR COM AS OBRAS DE MANUTENÇÃO OU CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL TOMBADO?

Em regra, a responsabilidade primária pela conservação de um imóvel tombado é do proprietário do bem. Na ausência do proprietário, essa responsabilidade pode recair sobre o detentor ou qualquer pessoa que possua interesse na posse do imóvel. Trata-se de uma obrigação *propter rem*, isto é, vinculada ao próprio bem e que acompanha o imóvel independentemente de quem seja seu titular ou possuidor (**ver questão 46**).

Quando o proprietário não possui recursos suficientes para realizar as obras necessárias, a legislação prevê um procedimento específico. O interessado deve comunicar formalmente ao órgão responsável pelo tombamento a necessidade de realização das obras e demonstrar sua incapacidade financeira para executá-las. Essa comunicação está prevista no art. 19 do Decreto-Lei nº 25/1937, devendo ser acompanhada de documentos que comprovem a situação econômica do proprietário, como contracheques, declaração de imposto de renda ou outros meios de prova.

Uma vez feita essa comunicação, o proprietário se resguarda de eventual responsabilização por danos decorrentes da falta de conservação. A partir desse momento, caberá ao órgão responsável pelo tombamento avaliar a necessidade das obras e adotar as providências necessárias para garantir a preservação do bem, podendo executar diretamente as intervenções ou buscar outras soluções administrativas para viabilizar sua conservação.

Caso haja omissão do Poder Público diante de uma situação que coloque em risco o Patrimônio Cultural, o proprietário ou qualquer interessado também pode comunicar o fato ao Ministério Público, que poderá instaurar um inquérito civil e, se necessário, propor ação judicial para assegurar a preservação do bem (**ver questão 108**).

Em situações extremas, se o proprietário comprovar a impossibilidade de custear as obras e o Poder Público não realizar as intervenções necessárias no prazo de seis meses após a notificação, a legislação admite que o interessado solicite o cancelamento do tombamento (**ver questão 36**). Trata-se, porém, de uma medida excepcional e muito rara, já que o cancelamento da proteção cultural costuma ser considerado apenas quando não há outra forma de garantir a conservação do bem.

Por fim, a aplicação do art. 19 do Decreto-Lei nº 25/1937, por ainda não possuir regulamentação específica e estar diretamente relacionada a situações de hipossuficiência econômica dos proprietários e de suas famílias, é tema ainda controverso e frequentemente atravessado pela judicialização. Nos últimos anos, contudo, surgiram iniciativas institucionais voltadas justamente a essas situações, como programas de assistência técnica gratuita para moradores de imóveis tombados, especialmente em

centros históricos, com o objetivo de orientar projetos, qualificar intervenções e viabilizar a conservação dos imóveis sem comprometer a subsistência das famílias. Ainda que existam debates jurídicos sobre a aplicação prática do art. 19, seus fundamentos e princípios devem orientar também as políticas públicas e a interpretação das normas de preservação do Patrimônio Cultural nos âmbitos federal, estadual e municipal.

81. QUAIS PROVIDÊNCIAS TOMAR QUANDO O PROPRIETÁRIO NÃO POSSUI RECURSOS PARA A CONSERVAÇÃO/REPARAÇÃO DO IMÓVEL TOMBADO E O PODER PÚBLICO SE MOSTRAR OMISSO?

Como visto na questão anterior, quando o proprietário não dispõe de recursos para realizar as obras de manutenção e conservação ou reparação necessárias, ele deve comunicar formalmente essa situação ao órgão responsável pelo tombamento, informando a necessidade das intervenções e comprovando sua insuficiência de recursos. Nos termos do Decreto-Lei nº 25/1937, uma vez recebida essa comunicação, cabe ao órgão público avaliar a situação e, se confirmada a necessidade das obras, adotar as medidas necessárias para garantir a preservação do imóvel, inclusive realizando as intervenções às suas custas. Na prática, contudo, não são raros os casos em que o Poder Público permanece inerte, mesmo após essa notificação.

Diante dessa omissão, a legislação admite que o proprietário requeira, mediante prévia manifestação de órgão colegiado, o cancelamento do tombamento (**ver questão 36**). Esse pedido não significa que o imóvel perde automaticamente seu valor cultural nem autoriza sua destruição ou descaracterização. O valor cultural do bem existe independentemente do tombamento. O cancelamento apenas retira as restrições jurídicas específicas impostas por esse instrumento de proteção, permitindo maior flexibilidade na realização de obras. Ainda assim, qualquer intervenção continuará sujeita às normas urbanísticas e à obtenção de licença ou alvará de construção junto ao Poder Público.

Em situações de omissão administrativa, também é possível comunicar o fato ao Ministério Público, que possui atribuição para proteger o Patrimônio Cultural. Nesses casos, o Ministério Público pode instaurar inquérito civil ou propor ação judicial (**ver questões 108 e 109**), buscando apurar os fatos, definir as responsabilidades do proprietário e do Poder Público e determinar as medidas necessárias para garantir a preservação do bem.

O ponto central é evitar que a deterioração do imóvel resulte do descaso do Poder Público ou da inércia do proprietário. Mesmo quando a Lei admite o pedido de cancelamento do tombamento, a prioridade deve ser sempre a adoção de soluções que permitam preservar o Patrimônio Cultural e assegurar o interesse coletivo envolvido.

CAPÍTULO 7

TOMBAMENTO: ENTORNO DO IMÓVEL TOMBADO



OURO PRETO – TRECHO DA RUA TIRADENTES.



82. O QUE É ENTORNO DE IMÓVEL TOMBADO?

Entorno de um imóvel tombado é a área ao seu redor, na vizinhança imediata, cuja preservação visa garantir a visibilidade, a ambiência e a harmonia do bem tombado. O artigo 18 da Lei do Tombamento estabelece que não se pode, na vizinhança da coisa tombada, realizar obras que impeçam ou reduzam sua visibilidade, nem colocar cartazes, sob pena de serem demolidos ou removidos.

Não existe uma distância fixa para o entorno (**ver questão 83**): sua delimitação é caso a caso e deve considerar o impacto da obra sobre a harmonização do local e a percepção cultural do bem tombado. Obras no entorno não podem ofuscar, encobrir ou contrastar de forma que comprometa o valor cultural do imóvel e, de amplo, alterar das relações espaciais que este bem estabelece em relação à sua área envoltória, posto que essa relação também contém valores culturais que complementam o significado da edificação ou estrutura arquitetônica protegida.

O perímetro de entorno deve ser definido no processo administrativo de tombamento. Intervenções em imóveis dentro desse perímetro dependem de autorização do órgão de proteção do Patrimônio Cultural antes de qualquer alteração ou ampliação, para assegurar a manutenção da ambiência. Em alguns tombamentos apressados ou insuficientemente instruídos do ponto de vista técnico, o perímetro pode estar impreciso ou ausente; nesses casos, o direito à proteção da visibilidade e da ambiência persiste, mas sua concretização pode exigir discussão ou perícia judicial para fixação dos parâmetros, ou posterior rerratificação do tombamento.

A rerratificação do tombamento é o procedimento administrativo utilizado para retificar, atualizar, complementar ou detalhar uma inscrição de tombamento já existente, podendo estabelecer ou ajustar poligonais de tombamento e de entorno, bem como explicitar com maior precisão os valores culturais protegidos e as diretrizes de intervenção. Esse procedimento costuma ocorrer especialmente quando o processo original de tombamento foi pouco detalhado, quando há grande intervalo de tempo entre o tombamento e a definição de normas de preservação, ou quando novos valores culturais passam a ser reconhecidos. Isso é relativamente comum em tombamentos antigos, realizados nas primeiras décadas de atuação dos órgãos de preservação, cujos processos muitas vezes possuíam instrução técnica mais simplificada, exigindo posteriormente a atualização e o detalhamento das informações para melhor orientar a proteção e as intervenções no bem e em seu entorno.

Por fim, é importante distinguir “visibilidade” de “ambiência”. Visibilidade refere-se ao aspecto físico – garantir que o bem possa ser visto a partir de diferentes pontos (diferentes visadas), evitando, por exemplo, a instalação de um outdoor à sua frente. Já ambiência diz respeito à percepção cultural do lugar – seus valores estéticos, históricos e simbólicos. Hodiernamente, esses conceitos se complementam, conforme jurisprudência amplamente consolidada, e são ambos considerados quando analisadas, pelos órgãos de preservação, propostas de intervenção em áreas de entorno, haja vista que uma intervenção no entorno que não obstrua a vista pode, ainda assim, comprometer a ambiência e prejudicar a compreensão do bem. Nesses casos, a obra pode não ser autorizada, ou constituir objeto de procedimento fiscalizatório, caso realizada sem autorização do órgão tombado ou em desconformidade com a autorização por ele previamente emitida.

83. EXISTE UMA DISTÂNCIA MÍNIMA QUE DEFINE O ENTORNO DO IMÓVEL TOMBADO?

Em regra, não existe uma distância fixa. O perímetro de proteção de entorno é definido pelo órgão de proteção que decretou o tombamento, sendo dimensionado caso a caso para preservar a ambiência do bem e evitar que novos elementos obstruam ou prejudiquem sua visibilidade, afetando sua integridade ou as interações sociais tradicionais do local. Isso também porque cada bem cultural é único, como únicos são os seus valores culturais.

No entanto, a legislação pode estabelecer recuos mínimos. A título de exemplificação, no Estado de São Paulo, o art. 137 do Decreto Estadual 13.426/1979 prevê que nenhuma obra pode ser executada num raio de 300 metros em torno de edificação ou sítio tombado sem prévia aprovação do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado – CONDEPHAAT.

84. QUAIS OS DIREITOS E DEVERES PARA OS PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS LOCALIZADOS NO ENTORNO DE BENS TOMBADOS?

Essa pergunta é relevante, sobretudo porque ainda persiste a percepção equivocada de que as limitações relacionadas à preservação do Patrimônio Cultural se aplicam apenas aos bens tombados. Na realidade, a proteção também pode alcançar o seu entorno, justamente para garantir que os valores culturais que justificaram o tombamento sejam preservados de forma adequada.

Quando são elaborados os estudos prévios ao tombamento, além das pesquisas históricas, artísticas e técnicas necessárias para instruir o processo, também é importante promover consultas públicas com as pessoas que vivem ou convivem na área. Esse diálogo contribui para que as medidas de proteção estejam alinhadas com a realidade local e com as expectativas daqueles que habitam o entorno do bem cultural.

Um dos principais aspectos considerados nesses estudos diz respeito à preservação da visibilidade e da ambiência do bem tombado. Para isso, são analisadas diferentes visadas – isto é, as perspectivas a partir das quais o bem pode ser observado em seu contexto urbano ou paisagístico. A partir dessa análise, podem ser estabelecidos parâmetros construtivos, como limites de altura ou de volumetria das edificações, destinados a garantir a preservação dessas visadas.

Nesse contexto, surgem deveres e direitos para os proprietários de imóveis situados no entorno.

Entre os deveres, destaca-se o de respeitar os parâmetros urbanísticos e construtivos estabelecidos para a área, de modo a não comprometer a visibilidade, a paisagem e a ambiência do bem protegido. Isso

significa que novas construções, reformas ou ampliações devem observar limites que evitem interferências negativas na leitura e na valorização do Patrimônio Cultural.

Por outro lado, essas mesmas limitações também geram direitos para os moradores e proprietários do entorno. Entre eles, destaca-se o direito de que a ambiência e a paisagem cultural da área sejam preservadas, evitando-se intervenções que comprometam o contexto histórico e cultural do bem tombado. Também existe o direito à manutenção das visadas protegidas, de modo que construções posteriores não eliminem ou prejudiquem perspectivas consideradas relevantes para a compreensão do bem cultural.

Além disso, os moradores têm o direito de receber informações claras sobre as regras aplicáveis à área e de participar, sempre que possível, dos processos de discussão relacionados às medidas de proteção do Patrimônio Cultural.

É importante destacar ainda que o fato de um imóvel estar localizado no entorno de um bem tombado não impede a realização de obras ou novas construções. O proprietário continua tendo o direito de utilizar e transformar seu imóvel. No entanto, qualquer intervenção construtiva no perímetro de entorno depende de autorização prévia do órgão responsável pela proteção do Patrimônio Cultural, que pode ser municipal, estadual ou federal (**ver questão 62**). Assim, antes da execução da obra, é necessário apresentar um projeto que será analisado pela Administração Pública.

Por essa razão, antes de iniciar qualquer obra, recomenda-se que o interessado procure o órgão competente do Município e solicite um documento conhecido como “informação básica”. Esse documento estabelece os parâmetros urbanísticos e construtivos aplicáveis à área, incluindo as diretrizes relacionadas à preservação do Patrimônio Cultural, orientando o proprietário sobre as condições para a realização de intervenções no local.

85. EXISTE ALGUMA COMPENSAÇÃO PARA OS PROPRIETÁRIOS QUE SÃO PROIBIDOS DE CONSTRUIR NO ENTORNO DO IMÓVEL TOMBADO?

Sim. Uma possibilidade de compensação é a Transferência do Direito de Construir (TDC), que permite ao proprietário alienar ou ceder a terceiros o potencial construtivo de seu imóvel. O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) prevê que esse potencial pode ser vendido, transferido ou utilizado pelo próprio titular em outro local. A TDC pode beneficiar tanto proprietários de imóveis tombados ou inventariados quanto proprietários do entorno cuja edificação esteja vinculada à preservação do bem cultural. Contudo, esse instrumento depende de regulamentação no âmbito do Plano Diretor Municipal, que deve definir, por meio de lei específica, as áreas aptas a ceder e a receber potencial construtivo, bem como os índices passíveis de transferência. Essa disciplina normativa deve considerar não apenas a proteção do patrimônio cultural, mas também outros fatores urbanísticos relevantes, especialmente a

capacidade da infraestrutura urbana de suportar o adensamento decorrente da intensificação da ocupação. Atualmente, tal instrumento ainda é pouco aplicável em cidades menores.

Exemplo: suponha que a lei municipal de uso e ocupação permita a construção de até oito pavimentos em um determinado lote, mas o tombamento de imóvel vizinho restrinja a edificação naquele terreno a apenas dois pavimentos. Nessa hipótese, quando houver regulamentação municipal, o proprietário pode alienar ou transferir a possibilidade construtiva correspondente aos seis pavimentos remanescentes a terceiros, que poderão utilizar esse potencial em outros locais da cidade definidos na própria norma. Trata-se de compensação pela limitação imposta pelo tombamento.

A adoção da TDC depende de regulamentação municipal e nem todos os Municípios a implementam. Assim, é importante consultar a Secretaria de Obras ou o órgão municipal competente para verificar a possibilidade, procedimentos e requisitos.

Existem ainda Municípios que estabelecem incentivos tributários para os imóveis afetados pelo tombamento vizinho (**ver questão 119**). Como exemplos, temos a Lei 7.709, de 18 de maio de 1994, da cidade de Belém, Pará, e a Lei 4.044, de 17 de dezembro de 2010, da cidade de Nova Petrópolis, no Rio Grande do Sul, que concedem isenção de IPTU tanto para os bens tombados como para as áreas do seu entorno. No mesmo sentido, a Lei Complementar 74, de 16 de dezembro de 2009, do Município de Curitiba, Paraná, que estabelece incentivos fiscais às áreas do entorno do Paço Municipal, com o intuito de dinamizar o entorno.

86. LOTES VAZIOS TAMBÉM SOFREM RESTRIÇÕES POR CAUSA DO TOMBAMENTO DE UM IMÓVEL VIZINHO? O QUE DEVE SER FEITO ANTES DA CONSTRUÇÃO EM UM LOTE VAZIO PRÓXIMO DE UM IMÓVEL TOMBADO?

Sim. As limitações aplicadas ao entorno de um bem tombado visam preservar tanto a visibilidade quanto a ambiência – isto é, a percepção estética, histórica e cultural do bem – e, por isso, alcançam também lotes vazios próximos. Obras ou instalações de grande porte em um terreno vago (como painéis eletrônicos, painéis publicitários iluminados, torres ou antenas) podem ofuscar ou alterar significativamente a leitura do bem tombado, mesmo quando não obstruem fisicamente sua vista. Da mesma forma, uma edificação mal planejada em termos de altura, volumetria, fachada ou materiais pode romper a harmonia do entorno e comprometer atributos que justificaram o tombamento.

Isso não significa proibição absoluta de construir. Antes de executar qualquer obra ou instalar elementos no entorno (ainda que provisórios) é necessária a prévia anuência do órgão responsável pela tutela do patrimônio (municipal, estadual ou federal) e o atendimento aos parâmetros previstos no dossiê ou processo de tombamento ou no documento de “informação básica” da área (**ver questão 11**). Em muitos casos será exigido projeto compatível: com memorial descritivo, representações gráficas e, quando solicitado, estudo de impacto visual.

Por fim, toma-se como exemplo o Decreto nº 48.137, de 07 de outubro de 2003, do Estado de São Paulo, que trata justamente do entorno dos bens tombados e que estabelece em seu art. 137:

Artigo 137. A Resolução de Tombamento preverá, no entorno do bem imóvel tombado, edificação ou sítio, uma área sujeita a restrições de ocupação e de uso, quando estes se revelarem aptos a prejudicar a qualidade ambiental do bem sob preservação, definindo, caso a caso, as dimensões dessa área envoltória.

Parágrafo único - Nenhuma obra poderá ser executada dentro da área envoltória definida nos termos deste artigo sem que o respectivo projeto seja previamente aprovado pelo CONDEPHAAT.

87. POSSO CONSTRUIR UM IMÓVEL NA ÁREA DE ENTORNO OU NAS PROXIMIDADES/VIZINHANÇA, IMITANDO A ARQUITETURA DO IMÓVEL TOMBADO?

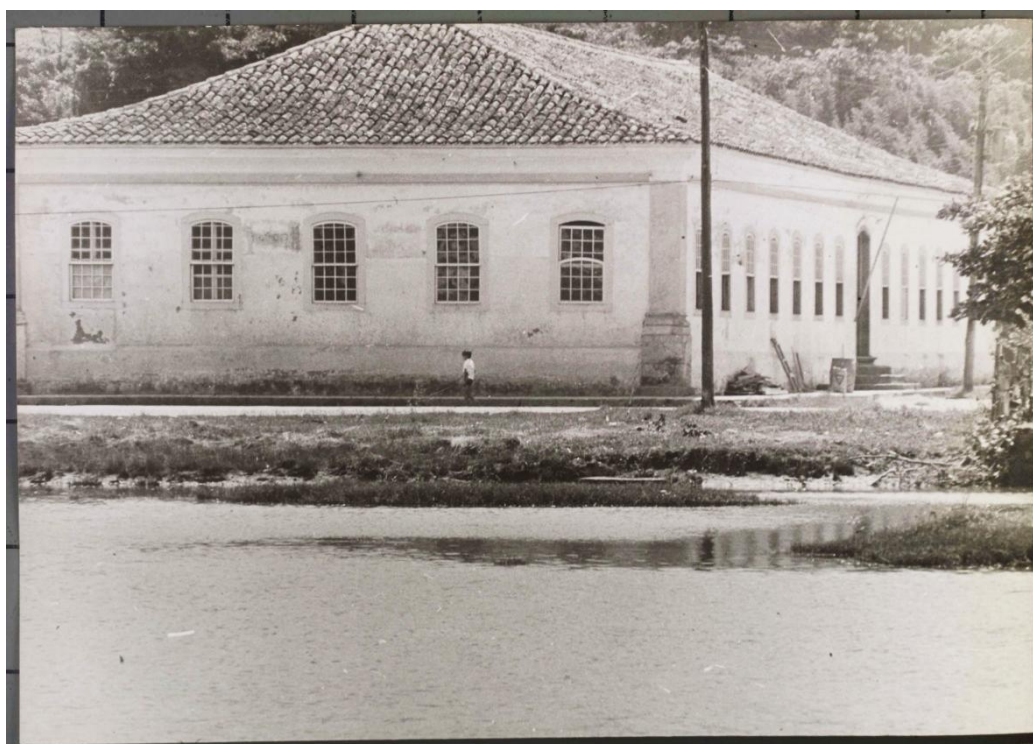
Existe uma percepção equivocada bastante comum de que, ao construir no entorno de bens tombados, seria necessário reproduzir exatamente o mesmo estilo arquitetônico das construções históricas existentes. Na realidade, e como regra geral, não se recomenda a mera reprodução da arquitetura histórica preexistente, pois essa prática pode gerar o chamado “falso histórico”, criando um cenário artificial que se assemelha mais a uma cenografia do que a um conjunto urbano autêntico e historicamente legível.

Em se tratando de conjuntos urbanos tombados, novas edificações não precisam imitar as construções antigas, mas devem respeitar determinados parâmetros urbanísticos e paisagísticos que garantam a harmonia do conjunto. Essas orientações normalmente constam das normas urbanísticas do Município e do dossiê de tombamento (no caso de tombamentos federais, nos respectivos processos de tombamentos ou portarias publicadas especificamente para cada conjunto ou áreas de entorno de conjuntos e bens tombados isoladamente), onde são estabelecidas as diretrizes de intervenção para o entorno, como alinhamento de fachadas, altimetria, volumetria, ocupação do lote e relação da edificação com a rua e com o conjunto existente. Caso não existam diretrizes específicas ou elas sejam muito genéricas, é recomendável procurar previamente o órgão de proteção ao patrimônio e apresentar um croqui ou estudo preliminar da proposta antes da elaboração do projeto completo, a fim de verificar a viabilidade da intervenção e evitar retrabalho ou indeferimentos posteriores.

O ponto central, portanto, não é copiar a arquitetura antiga, mas garantir que a nova construção não impacte negativamente a compreensão do bem tombado e do conjunto histórico, preservando a leitura da paisagem cultural sem criar uma falsa aparência histórica. Quando bem orientada, a arquitetura contemporânea pode conviver de forma respeitosa e qualificada com o patrimônio cultural existente.

CAPÍTULO 8

TOMBAMENTO: ENTIDADES E AGENTES



SANTA CASA DE MISERICÓRDIA DE PARATY (HOSPITAL SÃO PEDRO DE ALCÂNTARA) –
PONTAL. FUNDADA EM 1822.



88. QUAIS SÃO AS ENTIDADES PÚBLICAS QUE SE ENCARREGAM DA PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL EDIFICADO?

Em primeiro lugar, o IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (**ver questão 59**) – que é a autarquia federal responsável por fiscalizar, proteger e implementar as políticas públicas destinadas à preservação e à valorização do Patrimônio Cultural brasileiro. Vinculado ao Governo Federal, o IPHAN atua prioritariamente sobre bens culturais reconhecidos em âmbito nacional, mas sua atuação abrange também ações de identificação e reconhecimento, elaboração de diretrizes e normas de proteção, prestação de assistência técnica, emissão de pareceres e outros documentos técnicos relacionados, ações de valorização e promoção, educação patrimonial e emissão de autorizações e fiscalização de intervenções que afetem bens de interesse histórico, artístico, arqueológico ou paisagístico, orientando e integrando ações de preservação em todo o país.

O Patrimônio Cultural costuma ter alcance territorial distinto: pode ter relevância local, regional ou nacional. Essa escala geográfica orienta a definição dos responsáveis pela proteção além do IPHAN: quando o tombamento se dá apenas em âmbito municipal, a responsabilidade primária cabe ao Município; se for estadual, cabe ao governo estadual, por meio de autarquias e outras estruturas de governança criadas especificamente para esta atividade. Essa referência territorial não exclui, porém, a necessária cooperação entre as esferas de governo: a competência para proteção é compartilhada e deve ser coordenada segundo a abrangência e a natureza do bem.

Para além disso, a competência compartilhada prevista no art. 23 da Constituição de 1988 – que atribui à União, aos Estados e aos Municípios a proteção dos bens culturais – impede que essa divisão territorial sirva de pretexto para omissões. Ainda que a escala geográfica oriente quem lidera a proteção, todos os entes federados têm o dever de colaborar e tomar medidas efetivas para a preservação, evitando o chamado “jogo do empurra-empurra”.

No âmbito municipal, a Secretaria de Cultura (ou similar) é o segmento mais adequado para desenvolver as atividades de preservação e promoção dos bens culturais, conjuntamente aos Conselhos Municipais de Patrimônio Cultural. Em algumas cidades, existe, inclusive, a Secretaria Municipal de Patrimônio Cultural, órgão ainda mais especializado a esse fim. Já em nível estadual, as Secretarias Estaduais de Cultura (ou similares) também atuam, em conjunto, na implementação de políticas voltadas para a proteção e preservação do Patrimônio Cultural.

Atuando na esfera judicial, um importante agente responsável pela proteção dos bens culturais é o Ministério Público (**ver questão 108**), já que faz parte da sua missão institucional proteger os direitos coletivos de maneira geral, nos quais se enquadram o meio ambiente e o Patrimônio Cultural. Por fim, as próprias forças policiais, guardas municipais e fiscais de posturas, que, por se encontrarem ostensivamente nas ruas das cidades, podem agir de imediato ao se depararem com qualquer dano causado ao Patrimônio Cultural local.

89. O QUE É UM CONSELHO MUNICIPAL DE PATRIMÔNIO CULTURAL?

Os Conselhos Municipais, de modo geral, são órgãos colegiados de participação social vinculados à estrutura administrativa da Prefeitura, mas que não se subordinam diretamente às decisões do Executivo. Funcionam como importantes canais de diálogo entre o poder público e a sociedade, permitindo que cidadãos e representantes de diferentes setores participem da formulação, do acompanhamento e da avaliação de políticas públicas.

Esses conselhos são compostos por representantes do governo e da sociedade civil e se reúnem periodicamente para discutir e deliberar sobre temas de interesse coletivo em suas respectivas áreas de atuação, como ocorre com o Conselho Municipal de Saúde, o Conselho Municipal de Urbanismo ou o Conselho Municipal dos Direitos da Criança e do Adolescente.

No campo da preservação cultural, o Conselho Municipal de Patrimônio Cultural (CMPC), ou similares, é o órgão responsável por colaborar na identificação, documentação, proteção, fiscalização e valorização do Patrimônio Cultural do Município. A proteção de bens culturais imóveis no âmbito municipal ocorre, sobretudo, por meio de instrumentos como o tombamento, o inventário e outros mecanismos de natureza urbanística ou tributária, articulados com o Plano Diretor Municipal e com a legislação de uso e ocupação do solo.

Entre as principais atribuições de um Conselho Municipal de Patrimônio Cultural, destacam-se:

- Participar da formulação e do acompanhamento das políticas públicas voltadas à proteção e à promoção do Patrimônio Cultural do Município;
- Analisar propostas de tombamento e de eventual cancelamento do tombamento de bens culturais;
- Avaliar projetos de construção, restauração ou outras intervenções em bens tombados ou reconhecidos como de interesse cultural;
- Examinar propostas de obras ou intervenções no entorno de bens protegidos;
- Recomendar, em situações de urgência, a elaboração de projetos e a execução de obras de conservação ou reparação em bens protegidos, podendo indicar a responsabilidade do Poder Público municipal nesses casos;
- Exercer vigilância permanente sobre os bens culturais protegidos, podendo realizar inspeções quando necessário;
- Avaliar e manifestar a respeito de empreendimentos impactantes sobre o Patrimônio Cultural;
- Praticar outros atos e emitir manifestações que contribuam para a preservação e valorização do Patrimônio Cultural do Município.

Cada Município estabelece, por meio de legislação própria, a estrutura e o funcionamento de seu Conselho Municipal de Patrimônio Cultural, definindo, por exemplo, o número de integrantes, os

setores da sociedade que devem estar representados e o alcance de suas decisões. Em alguns casos, as decisões do Conselho têm natureza deliberativa, ou seja, vinculam a atuação da Administração Pública municipal. Em outros, o Conselho possui natureza consultiva, emitindo pareceres que orientam a tomada de decisões pelo poder público.

Mesmo quando suas manifestações têm caráter consultivo, o papel do Conselho é estratégico. Caso a Administração Pública decida de forma contrária à posição manifestada pelo Conselho, deve apresentar fundamentação adequada para essa decisão, a qual poderá ser objeto de controle administrativo ou mesmo judicial.

Por fim, os Conselhos Municipais de Patrimônio Cultural também exercem papel relevante nos processos de licenciamento de empreendimentos que possam causar impactos sobre o Patrimônio Cultural ou sobre o Meio Ambiente. Ainda que o licenciamento seja conduzido, em sua maioria, por órgãos estaduais ou federais, é fundamental que os conselhos locais das áreas afetadas sejam ouvidos, pois suas manifestações representam o conhecimento e os interesses da comunidade diretamente envolvida. Mesmo quando não possuem caráter vinculante, essas manifestações precisam ser consideradas e, caso não sejam acatadas, a decisão administrativa deverá ser devidamente justificada e estará sempre sujeita ao controle administrativo ou judicial.

90. COMO É A COMPOSIÇÃO DE UM CONSELHO MUNICIPAL DE PATRIMÔNIO CULTURAL?

A composição de um Conselho Municipal de Patrimônio Cultural (CMPC) varia de acordo com a legislação de cada Município, que define o número de integrantes, os setores representados e as regras de funcionamento do órgão. De modo geral, os Conselhos são estruturados com composição paritária, reunindo representantes do poder público e da sociedade civil, todos com mandatos por tempo determinado.

Os representantes do Poder Público costumam ser indicados por diferentes órgãos da administração pública, como setores responsáveis pelas áreas de cultura, planejamento urbano, turismo ou meio ambiente. Já os representantes da sociedade civil normalmente são indicados ou eleitos por instituições e entidades com atuação relacionada ao Patrimônio Cultural, como Universidades, conselhos profissionais, entidades culturais, associações comunitárias ou organizações religiosas.

O número de conselheiros pode variar significativamente entre os Municípios. Em alguns casos, os conselhos possuem uma estrutura mais ampla, enquanto em outros são formados por um grupo menor de integrantes. Como exemplo, o Conselho Municipal de Patrimônio Cultural de Campinas (SP) é composto por 21 membros, sendo 11 representantes do governo municipal e 10 da sociedade civil. Já o Conselho de Itabirito (MG) possui 10 integrantes, divididos igualmente entre 5 representantes do poder público e 5 da sociedade civil.

Embora os conselheiros exerçam um papel fundamental na representação democrática da sociedade e na deliberação sobre as políticas de preservação, eles não atuam, necessariamente, como analistas técnicos especializados. Por essa razão, é comum que os Conselhos contem com assessoramento técnico qualificado, seja por meio de equipes vinculadas à própria administração municipal, seja por consultorias ou pareceres de especialistas em áreas como história, arqueologia, antropologia, sociologia, arquitetura, engenharia ou urbanismo.

91. PODE O PODER PÚBLICO DECIDIR CONTRARIAMENTE ÀS DELIBERAÇÕES DO CONSELHO MUNICIPAL DE PATRIMÔNIO CULTURAL?

Em regra, não. O Conselho Municipal de Patrimônio Cultural é um órgão colegiado, normalmente composto por representantes do Poder Público e da sociedade civil, com a função de proteger, acompanhar e deliberar sobre o Patrimônio Cultural local (**ver questão 89**). Suas atribuições não se limitam ao tombamento e inventário de bens, abrangendo também a análise de intervenções, fiscalização, proposição de políticas públicas e acompanhamento de ações de preservação.

A Lei de cada Município é que define se o Conselho possui natureza deliberativa ou consultiva. Quando suas decisões são deliberativas, elas vinculam a Administração Pública, devendo ser obrigatoriamente observadas. Quando o Conselho tem caráter consultivo, sua manifestação, em tese, não vincula o gestor.

No entanto, mesmo nos casos em que o Conselho é apenas consultivo, o Poder Público não pode simplesmente ignorar sua manifestação. Em razão do princípio da motivação dos atos administrativos, eventual decisão em sentido contrário deve ser devidamente justificada, com fundamentação técnica e jurídica consistente. Em matéria de Patrimônio Cultural, essa motivação precisa ser especialmente robusta, sob pena de invalidade do ato e possibilidade de questionamento administrativo ou judicial.

Situação semelhante ocorre nos processos de licenciamento ambiental (**ver questão 126**), que, em regra, são conduzidos por órgãos estaduais (e, em alguns casos, federais e municipais), mas que devem ouvir os Municípios afetados, inclusive seus Conselhos de Patrimônio Cultural. Ainda que a decisão final não seja municipal, o afastamento da manifestação do Conselho local também exige justificativa técnica clara e consistente, especialmente quando houver impacto sobre bens culturais protegidos.

Por fim, é importante destacar que a desconsideração imotivada – ou insuficientemente motivada – da posição do Conselho pode, em determinadas circunstâncias, configurar irregularidade administrativa relevante, inclusive com reflexos à luz da legislação de improbidade administrativa, a depender do caso concreto. Assim, mesmo quando não há vinculação formal, as decisões dos Conselhos de Patrimônio Cultural possuem elevado peso jurídico e técnico, não podendo ser afastadas sem fundamentação adequada.

92. O QUE É O IEPHA?

O Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais (IEPHA-MG) é uma fundação pública vinculada ao Governo do Estado de Minas Gerais, responsável pela proteção, valorização e promoção do Patrimônio Cultural mineiro. Sua atuação envolve a pesquisa, a identificação, a proteção e a difusão dos bens culturais existentes no território do Estado, além de incentivar o acesso da população a esse patrimônio e sua fruição social.

Entre suas atribuições estão a realização de estudos e inventários, o tombamento e o registro de bens culturais, o acompanhamento técnico de intervenções em bens protegidos e a promoção de ações educativas e de valorização da memória e da identidade cultural de Minas Gerais. O Instituto também exerce funções de fiscalização, podendo atuar diante de ações ou omissões que coloquem em risco a integridade de bens culturais protegidos.

Outro papel relevante do IEPHA-MG está relacionado à análise de empreendimentos que possam causar impactos sobre o Patrimônio Cultural. Em processos de licenciamento ambiental ou urbano, o Instituto é chamado a se manifestar tecnicamente sobre os possíveis efeitos de empreendimentos e atividades impactantes sobre bens culturais existentes no Estado.

Assim como ocorre em Minas Gerais, os demais Estados brasileiros também possuem órgãos responsáveis pela proteção de seu Patrimônio Cultural. Na Bahia, por exemplo, essa função é exercida pelo Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural da Bahia (IPAC), enquanto no Rio Grande do Sul cabe ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado (IPHAE) desempenhar atribuições semelhantes.

93. O IEPHA-MG PRESTA QUAIS TIPOS DE ASSESSORIA/SERVIÇOS?

O IEPHA-MG, enquanto órgão responsável pela política estadual de preservação do Patrimônio Cultural em Minas Gerais, desempenha diversas atribuições e presta diferentes serviços voltados à proteção, valorização e difusão dos bens culturais do Estado.

Entre suas principais competências, está a proteção de bens culturais em âmbito estadual, por meio de instrumentos como o tombamento e o registro, além da realização de inventários e pesquisas que contribuem para a identificação, proteção e documentação do Patrimônio Cultural mineiro. O Instituto também analisa e acompanha processos de licenciamento de empreendimentos potencialmente impactantes sobre o Patrimônio Cultural no Estado, apreciando, nos casos aplicáveis, o Estudo de Impacto Cultural (EPIC) e o Relatório de Impacto Cultural (REPIC).

O IEPHA também exerce importante papel de orientação e assessoria técnica aos Municípios, apoiando a estruturação das políticas locais de preservação. Nesse sentido, o Instituto auxilia gestores municipais

em ações como a elaboração de inventários, a preparação de processos de tombamento e o funcionamento dos conselhos municipais de Patrimônio Cultural.

Outra atribuição relevante é o acompanhamento e a coordenação do ICMS Patrimônio Cultural, programa que incentiva os Municípios mineiros a desenvolver políticas de preservação por meio da distribuição de parte da arrecadação do ICMS com base em critérios relacionados à proteção e salvaguarda do Patrimônio Cultural (**ver questão 124**).

Além dessas atividades institucionais, o IEPHA-MG também presta alguns serviços específicos, como a emissão de laudos para fins judiciais e extrajudiciais, na condição de órgão técnico especializado e, ainda, a emissão de atestados de valor histórico para veículos antigos.

94. O QUE É O IPHAN?

O Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) é uma autarquia federal vinculada ao Ministério de Estado da Cultura (MinC), responsável pela proteção, preservação, valorização e promoção do Patrimônio Cultural brasileiro. Sua atuação tem como objetivo assegurar a permanência e a fruição dos bens culturais para as presentes e futuras gerações, em conformidade com os princípios estabelecidos pela Constituição da República.

Entre suas principais atribuições estão a identificação, proteção e promoção dos bens culturais de relevância nacional. O IPHAN atua na preservação do Patrimônio Cultural Brasileiro por meio do tombamento, conforme o Decreto-Lei nº 25/1937; do registro de bens imateriais, nos termos do Decreto nº 3.551/2000; das ações voltadas à arqueologia, consoante Lei nº 3.924/1961; da valoração de bens ferroviários, aos moldes da Portaria IPHAN nº 17/2022, que regulamenta o art. 9º da Lei nº 11.483/2007; e, mais recentemente, do tombamento constitucional de documentos e sítios detentores de reminiscências históricas dos antigos quilombos, de acordo com a Portaria IPHAN nº 135/2023, que regulamenta o art. 216, § 5º da Constituição da República Federativa do Brasil. Cabe ao IPHAN conduzir os processos administrativos relacionados a essas formas de proteção e emitir os pareceres técnicos que subsidiam as decisões do poder público federal.

O IPHAN possui competência para atuar na fiscalização, com poder de polícia administrativa, e na proteção do Patrimônio Cultural em todo o território nacional, podendo se manifestar sempre que houver risco ou impacto sobre bens culturais por ele protegidos em todas as formas de tutela, conforme acima indicado.

O Instituto possui uma estrutura administrativa descentralizada, composta por 27 superintendências estaduais, localizadas nas capitais dos Estados brasileiros, e no Distrito Federal (em Brasília está tanto a Superintendência do IPHAN no Distrito Federal quanto a sede nacional do IPHAN), além de escritórios técnicos instalados principalmente em “cidades históricas” e unidades especiais voltadas à gestão de conjuntos patrimoniais específicos. A Superintendência do IPHAN no Estado de Minas Gerais é a unidade descentralizada desta autarquia federal que mais possui Escritórios Técnicos,

estando estes localizados nas cidades de Ouro Preto, Mariana, Congonhas, São João del-Rei, Tiradentes, Diamantina e Serro.

Na prática, o IPHAN é o órgão responsável por autorizar e acompanhar intervenções em bens tombados em âmbito federal. Isso significa que qualquer obra, intervenção ou atividade que possa afetar a integridade, a ambiência ou a visibilidade de um bem tombado deve ser previamente analisada e autorizada pelo Instituto. Essa exigência pode envolver desde obras de construção, restauração, reforma ou ampliação de imóveis, até a realização de eventos e atividades que possam causar impacto em bens protegidos ou em seu entorno.

Além de suas funções de proteção e fiscalização, o IPHAN também desenvolve, entre outras tantas, atividades de pesquisa, formação e difusão do conhecimento, incluindo a oferta de programas de pós-graduação, a manutenção de bases de dados e cadastros sobre o Patrimônio Cultural – como o Banco de Bens Procurados (BCP), o Sistema Integrado de Conhecimento e Gestão (SICG) e o Cadastro Nacional de Negociantes de Obras de Arte e Antiguidades (CNART) – e a publicação de estudos e materiais técnicos voltados à preservação do Patrimônio Cultural brasileiro.

95. PODE O IPHAN REPROVAR UM PROJETO OU OBRA AUTORIZADA PELO MUNICÍPIO?

Sim. Todavia, em regra, o que ocorre é que a aprovação concedida pelo Município está condicionada à aprovação do IPHAN e vice-versa. Como a competência para atuar em matéria de Patrimônio Cultural é comum à União, aos Estados e aos Municípios, todos esses entes podem exercer o poder de polícia administrativa e estabelecer parâmetros de proteção e fiscalização. No caso de imóveis tombados em âmbito federal localizados em zonas urbanas, em geral o Município se limita a analisar os parâmetros urbanísticos do projeto, como recuos, gabarito ou taxa de ocupação, enquanto o IPHAN aprecia os aspectos estéticos, históricos e culturais da intervenção, como os elementos arquitetônicos da construção ou características representativas de determinada época.

Portanto, ainda que o Município tenha aprovado determinada obra ou intervenção em um imóvel tombado, é necessário verificar se o bem possui também proteção em âmbito estadual ou federal. Nesses casos, será indispensável obter autorização do respectivo órgão de proteção, sob pena de a obra ser considerada irregular, podendo resultar na obrigação de desfazer a intervenção realizada, além da eventual aplicação de multas.

É dever do interessado obter a aprovação em todos os órgãos competentes, destacando, conforme § 5º do art. 19 da Portaria IPHAN nº 289, de 03 de novembro de 2025 (dispõe sobre os procedimentos a serem observados para a autorização de intervenções em bens imóveis e integrados valorados; em bens imóveis e integrados tombados; e no entorno de bens tombados), que “a emissão de autorizações por outros entes competentes não desobriga a obtenção de aprovação da proposta de intervenção e de instalação provisória perante o IPHAN”.

96. É POSSÍVEL QUE PESSOAS FÍSICAS CRIEM ONGS PARA A PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL?

Sim. As ONGs (Organizações Não Governamentais) são entidades privadas, sem fins lucrativos, voltadas à realização de atividades de interesse público ou de relevância social. Em geral, organizam-se na forma de associações civis, constituídas por pessoas que compartilham interesses comuns em determinadas áreas, como educação, esportes, meio ambiente ou Patrimônio Cultural. Essas entidades possuem estatuto e estrutura administrativa próprios e não integram a Administração Pública, embora possam receber apoio financeiro de fontes públicas e privadas, como recursos provenientes de editais, doações ou mecanismos de incentivo à cultura, como a Lei Rouanet (**ver questão 123**).

Para criar uma ONG é necessário, inicialmente, definir as finalidades e áreas de atuação da entidade. Em seguida, os fundadores devem elaborar e aprovar um estatuto social, eleger uma diretoria e registrar a associação no Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas, o que confere existência jurídica à entidade. A obtenção de um CNPJ junto à Receita Federal é necessária para que a organização possa, por exemplo, abrir conta bancária, receber doações formalizadas ou participar de editais e programas de financiamento, embora a constituição da associação ocorra juridicamente com o registro de seu estatuto em cartório.

97. COMO UMA ONG VOLTADA À PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL PODE OBTER INCENTIVOS E RECURSOS PÚBLICOS PARA DESENVOLVER SUAS ATIVIDADES?

As ONGs (Organizações Não Governamentais) podem receber recursos tanto por meio de financiamento público quanto da iniciativa privada, desde que desenvolvam projetos de interesse cultural ou social e atendam às exigências legais e administrativas previstas nos respectivos programas de fomento. No caso específico das organizações voltadas à proteção do Patrimônio Cultural, esses recursos podem ser destinados a atividades como pesquisa, inventário, restauração, educação patrimonial, salvaguarda de bens culturais e promoção da memória coletiva.

Uma das principais alternativas oferecidas pelo Poder Público para o financiamento de iniciativas relacionadas ao Patrimônio Cultural está prevista na Lei Federal nº 8.313, de 23 de dezembro de 1991, conhecida como Lei Rouanet. Por meio desse mecanismo, pessoas físicas ou jurídicas podem destinar parte do Imposto de Renda devido ao financiamento de projetos previamente aprovados pelo Ministério da Cultura (MinC). Entre os projetos que podem ser apoiados por esse instrumento estão aqueles voltados à preservação, restauração e valorização do Patrimônio Cultural brasileiro, incluindo a recuperação de bens culturais edificados, ações de documentação, pesquisa histórica e iniciativas de

educação patrimonial. Desse modo, apoiadores privados contribuem para o fortalecimento das políticas de preservação e recebem, em contrapartida, o correspondente incentivo fiscal.

Para acessar recursos por meio da Lei Rouanet é necessário que os interessados elaborem um projeto voltado à preservação ou valorização do Patrimônio Cultural e o submetam à análise do Ministério da Cultura (MinC). A proposta deve ser cadastrada no sistema eletrônico disponível no endereço [<https://salic.cultura.gov.br/>], onde também estão disponíveis informações detalhadas sobre os procedimentos, critérios de avaliação e documentação necessária.

Após a aprovação do projeto, pessoas físicas ou jurídicas interessadas em apoiá-lo podem destinar parte do imposto devido para o financiamento das propostas – entre as quais se incluem projetos voltados à preservação e recuperação do Patrimônio Cultural edificado, conforme previsto no art. 1º, inciso VI, da Lei nº 8.313/1991. Para isso, o patrocinador deve verificar, no Diário Oficial da União, a publicação da aprovação do projeto pelo Ministério da Cultura e, em seguida, realizar o depósito do valor na conta bancária específica do projeto. O responsável pela proposta deverá, então, apresentar ao Ministério da Cultura o comprovante da transferência para que o patrocinador possa usufruir do incentivo fiscal.

Além da Lei Rouanet, também existem mecanismos recentes de fomento que podem apoiar diretamente ações relacionadas ao Patrimônio Cultural, como a Lei Complementar nº 195/2022 (Lei Paulo Gustavo) e a Lei nº 14.399/2022 (Política Nacional Aldir Blanc de Fomento à Cultura). Essas políticas públicas destinam recursos federais a Estados e Municípios para financiamento de iniciativas culturais por meio de editais públicos, possibilitando que associações e organizações da sociedade civil apresentem projetos voltados à preservação, valorização e difusão do Patrimônio Cultural, à educação patrimonial, à salvaguarda de bens culturais materiais e imateriais, à documentação de manifestações culturais e ao fortalecimento das práticas culturais tradicionais.

Também existem leis de incentivo em âmbito estadual e municipal, que utilizam mecanismos de renúncia fiscal para estimular o financiamento de projetos relacionados ao Patrimônio Cultural. No Estado de Minas Gerais, por exemplo, a Lei nº 17.615, de 04 de julho de 2008, permite que empresas destinem entre 3% e 10% do ICMS devido ao financiamento de projetos culturais aprovados, incluindo iniciativas de preservação e valorização do Patrimônio Cultural. No Município de Belo Horizonte, a Lei nº 6.498, de 29 de dezembro de 1993, possibilita a destinação de até 20% do ISSQN para apoiar projetos culturais, entre os quais podem se incluir ações voltadas à conservação e promoção do Patrimônio Cultural.

Por fim, existem também editais e chamadas públicas de financiamento promovidos por diferentes instituições públicas e privadas voltados à preservação do Patrimônio Cultural. Entre os exemplos estão programas de apoio do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), que frequentemente financia projetos de restauração, conservação e revitalização de bens culturais de valor histórico, artístico ou arquitetônico. Informações sobre esses programas podem ser encontradas no portal institucional do banco: [<http://www.bndes.gov.br/>].

CAPÍTULO 9

DEMAIS INSTRUMENTOS DE PROTEÇÃO



OURO PRETO, CIDADE MONUMENTO NACIONAL, VISTA PARCIAL.



98. O QUE É O ZONEAMENTO URBANO?

O zoneamento urbano é um instrumento de planejamento da cidade previsto no Plano Diretor, responsável por regulamentar o uso e a ocupação do solo no território municipal. Por meio dele, a cidade é dividida em diferentes áreas ou zonas, definidas de acordo com diretrizes estabelecidas no próprio Plano Diretor e na Lei de Uso e Ocupação do Solo. Essas diretrizes determinam, por exemplo, quais atividades podem ser desenvolvidas em cada área – como usos residenciais, comerciais ou industriais – e estabelecem parâmetros construtivos, como altura máxima das edificações, recuos, taxa de ocupação e densidade urbana, além de indicar áreas destinadas à proteção ambiental e patrimonial.

O zoneamento urbano geralmente integra os anexos do Plano Diretor, especialmente na forma de mapas que identificam as diferentes zonas da cidade, como zonas residenciais, comerciais, industriais ou de expansão urbana. Nesses mapas, também podem ser indicadas áreas de proteção do Patrimônio Cultural. Nessas áreas, aplicam-se parâmetros específicos de uso e ocupação do solo, de modo a evitar intervenções ou obras que possam comprometer a integridade, a visibilidade ou a ambiência dos bens culturais protegidos. Assim, o zoneamento urbano também desempenha um papel relevante na preservação do Patrimônio Cultural, ao orientar e limitar as formas de ocupação do espaço urbano.

99. O QUE OCORRE QUANDO A LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA É DIVERGENTE DA LEGISLAÇÃO DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO CULTURAL?

Situações de divergência entre normas urbanísticas e normas de proteção ao Patrimônio Cultural não são incomuns. Isso ocorre, em grande medida, por razões de temporalidade e sobreposição normativa: planos diretores são revisados periodicamente, leis urbanísticas podem ser alteradas ao longo do tempo e, no sistema federativo brasileiro, diferentes esferas (municipal, estadual e federal) podem editar normas com enfoques distintos.

Nesses casos, é importante compreender que a proteção do Patrimônio Cultural possui fundamento constitucional e está diretamente vinculada a direitos fundamentais. Por essa razão, normas urbanísticas infraconstitucionais não podem reduzir ou esvaziar a proteção já reconhecida a um bem cultural. Em outras palavras, alterações na legislação de uso e ocupação do solo não podem servir como justificativa para flexibilizar ou afastar restrições impostas por normas de proteção ao patrimônio.

Na prática, quando houver conflito entre normas, a análise deve considerar o caso concreto e, especialmente, a finalidade de cada instrumento. A legislação urbanística organiza o uso do solo; já a legislação de Patrimônio Cultural tem por objetivo preservar valores históricos, artísticos e culturais específicos. Por isso, as intervenções em bens protegidos costumam exigir não apenas o cumprimento das regras urbanísticas, mas também a aprovação prévia dos órgãos de patrimônio, que avaliarão a compatibilidade da proposta com os valores culturais envolvidos.

Assim, diante de divergências, deve prevalecer uma interpretação que assegure a integridade do bem cultural. Aplica-se, nesses casos, o princípio segundo o qual, na dúvida, deve-se decidir em favor da proteção do Patrimônio Cultural – *in dubio pro patrimonio* –, adotando-se sempre a norma mais restritiva quando necessário para garantir sua preservação.

100. O PROPRIETÁRIO DE UM IMÓVEL DE RELEVANTE VALOR CULTURAL PODE INSTITUIR, POR ELE PRÓPRIO, ALGUM TIPO DE GRAVAME DE DIREITO REAL SOBRE SEU IMÓVEL, QUE ASSEGURE A PRESERVAÇÃO DELE?

Sim. O proprietário pode, por iniciativa própria, instituir mecanismos jurídicos que vinculem o imóvel à sua preservação, inclusive com eficácia perante terceiros. Um dos principais instrumentos, nesse caso, é a servidão administrativa voluntária (ou servidão de preservação), por meio da qual o proprietário grava o imóvel com restrições de uso, construção ou alteração, com a finalidade de proteger seus valores culturais. Uma vez instituída e registrada na matrícula do imóvel, essa limitação passa a acompanhar o bem, vinculando também futuros adquirentes.

Essas autorrestrições configuram uma forma de autolimitação qualificada do direito de propriedade. Embora muitas vezes sejam referidas como “servidão administrativa”, trata-se, nesse caso, de um direito real privado instituído voluntariamente pelo proprietário, razão pela qual, em regra, não depende de prévia anuência da Administração Pública, salvo quando houver participação direta do Poder Público como beneficiário.

No entanto, é fundamental destacar que tais limitações não podem contrariar ou flexibilizar normas de direito público voltadas à proteção do Patrimônio Cultural. Ao contrário, devem ser compatíveis e convergentes com o regime jurídico já existente. Também é importante considerar que o imóvel pode estar sujeito a outras restrições além do tombamento, decorrentes de decisões judiciais, atos administrativos ou normas legais que incidam sobre a propriedade.

Por fim, recomenda-se que eventuais autorrestrições sejam fundamentadas em estudos técnicos qualificados, capazes de identificar corretamente os valores culturais do bem e as medidas adequadas à sua preservação. Esses estudos devem, sempre que possível, ser submetidos previamente aos órgãos de proteção ao patrimônio cultural, de modo a garantir alinhamento com as diretrizes oficiais e maior efetividade das ações de preservação.

CAPÍTULO 10

PATRIMÔNIO INVENTARIADO, PAISAGEM E PATRIMÔNIO ARQUEOLÓGICO



VISTA DO CENTRO HISTÓRICO DE PARATY E DO BAIRRO DO PONTAL.



101. O QUE É INVENTÁRIO DO PATRIMÔNIO CULTURAL? E QUAIS OS EFEITOS DECORRENTES DO INVENTÁRIO DE UM BEM CULTURAL?

O inventário do Patrimônio Cultural é um instrumento de identificação, documentação e contextualização dos bens culturais existentes em determinado território. Por meio dele, são reunidas informações sobre a história, as características arquitetônicas, os usos, os significados sociais e a inserção territorial desses bens, formando um banco de dados qualificado que orienta políticas públicas de preservação, planejamento urbano e educação patrimonial.

Embora muitas vezes seja visto apenas como um instrumento de conhecimento, o inventário também produz efeitos jurídicos relevantes. A partir do momento em que um bem é inventariado, ele passa a ser reconhecido como portador de valor cultural, o que implica a necessidade de respeitar suas características e evitar sua descaracterização. Assim, não é correto afirmar que o inventário não protege o bem: ele protege, ainda que de forma distinta do tombamento.

De fato, o inventário possui efeitos diferentes do tombamento. Em regra, não há averbação na matrícula do imóvel, não se estabelece formalmente um perímetro de entorno e as possibilidades de intervenção tendem a ser mais flexíveis. Ainda assim, qualquer intervenção relevante deve ser previamente analisada pelo Poder Público, pois a descaracterização do bem inventariado não é admitida. A jurisprudência brasileira já reconhece, inclusive, que a destruição ou alteração indevida de bem inventariado pode configurar crime de dano ao Patrimônio Cultural.

Outro efeito importante do inventário pode ocorrer nos processos de licenciamento urbano e ambiental. Empreendimentos públicos ou privados devem considerar não apenas os impactos sobre bens tombados, mas também sobre bens inventariados, o que amplia significativamente o alcance da proteção do Patrimônio Cultural no planejamento das cidades.

Como o inventário pode gerar efeitos sobre o uso da propriedade, é recomendável que o proprietário seja notificado e tenha oportunidade de se manifestar durante sua elaboração. No entanto, a eventual ausência de notificação não afasta, por si só, o reconhecimento do valor cultural do bem nem elimina os efeitos decorrentes de sua inventariação.

No Brasil, não há uma regulamentação federal específica e uniforme sobre o inventário, razão pela qual muitos de seus procedimentos e efeitos são definidos por leis estaduais e municipais, que devem ser observadas em cada caso concreto. Na ausência de legislação local detalhada, é fundamental que o proprietário consulte as fichas de inventário, que costumam indicar as características protegidas e as diretrizes de intervenção, e busque orientação prévia junto aos órgãos de patrimônio, como as Secretarias de Cultura ou conselhos municipais, antes de realizar qualquer obra.

Em síntese, o inventário é um instrumento mais flexível do que o tombamento (**ver questão 101**), mas isso não significa ausência de proteção. Trata-se de uma forma de tutela que combina conhecimento, planejamento e controle das intervenções. Inventário não é sinônimo de liberdade plena: embora menos rígido que o tombamento, ele também impõe limites, e não autoriza a demolição ou a perda dos bens culturais inventariados. Segundo a “Carta Conclusiva sobre o Papel do Inventário na Proteção Jurídica do Patrimônio Cultural”, elaborada no âmbito do II Seminário Nacional de Direito do Patrimônio Cultural, realizado em Ouro Preto, em 2025, a inventariação de um bem cultural produz efeitos jurídicos protetivos imediatos, impondo deveres de conservação e vigilância por parte do Poder Público, dos proprietários e da coletividade, além de submeter tais bens a um regime jurídico próprio de proteção, voltado a evitar sua destruição, deterioração ou descaracterização.

102. O QUE OCORRE QUANDO SE ENCONTRAM VESTÍGIOS ARQUEOLÓGICOS EM UMA OBRA DE EDIFICAÇÃO?

Vestígios arqueológicos são evidências materiais de ocupações humanas pretéritas – como fragmentos cerâmicos, estruturas construtivas antigas, ossadas, instrumentos ou camadas de solo modificadas – e possuem um regime jurídico próprio, distinto do tombamento. Diferentemente dos bens tombados, os bens arqueológicos são protegidos por lei independentemente de qualquer ato formal de proteção, nos termos da Lei nº 3.924, de 26 de julho de 1961 (que dispõe sobre os monumentos arqueológicos e pré-históricos), sendo considerados bens da União.

Por essa razão, a responsabilidade sobre esse tipo de patrimônio não é diretamente do Município ou do Estado, mas da União, o que explica a atuação exclusiva do IPHAN, enquanto órgão de proteção do Patrimônio Cultural, no acompanhamento e na autorização das medidas a serem adotadas.

Ao serem identificados vestígios arqueológicos durante uma obra, as atividades devem ser imediatamente paralisadas na área afetada, e o IPHAN deve ser comunicado para orientar os procedimentos técnicos. A partir disso, o órgão poderá exigir a elaboração de estudos específicos, como o Termo de Referência e o projeto de pesquisa ou monitoramento arqueológico, nos termos da Portaria SPHAN nº 07/1988, de 1º de dezembro de 1988.

Esse projeto deve ser elaborado por um arqueólogo responsável, que atuará como fiel depositário dos bens eventualmente encontrados, definindo a metodologia de escavação, registro, catalogação e destinação do material. O arqueólogo é o profissional habilitado para conduzir tecnicamente todo o processo, assegurando a integridade científica e patrimonial dos vestígios. O projeto de pesquisa ou monitoramento arqueológico deve ser previamente aprovado pelo IPHAN e o arqueólogo responsável somente pode iniciar os trabalhos por ele propostos após autorização formal do IPHAN, por meio de Portaria específica publicada junto ao Diário Oficial da União.

Os materiais coletados não permanecem com o proprietário do imóvel ou com a empresa responsável pela obra. Eles são encaminhados a instituições de guarda e pesquisa (como museus e universidades), previamente autorizadas, nos termos da Portaria IPHAN nº 271, de 1º de agosto de 2016 (que estabelece os quesitos para aptidão e Cadastro de Instituições de Guarda e Pesquisa de Bens Arqueológicos, seus deveres e normas para emissão de Declaração de Endosso Institucional) que passam a ser responsáveis pela conservação, estudo e eventual exposição desses bens, garantindo sua função social e científica.

Importante destacar que essa obrigação não se limita a áreas tombadas ou inventariadas: qualquer intervenção no solo pode revelar vestígios arqueológicos, e, uma vez identificados, incidem automaticamente as normas de proteção. O descumprimento dessas medidas, com destruição ou ocultação dos vestígios, configura infração grave e pode ensejar responsabilização administrativa, civil e penal.

103. O QUE É CHANCELA DA PAISAGEM CULTURAL? QUAIS OS IMPACTOS SOBRE OS IMÓVEIS DA ÁREA ENVOLVIDA? QUAIS AS DIFERENÇAS DO INSTRUMENTO DA CHANCELA EM RELAÇÃO AO TOMBAMENTO?

A Chancela da Paisagem Cultural, instituída pela Portaria IPHAN nº 127 de 30 de abril de 2009 (que estabelece a chancela da Paisagem Cultural Brasileira), é um instrumento de reconhecimento de territórios onde a relação entre cultura, natureza e modos de vida forma um conjunto de valor relevante. Diferentemente do tombamento, que incide sobre bens mais delimitados (como um imóvel ou conjunto arquitetônico), a chancela abrange um território mais amplo e dinâmico, considerando práticas sociais, atividades econômicas e transformações ao longo do tempo.

Essa característica do dinamismo da paisagem é uma das principais diferenças em relação ao tombamento. Enquanto o tombamento tende a preservar características materiais mais estáveis, a chancela admite mudanças de maior monta, desde que compatíveis com os valores culturais identificados. Isso, porém, não significa ausência de controle: existem diretrizes de preservação que devem ser observadas.

Nos termos da Portaria nº 127/2009, a chancela é fundamentada em um dossiê técnico, elaborado a partir de estudos que identificam, delimitam e caracterizam a paisagem cultural, além de estabelecer diretrizes para sua gestão. Para quem vive ou pretende intervir em imóvel localizado em área chancelada, esse é o principal documento de referência. Projetos de obra, reforma ou alteração devem respeitar essas diretrizes, podendo exigir análise dos órgãos competentes, especialmente quando houver impacto na paisagem como um todo.

Na prática, os impactos sobre os imóveis são os seguintes: não há, em regra, a mesma rigidez do tombamento, mas também não há liberdade irrestrita. Intervenções que alterem significativamente a

relação do imóvel com o território - como mudanças de volumetria, uso incompatível ou elementos que prejudiquem a leitura da paisagem - podem ser restringidas ou condicionadas.

Outro ponto importante é que a chancela não atua isoladamente. Podem existir normas municipais e estaduais – como Plano Diretor, Lei de Uso e Ocupação do Solo ou legislações específicas de proteção – que se aplicam simultaneamente e, muitas vezes, trazem regras mais detalhadas sobre o que pode ou não ser feito.

Em síntese, a chancela da paisagem cultural é um instrumento mais flexível que o tombamento, voltado à gestão de territórios vivos, mas que também impõe limites. Para qualquer intervenção, o caminho seguro é consultar o dossiê da chancela, verificar a legislação local aplicável e buscar orientação prévia do órgão responsável pela instituição da chancela.

104. O QUE É A PROTEÇÃO DAS VISADAS E COMO ISSO AFETA O DIREITO DOS PROPRIETÁRIOS DO ENTORNO DE UM BEM TOMBADO?

A proteção das visadas consiste na preservação das condições que permitem a adequada visualização e compreensão de um bem cultural. Não se trata da vista a partir do bem tombado, mas do direito coletivo de que o bem possa ser visto e fruído a partir do espaço urbano, mantendo sua presença, destaque e significado na paisagem (**ver questão 103**).

Essa proteção tem fundamento jurídico no art. 18 do Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937 (que organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional), que proíbe intervenções que impeçam ou reduzam a visibilidade do bem tombado ou prejudiquem sua ambiência. Também se relaciona com a função social da propriedade (art. 1.228 do Código Civil – Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), que impõe limites ao uso individual do imóvel quando há interesse coletivo envolvido, como é o caso da preservação do Patrimônio Cultural.

Na prática, os imóveis situados no entorno são diretamente impactados por essa proteção. Ainda que não sejam tombados nem possuam valor cultural próprio institucionalmente reconhecido, seus proprietários devem observar limites no uso e na ocupação do imóvel, de modo a não prejudicar a visibilidade ou a leitura do bem protegido. Trata-se de uma adequação do exercício do direito de propriedade às exigências de preservação do Patrimônio Cultural.

É o caso dos engenhos de publicidade, como outdoors, painéis e letreiros em fachadas, que podem causar impacto significativo mesmo sem obstruir fisicamente o bem. Da mesma forma, a proteção das visadas não se limita à linha direta de visão: envolve também a qualidade da paisagem, sendo afetada por fatores como excesso de placas, cores inadequadas e a poluição visual provocada por cabeamento aéreo desorganizado, que compromete a leitura do conjunto.

Assim, o direito de propriedade no entorno continua existindo (**ver questão 84**), mas deve ser exercido com limites. Qualquer intervenção nessas áreas deve ser previamente analisada pelos órgãos de proteção do Patrimônio Cultural, para garantir que o bem tombado permaneça visível, valorizado e integrado ao seu contexto urbano.

105. RUÍNAS TAMBÉM DEVEM SER PRESERVADAS?

Sim, ruínas também podem e muitas vezes devem ser preservadas, pois a ruína pode possuir valor histórico, arquitetônico, paisagístico ou arqueológico próprio. Elas, inclusive, enquanto portadoras de referências culturais de um determinado grupo social, podem ser preservadas por meio do instrumento do tombamento, nas três esferas de governo. Algo não se torna ruína do dia para a noite: a ruína é o resultado do tempo, de processos históricos, de transformações e até de eventos como guerras, desastres ou abandono antigo, e, em muitos casos, ela passa a ter valor justamente por ser ruína, consolidando-se, assim, na memória e na compreensão social como um testemunho do passado.

É importante diferenciar ruína de abandono: o abandono é a falta de manutenção de um imóvel que ainda poderia ser conservado, enquanto a ruína consolidada é aquela que já perdeu sua integridade construtiva original e passou a ser reconhecida como vestígio histórico, muitas vezes, devendo ser estabilizada e conservada no estado em que se encontra, e não reconstruída.

Além disso, ruínas podem ter diferentes formas de uso e preservação. Em alguns casos, é possível manter a ruína como está e introduzir elementos arquitetônicos contemporâneos, visando à sociabilização desses bens culturais – passarelas, coberturas leves, estruturas metálicas, iluminação ou novos volumes claramente distinguíveis – para tornar o espaço utilizável e seguro, sem falsificar a história do lugar. Esse tipo de intervenção é comum em sítios históricos e arqueológicos e segue o princípio de que o novo deve ser distinguível do antigo, evitando o chamado “falso histórico” (**ver questão 87**).

Em muitas situações, as ruínas podem, inclusive, ser consideradas patrimônio arqueológico – se assim classificadas consoante procedimentos estabelecidos pela Portaria IPHAN nº 316, de 04 de novembro de 2019 (que estabelece os procedimentos para a identificação e o reconhecimento de sítios arqueológicos pelo IPHAN) –, especialmente quando se trata de vestígios de antigas construções, estruturas soterradas, fundações, fortificações, engenhos, missões, aldeamentos ou outras estruturas antigas, sendo, nesse caso, protegidas também pela legislação arqueológica brasileira. De forma simples e lúdica, pode-se dizer que a ruína é como uma “memória material do tempo”: não é apenas uma construção deteriorada, mas um fragmento da história que permaneceu, e que muitas vezes conta mais sobre o passado justamente por não estar completa.

CAPÍTULO 11

FISCALIZAÇÃO



OURO PRETO, CIDADE MONUMENTO NACIONAL. PONTE DO ROSÁRIO E TRECHO DA RUA ALVARENGA.



106. QUEM É RESPONSÁVEL POR FISCALIZAR UM IMÓVEL OU CONJUNTO TOMBADO?

A proteção do Patrimônio Cultural é uma responsabilidade compartilhada entre o Poder Público e a sociedade, nos termos do § 1º do art. 216 da Constituição Federal. Assim, qualquer pessoa pode atuar como fiscal do Patrimônio Cultural, comunicando à Polícia, ao Ministério Público ou aos órgãos de proteção ao patrimônio eventuais danos, ameaças ou situações de abandono relacionadas a bens tombados (**ver questão 09**). A participação da comunidade é fundamental, pois são justamente as pessoas que convivem cotidianamente com esses bens que muitas vezes primeiro percebem intervenções irregulares ou situações de risco.

No âmbito da Administração Pública, diferentes instituições exercem funções de fiscalização. Como grande parte dos imóveis tombados se encontra em áreas urbanas, as Secretarias Municipais de Obras (ou similares) desempenham papel relevante nesse processo, uma vez que obras e intervenções em edificações – tombadas ou não – dependem de autorização prévia, como alvarás e outras licenças urbanísticas. Os Municípios contam, inclusive, com fiscais responsáveis por verificar a regularidade das construções e por coibir intervenções realizadas sem as autorizações necessárias.

As forças de segurança pública também podem contribuir para a proteção do Patrimônio Cultural, especialmente por meio do patrulhamento e da vigilância. Em alguns Estados, instituições como o Corpo de Bombeiros, a Polícia Militar e as Guardas Municipais recebem capacitação específica sobre Patrimônio Cultural, o que contribui para a prevenção de danos e para a atuação adequada em situações de emergência envolvendo bens culturais.

Além disso, os órgãos específicos de proteção ao Patrimônio Cultural – nas esferas federal, estadual e municipal – possuem o dever legal de zelar pela integridade e pela adequada conservação dos bens tombados. Essa atuação não é facultativa: trata-se de um verdadeiro poder-dever de fiscalização e proteção, que envolve a análise de projetos, a autorização de intervenções, o acompanhamento das condições de conservação dos bens e a adoção de medidas administrativas quando necessário.

No âmbito federal, o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) possui competência principal para fiscalizar os bens culturais tombados pela União, conforme procedimentos instituídos pela Portaria IPHAN nº 187, de 11 de junho de 2010. Contudo, por se tratar do órgão nacional responsável pela política de proteção ao Patrimônio Cultural brasileiro, sua atuação não se limita estritamente aos bens federais, podendo também atuar ou colaborar em situações que envolvam bens culturais protegidos nas esferas estadual ou municipal, especialmente quando houver interesse público relevante ou necessidade de articulação institucional. Paralelamente, existem órgãos estaduais e municipais de proteção ao Patrimônio Cultural que exercem funções semelhantes em relação aos bens protegidos em suas respectivas esferas. Em todos os casos, os proprietários ou possuidores de imóveis tombados devem permitir a realização de vistorias e inspeções pelos órgãos competentes, não podendo criar obstáculos à fiscalização, como determina, no caso dos bens tombados em nível federal, o art. 20 do Decreto-Lei nº 25/1937: “Art. 20. As coisas tombadas ficam sujeitas à vigilância

permanente do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, que poderá inspecioná-los sempre que fôr julgado conveniente, não podendo os respectivos proprietários ou responsáveis criar obstáculos à inspeção, sob pena de multa de cem mil réis, elevada ao dôbro em caso de reincidência.”.

O Ministério Público (estadual e federal) também exerce papel relevante na proteção do Patrimônio Cultural (**ver questão 108**), pois tem a atribuição constitucional de fiscalizar o cumprimento da lei e defender interesses difusos e coletivos. Para isso, pode instaurar inquéritos civis, propor ações civis públicas e, quando cabível, promover a responsabilização penal por crimes contra o Patrimônio Cultural.

Em síntese, a fiscalização dos bens tombados envolve a atuação conjunta de diferentes instituições e da própria sociedade. A colaboração entre esses atores é essencial para garantir uma proteção efetiva do Patrimônio Cultural. Por isso, sempre que alguém identificar danos, ameaças ou intervenções irregulares em um bem tombado, pode e deve comunicar o fato às autoridades competentes ou aos órgãos de proteção ao Patrimônio Cultural.

107. COMO DENUNCIAR AÇÕES DANOSAS OU AMEAÇAS AO PATRIMÔNIO CULTURAL?

Existem diferentes canais e possibilidades para denunciar ações danosas ou ameaças ao Patrimônio Cultural. Além da atuação dos órgãos públicos de proteção, qualquer cidadão pode colaborar com a preservação desses bens, comunicando irregularidades às autoridades competentes. Em determinadas situações, os próprios interessados também podem promover diretamente medidas judiciais de responsabilização por danos ao Patrimônio Cultural (**ver questão 111**).

Uma das formas mais imediatas de registrar uma ocorrência é por meio do boletim de ocorrência policial. Ao presenciar um dano ou situação suspeita, o cidadão pode acionar o número 190 e solicitar a presença da Polícia Militar, que fará o registro do fato, dos possíveis sujeitos envolvidos, e adotará as providências cabíveis. Em Minas Gerais, também é possível utilizar o serviço de denúncias “Disque 181”, da Secretaria de Estado de Defesa Social, que permite relatar, de forma gratuita, sigilosa e anônima, crimes e irregularidades, inclusive aqueles que envolvam bens culturais.

Também é possível encaminhar denúncias diretamente aos órgãos de proteção ao Patrimônio Cultural. Segundo o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), sempre que houver suspeita de irregularidades envolvendo um bem cultural, qualquer cidadão pode comunicar o fato ao Instituto. A partir da denúncia, a equipe técnica poderá apurar as informações, realizar vistoria no local e, se necessário, solicitar o apoio de outros órgãos de investigação. Dúvidas sobre a origem de bens culturais desaparecidos ou denúncias de condutas lesivas ao patrimônio podem ser encaminhadas à ouvidoria do Instituto, pelo e-mail ouvidoria@iphan.gov.br.

Por fim, um dos instrumentos mais eficazes de denúncia é a representação ao Ministério Público da localidade. Nesse caso, o cidadão comunica formalmente os fatos ao órgão, cabendo ao Promotor de

Justiça analisar a situação e, se for o caso, instaurar procedimentos investigatórios ou adotar medidas judiciais destinadas à proteção do Patrimônio Cultural (ver questões 108 e 109).

108. O QUE É O MINISTÉRIO PÚBLICO/PROMOTOR DE JUSTIÇA E QUAL O SEU PAPEL NA PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL?

O Ministério Público (MP) é uma instituição essencial à Justiça, responsável pela defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e coletivos. No âmbito de sua atuação, cabe ao MP zelar pela proteção de diversos direitos de natureza difusa e coletiva, entre eles o Patrimônio Cultural. A instituição é representada por seus membros – Promotores de Justiça, nos Ministérios Públicos estaduais, e Procuradores da República, no Ministério Público Federal - que têm a atribuição de promover medidas judiciais e extrajudiciais destinadas à defesa desses interesses.

O Promotor de Justiça não exerce a função de julgar os processos, tarefa que compete ao Poder Judiciário. Seu papel é atuar como fiscal da lei e como autor das ações judiciais necessárias à proteção dos direitos coletivos. Assim, diante de denúncias ou de investigações conduzidas por órgãos de proteção ao Patrimônio Cultural, pelas polícias ou pelo próprio Ministério Público, o Promotor pode propor as medidas judiciais cabíveis quando houver indícios de dano ou ameaça ao Patrimônio Cultural. Em tais situações, é comum que ocorram investigações preliminares realizadas por órgãos como o IPHAN, o IEPHA-MG ou Secretarias Municipais de Cultura, cujos elementos podem subsidiar a atuação do Ministério Público na apuração dos fatos, identificação dos responsáveis e eventual responsabilização pelos danos causados.

Entre os instrumentos jurídicos utilizados pelo Ministério Público para a proteção do Patrimônio Cultural, destaca-se a Ação Civil Pública, destinada à prevenção ou à reparação de danos causados a direitos coletivos. Por meio dessa ação, o MP pode requerer medidas para impedir a continuidade do dano, restaurar o bem lesado ou responsabilizar os causadores. Em determinadas situações, contudo, quando se verifica a possibilidade de solução consensual do conflito, o Ministério Público pode firmar um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) com o responsável pelo dano, estabelecendo obrigações destinadas a adequar sua conduta e reparar eventuais prejuízos ao Patrimônio Cultural.

Tanto a propositura da Ação Civil Pública quanto a celebração do Termo de Ajustamento de Conduta costumam ser precedidas da instauração de um inquérito civil, procedimento investigatório conduzido pelo Ministério Público com o objetivo de reunir informações, esclarecer os fatos e reunir elementos que subsidiem as medidas necessárias à proteção do Patrimônio Cultural.

109. COMO EU POSSO FAZER UMA “REPRESENTAÇÃO” NO MINISTÉRIO PÚBLICO PARA DENUNCIAR UM DANO AO PATRIMÔNIO CULTURAL?

Diante da constatação de agressão ou ameaça de dano ao Patrimônio Cultural, qualquer pessoa pode encaminhar uma representação ao Ministério Público, comunicando os fatos e solicitando a apuração das irregularidades. Essa representação pode ser feita presencialmente na Promotoria de Justiça da cidade ou por meio de canais institucionais de atendimento ao cidadão. Trata-se de um instrumento simples e acessível, por meio do qual o interessado relata a situação e apresenta, sempre que possível, documentos que ajudem a demonstrar o ocorrido.

Não há um procedimento formal rígido para a apresentação da representação. Recomenda-se, contudo, que o interessado elabore um breve relato escrito dos fatos, dirigido ao Promotor de Justiça, indicando o local do ocorrido, a descrição do dano ou da ameaça ao bem cultural e, se possível, anexando elementos de prova, como fotografias, reportagens, documentos ou a indicação de testemunhas. Essas informações auxiliam o Ministério Público na análise inicial do caso e na eventual abertura de investigação.

Após o recebimento da representação, o Ministério Público poderá instaurar procedimentos investigatórios, como o procedimento preparatório ou o inquérito civil, com o objetivo de apurar os fatos, identificar os responsáveis e adotar as medidas cabíveis para prevenir, interromper ou reparar o dano ao Patrimônio Cultural.

Em Minas Gerais, destaca-se a atuação do Ministério Público do Estado de Minas Gerais (MPMG), que possui uma estrutura especializada para essa área por meio da Coordenadoria das Promotorias de Justiça de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico, responsável por apoiar e articular a atuação das Promotorias de Justiça no Estado. As denúncias também podem ser encaminhadas pela Ouvidoria do MPMG, canal permanente de contato com os cidadãos, pelo telefone 127 ou pelo site da Instituição [<https://aplicacao.mpmg.mp.br/ouvidoria/service/cidadao/atendimento>], sendo possível realizar manifestações inclusive de forma sigilosa.

Além da atuação do Ministério Público Estadual, o Ministério Público Federal (MPF) também possui atribuições relevantes na proteção do Patrimônio Cultural, especialmente em casos que envolvam bens tombados em âmbito federal, bens pertencentes à União ou situações que envolvam órgãos federais, como o IPHAN.

Por fim, é importante destacar que não apenas atos de destruição ou intervenção direta podem ser denunciados. Situações de abandono, falta de conservação, descaracterização ou uso inadequado de bens culturais também podem ser objeto de representação ao Ministério Público, não havendo qualquer custo para o cidadão que deseje comunicar esses fatos às autoridades competentes.

CAPÍTULO 12

AÇÕES JUDICIAIS



PARATY – RUA DONA GERALDA COM PRAÇA MONSENHOR HELIO PIRES.



110. ONDE TRAMITAM AS AÇÕES JUDICIAIS QUE ENVOLVEM O PATRIMÔNIO CULTURAL?

No Brasil, o Poder Judiciário organiza-se, entre outras estruturas, em duas principais esferas de jurisdição: a Justiça Estadual e a Justiça Federal. A Justiça Estadual julga a maior parte das causas que chegam ao Judiciário, tanto na área cível quanto na área criminal. Já a Justiça Federal possui competência para processar e julgar, entre outras hipóteses previstas na Constituição, as causas em que a União, suas autarquias ou fundações públicas federais sejam parte ou tenham interesse jurídico direto no processo.

Nas ações civis envolvendo o Patrimônio Cultural, a competência pode ser tanto da Justiça Estadual quanto da Justiça Federal. A Justiça Federal será competente quando a União ou entidades da administração pública federal, como o IPHAN, participarem do processo como autoras, rés ou intervenientes. Nos demais casos, especialmente quando a controvérsia envolve bens protegidos apenas por Estados ou Municípios e não há participação de órgãos federais, a competência costuma ser da Justiça Estadual.

Nas ações penais relativas a crimes contra o Patrimônio Cultural, a regra também depende do interesse jurídico envolvido. Quando o crime é praticado em detrimento de bens, serviços ou interesses da União ou de suas autarquias e fundações, a competência será da Justiça Federal. Nos demais casos – por exemplo, quando o dano atinge bens culturais protegidos apenas em âmbito estadual ou municipal – a competência para julgamento da ação penal será da Justiça Estadual. É importante destacar que, nos casos de crimes contra bens culturais tombados em âmbito federal, a competência penal será, em regra, da Justiça Federal, ainda que o IPHAN não figure formalmente como parte no processo, pois se trata de situação que envolve interesse jurídico direto da União.

111. UMA PESSOA FÍSICA PODE PROPOR UMA AÇÃO JUDICIAL EM DEFESA DO PATRIMÔNIO CULTURAL?

Sim. A Constituição da República prevê, no rol de direitos e garantias fundamentais, que qualquer cidadão é parte legítima para propor a Ação Popular com o objetivo de anular atos lesivos ao patrimônio público, à moralidade administrativa, ao meio ambiente e ao patrimônio histórico e cultural (art. 5º, LXXIII). Assim, qualquer pessoa no pleno gozo de seus direitos políticos pode ajuizar essa ação judicial para buscar a proteção desses bens de interesse coletivo.

Para propor a ação, o cidadão deve comprovar sua condição de eleitor, o que normalmente é feito por meio da juntada do título de eleitor ou de outro documento que demonstre a regularidade de seus direitos políticos. A petição inicial deve descrever os fatos considerados lesivos ao Patrimônio Cultural e, sempre que possível, ser acompanhada de documentos que ajudem a demonstrar o valor cultural do bem, a ocorrência do dano ou da ameaça e a identificação dos possíveis responsáveis.

Embora a legitimidade para propor a ação seja do cidadão, a ação popular deve ser apresentada em juízo com a representação de um advogado, que será responsável pela elaboração e assinatura da petição inicial e pela condução do processo. Caso o interessado não tenha condições de contratar um profissional, poderá buscar assistência jurídica gratuita junto à Defensoria Pública. Na ausência de unidade da Defensoria na comarca, é possível, ainda, solicitar ao juiz a nomeação de um advogado dativo, que atuará no processo para garantir o acesso à Justiça.

Em alguns casos, contudo, a pessoa pode preferir não propor diretamente uma ação judicial. Nessa hipótese, existem outros caminhos que também podem contribuir para a defesa do Patrimônio Cultural, como a apresentação de representação ao Ministério Público (**ver questão 109**) ou a provocação de órgãos legitimados para propor a Ação Civil Pública, instrumentos frequentemente utilizados para a proteção de bens culturais de interesse coletivo.

CAPÍTULO 13

SANÇÕES



OURO PRETO, CIDADE MONUMENTO NACIONAL, TRECHO DO LARGO DO ROSÁRIO.



112. EXISTE SANÇÃO CRIMINAL PARA QUEM DANIFICA OU ALTERA UM IMÓVEL TOMBADO OU INVENTARIADO?

Sim. O dano ao Patrimônio Cultural, inclusive ao patrimônio edificado, é considerado crime no Brasil. Isso significa que, além do dever de reparar ou compensar o dano causado e das eventuais sanções administrativas, a pessoa que danificar um bem cultural pode também ser responsabilizada criminalmente.

Os artigos 62 a 65 da Lei nº 9.605/1998 (Lei de Crimes Ambientais) tipificam como crime diversas condutas que possam destruir, inutilizar ou deteriorar bem especialmente protegido por lei, ato administrativo ou decisão judicial. Essas disposições aplicam-se tanto aos bens tombados quanto àqueles protegidos por outros instrumentos de preservação, como o inventário.

A jurisprudência brasileira entende que, à luz do Decreto-Lei nº 25/1937, expressões como “destruir” ou “demolir” devem ser interpretadas em sentido amplo, abrangendo também ações que possam estragar o bem, reduzir suas qualidades características, afetar negativamente de forma substancial sua integridade, comprometer suas funções, afastar-se de sua concepção original ou contrariar a finalidade da proteção jurídica conferida ao bem cultural.

Além disso, alterar o aspecto ou a estrutura de edificação tombada ou inventariada sem autorização da autoridade competente – ou em desacordo com a autorização concedida – pode resultar em pena de reclusão de um a três anos, além de multa, sem prejuízo das sanções administrativas e da necessidade de reversão do dano causado ao Patrimônio Cultural. Portanto, não apenas as ações que visam diretamente à destruição do bem protegido estão sujeitas à punição. Reformas, ampliações, adaptações e outras intervenções em imóveis tombados (**ver questão 114**) e na área de entorno destes bens dependem de autorização prévia do órgão responsável pela proteção do Patrimônio Cultural; caso contrário, poderão configurar crime.

Por fim, é importante destacar que os proprietários de bens imóveis tombados ou inventariados devem adotar uma postura ativa na conservação desses bens. A omissão, o descaso ou o abandono daquilo que deveria ser preservado também pode configurar conduta criminosa. Nesse sentido, o Parágrafo Único do art. 62 da Lei de Crimes Ambientais prevê a modalidade culposa – isto é, quando não há intenção direta de causar dano – para as lesões contra o Patrimônio Cultural.

113. COMO SE DÁ O CÁLCULO DA INDENIZAÇÃO PELA ALTERAÇÃO, DESCARACTERIZAÇÃO OU DESTRUIÇÃO DE IMÓVEL TOMBADO?

Primeiramente, é importante destacar que os danos e as ameaças ao Patrimônio Cultural podem gerar três tipos de responsabilização: a) civil, voltada à reparação ou compensação do dano causado; b) administrativa, que envolve sanções aplicadas pela Administração Pública, como multas e restrições de atividades; e c) penal, quando a conduta praticada configura crime. Assim, quando se fala em prisão por dano ao Patrimônio Cultural, está-se tratando da esfera penal da responsabilização, o que não exclui a necessidade de reparar ou compensar o dano causado, nem a aplicação de sanções administrativas, como multas ou suspensão de atividades (**ver questão 114**).

Os bens culturais, muitas vezes, possuem valores que ultrapassam sua dimensão material e econômica, podendo ser de difícil mensuração. O suporte físico de um bem cultural pode até possuir valor de mercado – por exemplo, uma caneta –, mas a dificuldade reside em mensurar economicamente o significado histórico, simbólico ou cultural associado a esse objeto. Um exemplo ilustrativo seria tentar calcular o valor de uma caneta utilizada por Nelson Mandela: embora o objeto em si tenha um valor material limitado, seu significado histórico pode ser incomparavelmente maior.

Por essa razão, existem diferentes metodologias utilizadas para estimar o valor da indenização decorrente de danos ao Patrimônio Cultural. No caso de imóveis tombados que tenham sido ilegalmente alterados ou descaracterizados, diversos elementos costumam ser considerados, entre eles: a relevância cultural do imóvel; a relação de afetividade da comunidade com o bem; sua raridade; os elementos artísticos presentes; sua relação com o ambiente ou conjunto em que se insere; o estado de conservação anterior ao dano; e a antiguidade do bem.

A análise desses fatores busca avaliar o prejuízo causado à coletividade, inclusive às gerações futuras, em razão do dano ao Patrimônio Cultural, e definir um valor econômico capaz de compensar essa perda. Na maioria das vezes, não é possível atribuir ao dano um valor que corresponda exatamente ao valor cultural do bem atingido. Ainda assim, procura-se estabelecer, de forma criteriosa, uma indenização que cumpra funções reparatórias, compensatórias e pedagógicas, desestimulando novas condutas lesivas.

Há situações em que proprietários de imóveis tombados interessados em demolir o bem alegam que o imóvel já se encontra em estado avançado de deterioração e que sua recuperação seria inviável. Entretanto, quando percebem que o cálculo da indenização por danos irreversíveis costuma resultar em valores significativamente mais elevados do que aqueles associados a danos reversíveis, não é incomum que passem a sustentar que o grau de deterioração não seria tão grave quanto antes afirmado.

Além das indenizações na esfera civil, que possuem natureza predominantemente reparatória, a Administração Pública também pode aplicar sanções administrativas, incluindo multas. No caso de

descumprimento das determinações dos artigos 17 e 18 do Decreto-Lei nº 25/1937, as sanções encontram-se regulamentadas pela Portaria IPHAN nº 187, de 11 de junho de 2010 (dispõe sobre os procedimentos para apuração de infrações administrativas por condutas e atividades lesivas ao Patrimônio Cultural edificado, a imposição de sanções, os meios de defesa, o sistema recursal e a forma de cobrança dos débitos decorrentes das infrações). De acordo com o Decreto nº 6.514/2008, que regulamenta as infrações administrativas ambientais, a multa pela alteração ou dano a bens culturais imóveis pode variar de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), valores que podem ser atualizados monetariamente conforme os critérios estabelecidos na legislação.

114. EXISTEM OUTRAS PUNIÇÕES PARA OS PROPRIETÁRIOS E/OU POSSUIDORES QUE ALTERAM UM IMÓVEL TOMBADO OU INVENTARIADO SEM AS RESPECTIVAS AUTORIZAÇÕES?

Sim. Além da responsabilidade penal, o proprietário e/ou possuidor poderá responder civil e administrativamente pelos danos ou alterações causadas aos bens tombados ou inventariados, sem a respectiva autorização.

A responsabilidade civil corresponde à obrigação de reparar o dano causado. Aquele que danifica ou mesmo altera, sem a respectiva autorização, um bem protegido, além da responsabilidade criminal, que geralmente implica na restritiva de liberdade e multa, tem o dever de retornar o bem alterado à condição anterior ou, ao menos, compensar essa perda quando se tratar de um dano irreparável.

Em diferentes situações que envolvem elementos históricos, artísticos e materiais únicos, muitas vezes a lesão ao Patrimônio Cultural não pode ser plenamente reparada, pois há aspectos relacionados à autenticidade que não podem simplesmente ser substituídos ou reconstruídos de acordo com os valores que motivaram a proteção. Existem sistemas construtivos cujos saberes tradicionais se perderam, materiais que já não estão disponíveis no mercado ou cuja extração não é mais permitida – como diversas madeiras de lei – e ainda debates conceituais importantes no campo da restauração, segundo a qual se restaura apenas a matéria original; se ela deixa de existir, seja por incêndio, abandono, sinistro ou demolição deliberada, não há o que restaurar, mas apenas reconstruir ou recompor, o que já não é a mesma coisa do ponto de vista da autenticidade. Por isso, quando o dano ao Patrimônio Cultural é irreversível, o responsável deverá compensar o prejuízo de alguma forma, e, embora seja difícil mensurar o valor de um bem cultural - muitas vezes de valor histórico ou artístico inestimável - o Promotor de Justiça e o Juiz irão considerar diversos elementos para fixar a indenização, lembrando sempre que a punição nunca pode ser fixada de modo que a destruição do Patrimônio Cultural se torne economicamente vantajosa para quem a causou (**ver questão 118**).

Já a responsabilidade administrativa diz respeito às restrições impostas pelos órgãos públicos ao infrator e em vários casos implicam proibições do exercício de atividades e também multas, conforme a Portaria IPHAN nº 187, de 11 de junho de 2010, que dispõe sobre os procedimentos para apuração

de infrações administrativas por condutas e atividades lesivas ao Patrimônio Cultural edificado, a imposição de sanções, os meios de defesa, o sistema recursal e a forma de cobrança dos débitos decorrentes das infrações. Seria o caso do embargo de uma obra que não possui autorização do Poder Público ou mesmo no cancelamento do alvará de funcionamento de um estabelecimento comercial que opera em um bem tombado descaracterizado.

Por fim, é bom que se diga que os três tipos de responsabilidade— penal, civil e administrativa – são apuradas de modo separado e independente. Portanto, mesmo que não haja uma condenação penal em uma ação de dano ao imóvel tombado, o infrator pode ser condenado civilmente e, até mesmo, administrativamente.

115. QUAL É A DIFERENÇA ENTRE REPARAÇÃO, COMPENSAÇÃO E INDENIZAÇÃO POR DANOS A BENS CULTURAIS?

Os bens culturais, em muitos casos, possuem valores simbólicos, históricos e sociais únicos, o que torna difícil ou até impossível sua reposição em caso de dano ou perda. Diferentemente de bens materiais comuns – como um televisor, por exemplo, que pode ser substituído por outro equivalente –, muitos bens culturais possuem características singulares que não podem ser simplesmente reproduzidas ou substituídas.

Assim, não se pode esperar que, ocorrendo um dano a uma obra de arte ou a um bem cultural relevante, ele possa ser facilmente substituído ou plenamente restaurado.

Imagine, por exemplo, a escultura de uma imagem de devoção religiosa atribuída a um artista de grande importância histórica, da qual uma parte tenha sido furtada ou destruída. Seria possível que outro artista refizesse a parte perdida? Ou apenas o próprio autor poderia fazê-lo? Ou, ainda, seria mais adequado que nenhuma intervenção fosse realizada, mantendo-se a obra incompleta para preservar sua autenticidade? Questões como essas evidenciam a complexidade e, em certos casos, a impossibilidade de reparar integralmente danos causados a bens culturais.

A reparação consiste na tentativa de restituir o bem ao seu estado anterior ao dano, mediante restauração ou recomposição material, sempre que isso for possível e tecnicamente adequado. Já a compensação é aplicada quando não é possível devolver o bem à sua condição original. Nesses casos, adotam-se medidas destinadas a mitigar os prejuízos causados à coletividade, uma vez que o Patrimônio Cultural possui relevância pública.

A indenização, por sua vez, corresponde à recomposição financeira imposta ao responsável pelo dano, como forma de compensar economicamente a perda causada. Considerando que os bens culturais frequentemente possuem valor cultural inestimável, o Poder Público e o Judiciário analisam diversos

fatores para fixar o valor da indenização, como a relevância do bem, a extensão do dano e os impactos causados à coletividade (**ver questão 113**).

De modo geral, a proteção do Patrimônio Cultural segue uma escala de prioridade, na qual se busca sempre privilegiar as medidas que melhor preservem o bem cultural. Essa escala pode ser sintetizada da seguinte forma: 1) preservação; 2) reparação; 3) compensação; e 4) indenização, sendo esta última adotada, em regra, quando as alternativas anteriores não são suficientes para lidar com o dano causado.

116. EXISTE ALGUMA RESPONSABILIDADE PARA O PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL TOMBADO OU INVENTARIADO QUE É "PICHADO" POR TERCEIROS?

Sim. O proprietário de imóvel tombado ou inventariado tem o dever de conservar o bem e zelar por sua integridade. Ainda que não seja o autor da pichação, recai sobre ele a responsabilidade de promover a reparação ou compensação dos danos causados ao bem cultural.

Nesses casos, é importante distinguir duas formas de responsabilidade. A primeira é a responsabilidade penal, que recai exclusivamente sobre quem praticou a pichação. Somente os autores do ato poderão responder criminalmente pelo dano causado ao Patrimônio Cultural, estando sujeitos às sanções previstas na legislação.

A segunda é a responsabilidade civil, que corresponde ao dever de reparar ou compensar o dano causado ao bem protegido. Trata-se da obrigação de recuperar o imóvel atingido, independentemente de culpa do proprietário, pois a responsabilidade civil, nesse caso, é considerada objetiva.

Caso o autor da pichação venha a ser identificado posteriormente, o proprietário poderá acioná-lo judicialmente para buscar o ressarcimento das despesas realizadas para reparar o dano. Isso, contudo, não o exime de seu dever de zelar pela conservação do imóvel tombado ou inventariado.

Assim, em situações de pichação em bem cultural protegido, podem surgir três frentes de responsabilização: a penal, dirigida ao autor da pichação – lembrando que o art. 65, § 1º, da Lei nº 9.605/1998 prevê pena de detenção de seis meses a um ano, além de multa; a civil, relacionada à obrigação do proprietário de reparar ou compensar o dano causado ao Patrimônio Cultural; e a administrativa, em que ambos podem sofrer sanções.

117. QUAL O VALOR DA MULTA PARA QUEM DESCARACTERIZA UM IMÓVEL TOMBADO OU INVENTARIADO?

O valor da multa aplicada por intervenções irregulares em bens tombados ou inventariados não é fixo, pois depende do tipo de irregularidade cometida, do grau de dano causado ao Patrimônio Cultural, da legislação do ente responsável pela proteção (Município, Estado ou União) e da gravidade da infração. É importante destacar que a multa é uma sanção administrativa ou penal, e não se confunde com a indenização, que corresponde ao valor necessário para reparar o dano causado ao Patrimônio Cultural. Assim, uma pessoa pode ser obrigada a pagar multa e, ao mesmo tempo, ter que restaurar o imóvel ou indenizar o dano causado.

Quando um bem é tombado ou inventariado, cria-se a obrigação de que qualquer intervenção seja previamente analisada e autorizada pelo órgão de proteção (ainda que no âmbito federal o inventário não garanta a mesma proteção conferida pelo Decreto-Lei nº 25/37). No entanto, é importante distinguir irregularidade de infração com dano ao Patrimônio Cultural. Especialmente em âmbito federal, há situações em que a intervenção é realizada sem autorização, configurando uma irregularidade administrativa, mas não há efetivo dano ao bem cultural – por exemplo, pintar um imóvel de uma cor que seria aprovada pelo órgão de proteção se tivesse sido solicitada previamente. Nesses casos, a atuação do órgão de proteção pode ocorrer por meio de embargo, solicitação de informações ou Notificação para Apresentação de Documentos (NAD), com o objetivo de avaliar a intervenção e verificar se houve dano. Somente quando se comprova a ocorrência de dano ao Patrimônio Cultural é que se configura a infração administrativa passível de multa, nos termos do Decreto-Lei nº 25/1937. Se não houver dano, em regra, não há aplicação de multa, embora a irregularidade administrativa possa exigir regularização da intervenção junto ao órgão competente.

Além das multas administrativas, a descaracterização de Patrimônio Cultural pode configurar crime contra o Patrimônio Cultural, nos termos da Lei nº 9.605/1998 (que dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências), podendo haver também pena restritiva de liberdade, além de multa penal. Nesses casos, a pessoa pode responder nas esferas administrativa, civil e penal ao mesmo tempo. No caso das pessoas jurídicas, como empresas ou incorporadoras, não há pena de prisão, mas a multa pode cumprir também o papel de sanção penal, podendo atingir valores elevados, além de outras penalidades, como suspensão de atividades.

No âmbito federal, por exemplo, o Decreto-Lei nº 25/1937 prevê multa proporcional ao dano causado, e o Decreto nº 6.514, de 22 de julho de 2008 (que dispõe sobre as infrações e sanções administrativas ao meio ambiente, estabelece o processo administrativo federal para apuração destas infrações, e dá outras providências), estabelece multas administrativas que podem variar de R\$ 10.000,00 a R\$ 500.000,00 para danos a bens tombados ou inventariados. Nos Estados e Municípios, a legislação local define os valores e critérios de cálculo das multas, que podem variar bastante, geralmente considerando

a gravidade do dano, a reincidência e a possibilidade de reversão da intervenção. Em todos os casos, é importante lembrar que a multa não substitui a obrigação de reparar o dano, restaurar o imóvel ou adotar medidas de compensação ao Patrimônio Cultural.

118. O QUE É O PRINCÍPIO DA VEDAÇÃO DA VANTAGEM ILÍCITA?

O princípio da vedação da vantagem ilícita significa que ninguém pode obter benefício econômico ou qualquer tipo de vantagem a partir de uma conduta ilegal, especialmente quando essa conduta envolve a destruição ou a descaracterização de um bem protegido.

Por exemplo, se o proprietário de um imóvel tombado o destrói irregularmente para construir um prédio maior e mais lucrativo, a punição não pode se limitar a uma multa inferior ao lucro obtido, pois isso tornaria a infração economicamente vantajosa.

Para evitar essa situação, podem ser adotadas medidas como multas elevadas, obrigação de reconstrução, indenização por dano cultural, perda de incentivos urbanísticos, impossibilidade de construir no local por determinado período ou outras restrições administrativas e judiciais.

Além de reparar o dano, esse princípio possui também função pedagógica, pois a punição deve ser suficiente para desestimular que outras pessoas pratiquem a mesma conduta acreditando que destruir o patrimônio cultural pode ser financeiramente vantajoso.

CAPÍTULO 14

BENEFÍCIOS E INCENTIVOS FISCAIS



VISTA DA ATUAL RUA DR. SAMUEL COSTA – CENTRO HISTÓRICO.



119. OS PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS TOMBADOS PODEM OBTER ALGUM BENEFÍCIO OU INCENTIVO FISCAL NO PAGAMENTO DE TRIBUTOS?

Sim. Como os imóveis tombados estão sujeitos a restrições que não recaem sobre outras propriedades – especialmente quanto às possibilidades de alteração, uso e manutenção –, o Poder Público costuma instituir mecanismos de incentivo ou compensação, inclusive de natureza tributária, para estimular a preservação desses bens (**ver questão 121**).

Em âmbito federal, um dos principais instrumentos é a Lei nº 8.313/1991 (Lei Rouanet). Por meio dela, projetos de restauração, conservação ou recuperação de bens culturais podem ser aprovados pelo Ministério da Cultura e passar a captar recursos com incentivo fiscal no Imposto de Renda. Na prática, o proprietário ou a instituição responsável pelo imóvel apresenta um projeto cultural ao Ministério da Cultura por meio do sistema oficial (SALIC). Uma vez aprovado, o projeto pode receber patrocínios ou doações de pessoas físicas ou jurídicas, que poderão deduzir parte desses valores do imposto devido. Esse mecanismo não gera um benefício tributário direto ao proprietário, mas viabiliza a captação de recursos privados para a conservação do bem.

Além disso, vários Municípios brasileiros concedem isenção total ou parcial do IPTU para imóveis tombados, desde que estejam devidamente conservados. Em Belo Horizonte, por exemplo, a Lei Municipal nº 3.802/1984 prevê a concessão desse benefício, condicionando-o à comprovação da preservação do imóvel. O procedimento administrativo é regulamentado pelo Decreto Municipal nº 16.184/2015, que estabelece as regras para a solicitação e análise do pedido junto aos órgãos municipais de Patrimônio Cultural.

Na região Centro-Oeste, também existem medidas semelhantes. Em Goiânia (GO), por exemplo, a legislação municipal (Lei Complementar nº 344 de 30/9/2021) prevê isenção de IPTU para imóveis tombados ou de interesse histórico-cultural, desde que o proprietário comprove a manutenção das características arquitetônicas protegidas e o adequado estado de conservação do bem.

Esses incentivos não constituem um direito automático para todos os casos. Em geral, o proprietário precisa solicitar formalmente o benefício e comprovar que o imóvel está preservado de acordo com as exigências do órgão de Patrimônio Cultural, demonstrando que cumpre a função social de conservar o bem de interesse coletivo.

120. O QUE É TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR E OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR? COMO ESTES INSTRUMENTOS IMPACTAM SOBRE O PATRIMÔNIO CULTURAL DE UMA CIDADE?

A Transferência do Direito de Construir (TDC) e a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) são instrumentos de política urbana previstos no Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257, respectivamente, nos arts. 35 e 28 a 31. Ambos tratam da gestão do potencial construtivo dos imóveis urbanos, permitindo ao Poder Público regular a intensidade da ocupação do solo e promover maior equilíbrio no desenvolvimento da cidade.

A Outorga Onerosa do Direito de Construir consiste na possibilidade de o proprietário construir além do coeficiente de aproveitamento básico estabelecido para determinada área mediante pagamento de contrapartida financeira ao Município. O coeficiente de aproveitamento (CA) é o índice urbanístico que define quanto pode ser construído em um lote em relação à área do terreno e, em muitos Municípios, o coeficiente básico costuma corresponder a 1 vez a área do lote. Isso significa que, em um terreno de 500 m², por exemplo, seria possível construir até 500 m² de área edificada sem qualquer pagamento adicional. Acima desse limite, e até o coeficiente máximo permitido para a região, o proprietário poderá ampliar a área construída mediante pagamento da outorga ao Poder Público.

Esse instrumento permite ao Município recuperar parte dos investimentos públicos necessários para suportar o aumento da densidade urbana, além de funcionar como mecanismo de planejamento territorial, estimulando a ocupação de determinadas áreas e evitando a concentração excessiva de edificações em regiões com infraestrutura limitada.

A Transferência do Direito de Construir, por sua vez, permite que o proprietário de um imóvel que esteja sujeito a restrições de uso ou de construção – por exemplo, em razão de seu valor histórico, cultural, ambiental ou paisagístico – transfira ou venda a outro proprietário o potencial construtivo que não pode utilizar em seu próprio terreno. Assim, o direito de construir que não pode ser exercido em um imóvel passa a ser utilizado em outro local previamente autorizado pelo Plano Diretor ou pela legislação urbanística do Município.

Um exemplo simples ajuda a compreender o mecanismo: imagine um imóvel tombado que possui dois pavimentos, mas está localizado em uma área onde a legislação urbanística permitiria edifícios de até dez andares. Como a ampliação do imóvel não é permitida devido ao seu valor cultural, o proprietário pode transferir o potencial construtivo correspondente aos oito andares remanescentes para outro imóvel situado em área apta a receber esse acréscimo construtivo.

No campo do Patrimônio Cultural, a Transferência do Direito de Construir tem grande importância. Ela funciona como instrumento de compensação urbanística, permitindo que o proprietário de um imóvel tombado seja compensado pela limitação de construir em seu terreno, ao mesmo tempo em que

se preserva o bem cultural. Dessa forma, busca-se equilibrar o interesse público na preservação do patrimônio com o direito de propriedade.

Na prática, os dois instrumentos podem atuar de forma complementar. O proprietário interessado em construir além dos limites básicos pode adquirir esse potencial construtivo do Poder Público, por meio da Outorga Onerosa, ou comprá-lo de outro proprietário, por meio da Transferência do Direito de Construir.

A aplicação desses instrumentos depende sempre de previsão no Plano Diretor municipal ou em legislação urbanística específica, que definirá as áreas onde podem ser utilizados, os coeficientes de aproveitamento básico e máximo, os critérios de cálculo das contrapartidas e as condições para a transferência do potencial construtivo.

Algumas cidades brasileiras já utilizam esse mecanismo como forma de apoiar a preservação do Patrimônio Cultural. Belo Horizonte e Juiz de Fora, por exemplo, admitem a Transferência do Direito de Construir para imóveis previamente cadastrados pelo Município. Nesses casos, a Administração Municipal emite uma Certidão de Transferência do Direito de Construir indicando os parâmetros e condições para a utilização desse potencial construtivo por outro imóvel da cidade.

Assim, a Transferência do Direito de Construir e a Outorga Onerosa do Direito de Construir são instrumentos importantes para conciliar desenvolvimento urbano, justiça distributiva e preservação do patrimônio cultural, permitindo que a cidade cresça sem comprometer os bens que representam sua memória e identidade.

121. ALÉM DOS BENEFÍCIOS TRIBUTÁRIOS E URBANÍSTICOS, EXISTEM OUTROS INCENTIVOS OU MECANISMOS DE APOIO PARA OS PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS TOMBADOS?

Sim. Além dos incentivos fiscais – como a isenção ou redução do IPTU concedida por alguns Municípios (**ver questão 119**) – e dos instrumentos urbanísticos, como a transferência do direito de construir (**ver questão 120**), existem outras formas de apoio que podem ser adotadas pelo Poder Público para estimular a preservação dos imóveis de valor cultural.

Muitas dessas medidas resultam de boas práticas desenvolvidas por Administrações Públicas, universidades e instituições de preservação, buscando equilibrar o interesse coletivo na proteção do Patrimônio Cultural com as responsabilidades que recaem sobre o proprietário do imóvel. Um exemplo é a oferta de assistência técnica pública em Arquitetura e Engenharia para famílias de baixa renda, prevista na Lei Federal nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008 (que assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social e altera a Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005). Esse tipo de apoio permite que proprietários de imóveis

protegidos recebam orientação técnica adequada para a conservação de suas edificações, evitando intervenções inadequadas e reduzindo os custos com projetos.

Também existem iniciativas voltadas à concessão de linhas de crédito ou financiamento específicas para obras de restauração ou conservação de imóveis históricos, muitas vezes operadas por bancos públicos ou por programas especiais de revitalização de centros históricos. Em outros casos, universidades e cursos de Arquitetura e Urbanismo desenvolvem projetos de extensão que auxiliam proprietários de imóveis protegidos na elaboração de diagnósticos técnicos e propostas de intervenção.

Outro incentivo existente em âmbito nacional – embora pouco conhecido – refere-se à iluminação pública de bens culturais. Nos termos da regulamentação da Agência Nacional de Energia Elétrica, a iluminação de monumentos, fachadas e obras de valor histórico, cultural ou paisagístico situadas em áreas públicas pode ser considerada parte do serviço de iluminação pública. Isso permite que a iluminação externa de igrejas, capelas ou casarios históricos, quando destinada à fruição coletiva da paisagem urbana, seja integrada à rede pública, sem custos diretos para o proprietário.

Algumas cidades também adotam medidas práticas de apoio direto à conservação dos imóveis históricos. Há Municípios que promovem, por exemplo, programas de fornecimento de materiais tradicionais de construção, como telhas cerâmicas, destinados à substituição de coberturas inadequadas que descaracterizam edificações históricas. Em outros casos, iniciativas locais incentivam a substituição de equipamentos que impactam negativamente a paisagem urbana – como antenas parabólicas de grande porte – por modelos menores ou sistemas coletivos, contribuindo para a redução da poluição visual em áreas históricas. Também existem experiências em que o poder público institui fundos municipais específicos para apoiar a conservação do Patrimônio Cultural, além de estabelecer parcerias com a iniciativa privada, como fabricantes de tintas, para a revitalização de fachadas e da pintura de conjuntos urbanos de interesse cultural.

O ponto mais importante é que todos esses mecanismos devem estar sempre vinculados ao objetivo principal da política de preservação: garantir a adequada conservação dos bens culturais. Assim, a concessão de incentivos normalmente depende da comprovação de que o imóvel se encontra em bom estado de conservação ou de que o proprietário está adotando medidas efetivas para sua recuperação. Esses instrumentos não se destinam a criar privilégios individuais, mas a viabilizar a preservação de bens que possuem valor cultural para toda a coletividade.

122. EXISTE ASSISTÊNCIA GRATUITA DE PROFISSIONAIS DA ENGENHARIA CIVIL E DA ARQUITETURA MANTIDA PELOS ÓRGÃOS PÚBLICOS PARA ATENDER AOS PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS TOMBADOS?

A oferta de assistência gratuita de profissionais da Engenharia Civil e da Arquitetura pelos Órgãos Públicos depende, em grande medida, de planejamento administrativo e vontade política dos governos locais. No Brasil, ainda são poucos os Municípios que disponibilizam equipes técnicas permanentes para orientar proprietários na elaboração de projetos e no acompanhamento de obras de interesse social, incluindo intervenções em imóveis tombados.

Existe, contudo, uma base legal que permite esse tipo de política pública. A Lei Federal nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008 (que assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social) instituiu o direito à assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social. Nos termos de seu art. 2º, famílias com renda mensal de até três salários mínimos, residentes em áreas urbanas ou rurais, podem receber apoio técnico de arquitetos e engenheiros para elaboração de projetos e acompanhamento de obras destinadas à sua própria moradia. Embora a Lei não trate especificamente de imóveis tombados, ela pode ser utilizada como instrumento importante para apoiar famílias de baixa renda que residem em edificações de valor cultural. Para que isso ocorra de forma efetiva, contudo, é necessário que os Estados ou Municípios regulamentem e implementem programas locais de assistência técnica.

Esse tipo de apoio é particularmente relevante no caso de imóveis protegidos, pois as obras de conservação ou restauro costumam exigir soluções técnicas específicas e materiais adequados, o que frequentemente eleva os custos em comparação com obras comuns. Quando esses imóveis pertencem a famílias de baixa renda, a ausência de orientação técnica pode resultar em intervenções inadequadas ou até mesmo no agravamento do estado de conservação do bem.

Alguns Municípios brasileiros já desenvolveram iniciativas nesse sentido. Um exemplo é o Município de Porto Alegre, que criou o Escritório de Reabilitação do Centro Histórico, estrutura técnica vinculada ao poder público municipal que presta orientação a proprietários e investidores interessados em recuperar edificações históricas localizadas na área central da cidade. Entre suas atribuições está o apoio técnico na elaboração de projetos de recuperação e adequação de imóveis históricos, contribuindo para facilitar intervenções compatíveis com as normas de preservação do patrimônio cultural.

Nesse mesmo sentido, devem ser também ressaltados, no âmbito do IPHAN, o Programa Conviver e a experiência dos “Canteiros-Modelo de Conservação”: escritórios de assistência técnica gratuita que o Instituto passa a oferecer aos moradores dos centros históricos das cidades já contempladas pelo programa, atendendo, em sua maioria, famílias de baixa renda, e visando o desenvolvimento e a

qualificação de intervenções em imóveis de áreas tombadas. O Programa Conviver apoia-se em dois marcos legais fundamentais: o primeiro é a própria Lei Federal nº 11.888/2008; e o outro, o Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937 (ver questão 93).

123. É POSSÍVEL O PROPRIETÁRIO DE UM IMÓVEL TOMBADO CAPTAR RECURSOS PARA A CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO DO BEM VIA LEI ROUANET?

Em tese, sim. A Lei Federal nº 8.313/1991 (Lei Rouanet) permite que projetos de preservação, restauração ou valorização do patrimônio histórico e cultural sejam financiados por meio de incentivos fiscais. Nesse modelo, pessoas físicas ou empresas podem destinar parte do Imposto de Renda devido para apoiar projetos culturais previamente aprovados pelo Ministério da Cultura.

Para utilizar esse mecanismo, o interessado deve apresentar um projeto cultural detalhado ao Ministério da Cultura, por meio do sistema oficial (SALIC), demonstrando a relevância cultural da intervenção proposta e o orçamento necessário para sua execução. Uma vez aprovado, o projeto fica autorizado a captar recursos junto a patrocinadores ou doadores, que poderão deduzir parte do valor investido do imposto devido.

Apesar de essa possibilidade existir na legislação, na prática o mecanismo raramente é utilizado por proprietários individuais de imóveis tombados. Isso ocorre porque o processo de elaboração e aprovação do projeto é complexo e porque a captação de recursos depende do interesse de patrocinadores. Assim, embora a Lei Rouanet possa ser útil em projetos maiores ou de interesse institucional, ela dificilmente se mostra um caminho viável para que proprietários comuns financiem a conservação ou reparação de suas próprias residências tombadas.

124. O QUE É O ICMS PATRIMÔNIO CULTURAL?

De acordo com a legislação tributária brasileira, 25% da arrecadação do Imposto sobre a Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) pertencente aos Estados deve ser repassada aos Municípios. Desse montante, três quartos são distribuídos de acordo com o valor adicionado fiscal gerado em cada Município, enquanto o restante – até um quarto dessa parcela – pode ser distribuído conforme critérios definidos por Lei estadual.

Em Minas Gerais, esses critérios foram estabelecidos pela Lei nº 18.030, de 12 de janeiro de 2009 (que dispõe sobre a distribuição da parcela da receita do produto da arrecadação do ICMS pertencente aos Municípios), conhecida popularmente como “Lei Robin Hood”. O objetivo inicial dessa legislação foi tornar mais equilibrada a distribuição de recursos entre os Municípios mineiros, promovendo maior justiça fiscal e reduzindo as desigualdades entre cidades mais ricas e mais pobres.

Com o tempo, a Lei passou a considerar também indicadores relacionados a políticas públicas municipais, como meio ambiente, educação, saúde, turismo e preservação do Patrimônio Cultural. Nesse contexto, surgiu o chamado ICMS Patrimônio Cultural, um mecanismo que incentiva os Municípios a desenvolverem e manterem políticas de proteção e valorização de seus bens culturais.

Na prática, o Estado de Minas Gerais avalia anualmente as ações desenvolvidas pelos Municípios na área do Patrimônio Cultural. Essa avaliação é realizada pelo Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais (IEPHA-MG), que atribui uma pontuação a cada Município com base em critérios técnicos previamente estabelecidos.

Entre os fatores considerados nessa avaliação estão, por exemplo, a existência de legislação municipal de proteção ao Patrimônio Cultural, a atuação de Conselhos Municipais de Patrimônio Cultural, a realização de inventários e tombamentos de bens culturais, o registro de bens culturais imateriais, a implementação de ações de educação patrimonial e a adoção de políticas locais de preservação.

A partir dessa avaliação, é elaborado um índice anual de pontuação dos Municípios. Quanto maior a pontuação obtida pelo Município, maior será a parcela de recursos do ICMS a que ele terá direito dentro do critério Patrimônio Cultural. Dessa forma, o ICMS Patrimônio Cultural funciona como um importante instrumento de incentivo financeiro, estimulando os Municípios a investir na proteção, valorização e gestão de seus bens culturais.

É importante destacar, contudo, que o sistema tributário brasileiro passa atualmente por um processo de transformação em razão da reforma tributária recentemente aprovada, que prevê, entre outras mudanças, a substituição gradual do ICMS por novos tributos sobre o consumo. Nesse cenário, torna-se fundamental que haja articulação política e institucional para garantir que políticas públicas bem-sucedidas, como o ICMS Patrimônio Cultural de Minas Gerais – implementado há mais de duas décadas e responsável por estruturar uma ampla rede municipal de proteção ao patrimônio – não sejam descontinuadas, mas adaptadas aos novos mecanismos de repartição de receitas que vierem a ser instituídos.

125. COMO UM MUNICÍPIO PODE RECEBER RECURSOS DO ICMS PATRIMÔNIO CULTURAL?

Em Minas Gerais, conforme estabelece a Lei Estadual nº 18.030, de 12 de janeiro de 2009 (que dispõe sobre a distribuição da parcela da receita do produto da arrecadação do ICMS pertencente aos municípios), compete ao Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais (IEPHA-MG) orientar os Municípios na elaboração das propostas destinadas à captação de recursos do ICMS Patrimônio Cultural. Também cabe ao Instituto analisar a documentação apresentada, avaliar as ações desenvolvidas pelos Municípios na área de preservação do Patrimônio Cultural e definir a pontuação que servirá de base para o cálculo dos repasses financeiros.

As regras e critérios utilizados nesse processo são estabelecidos anualmente pelo Conselho Estadual do Patrimônio Cultural de Minas Gerais (CONEP), em conjunto com o IEPHA-MG, por meio de Deliberação Normativa que regulamenta a chamada “Lei Robin Hood” no que se refere ao Patrimônio Cultural. Essa norma define os parâmetros técnicos que serão utilizados na avaliação das ações municipais no exercício do ano seguinte.

Entre os critérios considerados para a atribuição de pontuação aos Municípios estão, atualmente, os seguintes atributos e ações:

- Política municipal de proteção do Patrimônio Cultural e outras ações correlatas;
- Investimentos e despesas financeiras em bens culturais protegidos;
- Inventário de proteção do Patrimônio Cultural elaborado pelo Município;
- Processos de tombamento de bens culturais materiais em âmbito municipal;
- Processos de registro de bens culturais imateriais em âmbito municipal;
- Laudos técnicos sobre o estado de conservação dos bens culturais protegidos;
- Relatórios de execução de ações de salvaguarda de bens imateriais registrados;
- Programas de educação patrimonial e ações de difusão cultural.

Com base nas informações apresentadas pelos Municípios, o IEPHA-MG calcula anualmente o chamado Índice de Patrimônio Cultural (PCC) de cada participante. Esse índice resulta da divisão do somatório das pontuações obtidas por cada Município pelo somatório das pontuações de todos os Municípios participantes do programa. O resultado corresponde ao percentual utilizado para definir a parcela do ICMS que será repassada ao Município no critério Patrimônio Cultural.

A apuração dessa pontuação envolve procedimentos técnicos relativamente complexos, que exigem levantamentos documentais, elaboração de laudos e organização de informações sobre as políticas municipais de preservação. Por essa razão, o IEPHA-MG também desempenha um importante papel de orientação e apoio técnico aos municípios, disponibilizando manuais, modelos de documentação, atendimento técnico especializado e promovendo cursos, fóruns e encontros voltados à capacitação de gestores públicos, conselheiros municipais de patrimônio e demais profissionais envolvidos com a preservação cultural. Informações adicionais podem ser consultadas no site oficial do Instituto: [\[http://www.iepha.mg.gov.br\]](http://www.iepha.mg.gov.br).

CAPÍTULO 15

AUTORIZAÇÃO E LICENCIAMENTO



OURO PRETO, CIDADE MONUMENTO NACIONAL, VISTA PARCIAL.



126. É PRECISO FAZER LICENCIAMENTO AMBIENTAL DE EMPREENDIMENTOS QUE IMPACTAM O PATRIMÔNIO CULTURAL E/OU BENS ARQUEOLÓGICOS?

Sim. O licenciamento ambiental é exigido para empreendimentos ou atividades que possam causar impactos ao meio ambiente, e o conceito de meio ambiente, no direito brasileiro, inclui não apenas o meio ambiente natural, mas também o meio ambiente cultural, onde se inserem o Patrimônio Cultural edificado, os bens tombados ou inventariados, os bens registrados e o patrimônio arqueológico. Assim, empreendimentos que possam impactar bens culturais ou áreas com potencial arqueológico devem ser analisados também sob o ponto de vista do Patrimônio Cultural dentro do processo de licenciamento ambiental.

Quem conduz o licenciamento ambiental é o órgão ambiental competente (federal, estadual ou municipal), e não o órgão de Patrimônio Cultural. Todavia, quando há possibilidade de impacto sobre bens culturais protegidos em âmbito federal ou sobre o patrimônio arqueológico, o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) deve se manifestar no processo, consoante procedimentos instituídos pela Instrução Normativa nº 06, de 28 de novembro de 2025, que estabelece procedimentos administrativos a serem observados pelo IPHAN nos processos de licenciamento ambiental. Para isso, o empreendedor deve cadastrar o empreendimento no Sistema Eletrônico de Avaliação de Impacto ao Patrimônio (SAIP) e apresentar a Ficha de Caracterização da Atividade (FCA). A partir dessas informações, o IPHAN analisa a área de influência do empreendimento e emite um Termo de Referência Específico (TRE), que define a necessidade de estudos de impacto ao Patrimônio Cultural tutelado pela União.

A nova Lei nº 15.190, de 08 de agosto de 2025, que estabeleceu normas gerais para o licenciamento ambiental no Brasil, manteve a necessidade de avaliação dos impactos sobre o Patrimônio Cultural, incluindo o patrimônio arqueológico, reforçando a integração entre o licenciamento ambiental e a proteção do Patrimônio Cultural. Já em Minas Gerais, além das normas federais, existe legislação estadual específica que institui o Estudo de Impacto ao Patrimônio Cultural (EPIC) e o Relatório de Impacto ao Patrimônio Cultural (REPIC), que são exigidos em processos de licenciamento ambiental no Estado quando há possibilidade de impacto sobre bens culturais protegidos ou inventariados, funcionando de forma semelhante aos estudos ambientais, mas voltados especificamente ao Patrimônio Cultural (**ver questão 128**).

A ausência de análise dos impactos ao Patrimônio Cultural pode resultar na suspensão ou até na anulação da licença ambiental. Além disso, a destruição de bens culturais protegidos, incluindo os bens arqueológicos, pode gerar responsabilidade administrativa, civil e penal. Escavações arqueológicas sem autorização do IPHAN são proibidas pela Lei nº 3.924/1961, e a destruição de bens protegidos pode configurar crime contra o Patrimônio Cultural (**ver questão 112**). Por isso, empreendimentos que envolvam movimentação de terra, escavações, grandes obras de infraestrutura ou intervenções em áreas históricas devem sempre verificar previamente a necessidade de estudos arqueológicos e de

avaliação de impacto ao Patrimônio Cultural como um todo, dentro do processo de licenciamento ambiental.

127. O QUE É O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA E QUAL SUA RELAÇÃO COM A PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL?

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é um instrumento previsto no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e regulamentado pelo Plano Diretor e pela Lei de Uso e Ocupação do Solo de cada Município, sendo utilizado para avaliar os impactos que um empreendimento ou intervenção urbana pode causar na área ao seu redor, analisando aspectos como trânsito, adensamento populacional, ventilação, iluminação, paisagem urbana, Patrimônio Cultural e qualidade de vida da população. No campo do Patrimônio Cultural, o EIV é exigido principalmente para empreendimentos de maior porte situados em áreas históricas, áreas de entorno de bens tombados ou regiões com valor cultural relevante, servindo para avaliar se a nova construção ou atividade irá prejudicar a visibilidade, a ambiência, a paisagem cultural ou o uso tradicional do local.

O estudo normalmente deve conter diagnóstico da área, análise dos impactos positivos e negativos, medidas mitigadoras e compensatórias e propostas de adequação do projeto, sendo elaborado por equipe técnica multidisciplinar (arquitetos, urbanistas, engenheiros, historiadores, entre outros) e analisado pela Prefeitura e, quando envolver Patrimônio Cultural protegido, também pelos órgãos de patrimônio ou conselhos municipais.

O custo do estudo varia conforme o porte do empreendimento e a complexidade da área, podendo ser relativamente simples para intervenções menores e mais complexo para grandes empreendimentos, razão pela qual, em geral, o EIV não é exigido para pequenas obras residenciais, mas sim para loteamentos, edifícios de grande porte, shopping centers, postos de combustível, indústrias ou empreendimentos que possam alterar significativamente a dinâmica urbana ou a paisagem cultural.

128. O QUE É O ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO CULTURAL (EPIC) E O RELATÓRIO DE IMPACTO NO PATRIMÔNIO CULTURAL (RIPIC)?

O Estudo Prévio de Impacto Cultural (EPIC) e o Relatório de Impacto no Patrimônio Cultural (RIPIC) são instrumentos destinados a avaliar os possíveis efeitos de empreendimentos, obras ou projetos – públicos ou privados – sobre bens ou áreas de interesse cultural. Esses estudos são exigidos quando a implantação de determinada atividade pode gerar impactos reais ou potenciais, materiais ou imateriais, sobre o Patrimônio Cultural. Assim, antes da autorização do empreendimento, torna-se necessário

realizar análises detalhadas sobre as consequências que sua implantação poderá produzir sobre os bens culturais existentes na área de influência.

De forma simplificada, o EPIC corresponde ao estudo técnico propriamente dito, no qual são levantadas, analisadas e avaliadas as possíveis repercussões do empreendimento sobre o Patrimônio Cultural. Já o RIPIC constitui o relatório final que sistematiza os resultados desse estudo e apresenta as conclusões, bem como as medidas de prevenção, mitigação ou compensação dos impactos identificados. É esse relatório que será submetido à análise e aprovação do Poder Público para fins de autorização do empreendimento. Em comparação com o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), pode-se dizer que o EPIC e o RIPIC correspondem a instrumentos mais específicos e, em geral, mais rigorosos, voltados especialmente à proteção do Patrimônio Cultural, diante de empreendimentos de maior porte ou de maior potencial de impacto.

O EPIC e o RIPIC são exigências próprias e regulamentadas no Estado de Minas Gerais, conforme a Deliberação Normativa CONEP nº 007/2014, e integram as etapas do processo de licenciamento ambiental quando houver possibilidade de impacto sobre o Patrimônio Cultural. Nesses casos, compete ao Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais (IEPHA/MG) analisar o estudo apresentado e aprovar o respectivo relatório.

De acordo com essa normativa, o EPIC deve contemplar, entre outros aspectos: a caracterização do empreendimento e sua localização; a delimitação da área diretamente afetada e das áreas de influência direta e indireta; a análise de compatibilidade com a legislação de proteção ao Patrimônio Cultural; a identificação de bens culturais materiais e imateriais existentes na área; a avaliação dos impactos decorrentes da implantação ou operação do empreendimento; a proposição de programas de salvaguarda com medidas de prevenção, mitigação e compensação; a elaboração de ações de educação patrimonial; e a indicação dos responsáveis técnicos pelos estudos.

Cabe destacar que a exigência do EPIC e do RIPIC não suspende o andamento do processo de licenciamento ambiental, mas a autorização do empreendimento depende da análise e aprovação dessa etapa pelos órgãos responsáveis pela proteção do Patrimônio Cultural. Em âmbito federal, quando o empreendimento pode impactar bens culturais protegidos pelo IPHAN, aplica-se procedimento semelhante estabelecido pela Instrução Normativa do IPHAN nº 05/2025 (que estabelece procedimentos administrativos a serem observados pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional nos processos de licenciamento ambiental) e pelas Portarias do IPHAN GAB-IPHAN/IPHAN nº 25, de 15 de junho de 2021 (que estabelece os critérios para fins de operacionalização do Sistema de Avaliação de Impacto ao Patrimônio – SAIP e os critérios para análise manual da Ficha de Caracterização de Atividade – FCA no âmbito dos processos de licenciamento ambiental em que o IPHAN participe) e nº 259, de 25 de junho de 2025 (que institui o Plano de Gestão do Patrimônio Arqueológico no âmbito do Licenciamento Ambiental). Esta última amplia o uso do SAIP para Superintendências Estaduais do IPHAN, visando padronizar e digitalizar o licenciamento ambiental (ainda em processo de implantação).

O SAIP – Sistema de Avaliação de Impacto ao Patrimônio Cultural é o sistema por meio do qual o empreendedor realiza inicialmente a autocaracterização do empreendimento e de seus potenciais

impactos sobre o Patrimônio Cultural, e, a partir dessas informações, o IPHAN define o enquadramento do caso e as eventuais medidas ou estudos necessários para avaliar, prevenir, mitigar ou compensar impactos ao Patrimônio Cultural (**ver questão 125**).

129. COMO SE DÁ A ELABORAÇÃO DE PROJETOS DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO EM IMÓVEIS TOMBADOS? (PORTARIA IPHAN Nº 366/2018 E IT Nº 35 DO CBMMG)

Nem todo imóvel tombado precisa obrigatoriamente de projeto completo de prevenção e combate a incêndio e pânico. Em geral, esse tipo de projeto é exigido quando o imóvel possui uso coletivo ou grande circulação de pessoas, como igrejas, museus, escolas, repartições públicas, centros culturais, restaurantes, hotéis, espaços de eventos, prédios institucionais ou quando há obras de reforma, mudança de uso ou necessidade de regularização junto ao Corpo de Bombeiros. Em regra, aplica-se o princípio de que a segurança contra incêndio deve ser compatibilizada com a preservação do Patrimônio Cultural, e por isso imóveis tombados não estão necessariamente sujeitos à aplicação rígida e integral de todos os parâmetros previstos nas normas técnicas convencionais quando seu cumprimento implicar descaracterização relevante do bem protegido. Nesses casos, busca-se assegurar condições adequadas de segurança - como rotas de fuga, sinalização, extintores, iluminação de emergência e sistemas de detecção e combate a incêndio - por meio de soluções técnicas adaptadas, proporcionais e o menos invasivas possível em relação aos valores culturais protegidos.

Essa compatibilização é tratada em âmbito federal pela Portaria IPHAN nº 366, de 04 de setembro de 2018, aplicável aos bens tombados pelo IPHAN e permite soluções técnicas compensatórias quando não for possível cumprir integralmente as exigências padrão sem prejudicar o patrimônio. É importante destacar que a aprovação do projeto pelo órgão de preservação do Patrimônio Cultural não dispensa a aprovação junto ao Corpo de Bombeiros, e vice-versa, sendo necessário obter ambas as licenças, pois se trata de legislações e competências distintas, que devem ser compatibilizadas. Além dessas normas, também devem ser observadas as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e as boas práticas recomendadas. Destaca-se a ABNT PR 1016, que trata da segurança contra incêndio em edifícios e acervos de interesse cultural, orientando a adoção de soluções que conciliem a segurança das pessoas com a preservação da integridade física e histórica das edificações de interesse cultural.



REFERÊNCIAS LEGISLATIVAS

BELÉM. Lei Municipal n. 7.709, de 18 de maio de 1994. Dispõe sobre a preservação e proteção do Patrimônio Histórico, Artístico, Ambiental e Cultural do Município, o Centro Histórico de Belém.

BELO HORIZONTE. Lei Municipal n. 3.802, de 14 de julho de 1984. Organiza a proteção do patrimônio cultural do Município de Belo Horizonte.

BELO HORIZONTE. Lei Municipal n. 6.498, de 29 de dezembro de 1993. Dispõe sobre incentivo fiscal para a realização de projetos culturais, no âmbito do Município, e dá outras providências.

BELO HORIZONTE. Decreto Municipal n. 16.184, de 23 de dezembro de 2015. Regulamenta a notificação, a reclamação contra o lançamento, a concessão de benefícios, e o recolhimento do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. Caderno de Enunciados. I Jornada de Direito do Patrimônio Cultural e Natural, 2023, Brasília, DF.

BRASIL. Constituição da República de 05 de outubro de 1988.

BRASIL. Decreto n. 3.551, de 04 de agosto de 2000. Institui o Registro de Bens Culturais de Natureza Imaterial que constituem patrimônio cultural brasileiro, cria o Programa Nacional do Patrimônio Imaterial e dá outras providências.

BRASIL. Decreto n. 6.514, de 22 de julho de 2008. Dispõe sobre as infrações e sanções administrativas ao meio ambiente, estabelece o processo administrativo federal para apuração destas infrações, e dá outras providências.

BRASIL. Decreto n. 80.978, de 12 de dezembro de 1977. Promulga a Convenção relativa à Proteção do Patrimônio Mundial, Cultural e Natural, de 1972.

BRASIL. Decreto-Lei n. 25, de 30 de novembro de 1937. Lei do Tombamento.

BRASIL. Decreto-Lei n. 2.848, de 07 de dezembro de 1940. Código Penal.

BRASIL. Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. Conselho Consultivo do Patrimônio Cultural. Resolução n. 13, de 6 de setembro de 1985. Promove a averbação à inscrição nos Livros do Tombo da SPHAN dos acessórios que compõem os edifícios religiosos tombados.

BRASIL. Instrução Normativa do IPHAN n. 01, de 25 de novembro de 2003. Dispõe sobre a acessibilidade aos bens culturais imóveis acautelados em nível federal, e outras categorias, conforme especifica.

BRASIL. Instrução Normativa do IPHAN n. 6, de 28 de novembro de 2025. Estabelece procedimentos e critérios para a execução das ações de fiscalização do patrimônio cultural protegido em âmbito federal.

BRASIL. Lei Complementar n. 195, de 08 de julho de 2022. Dispõe sobre apoio financeiro da União aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios para garantir ações emergenciais direcionadas ao setor cultural; altera a Lei Complementar n. 101, de 04 de maio de 2000, e dá outras providências.

BRASIL. Lei Federal n. 3.924, de 26 de julho de 1961. Dispõe sobre os monumentos arqueológicos e pré-históricos.

BRASIL. Lei Federal n. 4.717, de 29 de junho de 1965. Regula a ação popular.

BRASIL. Lei Federal n. 7.347, de 24 de junho de 1985. Disciplina a ação civil pública de responsabilidade por danos causados ao meio-ambiente, ao consumidor, a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico e dá outras providências.

BRASIL. Lei Federal n. 8.313, de 23 de dezembro de 1991. Institui o Programa Nacional de Apoio à Cultura (Pronac).

BRASIL. Lei Federal n. 9.605, de 12 de fevereiro de 1998. Dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências.

BRASIL. Lei Federal n. 9.985, de 18 de julho de 2000. Regulamenta o art. 225, § 1º, incisos I, II, III e VII da Constituição Federal, institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências.

BRASIL. Lei Federal n. 10.098, de 19 de dezembro de 2000. Estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências.

BRASIL. Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001. Estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

BRASIL. Lei Federal n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil.

BRASIL. Lei Federal nº 11.483, de 31 de maio de 2007. Dispõe sobre a revitalização do setor ferroviário, altera dispositivos da Lei n.º 10.233, de 5 de junho de 2001, e dá outras providências.

BRASIL. Lei Federal n. 11.888, de 24 de dezembro de 2008. Assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social.

BRASIL. Lei Federal n. 12.378, de 31 de dezembro de 2010. Regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo; cria o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil.

BRASIL. Lei Federal n. 12.651, 25 de maio de 2012. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa.

BRASIL. Lei Federal n. 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil.

BRASIL. Lei Federal n. 14.399, de 08 de julho de 2022. Institui a Política Nacional Aldir Blanc de Fomento à Cultura.

BRASIL. Lei Federal n. 15.190, de 8 de agosto de 2025. Dispõe sobre o licenciamento ambiental.

BRASIL. Portaria GAB-IPHAN/IPHAN n. 25, de 15 de junho de 2021. Estabelece os critérios para fins de operacionalização do Sistema de Avaliação de Impacto ao Patrimônio – SAIP e os critérios para análise manual da Ficha de Caracterização de Atividade – FCA no âmbito dos processos de licenciamento ambiental em que o Iphan participe.

BRASIL. Portaria GAB-IPHAN/IPHAN n. 259, de 25 de junho de 2025. Institui o Plano de Gestão do Patrimônio Arqueológico no âmbito do Licenciamento Ambiental.

BRASIL. Portaria do IPHAN n. 11, de 11 de setembro de 1986. Dispõe sobre os procedimentos para inscrição nos Livros do Tombo.

BRASIL. Portaria do IPHAN n. 17, de 06 de janeiro de 2022. Estabelece critérios e procedimentos para a valoração de bens culturais de natureza material no âmbito do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.

BRASIL. Portaria do IPHAN n. 127, de 30 de abril de 2009. Estabelece a chancela da Paisagem Cultural Brasileira.

BRASIL. Portaria do IPHAN n. 176, de 27 de junho de 2024. Dispõe sobre a definição de diretrizes de preservação e critérios de intervenção para a área tombada do Conjunto Arquitetônico e Urbanístico de Diamantina, situado no estado de Minas Gerais (MG), bem objeto de tombamento pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN.

BRASIL. Portaria do IPHAN n. 187, de 11 de junho de 2010. Dispõe sobre os procedimentos para apuração de infrações administrativas por condutas e atividades lesivas ao patrimônio cultural edificado, a imposição de sanções, os meios de defesa, o sistema recursal e a forma de cobrança dos débitos decorrentes das infrações.

BRASIL. Portaria do IPHAN n. 271, de 1º de agosto de 2016. Estabelece os procedimentos para determinação de aptidão e de cadastro de instituições de guarda e pesquisa para receberem bens arqueológicos móveis, bem como a documentação arqueológica correlata.

BRASIL. Portaria do IPHAN n. 289, de 03 de novembro de 2025. Dispõe sobre os procedimentos a serem observados para a autorização de intervenções em bens imóveis e integrados valorados; em bens imóveis e integrados tombados; e no entorno de bens tombados.

BRASIL. Portaria do IPHAN n. 312, de 20 de outubro de 2010. Dispõe sobre os critérios para a preservação do Conjunto Arquitetônico e Urbanístico de Ouro Preto em Minas Gerais e regulamenta as intervenções nessa área protegida em nível federal.

BRASIL. Portaria do IPHAN n. 316, de 04 de novembro de 2019. Estabelece os procedimentos para a identificação e o reconhecimento de sítios arqueológicos pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.

BRASIL. **Portaria do IPHAN n. 366, de 04 de setembro de 2018.** Dispõe sobre a elaboração, análise, aprovação e acompanhamento de projetos de prevenção e combate a incêndio e pânico em bens edificados tombados pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.

BRASIL. **Portaria do IPHAN n. 375, de 19 de setembro de 2018.** Institui a Política de Patrimônio Cultural Material do IPHAN e dá outras providências.

BRASIL. **Portaria do IPHAN n. 420, de 22 de dezembro de 2010.** Dispõe sobre os procedimentos a serem observados para a concessão de autorização para realização de intervenções em bens edificados tombados e nas respectivas áreas de entorno.

BRASIL. **Portaria do SPHAN n. 7, de 1º de dezembro de 1988.** Dispõe sobre os procedimentos necessários à comunicação prévia, às autorizações ou permissões para realização de pesquisas e escavações arqueológicas, em sítios arqueológicos previstos na Lei n.º 3.924, de 26 de julho de 1961.

BRASIL. **Portaria do SPHAN n. 11, de 11 de setembro de 1986.** Dispõe sobre procedimentos relativos à preservação de bens culturais protegidos.

BRASIL. **Resolução Normativa da ANAEL n. 414, de 09 de setembro de 2010.** Estabelece as Condições Gerais de Fornecimento de Energia Elétrica de forma atualizada e consolidada.

CURITIBA. **Lei Complementar Municipal n. 74, de 16 de dezembro de 2009.** Cria incentivos fiscais para recuperação de edificações e dinamização da área do entorno do Paço Municipal e dá outras providências.

GOIÂNIA. **Lei Complementar n. 344, de 30 de setembro de 2021.** Dispõe sobre o Código Tributário do Município de Goiânia e dá outras providências.

ICOMOS AUSTRÁLIA. **Carta de Burra:** Carta para a conservação de lugares de significância cultural. Burra: Austrália, 1980.

ICOMOS. Carta de Veneza: carta internacional sobre conservação e restauração de monumentos e sítios. Veneza: II Congresso Internacional de Arquitetos e Técnicos dos Monumentos Históricos, 1964.

ITÁLIA. **Ministério da Instrução Pública.** Carta do Restauro de 6 de abril de 1972. Roma, 1972.

MINAS GERAIS. Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais. **Instrução Técnica n. 35/2005.** Segurança contra incêndio em edificações históricas.

MINAS GERAIS. **Deliberação Normativa CONEP n. 007, de 03 de dezembro de 2014.** Estabelece normas para a realização de estudos de impacto no patrimônio cultural no Estado de Minas Gerais.

MINAS GERAIS. **Lei Estadual n. 17.615, de 04 de julho de 2008.** Dispõe sobre a concessão de incentivo fiscal com o objetivo de estimular a realização de projetos culturais no Estado.

MINAS GERAIS. **Lei Estadual n. 18.030, de 12 de janeiro de 2009.** Dispõe sobre a distribuição da parcela da receita do produto da Arrecadação do ICMS pertencente aos Municípios.

MINAS GERAIS. **Portaria do IEPHA n. 29, de 23 de julho de 2012.** Dispõe sobre os procedimentos e normas internas de instrução dos processos de tombamento no âmbito do Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais-IEPHA/MG.

NOVA PETRÓPOLIS. **Lei Municipal n. 4.044, de 17 de dezembro de 2010.** Autoriza a concessão de incentivo aos proprietários de imóveis tombados como patrimônio natural, cultural, histórico e artístico de Nova Petrópolis.

OURO PRETO. **Lei Municipal n. 610, de 29 de novembro de 2010.** Cria o Serviço Municipal de Engenharia e Arquitetura Pública.

SÃO PAULO. **Decreto Estadual n. 13.426, de 16 de março de 1979.** Cria a Secretaria de Estado da Cultura e dá providências correlatas.

SÃO PAULO. **Decreto Estadual n. 48.137, de 07 de outubro de 2003.** Trata da área envoltória dos bens imóveis tombados pelo CONDEPHAAT.

SEMINÁRIO NACIONAL DE DIREITO DO PATRIMÔNIO CULTURAL, II: **Carta conclusiva sobre o papel do inventário na proteção jurídica do patrimônio cultural.** Ouro Preto, 2025.

UNESCO. **Convenção de Paris**, de 21 de novembro de 1972. Definição e Proteção do Patrimônio Mundial Cultural ou Natural.



OURO PRETO, CIDADE MONUMENTO NACIONAL. ANTÔNIO DIAS, ALTO DA CRUZ. UM ASPECTO DA IGREJA DE SANTA IFIGÊNIA.

