



UEPB

**UNIVERSIDADE ESTADUAL DA PARAÍBA
CAMPUS I - CAMPINA GRANDE
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
CURSO DE BACHARELADO EM DIREITO**

ÁLVARO FELIPE ALVES

**DA EFICÁCIA DO ARTIGO 2º, XII, DA LEI N.º 10.257/01 E DA IMPLEMENTAÇÃO
DO TOMBAMENTO: UM ESTUDO ACERCA DO REGIME JURÍDICO DO
PATRIMÔNIO CULTURAL IMOBILIÁRIO EM CAMPINA GRANDE-PB**

**CAMPINA GRANDE - PB
2022**

ÁLVARO FELIPE ALVES

**DA EFICÁCIA DO ARTIGO 2º, XII, DA LEI N.º 10.257/01 E DA IMPLEMENTAÇÃO
DO TOMBAMENTO: UM ESTUDO ACERCA DO REGIME JURÍDICO DO
PATRIMÔNIO CULTURAL IMOBILIÁRIO EM CAMPINA GRANDE-PB**

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado a Coordenação do Curso
Direito da Universidade Estadual da
Paraíba, como requisito parcial à
obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Dr. Fábio Severiano do Nascimento

**CAMPINA GRANDE - PB
2022**

É expressamente proibido a comercialização deste documento, tanto na forma impressa como eletrônica. Sua reprodução total ou parcial é permitida exclusivamente para fins acadêmicos e científicos, desde que na reprodução figure a identificação do autor, título, instituição e ano do trabalho.

A474d Alves, Álvaro Felipe.

Da eficácia do artigo 2º, XII, da lei n.º 10.257/01 e da implementação do tombamento [manuscrito] : um estudo acerca do regime jurídico do patrimônio cultural imobiliário em Campina Grande-PB / Alvaro Felipe Alves. - 2022.

63 p. : il. colorido.

Digitado.

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) - Universidade Estadual da Paraíba, Centro de Ciências Jurídicas, 2022.

"Orientação : Prof. Dr. Fábio Severiano do Nascimento, Departamento de Direito Privado - CCJ."

1. Direito de propriedade. 2. Estatuto da cidade. 3. Patrimônio cultural imobiliário. I. Título

21. ed. CDD 363.69

ÁLVARO FELIPE ALVES

DA EFICÁCIA DO ARTIGO 2º, XII, DA LEI N.º 10.257/01 E DA IMPLEMENTAÇÃO DO TOMBAMENTO: UM ESTUDO ACERCA DO REGIME JURÍDICO DO PATRIMÔNIO CULTURAL IMOBILIÁRIO EM CAMPINA GRANDE-PB

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado a Coordenação do Curso de Direito da Universidade Estadual da Paraíba, como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Direito.

Área de concentração: Direito Urbanístico.

Aprovado em: 29 / 07 / 2022 .

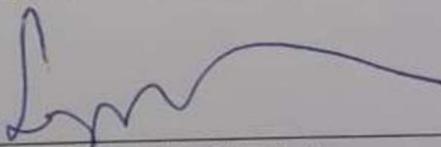
BANCA EXAMINADORA

DocuSigned by:

Fabio Severiano do Nascimento

D04E493D15CF4A1...

Prof. Dr. Fábio Severiano do Nascimento (Orientador)
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)



Profa. Dra. Lucira Freire Monteiro
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)

Jasmim Barbosa Araújo

Profa. Esp. Jasmim Barbosa Araújo
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)

Aos meus pais, Agnaldo e Maria José,
DEDICO.

“Essa preocupação de preservar as nossas cidades históricas, a mim me parece uma coisa fundamental. Porque não existe um país que realmente possa se chamar de país civilizado, sem ter o seu passado preservado, sem ter as suas raízes preservadas.”

(Márcia Kubitschek, 1987, p. 197)

RESUMO

Após vinte anos, desde a promulgação da Lei n.º 10.257/01, a eficácia das diretrizes gerais (art. 2º e 3º) para execução da política urbana, traçadas pela referida Lei, é colocada sob questionamento por diversos estudiosos do direito urbanístico. Face à imprescindível necessidade de se assegurar a devida observância da Lei Federal que dispõe sobre as funções sociais da cidade e da propriedade urbana no âmbito das cidades, o presente trabalho tem como objetivo geral aferir o atual estado da eficácia da diretriz geral de execução da política urbana concernente à proteção, preservação e recuperação do patrimônio cultural imobiliário, nos termos em que estabelece o art. 2º, XII, da Lei n.º 10.257/01, no Município de Campina Grande. Nesse sentido, quanto aos objetivos específicos, o presente estudo tem como finalidade, primeiramente, apresentar o regime jurídico referente ao direito de propriedade, regime em que se insere tais imóveis, pertencentes ao rol de patrimônio cultural, bem como identificar o aporte normativo da Lei n.º 10.257/01, no tocante ao cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, incidentes sobre esta categoria de imóveis; em seguida, objetiva-se identificar as disposições legais basilares acerca do ato administrativo do tombamento, principal instrumento normativo responsável pela tutela jurídica do patrimônio cultural imobiliário; e, por fim, pretende-se delimitar as normativas (federais, estaduais e municipais) referentes ao regime jurídico do patrimônio cultural imobiliário existente em Campina Grande, bem como, ato contínuo, descrever os respectivos efeitos e as repercussões que tais normas geram sob o aspecto prático no tocante a estes imóveis, localizados na Zona Urbana do Município. Utilizou-se para tal, dos diversos dispositivos metodológicos, admitidos para a realização da pesquisa jurídica, sobretudo, o levantamento bibliográfico, realizado na legislação, doutrina e jurisprudência acerca da proposta da pesquisa. Espera-se, com resultado do presente trabalho, apresentar à comunidade o atual estado do regime jurídico do patrimônio cultural imobiliário em Campina Grande, de forma que, em não estando sendo cumpridas as funções sociais da cidade e da propriedade urbana, permitir à Administração Pública, autarquias responsáveis, à comunidade acadêmica e à população em geral dispor de estudo técnico referente à problemática, para que, assim, tais sujeitos sociais, munidos de estudo que detalha pormenorizadamente o fundamento jurídico acerca do tema da disciplina legal do patrimônio cultural

imobiliário, possam buscar soluções para tal. Atingidos os objetivos, no tocante à proposta basilar do presente estudo, foi possível constatar que, no Município de Campina Grande-PB, atualmente, a exemplo do que ocorre na maioria dos municípios brasileiros, a referida diretriz geral de execução da política urbana, disposta pelo Estatuto da Cidade, carece de eficácia prática.

Palavras-chave: Direito de Propriedade. Estatuto da Cidade. Patrimônio Cultural Imobiliário.

RESUMEN

Veinte años después de la sanción de la Ley nº 10.257/01, la efectividad de los lineamientos generales (arts. 2 y 3) para la implementación de la política urbana, esbozados por la citada Ley, es cuestionada por varios estudiosos del derecho urbanístico. Ante la necesidad imprescindible de asegurar la debida observancia de la Ley Federal que prevé las funciones sociales de la ciudad y la propiedad urbana en el ámbito de las ciudades, el presente trabajo tiene como objetivo general evaluar el estado actual de la efectividad de la directriz general para la ejecución de la política urbanística en materia de protección, conservación y recuperación del patrimonio cultural inmobiliario, en los términos establecidos en el art. 2, XII, de la Ley nº 10.257/01, en el Municipio de Campina Grande. En este sentido, en cuanto a los objetivos específicos, el presente estudio pretende, en primer lugar, presentar el régimen jurídico referente al derecho de propiedad, régimen en el que tales bienes, pertenecientes a la lista del patrimonio cultural, así como identificar los aporte normativo de la Ley nº 10.257/01, sobre el cumplimiento de las funciones sociales de la ciudad y la propiedad urbana, incidentes a esta categoría de bienes inmuebles; luego, el objetivo es identificar las disposiciones legales básicas sobre el acto administrativo de tombamento, principal instrumento normativo encargado de la protección jurídica del patrimonio cultural inmobiliario; y, finalmente, se pretende delimitar las normas (federales, estatales y municipales) referentes al régimen jurídico del patrimonio cultural inmobiliario existente en Campina Grande, así como, acto continuado, describir los respectivos efectos y las repercusiones que dichas normas generan bajo el aspecto práctico respecto de estos inmuebles, ubicados en la Zona Urbana del Municipio. Para ello, se utilizaron los diversos dispositivos metodológicos admitidos para la realización de la investigación jurídica, sobre todo, el levantamiento bibliográfico, realizado en la legislación, doctrina y jurisprudencia sobre la propuesta de investigación. Se espera, como resultado del presente trabajo, presentar a la comunidad, el estado actual del régimen jurídico del patrimonio cultural inmobiliario en Campina Grande, para que, si las funciones sociales de la ciudad y la propiedad urbana no están siendo cumplidas, permiten a la Administración Pública, autoridades responsables, la comunidad académica y la población en general contar con un estudio técnico en torno al problema, para que, así, dichos sujetos sociales, cuenten con un estudio que detalle detalladamente el

fundamento jurídico en materia de la disciplina jurídica del patrimonio cultural inmobiliario, puede encontrar soluciones para ello. Alcanzados los objetivos, en cuanto a la propuesta básica del presente estudio, fue posible verificar que, en el Municipio de Campina Grande-PB, actualmente, como en la mayoría de los municipios brasileños, la referida directriz general para la ejecución de la política urbana, dispuso por el Estatuto de la Ciudad, carece de eficacia práctica.

Palabras-claves: Derecho de Propiedad. Estatuto de la Ciudad. Patrimonio Cultural Inmobiliario.

SUMÁRIO

	INTRODUÇÃO	12
1	DO REGIME JURÍDICO DA PROPRIEDADE	16
1.1	O direito de propriedade	18
1.2	A função social da propriedade	23
1.3	A propriedade urbana e a sua função social	26
1.4	A legitimidade do Estado para a intervenção no exercício do direito de propriedade	28
1.5	O Estatuto da Cidade e as funções sociais da cidade e da propriedade urbana	31
2	DO ATO ADMINISTRATIVO DO TOMBAMENTO	35
3	DO REGIME JURÍDICO DO PATRIMÔNIO CULTURAL IMOBILIÁRIO EM CAMPINA GRANDE-PB	39
3.1	A legislação estadual específica acerca do regime jurídico do patrimônio cultural incidente sobre os imóveis do Município	39
3.2	O Plano Diretor Municipal e a legislação municipal esparsa concernente ao patrimônio cultural imobiliário.....	45
3.3	Algumas das repercussões práticas decorrentes da incidência de tais normas sobre os imóveis localizados na zona urbana do Município	51
	CONSIDERAÇÕES FINAIS	58
	REFERÊNCIAS	61
	ANEXO A – MAPA CENTRO HISTÓRICO MUNICIPAL	65

INTRODUÇÃO

Sancionada no ano de 2001, a Lei Federal n.º 10.257/01, ou Estatuto da Cidade, como se autodenominou, e é popularmente conhecida, foi promulgada tendo como finalidade, essencialmente, a regulamentação dos arts. 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, bem como, a instituição da disciplina legal acerca das diretrizes gerais da política urbana no Brasil.

Nesse sentido, no tocante à disposição referente às diretrizes gerais para execução da política urbana, cujo objetivo, conforme é descrito no art. 2º, caput, do próprio diploma, corresponde à ordenação do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, a referida Lei n.º 10.257/01, estabelece como uma de suas diretrizes: a proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico (art. 2º, XII).

No que concerne ao cumprimento da referida diretriz, a própria Lei n.º 10.257/01 tratou de atribuir o ato administrativo do tombamento como um dos instrumentos legítimos para tal exercício (art. 4º, inciso V, alínea d), especialmente no tocante ao exercício da salvaguarda dos imóveis pertencentes a categoria de patrimônio cultural imobiliário, inseridos na concepção disposta pela retrocitada diretriz geral de política urbana.

Ocorre que, passados exatos vinte e um anos desde a promulgação da referida norma, a aplicabilidade e a eficácia das suas diretrizes gerais, bem como dos instrumentos para as suas respectivas execuções, são colocadas sob questionamento por estudiosos, que se dedicam a matéria do Direito Urbanístico, no Brasil, a citar a eminente professora Sonia Rabello de Castro, em seu artigo “A Implementação do Estatuto da Cidade: Desafios à sua Eficácia”, publicado no e-book “20 Anos do Estatuto da Cidade: experiências e reflexões”, no ano de 2021.

Assim, face ao referido cenário, no que concerne necessariamente ao patrimônio cultural imobiliário, pergunta-se: a retromencionada diretriz geral de execução da política urbana, disposta no art. 2º, XII, do Estatuto da Cidade, tem encontrado eficácia prática no Município de Campina Grande-PB?

Subsidiariamente, como forma de se chegar até a resposta do problema principal do presente estudo, pergunta-se, ainda: qual o atual estado do regime jurídico incidente sobre o patrimônio cultural imobiliário existente no referido

Município? E, quais têm sido as repercussões de natureza prática, causadas pela referida normativa federal, assim como, pelas outras normativas referentes à matéria do patrimônio cultural imobiliário, incidentes em Campina Grande?

Dessa forma, em decorrência da inequívoca necessidade de garantir o pleno cumprimento da retromencionada diretriz geral da política urbana, bem como, do seu respectivo instrumento, dispostos pelo Estatuto da Cidade, de modo que, em relação a tais bens seja assegurado o cumprimento da sua função social, no Município de Campina Grande, constata-se inequivocamente necessária a realização de estudo com objetivo geral de aferir a eficácia prática da retromencionada diretriz geral, disposta no art. 2º, XII, do Estatuto da Cidade, no Município de Campina Grande.

Nesse ínterim, o presente estudo possui como objetivos específicos: inicialmente, (i) apresentar o regime jurídico referente ao direito de propriedade, regime em que se insere tais imóveis, pertencentes ao rol de patrimônio cultural, bem como, identificar o aporte normativo da Lei n.º 10.257/01, no tocante ao cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, incidentes sobre a referida categoria de imóveis; Em sequência, (ii) serão apresentadas as disposições legais basilares acerca do principal instrumento normativo responsável pela tutela jurídica do patrimônio cultural imobiliário brasileiro, como também, instrumento legalmente assegurado pelo Estatuto da Cidade, para o cumprimento das diretrizes gerais, qual seja: o ato administrativo do tombamento; Posteriormente, (iii) realizar-se-á a delimitação das normativas referentes ao regime jurídico do patrimônio cultural imobiliário em Campina Grande, bem como, ato contínuo, descrever-se-á os respectivos efeitos e as repercussões que tais normas geram sob o aspecto prático no tocante a estes imóveis, localizados na Zona Urbana do Município; Adiante, por fim, apresentar-se-á as considerações finais referentes ao presente estudo.

A presente pesquisa toma como ponto de partida, no tocante ao capítulo inicial, concernente ao regime jurídico da propriedade, a definição do direito de propriedade e, por conseguinte, em seguida, haja vista se tratar de conteúdo indissociável à concepção do direito de propriedade, a definição da sua função social. Destaca-se que, no tocante a esses conceitos, o estudo aborda desde o seu conteúdo oriundo da disposição constitucional até aquilo que está previsto no Código Civil. Seguidamente, apresentar-se-á, sinteticamente, a concepção acerca da relação entre a propriedade urbana e a sua respectiva função social.

Ainda no capítulo inicial, de fundamental importância para o presente estudo, serão apresentados os fundamentos de validade que legitimam a ação do Estado, de intervenção no exercício do direito de propriedade, mediante o instrumento jurídico do tombamento. Por fim, serão apresentadas as definições das funções sociais da cidade e da propriedade urbana oriundas do conteúdo disposto pelo Estatuto da Cidade.

Em seguida, no segundo capítulo do presente estudo, a pesquisa aborda o conceito referente a um dos instrumentos jurídicos consagrados pelo Estatuto da Cidade para o cumprimento das diretrizes gerais de execução da política urbana, qual seja: o ato administrativo do tombamento. Ademais, apresenta-se ainda, no referido capítulo, as principais disposições acerca desse instrumento, estabelecidas pelo dispositivo legal responsável pela instituição do referido instrumento no ordenamento jurídico brasileiro, o Decreto Lei n.º 25/1937.

No derradeiro capítulo, inicialmente é realizada uma análise acerca do regime jurídico do patrimônio cultural imobiliário existente em Campina Grande, mediante a identificação das normas dessa natureza que incidam sobre os imóveis do referido Município. Por fim, serão apresentados alguns dos impactos práticos de tais normativas em relação a este rol imobiliário existente na Zona Urbana de Campina Grande.

O presente estudo, no que concerne à metodologia adotada, foi executado mediante o método hipotético-dedutivo, tendo em vista que este toma como premissa a existência de um problema (a diretriz geral de política urbana, prevista no art. 2º, XII, do Estatuto da Cidade, tem encontrado eficácia prática no Município de Campina Grande?) e de uma hipótese (o estado atual em que se encontra os imóveis pertencentes a esta categoria de bens no Município) para no fim, após testá-la frente a fundamentação teórica (em doutrinas, legislações e jurisprudência) e obter as respostas sobre o problema.

Quanto ao tipo de pesquisa adotado, considerando que este estudo tem como objetivo geral aferir a eficácia contida na retromencionada disposição do Estatuto da Cidade no Município de Campina Grande, e para cumprimento desse fim, se faz necessário, a identificação da legislação referente a disciplina do patrimônio cultural imobiliário incidente nesta Cidade, mediante o levantamento bibliográfico e legislativo acerca do tema, o estudo proposto enquadrar-se-á na concepção de pesquisa bibliográfica.

Ao final do presente estudo, constatou-se que os objetivos foram atendidos. Com o levantamento de dados, a partir da doutrina, bem como da legislação pertinente ao tema, suficientemente analisados e devidamente apresentados ao longo do estudo, permite-se a elaboração de uma resposta ao problema principal e aos subsidiários.

Nesse sentido, quanto ao problema principal do presente estudo, verificou-se que a referida diretriz geral de política urbana nacional, disposta no art. 2º, XII, do Estatuto da Cidade, bem como, a implementação do instrumento responsável pela sua execução (art. 4º, inciso V, alínea d), até o presente momento, no Município em questão, não tem encontrado eficácia prática.

1 DO REGIME JURÍDICO DA PROPRIEDADE

Primeiramente, é importante partir da premissa de que a norma que consagra no ordenamento jurídico brasileiro o instrumento jurídico-normativo que, via de regra¹, é responsável pela qualificação de *patrimônio cultural* no tocante aos bens móveis e imóveis, trata-se do Decreto-lei n.º 25 de 1937, ou, como é popularmente denominado Lei do Tombamento.

Tal Decreto estabelece o ato administrativo do tombamento, instrumento que, dentre outras espécies de bens, acautelará aqueles imóveis possuidores de valor cultural para determinada comunidade (coletividade), incidindo, portanto, sobre a concepção da propriedade imobiliária urbana, objeto de análise do presente estudo.

Nesse sentido, atentando-se à disposição contida no art. 2º, da referida Lei do Tombamento, é possível verificar que o legislador ao adotar o termo “*coisa*”, quando dispõe sobre o fito da aplicação do referido instituto, quis fazer referência aos bens materiais, isto é, bens corpóreos (móveis e imóveis).

Tal anotação, referente ao termo “*coisa*”, é necessária, levando-se em consideração a divergência existente na doutrina pátria no que se refere à delimitação do conteúdo jurídico dos termos *coisa* e *bem*, conforme esclarece, Silvo de Salvo Venosa:

É importante que se advirta, não há acordo entre os autores sobre a conceituação de coisa e bem. (...) Nossos Códigos não definem os dois termos. (...) Nossa legislação e doutrina inclinam-se a tratar indiferentemente ambas as noções. Às vezes, coisa é gênero e bem é espécie, e vice-versa. (VENOSA, 2013, p. 308).

Diante da objeção ensejada por parte da legislação pátria, em que ora o termo *coisa* é gênero, incluindo os bens corpóreos e incorpóreos no seu conteúdo, ora é espécie, incluindo apenas os bens corpóreos na sua definição, é que se revela necessário o esclarecimento do real significado conferido pelo legislador, ao se utilizar do termo “*coisa*” no art. 2º do Decreto-lei n.º 25/1937, onde dispõe sobre o objeto de incidência do tombamento.

Acontece que, ao adotar a terminologia “*coisa*”, quis o legislador fazer menção tão-só e exclusivamente aos bens corpóreos. Desse modo, foi conferido ao

¹ Prezando pelo rigor terminológico, é importante frisar que, no que concerne aos imóveis, os órgãos técnicos responsáveis e os legisladores utilizam-se também do cadastro, bem como, do procedimento legislativo para realizar o tombamento, como forma de assegurar normativamente a preservação do patrimônio cultural imobiliário.

termo, a definição proposta por Augusto Teixeira de Freitas, no Esboço ao Código Civil de 1916, conforme esclarece Clóvis Beviláqua, na clássica obra *Theoria Geral do Direito Civil*, “Teixeira de Freitas define coisa, todo o objeto material susceptível de medida de valor. Esta foi mais tarde a linguagem adotada pelo Código Civil alemão, art. 90: coisas, na linguagem da lei, são somente os objetos corpóreos” (FREITAS, 1864 *apud* BEVILÁQUA, 1929, pp. 208 e 209).

É nesse sentido, no tocante ao objeto de incidência da referida Lei, que disserta, também, a eminente professora Sonia Rabello de Castro, que utiliza, entretanto, como fundamentação para tal item distinto. Conforme preleciona a ilustre professora, a fixação do objeto de incidência do tombamento, a saber, os bens corpóreos, advém da especificação “*bens móveis e imóveis*” utilizada pelo legislador no art. 1º do Decreto-lei n.º 25/1937, segundo ela, ao utilizar-se dessa terminologia, fica estabelecido pelo legislador, que o tombamento só se materializará sobre a coisa, pois só as coisas são móveis ou imóveis, excluindo-se, dessa maneira, a possibilidade de incidência sobre bens imateriais (CASTRO, 2009).

Em sendo assim, resta nítida a delimitação proposta pelo legislador, no que concerne ao campo de incidência da referida norma, tão somente aos bens corpóreos, móveis e imóveis. Tais bens, móveis e imóveis, conforme leciona Beviláqua, ressaltando-se as características que lhes são essenciais, quais sejam, a suscetibilidade de apropriação pelo homem e o interesse econômico existente em face destes bens, serão objetos da tutela normativa do Direito das Coisas (BEVILÁQUA, 2003).

Do ponto de vista elementar, o direito das coisas, conforme lição de Carlos Roberto Gonçalves, “resume-se em regular o poder dos homens, no aspecto jurídico, sobre a natureza física, nas suas variadas manifestações, mais precisamente sobre os bens e os modos de sua utilização econômica.” (GONÇALVES, 2017, p. 13).

Nessa perspectiva, no que concerne a tutela normativa do direito das coisas, esta encontra-se disposta, sincronicamente, através do regimento da Constituição Federal, das leis especiais (p. ex. as leis de alienação fiduciária, de propriedade horizontal, de loteamentos, etc.) e dos códigos especiais (p. ex. os códigos referentes às minas, águas, caça e pesca, e florestas), sobretudo, é verdade, através do Código Civil de 2002 (GONÇALVES, 2017).

Quanto ao amparo normativo do Diploma Civil, esmiuçando-o no tocante a matéria do direito das coisas, Carlos Roberto Gonçalves, destaca:

O Código Civil regula o direito das coisas no Livro III de sua Parte Especial. Trata primeiramente da posse e, em seguida, dos direitos reais. Destes, o mais importante e mais completo é o direito de propriedade, que constitui o título básico (III) desse Livro. Os demais resultam de seu desmembramento e são denominados direitos reais menores ou direitos reais sobre coisas alheias. (GONÇALVES, 2017, p. 18).

Nesse sentido, em sendo o direito de propriedade o elemento mais importante da tutela jurídica do direito das coisas, por óbvio, suscitar-se-á a sua devida compreensão levando-se em consideração que o objeto de incidência do tombamento, instrumento que, via de regra, determinará os imóveis que serão qualificados como patrimônio cultural imobiliário (*tombados*), conforme relatado no início do presente tópico, trata-se justamente dos bens móveis e imóveis, tutelados pelo direito das coisas e, por conseguinte, pela tutela normativa do direito de propriedade.

1.1 O direito de propriedade

O direito de propriedade, reconhecida a importância dessa salvaguarda para o homem em seu convívio social, incontestavelmente, é uma das principais instituições de tutela jurisdicional. Tal importância, se constata normativamente, tão logo, de início, ao verificar-se a propriedade assegurada no patamar normativo de *direito fundamental*, consoante dispõe o art. 5º, caput, da Constituição Federal, que assegura, a inviolabilidade da propriedade juntamente, isso significa, no mesmo patamar normativo, “ao lado dos valores da vida, liberdade, igualdade e segurança,” (FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 282).

Os direitos fundamentais, categoria em que se insere a propriedade, conforme lição do professor José Afonso da Silva, que por sua vez, defende o uso do termo “*direitos fundamentais do homem*” para se referir aos direitos e garantias fundamentais assegurados pela Magna Carta, corresponde:

No qualificativo *fundamentais* acha-se a indicação de que se trata de situações jurídicas sem as quais a pessoa humana não se realiza, não convive e, às vezes, nem mesmo sobrevive; *fundamentais do homem* no sentido de que a todos, por igual, devem ser, não apenas formalmente reconhecidos, mas concreta e materialmente efetivados. Do *homem*, não

como o macho da espécie, mas no sentido de pessoa humana (SILVA, 2014, p. 180).

Isto posto, é importante elucidar que, em face da referida qualificação, do direito de propriedade inserido no patamar dos direitos e garantias individuais fundamentais, pela Constituição Federal, em seu art. 5º, caput, a norma que concebe a propriedade gozará, como efeito de sua qualificação, no plano prático de aplicação normativa, da denominada “*inabolibilidade normativa*”, termo utilizado pelo professor Manuel Gonçalves Ferreira Filho (2012, p. 225) para designar a previsão constitucional concernente à impossibilidade de emenda à constituição tendente a abolir os direitos e garantias individuais fundamentais, decorrente da inteligência do art. 60, § 4º, IV, da Constituição Federal de 1988 (FERREIRA FILHO, 2012).

Dessarte, propostas de emenda à Constituição que pretendam abolir ou suprimir o núcleo essencial que compõe o direito à propriedade, nos moldes em que foi convencionada pelo constituinte originário, não serão admitidas, nos termos do art. 60, 4º, IV da Carta Magna, nesse sentido, quaisquer que sejam as propostas que atentem contra a concepção moderna da propriedade ou que proponham o fim da concepção de propriedade serão inadmissíveis (FERREIRA FILHO, 2012).

Verificado o aspecto inicial referente à norma que tutela a propriedade na Constituição, destacando os efeitos decorrentes da qualificação de norma fundamental, cumpre realizar, agora, a delimitação acerca do conteúdo básico concernente ao direito de propriedade, fixando-lhe, formulação conceitual concernente à sua concepção de modo que seja possível esmiuçar a sua relação com o instituto do tombamento e o Estatuto da Cidade.

À face do exposto, inicialmente, remetendo-nos aos escritos clássicos atinentes à teoria geral da norma e a teoria geral do ordenamento jurídico, é possível verificar através das lições de Hans Kelsen, cuja obra, especialmente o livro “Teoria Pura do Direito” (*Reine Rechtslehre*), inspirou e serviu de fundamento para a interpretação e aplicação normativa do ordenamento jurídico no Ocidente, que:

A ordem jurídica não é um sistema de normas jurídicas ordenadas no mesmo plano, situadas umas ao lado das outras, mas é uma construção escalonada de diferentes camadas ou níveis de normas jurídicas. A sua unidade é produto da conexão de dependência que resulta do fato de a validade de uma norma, que foi produzida de acordo com outra norma, se apoiar sobre essa outra norma, cuja produção, por sua vez, é determinada por outra; e assim por diante, até abicar finalmente na norma fundamental. (KELSEN, 1998, p. 155).

Nessa perspectiva, é possível constatar a denominada teoria escalonada do ordenamento jurídico, conforme a qual, nos termos em que leciona Norberto Bobbio, em sua obra “Teoria do Ordenamento Jurídico”, será admitida como o fundamento teórico para a percepção da unidade e da sistematização de um ordenamento complexo, como é o caso do ordenamento jurídico, conforme é possível denotar:

Essa teoria serve para dar uma explicação da unidade de um ordenamento jurídico complexo. Seu núcleo é que *as normas de um ordenamento não estão todas no mesmo plano*. Há normas superiores e normas inferiores. As inferiores dependem das superiores. Subindo das normas inferiores àquelas que se encontram mais acima, chega-se a uma norma suprema, que não depende de nenhuma outra norma superior, e sobre a qual repousa a unidade do ordenamento. Essa norma suprema é a *norma fundamental*. Cada ordenamento tem uma norma fundamental. É essa norma fundamental que dá unidade a todas as outras normas, isto é, faz das normas espalhadas e de várias proveniências um conjunto unitário que pode ser chamado “ordenamento” (...) Em outras palavras, por mais numerosas que sejam as fontes do direito num ordenamento complexo, tal ordenamento constitui uma unidade pelo fato de que, direta ou indiretamente, com voltas mais ou menos tortuosas, todas as fontes do direito podem ser remontadas a uma única norma. (BOBBIO, 1995, p. 49).

Logo, em sendo o Brasil um Estado federalista, consagrar-se-á como a norma fundamental de seu ordenamento jurídico a Constituição Federal da República, objeto de materialização da manifestação do poder constituinte originário, nessa perspectiva, conforme leciona o constitucionalista português Jorge Miranda, tratar-se-á a Constituição Federal o fundamento de validade e de eficácia do ordenamento jurídico federativo:

Em cada federação, se pode não ter havido historicamente um ato constitutivo, pelo menos ele tem de ser pressuposto (entenda-se ou não como ato-união). Mas, formada a federação doravante é a Constituição federal – obra de um poder constituinte distinto do poder de cada um dos Estados federados, embora resultante da sua intervenção – que contém o fundamento de validade e de eficácia do ordenamento jurídico federativo; e é ele que define a *competência das competências*. (MIRANDA, 2011, p. 148).

Ainda conforme leciona o mestre português, no tocante aos elementos do constitucionalismo moderno, deve-se salientar que a Constituição, norma fundamental do ordenamento jurídico estatal, gozará de supremacia em face de todas as normas inferiores que surgirem no ordenamento jurídico, bem como, todos os atos jurídicos ocorridos no âmbito deste (MIRANDA, 2011), a teor no que concerne ao aspecto de supremacia da constituição, leciona, o referido mestre catedrático da Universidade de Lisboa:

Esta concepção equivaleria a considerar a Constituição não apenas como *fundação* mas também como *fundamentação* do poder público e de toda a ordem jurídica. Porque é a Constituição que estabelece os poderes do Estado e que regula a formação das normas jurídicas estatais, todos os atos e normas do Estado têm de estar em relação positiva com as normas constitucionais, para participarem também eles da sua legitimidade; têm de ser conformes com estas normas para serem válidos. (MIRANDA, 2011, p. 161).

Nesse sentido, conforme é possível inferir de tais lições, em sendo a Constituição a norma fundamental de todo ordenamento jurídico brasileiro, o direito de propriedade, objeto de estudo do presente tópico, terá como fundamento normativo os ditames dispostos pelo constituinte na Constituição Federal de 1988, assim, nessa perspectiva, é que leciona o professor José Afonso da Silva:

O regime jurídico da propriedade tem seu fundamento na Constituição. Esta garante o direito de propriedade, desde que este atenda sua função social. Se diz: é garantido o direito de propriedade (art. 5º, XXII), e a propriedade atenderá a sua função social (art. 5º, XXIII), não há como escapar ao sentido de que só garante o direito de propriedade a propriedade que atenda sua função social. (SILVA, 2014, p. 272).

Não obstante, o fundamento do regime jurídico da propriedade encontrar-se na Constituição Federal, conforme lecionam Farias e Rosenvald, esta – *propriedade* – possui concepção multiforme, “essa instituição pode tomar a forma de um fato social, um direito subjetivo, uma função ou até mesmo uma relação jurídica complexa que contenha direitos, deveres, ônus e privilégios de toda a natureza.” (FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 265), no mesmo sentido, leciona o consagrado mestre da Faculdade de Direito do Largo do São Francisco, José Afonso da Silva:

A Constituição consagra a tese, que se desenvolveu especialmente na doutrina italiana, segundo a qual a propriedade não constitui uma instituição única, mas várias instituições diferenciadas, em correlação com os diversos tipos de bens e de titulares, de onde ser cabível falar não em propriedade, mas em propriedades. (...) Garante o direito de propriedade em geral (art. 5º, XXII; garantia de um conteúdo mínimo essencial), mas distingue claramente a propriedade urbana (art. 182, § 2º) e a propriedade rural (art. 5º, XXVI, e, especialmente, arts. 184, 185 e 186), com seus regimes jurídicos próprios, sem falar nas regras especiais para outras manifestações da propriedade. (SILVA, 2014, p. 276).

Nessa perspectiva, reconhecida, portanto, a manifestação multiforme da propriedade sob o regime jurídico da Constituição Federal, cumpre destacar, no que se refere ao conteúdo essencial da propriedade (art. 5º, XXII e XXIII), que admitida a possibilidade, pelo constituinte, das variadas manifestações de exteriorização da propriedade – através de bens corpóreos e incorpóreos – é necessário se atentar que, “em qualquer caso, a propriedade constitucionalmente tutelada será apenas

aquela que revela o adimplemento de sua função social” (FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 271).

A função social, na qual se refere o constituinte, segundo ensinam Gilmar Ferreira Mendes e Gonet Branco, diz respeito à sua “vinculação social”, assumindo a responsabilidade de estabelecer a sua conformação, bem como conceber determinadas nuances ao conteúdo do direito de propriedade (MENDES; BRANCO, 2021, p. 620)².

Dessa forma, em possuindo a propriedade uma concepção multifacetada e formas de exteriorização diversas, considerando a proposta do presente estudo, importará, tão-só e exclusivamente, tratar do conteúdo da *propriedade tradicional corpórea*, consagrada pela Carta Magna, cujos atributos, assegurados ao proprietário, encontram-se designados a partir do que dispõe o Código Civil Brasileiro.

Nesse sentido, advertida a necessidade da conformidade do exercício da propriedade com o que estabelece a sua função social (art. 5º, XXIII, CF88), bem como, cientes da exteriorização multiforme do instituto da propriedade no âmbito jurídico, se pode avançar no presente estudo, fixando a delimitação do conteúdo mínimo referente à concepção tradicional de propriedade, a partir da lição dos professores Cristiano Farias e Nelson Rosenvald, que conceituam:

A propriedade é um direito complexo, que se instrumentaliza pelo domínio. Este, como substância econômica da propriedade, possibilita ao seu titular o exercício de um feixe de atributos consubstanciados nas faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa que lhe serve de objeto (art. 1.228 do CC). A referida norma perfaz uma descrição analítica dos poderes dominiais nos moldes tradicionais. (...) O direito subjetivo de propriedade concerne à relação jurídica complexa que se forma entre aquele que detém a titularidade formal do bem (proprietário) e a coletividade de pessoas. (...) Podemos assim conceituar a propriedade como uma relação jurídica complexa formada entre o titular do bem e a coletividade de pessoas. (FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 266).

Assim sendo, apresentada a delimitação do conteúdo essencial da propriedade sob a sua roupagem tradicional – que remete à propriedade dessedente do direito das coisas –, nos termos em que fora assegurada pela Constituição Federal de 1988, cumpre realizar a devida explanação da concepção referente àquilo que se convencionou como a sua *função social*, conforme for designado pelo constituinte.

² No subtópico seguinte (1.2. A função social da propriedade) mais considerações serão feitas acerca da concepção da *função social da propriedade*.

1.2 A função social da propriedade

Como um princípio estruturante e incidindo propriamente no conteúdo da propriedade, a Constituição Federal estabelece a sua *função social*. Em breve síntese no tocante as previsões acerca da função social da propriedade na Constituição Federal de 1988, verificar-se-á que esta concepção fora disposta inicialmente no art. 5º, XXIII, que prescreve: “a propriedade atenderá a sua função social” (BRASIL, 1988), item já mencionado no subtópico anterior, do presente estudo. Posteriormente, o legislador constituinte enverga nova previsão a respeito do tema no art. 170, III, estabelecendo a função social da propriedade, como um dos princípios gerais da atividade econômica do Estado.

Mais adiante, a Constituição Federal estatui ainda o art. 182, § 2º, que determina como será efetivada a concretização do cumprimento da função social da propriedade urbana (LÔBO, 2019), sobre este dispositivo, mais considerações serão feitas posteriormente, no subtópico seguinte, dada a importância deste em relação ao tema do presente estudo. Além das referidas disposições, a Constituição tratou, também, de dispor sobre a função social da propriedade rural, disposta em seus arts. 184 e 186 (LÔBO, 2019), cujo objeto não será discutido no presente trabalho.

Nesse sentido, finalizada a breve explanação acerca das previsões referentes a função social da propriedade encontradas na Carta Magna, é possível perceber a concepção – já exposta ao longo do presente estudo – de que a *função social* compõe intrinsecamente o conteúdo da norma do direito de propriedade, logo, não há o que se falar em propriedade desvinculando-a da sua função social (SILVA, 2014).

Indo além da já sobrepujada concepção que concedia à função social da propriedade o simples sentido de elemento conformador do direito de propriedade, não se pode confundi-la com os sistemas de limitação a este, de maneira outra, a função social incide diretamente no fundamento do direito de propriedade, isto é, refere-se à estrutura desse direito, enquanto os sistemas de limitação à propriedade concernem ao exercício do direito pelo proprietário e são externos a este direito (SILVA, 2014).

Nessa perspectiva, no tocante à aplicabilidade e à eficácia da norma que materializa o princípio da função social da propriedade, o professor José Afonso da

Silva assevera que, como todos os princípios de natureza constitucional, este possui aplicabilidade imediata, ou seja, para o início da produção de efeitos jurídicos bastará a sua concepção, independente de disposições legislativas complementares (SILVA, 2014).

Trata-se, portanto, de norma que possui eficácia plena e, em face disso, a ressonância dos seus efeitos irá incidir diretamente na estrutura, conceito e conteúdo da propriedade, fundamentando o regime jurídico desta (SILVA, 2014). Destarte, o professor José Afonso da Silva, a partir da clássica lição de Fiorella D'Angelo, assinala “a função social se manifesta na própria configuração estrutural do direito de propriedade, pondo-se concretamente como elemento qualificante na predeterminação dos modos de aquisição, gozo e utilização dos bens.” (D' ANGELO, 1976, p. 156 *apud* SILVA, 2014, p. 286).

Ocorre que a diligência concedida pelos legisladores à concretização da função social da propriedade não se esgotou na Carta Constitucional, ora, não seria por menos, reconhecida a importância desse conceito jurídico. Ademais, seria necessária a complementação legislativa no tocante aos meios de execução da referida concepção da *função social*, tendo em vista que a própria Constituição reconhece e determina que a execução do referido conceito seja realizada mediante a legislação infraconstitucional, a exemplo do art. 182 e parágrafos, da Carta Magna.

Verbi gratia, no que se refere à concretização da função social da propriedade na legislação infraconstitucional, tem-se, também, o Código Civil de 2002 que logo após dispor sobre as faculdades cabíveis ao proprietário em relação à sua propriedade e sobre o direito de reavê-las, no art. 1.228, faz menção a sua função social em elogiada redação, no §1º, do mesmo artigo, o qual dispõe, que:

O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas. (BRASIL, 2002).

Tal disposição normativa, conforme prelecionam Cristiano Farias e Nelson Rosendal, possui característica notável, uma vez que trata-se de uma espécie de “porta-voz” da disposição constitucional no ordenamento privado, ou seja, exprime o desejo do legislador constituinte na ordem infraconstitucional privada, de modo a buscar efetivação do disposto pela Carta Magna (FARIAS; ROSENVALD, 2017).

Ademais, os referidos professores, Farias e Rosenvald, asseveram, ainda, que o legislador civil ao dispor daquela maneira, quis elencar já da própria instituição da disposição legislativa alguns dos exemplos de situações que devem se configurar como parâmetros para as manifestações das finalidades econômicas e sociais do direito de propriedade, objetivando com isso, oferecer fundamento jurídico às outras leis infraconstitucionais que são responsáveis pelos interesses difusos e coletivos (FARIAS; ROSENVALD, 2017), o que, ressalta-se, não exclui as outras diversas finalidades concernentes à propriedade, e cabíveis ao detentor desse direito. Ainda quanto à retomada disposição, destaca-se, aqui, a menção do legislador civil ao patrimônio histórico, conceito que inclui o patrimônio cultural imobiliário, objeto de estudo da presente pesquisa.

Em prosseguimento, é possível constatar que a contribuição do Diploma Cível na aplicação dos fins sociais da propriedade não se exaure no prestigiado fato, ora mencionado. Nesse sentido, a incorporação da função social da propriedade no Código Civil, outrossim, estabelece a instituição desse conceito como uma norma cuja natureza corresponde a espécie de “*cláusula geral*” (FARIAS; ROSENVALD, 2017). As cláusulas gerais, são normas que:

Não prescrevem uma certa conduta, mas simplesmente definem valores e parâmetros hermenêuticos. Servem assim como ponto de referência interpretativo e oferecem ao intérprete os critérios axiológicos e os limites para aplicação das demais disposições normativas (TEPEDINO, 2002, p. 19 *apud* FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 318).

Ou seja, corresponde a uma técnica utilizada pelo legislador para produção de espécie normativa com objetivo de constitui-la de modo que possua materialidade “*lacunosa e vaga*”, possibilitando a amplitude de interpretações fundadas em valores e padrões culturais (FARIAS; ROSENVALD, 2017).

Em síntese, utilizando-se das esclarecedoras lições de Farias e Rosenvald, constata-se, portanto, que a “função social [analisada sob o ponto de vista normativo de *cláusula geral*] será sempre o resultado da ponderação de valores sociais objetivamente justificáveis na Constituição Federal, criando-se a norma do caso.” (FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 318).

Nesse sentido, ainda sobre a manifestação da função social da propriedade no Diploma Cível, ter-se-á o disposto no parágrafo único, do art. 2.035, que dispõe: “nenhuma convenção prevalecerá se contrariar preceitos de ordem pública, tais

como os estabelecidos por este Código para assegurar a função social da propriedade e dos contratos.” (BRASIL, 2002).

Sobre tal item, Cristiano Farias e Nelson Rosenvald lecionam, a partir da lição de Rodrigo Mazzei, que o legislador civil pretendeu reafirmar a determinação já disposta pelo constituinte em outrora, que concede a função social da propriedade, na ordem privada, a qualidade de preceito de ordem pública, o que tornará o conteúdo da função social da propriedade “imune a qualquer convenção particular que lhe derroque” (MAZZEI, 2002, pp. 386 - 396 *apud* FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 318).

Entretanto, deve-se ressaltar profícua lição de Paulo Lôbo, quando anota que “a interpretação das normas infraconstitucionais, inclusive do Código Civil, deve ser feita em conformidade com as normas constitucionais que estabelecem a primazia da função social da propriedade sobre qualquer interesse individual.” (LÔBO, 2019, p. 155). Sobre a possibilidade de não observância à norma constitucional da função social da propriedade, pelo ordenamento, ele consuma lecionando que:

Qualquer norma infraconstitucional, cuja interpretação em conformidade com a Constituição não seja possível, por ser incompatível com a função social da propriedade ou da posse, deve ser declarada inconstitucional. Esse é um critério de interpretação obrigatório para o juiz e demais aplicadores do direito. (LÔBO, 2019, p. 155).

Dessarte, por fim, cumpre destacar as lições apresentadas no subtópico anterior, no tocante à Constituição Federal como fundamento de validade e de eficácia do ordenamento jurídico federativo, isso porque conforme notado, no tocante ao direito de propriedade, ainda que as faculdades decorrentes de seu exercício estejam previstas no Código Civil, tal direito só será garantido pelo ordenamento jurídico se o seu exercício estiver em total adequação a sua função social (SILVA, 2014).

1.3 A propriedade urbana e a sua função social

No que concerne especificamente ao cumprimento da função social da propriedade inserida no contexto urbano, conforme adiantado no início do subtópico anterior, a Constituição Federal de 1988 estabeleceu o art. 182, § 2º, tal item representa o direcionamento estabelecido pelo constituinte visando o atendimento à

função social da propriedade no âmbito das cidades, ou seja, na esfera urbana (LEAL. In: CANOTILHO et al. (Coords.). 2018).

Ainda sobre o caput do art. 182, da Constituição Federal, é importante destacar que o legislador constituinte estabelece que as diretrizes gerais de execução da política nacional de desenvolvimento urbano, que deverá ser executada pelo Poder Público Municipal com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, será fixada por diploma legislativo infraconstitucional, tal diploma, trata-se da Lei Federal n.º 10.257 de julho de 2001, ou como é popularmente conhecida *Estatuto da Cidade*.

Nesse sentido, reconhecida a importância do referido diploma normativo no tocante ao presente estudo, haja vista se tratar – o Estatuto da Cidade – da norma que dispõe sobre a ordenação da política nacional de desenvolvimento urbano e, por conseguinte, haja vista a sua finalidade, do cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, este diploma será melhor abordado na sequência, em subtópico específico do presente estudo³.

Logo, retornando à disposição do legislador constituinte estabelecida no art. 182, § 2º, este tratou, desde logo da promulgação da Carta, de dispor sobre como seria realizado o cumprimento da função social da propriedade urbana, ainda que as diretrizes gerais do exercício da política urbana não tivessem sido dispostas, estabeleceu: “a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.” (BRASIL, 1988).

O *plano diretor*, apresentado pelo constituinte como sendo “o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana” (BRASIL, 1988, art. 182, § 1º), é definido e descrito, por Farias e Rosenthal, como:

O instrumento fundamental de intervenção do município na política urbana de garantir o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade. Ele tem a função de concretizar quatro esferas da Lei n.º 10.257/01: (a) determinação de critérios para cumprimento da função social da propriedade, mediante ordenamento territorial de uso e ocupação de solo; (b) identificação dos instrumentos urbanísticos a serem adotados para a concretização do projeto; (c) criação de mecanismos locais de regularização de assentamentos informais; (d) regulamentação dos processos municipais de gestão urbana participativa. (FARIAS; ROSENTHAL, 2017, p. 322).

³ “1.5 O Estatuto da Cidade e as funções sociais da cidade e da propriedade urbana”.

Assim sendo, cumpre mencionar que, em não havendo observância à norma, ou seja, nos casos em que a propriedade urbana não estiver procedendo em conformidade com o que fora estabelecido pelo item e, isso significa não está de acordo com as exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas pelo plano diretor, esta será censurada legitimamente pelo ordenamento jurídico (FARIAS; ROSENVALD, 2017).

Dessa forma, concluídas as observações acerca das disposições do constituinte no tocante a função social da propriedade urbana, isto é, àquelas que importam na compreensão da problemática do presente estudo, é possível avançar, e tratar sobre um dos desdobramentos da concepção de “*função social*” no tocante ao exercício da propriedade, que incidirá diretamente no regime jurídico do patrimônio cultural imobiliário.

1.4 A legitimidade do Estado para a intervenção no exercício do direito de propriedade

Da concepção de *função social da propriedade* é que decorre um dos fundamentos jurídicos⁴ que concederão a legitimidade para o Estado intervir na propriedade privada em face da devida adequação à sua função social, isto é, para intervir no exercício do direito de propriedade que não esteja sendo exercido adequadamente, de acordo com o que se compreende como a sua função social (CARVALHO FILHO, 2019).

Nesse sentido, nos casos em que o exercício da propriedade sobre determinado imóvel não estiver sendo executado nos termos em que estabelece a função social da propriedade (art. 5º, XXIII), por parte de seu proprietário, ensejar-se-á a possibilidade de intervenção do Estado, para adequar o exercício do direito de propriedade do referido imóvel ao que estabelece a concepção de função social da propriedade, assegurada pela Constituição Federal, assim ensina o professor José dos Santos Carvalho Filho, que nesse sentido, preleciona:

Se a propriedade não está atendendo a sua função social, deve o Estado intervir para amoldá-la a essa qualificação. E essa função autoriza não só a determinação de obrigações de fazer, como de deixar de fazer, sempre para

⁴ Destaca-se, também, como um dos fundamentos jurídicos para tal intervenção, o princípio da supremacia do interesse público sobre o interesse privado (CARVALHO FILHO, 2019).

impedir o uso egoístico e antissocial da propriedade. Por isso, o direito de propriedade é relativo e condicionado. (CARVALHO FILHO, 2019, p. 1.117)

Isso significa, se considerarmos um imóvel localizado na zona urbana de dado município, que o exercício deste deverá estar em total adequação ao que é disposto pelo plano diretor municipal no tocante ao cumprimento da função social da propriedade urbana, nos termos do art. 182, § 2º, da Constituição Federal (dispositivo visto no subtópico anterior), conforme é possível denotar da profícua lição da professora Zanella Di Pietro:

A Constituição delimitou, portanto, o campo de aplicação do princípio da função social da propriedade: na área urbana, significa adequação ao Plano Diretor do Município; especialmente, visa obrigar o proprietário de terreno não construído a nele edificar ou proceder ao seu parcelamento. (DI PIETRO, 2019, p. 347)

Ademais, destaca Carvalho Filho, a importância normativa do – aqui, já mencionado – art. 1.228, §1º, do Código Civil, que estabelece que o exercício do direito de propriedade, sob a sua roupagem tradicional do direito das coisas, deverá ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais, desse modo, sobre o referido item e o efeito da sua eventual inobservância, por parte do proprietário, leciona o retrocitado professor:

Ficou, portanto, reforçado o sentido social da propriedade. Se o proprietário não respeita essa função, nasce para o Estado o poder jurídico de nela intervir e até de suprimi-la, se esta providência se afigurar indispensável para ajustá-la aos fins constitucionalmente assegurados. (CARVALHO FILHO, 2019, p. 1.117)

Posto isto, conceituando a admissibilidade da intervenção do Estado no exercício da propriedade privada, outrora considerado direito absoluto, o eminente mestre Carvalho Filho, perfaz:

De forma sintética, podemos considerar intervenção do Estado na propriedade toda e qualquer atividade estatal que, amparada em lei, tenha por fim ajustá-la aos inúmeros fatores exigidos pela função social a que está condicionada. Extrai-se dessa noção que qualquer ataque à propriedade, que não tenha esse objetivo, estará contaminado de irretorquível ilegalidade. Trata-se, pois, de pressuposto constitucional do qual não pode afastar-se a Administração. (CARVALHO FILHO, 2019, p. 1.118)

Assim sendo, face à necessidade de adequar o exercício da propriedade ao que estabelece a sua função social, o Estado se observou na necessidade de dispor de mecanismos, de natureza intervencionista, cuja finalidade restringir-se-á

precipuaamente a assegurar o devido cumprimento da função social da propriedade, por parte do proprietário da coisa.

Dentre esses mecanismos, encontra-se o ato administrativo do tombamento, instrumento pelo qual, conforme estabelece o art. 216, §1º, da Constituição Federal, o Poder Público promoverá e protegerá o patrimônio cultural brasileiro. Sobre o retromencionado instrumento de intervenção do Estado na propriedade, dada a sua importância para o presente estudo, mais considerações serão feitas posteriormente em tópico específico⁵.

O ato administrativo do tombamento, instrumento que se revela intrinsecamente ligado a proposta da presente pesquisa, haja vista se tratar, conforme já mencionado, do mecanismo que, dentre outros bens, é responsável por tutelar o patrimônio cultural imobiliário no Brasil, bem como, por ter sido consagrado pelo Estatuto da Cidade como um dos instrumentos responsáveis pela concretização das diretrizes gerais da política urbana, pode ser classificado, segundo distinção proposta por Carvalho Filho no tocante aos mecanismos de intervenção do Estado sobre o exercício da propriedade privada, a partir da sua natureza e os efeitos da intervenção em relação à propriedade, na modalidade de *intervenção restritiva*, cuja definição, segundo ensina o mestre, corresponde a:

A intervenção restritiva é aquela em que o Estado impõe restrições e condicionamentos ao uso da propriedade, sem, no entanto, retirá-la de seu dono. Este não poderá utilizá-la a seu exclusivo critério e conforme seus próprios padrões, devendo subordinar-se às imposições emanadas pelo Poder Público, mas, em compensação, conservará a propriedade em sua esfera jurídica. (CARVALHO FILHO, 2019, p. 1.123)

Logo, é possível constatar, a partir das lições apresentadas, que o tombamento, mecanismo normativo responsável por tutelar o regime jurídico do patrimônio cultural imobiliário brasileiro, seja no âmbito federal, estadual ou ainda municipal, através das autarquias responsáveis para tal, trata-se de espécie de mecanismo legitimamente previsto pelo ordenamento jurídico que concederá ao Poder Público a possibilidade efetuar intervenção no direito de propriedade privada (ou pública), com fins exclusivamente de adequação do exercício da propriedade, pelo seu proprietário, em relação ao que se compreende constitucionalmente como a sua função social.

⁵ “3 Do ato administrativo do tombamento”

Nesse sentido, verificados os principais aspectos constitucionais, bem como, do Código Civil, no tocante ao direito de propriedade e o conteúdo da sua função social, prosseguir-se-á a análise da conjuntura jurídica que fundamenta normativamente o exercício do tombamento e, por conseguinte, avaliza a tutela jurídica do patrimônio cultural imobiliário, com a abordagem do diploma normativo federal responsável por instituir, em linhas gerais, as normas referentes as funções sociais da cidade e da propriedade urbana, bem como, ratificar, no âmbito urbanístico, a legitimidade do Estado para a intervenção no direito de propriedade privada.

1.5 O Estatuto da Cidade e as funções sociais da cidade e da propriedade urbana

Em breve síntese histórica, referente ao contexto de criação do diploma normativo geral urbanístico brasileiro, é possível verificar que, face ao processo de urbanização acelerada e ao crescimento populacional, vivenciado pelo Brasil, nas últimas décadas, notadamente intensificado por volta das décadas de 1940 e 1960, que, inequivocamente, fomentou o surgimento de inúmeros conflitos concernentes ao exercício do direito de propriedade e às necessidades decorrentes do fenômeno de urbanização (PESSÔA, 1981), fez-se necessário, ao Poder Público, a criação de mecanismos normativos a fim de tutelar a matéria do urbanismo, dada a alta concentração populacional nas zonas urbanas brasileiras, e, assim, portanto, de intervir sobre o exercício do direito de propriedade (MEIRELLES, 2006).

Sob esse contexto, é que surge a concepção do regime jurídico do *urbanismo*, ou, como é popularmente denominado do *direito urbanístico*, tal regime, é definido por José Afonso da Silva como o “conjunto de normas que têm por objeto organizar os espaços habitáveis, de modo a propiciar melhores condições de vida ao homem na comunidade.” (SILVA, 2010, p. 49).

Dessa forma, deparando-se, o Estado com a dicotomia existente entre a garantia do direito de propriedade que, por ora, era tradicionalmente estabelecido quase que de forma sagrada ao seu proprietário (FARIAS; ROSENVALD, 2017), e a nítida necessidade de intervenção do Poder Estatal no exercício desse direito, haja vista os inúmeros conflitos suscitados pelos recém-formados centros urbanos de alta

concentração populacional, através da Constituição Federal de 1988 foi estabelecido o novo paradigma do regime jurídico do direito urbanístico brasileiro (SILVA, 2010).

Nesse sentido, objetivando o cumprimento dos arts. 182 (já analisado no presente estudo) e 183, bem como, em atenção ao que estabelece o art. 21, XX,⁶ no tocante a competência da União, todos dispostos pela Constituição Federal de 1988, no ano de 2001, é finalmente promulgada a Lei Federal n.º 10.257/01, autodenominada como Estatuto da Cidade (SILVA, 2010).

O Estatuto da Cidade, trata-se do diploma normativo federal responsável por estabelecer, através das suas diretrizes gerais, a execução da política urbana nacional, cuja finalidade precípua é ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, dois dos fundamentos jurídicos que legitimam o Estado na intervenção no exercício do direito da propriedade imobiliária urbana, ressalta-se, para fins exclusivamente de adequação a sua função social.

Assim, em consonância com o que lhe foi atribuído pelo constituinte originário, dispondo acerca das diretrizes gerais de execução da política urbana nacional, estabeleceu o legislador urbanístico, como sendo uma das suas diretrizes gerais a proteção, a preservação e a recuperação do patrimônio cultural e histórico brasileiro, conforme é possível verificar do texto do seu art. 2º, XII, *in verbis*:

A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais: (...) proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico (BRASIL, 2001)

Ademais, é possível verificar que a referida Lei Federal n.º 10.257/01, no tocante ao acatamento do patrimônio cultural imobiliário, estabeleceu ainda, como sendo um dos mecanismos pelos quais os entes federativos (União, Estados, Distrito Federal e Municípios) executarão os ditames concernentes à política urbana nacional, por ela denominado como “*instrumentos da política urbana*”, o ato administrativo do tombamento, conforme é possível verificar em seu art. 4º, inciso V, alínea d)⁷.

Nota-se, portanto, que o Estatuto da Cidade, norma que consagra as diretrizes de execução da política urbana nacional, estabelece como uma das suas

⁶ “Art. 21. Compete à União: XX - instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos” (BRASIL, 1988).

⁷ “Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos: V – institutos jurídicos e políticos: d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano” (BRASIL, 2001).

diretrizes gerais a proteção, a preservação e a recuperação do patrimônio cultural imobiliário brasileiro, designando para tal ofício, dentre outros instrumentos legalmente previstos para este fim, o ato administrativo do tombamento.

Isso representa, em síntese, a conformidade e o diálogo entre os diplomas normativos: i) da Constituição, como o fundamento de validade e de eficácia de todo o ordenamento jurídico federativo, a destacar dispendo à instituição da propriedade e a sua função social; ii) do Código Civil, que dispõe acerca da propriedade sob a sua roupagem tradicional, descendente do direito das coisas, a destacar ressaltando que o exercício desse direito deve estar em consonância com as suas finalidades sociais e econômicas; iii) do Estatuto da Cidade, como a norma que estabelece as diretrizes gerais de execução da política urbana nacional e os instrumentos legítimos para o exercício dessa política; e, por fim, iv) do Decreto-lei n.º 25/1937, que estabelece o ato administrativo do tombamento⁸ e a forma como será executado.

Nesse sentido, no tocante ao fundamento jurídico da referida intervenção no exercício da propriedade, destaca-se a lição do professor Marcos Paulo de Souza Miranda, Promotor de Justiça do Ministério Público de Minas Gerais e, um dos mais notáveis estudiosos acerca do regime jurídico do patrimônio cultural imobiliário brasileiro, já adentrando na matéria referente a Lei do Tombamento:

O DL n. 25/37 guarda a natureza de lei especial, limitadora do direito de propriedade, complementando o disposto no art. 1.228, §1º do Código Civil brasileiro (...). Ademais, nos termos do Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001), o tombamento é considerado como um dos instrumentos para implementação da política urbana (art. 4º, V), posto que uma das diretrizes gerais para tal segmento, que tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, é exatamente a proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico (art. 2º, XII). Consoante lição de José Cretella Júnior, o tombamento de bens é uma restrição parcial do direito de propriedade, localizando-se no início de uma escala de limitações em que a desapropriação é o ponto extremo. (MIRANDA, 2014, pp. 5 e 6)

Assim, verificada a contribuição do Estatuto da Cidade através da instituição da concepção das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, sobretudo no tocante à legitimação para o exercício do ato administrativo do tombamento, bem como, da adoção como uma das suas diretrizes gerais a devida utilização e preservação do patrimônio cultural imobiliário brasileiro, no âmbito das cidades, isto é, no contexto urbano, prossegue-se no presente estudo para a realização de breve

⁸ Instrumento que será analisado no capítulo subsequente (2 Do Ato Administrativo do Tombamento).

análise acerca do instrumento avalizado pelo referido Estatuto da Cidade como sendo um dos instrumentos designados para cumprir a tarefa da proteção, preservação e recuperação do patrimônio cultural imobiliário brasileiro.

2 DO ATO ADMINISTRATIVO DO TOMBAMENTO

Conforme previamente adiantado no presente estudo, um dos instrumentos normativos responsáveis e legitimados para tal exercício, qual seja o da preservação do patrimônio cultural brasileiro, figurando como o principal desses instrumentos se nos reputarmos especificamente ao patrimônio cultural imobiliário, sob o fundamento jurídico do devido cumprimento ao que dispõe a função social da propriedade⁹ e, se considerado como plano de análise o contexto urbano, aquilo que dispõe as funções sociais da cidade e da propriedade urbana, trata-se do ato administrativo do tombamento, cujo regimento de aplicação encontra-se previsto no Decreto-lei n.º 25/1937.

O ato administrativo do tombamento pode ser definido através da elucidativa e primorosa definição do professor José Eduardo Ramos Rodrigues, como sendo:

Um ato administrativo pelo qual o Poder Público declara o valor cultural de coisas móveis ou imóveis, inscrevendo-as no respectivo Livro do Tombo, sujeitando-as a um regime especial que impõe limitações ao exercício de propriedade, com a finalidade de preservá-las. Portanto, trata-se de ato ao mesmo tempo declaratório, já que declara um bem de valor cultural, e constitutivo, vez que altera o seu regime jurídico. (RODRIGUES, 2001, p. 313 *apud* MIRANDA, 2014, p. 25).

Na qualidade de um dos objetos de incidência do referido instrumento normativo, inserido na referida concepção de “*patrimônio cultural*”, proposta pelo constituinte no art. 216, caput e incisos, da Constituição Federal, encontram-se os edifícios reputados na qualificação de patrimônio cultural imobiliário brasileiro, conforme adiantado no início do presente estudo.

Tais imóveis, portadores de referência à identidade, à ação e à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, serão promovidos e protegidos pelo Poder Público, com auxílio da comunidade, através da execução de instrumentos dispostos pelo constituinte e de outras formas de acautelamento e preservação, nos termos do art. 216, § 1º (BRASIL, 1988), a destacar, através do tombamento, conforme adiantado.

E em sendo assim, figurando o tombamento como o principal instrumento de intervenção no direito de propriedade sob a finalidade de promoção e proteção do patrimônio cultural imobiliário no Brasil, em face, conforme visto, da adequação do

⁹ Bem como, cumpre destacar, novamente, do princípio da supremacia do interesse público sobre o interesse privado, conforme leciona o professor José dos Santos Carvalho Filho (2019).

exercício da propriedade ao que dispõe a sua função social, assim como, ao que dispõe o princípio da supremacia do interesse público em relação ao interesse privado, cumpre fazer aqui breve anotação, de forma geral, acerca dos principais efeitos decorrentes da aplicação do referido instrumento, bem como da competência pela proposição do referido ato administrativo.

Antes, contudo, de abordar especificamente a proposição do ato e a competência para tal exercício, haja vista que será justamente esse ponto que conduzirá até as normas que regem o patrimônio cultural imobiliário existente em Campina Grande, isto é, em relação às edificações tombadas no referido Município, é importante destacar, no que concerne ao tombamento, alguns dos seus principais efeitos sobre os bens imóveis.

No que concerne a esses efeitos, decorrentes da execução do tombamento, Carvalho Filho destaca o disposto no art. 17 do Decreto-lei n.º 25/1937, do qual decorre a referida determinação:

“É vedado ao proprietário, ou ao titular de eventual direito de uso, destruir, demolir ou mutilar o bem tombado. Da mesma forma, somente lhe é autorizado reparar, pintar ou restaurar o bem com prévia autorização especial do Poder Público.” (CARVALHO FILHO, 2019, p. 1.154).

Outrossim, é importante salientar que caberá ao proprietário do imóvel a conservação da referida edificação tombada, de modo a preservar as suas características originais, exceto nos casos em que comprovar impossibilidade econômica para a manutenção do bem e, portanto, demonstrar não ter condições financeiras para arcar com os custos da referida conservação da edificação tombada nas suas características originais, nesses casos, restando comprovada ausência de recursos financeiros, por parte do proprietário, as obras de reparo serão exercidas as custas do órgão responsável pelo tombamento (CARVALHO FILHO, 2019).

Ademais, deve-se ressaltar, que a execução do referido ato sobre determinado edifício, gera como efeito, também, impactos no tocante ao exercício da propriedade dos vizinhos do imóvel tombado, assim, leciona o retromencionado mestre, Carvalho Filho:

Há restrições também para a vizinhança do prédio tombado. Sem que haja autorização do órgão competente, é vedado fazer qualquer construção que impeça ou reduza a visibilidade em relação ao prédio sob proteção, bem como nela colocar cartazes ou anúncios. Se tal ocorrer, poderá ser determinada a destruição da obra ou a retirada do cartaz ou anúncio, podendo, inclusive, ser aplicada multa pela infração cometida. (CARVALHO FILHO, 2019, p. 1.155)

Por fim, ainda no que tange aos efeitos gerais gerados pelo exercício do tombamento, cumpre ressaltar a atribuição dos órgãos técnicos responsáveis pela promoção do ato, no âmbito de sua esfera de atuação (Federal, Estadual ou Municipal), para editar normas em que será especificado quais os limites de uso, de intervenção ou alteração, bem como, dentre outras possibilidades, por parte do seu proprietário e vizinhos, em relação à edificação tombada (MIRANDA, 2014).

No âmbito Federal, isto é, no que tange necessariamente aos imóveis tombados pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), tal regimento trata-se da Portaria n.º 420, de 22 de dezembro de 2010, que estabelece os procedimentos a serem observados pelos proprietários e vizinhos para a concessão de autorização para realização de intervenções em bens edificados tombados e nas respectivas áreas de entorno (MIRANDA, 2014). Já no Estado da Paraíba, a norma incidente no Município de Campina Grande responsável por tratar desse tema, trata-se do Decreto Estadual n.º 33.816, de 5 de abril de 2013, que dispôs sobre as normativas técnicas a serem adotadas para uso e intervenção em bens tombados existentes nas áreas sob a proteção do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado Paraíba (IPHAEP) fora do Município de João Pessoa.

Assim, em síntese, verificados, de forma geral, os principais efeitos do tombamento em relação aos bens edificados tombados, cumpre realizar breve anotação acerca da natureza do instrumento e a competência para a sua execução, isto é, a competência para a sua aplicação sobre os bens edificados.

A princípio, destaca-se que, apesar do STF, atualmente, entender pela viabilidade da instituição do “tombamento” por via legislativa¹⁰, a instituição do referido instrumento deve ser materializada por ato administrativo, conforme é possível extrair da disposição do art. 9º do Decreto-lei n.º 25/1937, segundo Marcos Paulo Souza de Miranda (2014), que, nesse sentido, leciona: “O dispositivo deixa claro que o tombamento tem natureza de processo administrativo, uma vez que se faz necessária uma sequência de atos concatenados, destinados a um pronunciamento final.” (MIRANDA, 2014, p. 47).

Sobre a viabilidade, do exercício do “tombamento”, por via legislativa, conforme entendeu ser possível o Supremo Tribunal Federal, em recente decisão

¹⁰ Sobre essa possibilidade, autores como Sonia Rabello de Castro (2015) e José dos Santos Carvalho Filho (2019), entendem, de forma contrária, pela impossibilidade da execução do tombamento por via legislativa.

(STF, ACO 1.208, j. 3.5.2017), o eminente professor Souza de Miranda, entende não haver óbice quanto a esta possibilidade, devendo-se apenas ser utilizada a nomenclatura correta para tal exercício, haja vista que este não pode ser denominado como “tombamento”, justamente por este instituto se materializar através de ato administrativo, sendo o mais correto, incluir a referida previsão de acautelamento de bens imóveis por via legislativa, como entendeu ser possível o Supremo Tribunal Federal, inclusa na terminologia “outras formas de acautelamento e preservação”, adotada no art. 216, § 1º, pela Constituição Federal de 1988 (MIRANDA, 2014).

Já no que diz respeito à competência pela execução, isto é, pela materialização do referido ato administrativo, o professor Souza de Miranda leciona:

Por força do que dispõe a Constituição Federal nos arts. 23, III e IV, 30, IX e 216, § 1º, os Municípios, os Estados, o Distrito Federal e a União são dotados de competência administrativa para a efetivação do tombamento de bens, cuja conservação seja de seus respectivos interesses. (...) No âmbito federal, a iniciativa do processo de tombamento está afeta ao Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, atual IPHAN. No âmbito dos Estados, Distrito Federal e Municípios, tal atribuição caberá aos órgãos homólogos. (MIRANDA, 2014, p. 26)

Nesse sentido, enquanto que, no âmbito federal, a responsabilidade para a execução da referida tarefa encontra-se a cargo do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), conforme leciona o retromencionado mestre, em âmbito estadual, no Estado da Paraíba, onde se localiza o Município de Campina Grande, tal atribuição, encontra-se sob o desígnio do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba (IPHAEP), autarquia estadual com função homóloga ao IPHAN, a qual será melhor abordada na sequência, já tratando do regime jurídico do patrimônio cultural imobiliário existente no Município de Campina Grande.

3 DO REGIME JURÍDICO DO PATRIMÔNIO CULTURAL IMOBILIÁRIO EM CAMPINA GRANDE-PB

Não obstante o tombamento da Feira Central de Campina Grande pelo Conselho Deliberativo do IPHAN como patrimônio cultural imaterial do Brasil, no que toca necessariamente às edificações, isto é, aos bens imóveis tombados (objeto de análise do presente estudo), no Município de Campina Grande, é possível constatar que não há tombamentos realizados pela referida autarquia, responsável pelo tombamento das *coisas* no âmbito Federal.

Nesse sentido, em face da proposta da presente pesquisa, é importante partir da premissa de que as edificações tombadas no Município de Campina Grande, decorrem, em sua integralidade, de deliberações do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba (IPHAEP), através do seu conselho deliberativo, o CONPEC, ou seja, todos os tombamentos de imóveis realizados no Município foram realizados em âmbito estadual. Assim, portanto, ainda sobre esse aspecto, salientando-se logo de início, atualmente, também não há na cidade edificações tombadas por parte do Município.

Logo, cientes desses aspectos iniciais, que, embora iniciais, são preponderantes para assimilação da proposta da presente pesquisa, é possível prosseguir com o trabalho e analisar a legislação estadual concernente à matéria do patrimônio cultural imobiliário incidente no Município de Campina Grande.

3.1 A legislação estadual específica acerca do regime jurídico do patrimônio cultural incidente sobre os imóveis do Município

Em face da importância das contribuições prestadas para a realização do presente estudo, cumpre aqui iniciar o presente subtópico fazendo menção à colaboração das pesquisadoras: arquiteta e urbanista, Marjorie Jordana Garcia Fernandes (FERNANDES, M. J. G.); bem como da historiadora, Giovanna de Aquino Fonseca (FONSECA, G. A.); que realizaram a coleta e, posteriormente, a disponibilização das normativas estaduais, referentes ao patrimônio cultural, incidentes no município de Campina Grande.

Assim, realizada a devida referência ao retromencionado levantamento realizado pelas eminentes pesquisadoras, que se revelou de fundamental

importância para a execução do presente estudo, tendo em vista a quase nula disponibilização de tais decretos estaduais por meios acessíveis à população, a ex. da internet, por parte do órgão estadual responsável pela matéria, iniciar-se-á a análise das normativas estaduais referentes à matéria do regime jurídico do patrimônio cultural imobiliário incidentes no Município objeto de análise do presente estudo.

Nesse sentido, de início, é possível verificar que no exercício das atribuições a ele conferidas, ainda sob a vigência da Constituição Federal de 1967, o Estado da Paraíba editou o Decreto-lei n° 5.255, de 31 de março de 1971, norma que instituiu, na Secretaria de Educação e Cultura, o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba (IPHAEP), com a finalidade de preservar os bens culturais do Estado que não se encontravam sob a proteção e guarda do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (SPHAN), atual IPHAN (PARAÍBA, 1971).

Não obstante a criação do referido órgão – ainda inserido no corpo da Secretaria de Educação e Cultura – no ano de 1971, só sete anos mais tarde é que foi assegurado pelo Governo do Estado a sua autonomia administrativa e financeira, bem como os instrumentos de atuação para a promoção da preservação dos bens culturais do Estado, efetivados mediante a concessão da competência ao órgão, para promover o tombamento e o cadastramento de imóveis no âmbito estadual, através do Decreto n.º 7.819, de 24 de outubro de 1978 (PARAÍBA, 1978).

No que concerne ao tombamento, as normas referentes à execução do ato administrativo, seus efeitos e as eventuais penalidades pela sua não observância, dispostas pelo referido Decreto Estadual n.º 7.819/78, em regra, são as mesmas dispostas na Lei do Tombamento (Decreto-lei Federal n.º 25/1937), salvo as adaptações necessárias no tocante ao procedimento em que será realizado a execução do tombamento no âmbito estadual. Sobre tais disposições, algumas das principais serão explanadas no subtópico referente as repercussões práticas das normas incidentes sobre os imóveis de Campina Grande.

Contudo, no que concerne ao instrumento do cadastramento, previsto pelo referido Decreto Estadual n.º 7.819/78, é importante, desde já, destacar a disposição do art. 2º do referido Decreto, que irá dispor sobre o objeto de incidência do retrocitado instrumento protetivo nestas palavras:

O instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba fará o cadastramento das Zonas consideradas de Preservação Ambiental e

Rigorosa dos imóveis ali existentes, no município da Capital e nos mais importantes de todo o Estado. (PARAÍBA, 1978).

Destaca-se, também, o que estabelece o art. 6º, do referido Decreto, que definirá os efeitos gerados pela aplicação do instrumento do cadastramento, *in verbis*: “Os móveis e imóveis cadastrados gozam de inteira proteção da legislação específica de preservação e tombamento.” (PARAÍBA, 1978).

Assim, é possível constatar que, em que pese serem instrumentos distintos, sobretudo, ressalta-se, no procedimento para a sua aplicação, os instrumentos do tombamento e do cadastramento possuem natureza e efeitos práticos homólogos, conforme é possível constatar da literalidade da norma.

Conquanto, agora, legalmente investido dos instrumentos normativos protecionistas, para efetivar a preservação dos bens culturais do Estado, finalidade pela qual foi criado, o IPHAEP só veio a realizar o primeiro tombamento em Campina Grande no ano de 1997, dezenove anos após a publicação do decreto estadual que estabeleceu os instrumentos protecionistas, do tombamento e do cadastramento, no âmbito da Paraíba.

Nesse sentido, foi editado o Decreto n.º 19.447, de 25 de dezembro de 1997, que, embora publicado através de decreto-lei, respeitou todo o trâmite necessário para execução do ato administrativo do tombamento¹¹, a saber: a proposta por parte do responsável pelo imóvel e proponente do tombamento, qual seja a Universidade Estadual da Paraíba; a análise e a avaliação por parte do Conselho Deliberativo do Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba (CONPEC), que deliberou pelo reconhecimento dos elementos de importância histórica e cultural para o Município de Campina Grande, bem como, pelo valor arquitetônico do imóvel, remetendo o pedido de tombamento deste com a respectiva exposição de motivos, ao Secretário da Educação e Cultura; e, posteriormente, sancionado pelo Governador do Estado, através do referido Decreto, nos termos em que estabeleceu o art. 40 do Decreto n.º 7.819/78, que dispõe acerca do procedimento de execução do tombamento, na esfera estadual (PARAÍBA, 1997).

Deste modo, estava tombada a primeira edificação no Município de Campina Grande, tratava-se do imóvel de n.º 718, situado na Av. Floriano Peixoto, que à época, no ano de 1997, abrigava a reitoria da Universidade Estadual da Paraíba (PARAÍBA, 1997).

¹¹ Portanto, não se configura como hipótese de “tombamento” por via legislativa.

Posteriormente, nos anos seguintes, incidentes sobre os imóveis de Campina Grande, foram editados ainda, com o propósito de determinar o tombamento de edificações, os seguintes decretos:

i) Decreto n.º 20.905, de 12 de fevereiro de 2000, que tombou o imóvel situado na Praça Clementino Procópio, sem número, popularmente denominado como Cine Capitólio;

ii) Decreto n.º 22.082, de 04 de agosto de 2001, que de forma geral determinou o tombamento temático das estações ferroviárias¹² da Paraíba, dentre as quais, a existente em Campina Grande;

iii) Decreto n.º 22.245, de 22 de setembro de 2001, que de forma geral, determinou o tombamento da área compreendida como Açude Velho, pertencente ao Município; e dos imóveis: Museu Histórico, cuja propriedade é do Município; Cine São José, de propriedade do Governo Estadual; Casa Inglesa, este, por sua vez, propriedade privada; da Câmara Municipal e da Sede da Prefeitura Municipal, ambos de propriedade, também, do Município; e, por fim, da Catedral de Nossa Senhora da Conceição, de propriedade da Diocese de Campina Grande.

Após três anos, desde o último tombamento no Município, foi sancionado pelo Governo do Estado o Decreto n.º 25.130, de 29 de junho de 2004, homologando a proposta de delimitação do Centro Histórico Inicial do Município de Campina Grande, que aprovou o traçado que define as áreas de preservação rigorosa e preservação ambiental do Município, cuja finalidade é preservar o patrimônio histórico, artístico e ambiental municipal e, aí, incluem-se as edificações detentoras de características que remetam à história e à cultura da referida Cidade (PARAÍBA, 2004).

Tal área, também denominada, simplesmente, por “Centro Histórico Municipal”, agora tombada em face do referido Decreto, está compreendida no seguinte perímetro¹³:

Ruas Barão do Abiaí, Peregrino de Carvalho, Antônio Sá, Vila Nova da Rainha, Coronel João Lourenço Porto, João Tavares, Cel. Alexandrino, Praça João Pessoa, Sólton de Lucena, Ruy Barbosa, Miguel Barreto, Presidente João Pessoa, Sete de Setembro e Praça Alfredo Dantas, abrangendo, para efeito de controle de preservação, além das ruas perimetrais já citadas, as Ruas Afonso Campos, Praça da Bandeira, Cons.

¹² Imóveis que, por sua vez, compreendem as estações e as casas de mestre de linha, armazéns e escritórios, conforme dispõe o referido Decreto.

¹³ Conforme é possível melhor visualizar através do Mapa do Centro Histórico Municipal, disposto no Anexo A (p. 61), do presente estudo.

Barroso Pontes, Bento Viana, Largo das Boninas, Cardoso Vieira, Travessa Carlos Belo, Demóstenes Barbosa, Félix de Araújo, Floriano Peixoto, Getúlio Vargas, Marquês do Herval, Irineu Joffly, Jimmy de Oliveira, Juvino do Ó, Maciel Pinheiro, Octávio Amorim, Pedro Américo, Monsenhor Sales, Semeão Leal, Largo Severiano Procópio, Teodósio de Oliveira, Tiradentes, Treze de Maio e Venâncio Neiva, ficando estas áreas sob a jurisdição do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba. (PARAÍBA, 2004).

Logo, em face das características do referido Decreto, ficam protegidas, através da tutela jurídica do IPHAEP, não só as edificações, de forma isolada, como também as características do conjunto urbano de forma geral, o que compreende a disposição dos traçados das ruas e praças dessa área (IPHAEP, 2019).

Ocorre que a normativa técnica responsável por dispor acerca do conceito introduzido pelo referido Decreto que dispôs sobre o Centro Histórico Municipal, qual seja o de “área de preservação rigorosa”, assim como, dispor sobre o regramento que regeria a referida área (além do Decreto Estadual n.º 7.819/78, que já dispunha sobre as normas básicas) que até então fora apenas delimitada, só veio a ser editada doze anos depois, através do – já mencionado no presente estudo – Decreto n.º 33.816, de 5 de abril de 2013, que dispõe acerca das normativas técnicas para intervenção nas áreas sobre a proteção do IPHAEP fora do Município de João Pessoa, e, aí incluem-se as normas técnicas para o devido uso e intervenção nos imóveis tombados ou cadastrados e àqueles inseridos no poligonal tombado como Centro Histórico Municipal, no Município de Campina Grande.

Importante ressaltar, no tocante à edição da referida norma, que entre a delimitação do Centro Histórico Municipal e a publicação das normativas técnicas, contendo as orientações para uso e as intervenções nas edificações, tombadas ou cadastradas, situadas na área urbana de preservação especial, pelo Estado delimitada, houve um lapso temporal de doze anos, o que, nitidamente, não se mostra razoável, haja vista a intensidade do desenvolvimento urbano verificado no Município e, conseqüentemente, a demanda de uso desses imóveis e a necessidade de adequação das normas incidentes sobre estes para que o seu uso fosse realizado nos termos em que dispõe a sua função social.

Paralelamente, durante o período em que se realizava o tombamento das referidas edificações, fora realizado também, no cumprimento de suas atribuições, a promoção do cadastramento de imóveis, por parte do IPHAEP, no município. Levando em consideração que, no que toca à execução do cadastramento, o rito procedimental para o seu exercício é distinto em relação ao rito procedimental do

tombamento, embora sejam instrumentos homólogos, tais cadastros foram consumados através das deliberações do próprio conselho deliberativo do IPHAEP, o CONPEC, sem a necessidade de homologação por parte do Governador do Estado.

Nesse sentido, foram cadastrados em Campina Grande, os imóveis denominados como: Casa de Caridade Frei Ibiapina e o Palácio Episcopal, os dois imóveis de propriedade da Mitra Diocesana de Campina Grande; a residência n.º 334 localizada na Rua Miguel Couto, de propriedade de particular; o prédio da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, de propriedade do Governo Federal; o Teatro Municipal, de propriedade do Município; o Casino Eldorado, de propriedade particular; o prédio onde se encontra situado a Associação Comercial de Campina Grande, cujo proprietário não é especificado no documento acessado; o Cine Babilônia, de propriedade de uma rede bancária privada; a edificação da 1ª Igreja Batista, de propriedade da entidade religiosa que dá nome ao prédio; e os imóveis de n.º 370 e n.º 380, localizados na Rua Peregrino de Carvalho, cujos proprietários são particulares (IPHAEP, 2005).

A teor, cumpre ressaltar, quanto a estes imóveis, a disposição, anteriormente mencionada, do art. 6º do Decreto n.º 7.819/78, no sentido de que os imóveis cadastrados gozam de inteira proteção da legislação específica de preservação e tombamento, o que, portanto, para efeitos de proteção, tais imóveis dispõem, em âmbito estadual, de inteira proteção da legislação inclusive de tombamento.

Tal norma, é importante ser frisada, tendo em vista que tal disposição, por vezes, não encontra eficácia prática, haja vista, a situação atual de alguns dos imóveis citados, que foram objeto de cadastramento por parte do IPHAEP, a exemplo da edificação do “*Casino Eldorado*” que, no ano de 2014, após anos de nítido estado de abandono, parte da estrutura ruiu, e a fachada e a cobertura do prédio desabaram¹⁴.

Por fim, ainda no tocante ao tema dos decretos estaduais relativos ao tombamento e cadastramento de imóveis no Município de Campina Grande, antes de adentrar na temática do regime jurídico municipal, relativo ao tema da pesquisa, é importante frisar que foram realizadas reincidentes tentativas de contato (através de

¹⁴ Mais considerações acerca do estado dos imóveis inseridos na qualificação de patrimônio cultural imobiliário, mediante o tombamento ou cadastramento, existentes em Campina Grande, serão realizadas no subtópico “3.3 Algumas das Repercussões Práticas Decorrentes da Incidência de tais Normas Sobre os Imóveis Localizados na Zona Urbana do Município”.

ligações e e-mails) com o órgão estadual responsável pela preservação do patrimônio cultural imobiliário do Estado da Paraíba, a fim de se ter acesso aos decretos legais estaduais incidentes no Município de Campina Grande, para fins exclusivamente acadêmicos, no entanto, todas elas sem sucesso.

Portanto, em havendo, atualmente, outros imóveis tombados ou cadastrados no referido Município por parte do órgão estadual, fica isenta de responsabilidade a presente pesquisa, haja vista que a referida autarquia estadual, que deveria prezar pela publicidade dos seus atos, nos termos em que dispõe o princípio administrativista da publicidade que, segundo lição de Celso Antônio Bandeira de Mello, estabelece, “o princípio da publicidade impõe a transparência na atividade administrativa exatamente para que os administrados possam conferir se está sendo bem ou malconduzida” (2015, p. 88), nunca atendeu às nossas solicitações de acesso a informações legais para fins acadêmicos.

Assim, verificadas as principais normas estaduais, referentes ao patrimônio cultural, incidentes sobre as edificações existentes no perímetro da Zona Urbana do Município de Campina Grande, avançar-se-á para a análise das normativas municipais no tocante ao referido tema.

Sobre esse aspecto, cumpre destacar a importância do subtópico seguinte no tocante ao tema, considerando o fato de que a Constituição Federal de 1988, também consagrou aos entes municipais o encargo de promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local, observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual (BRASIL, 1988).

Ademais, conforme pôde ser notado através do presente estudo, foi disposto ainda, por parte do Estatuto da Cidade, norma encarregada pela Constituição Federal para dispor acerca das diretrizes gerais de execução da política urbana nacional, que o devido cumprimento da política urbana, cuja finalidade trata-se de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, por parte dos municípios, compreende, além de outras diretrizes, a proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico (BRASIL, 2001).

3.2 O Plano Diretor Municipal e a legislação municipal esparsa concernente ao patrimônio cultural imobiliário

Nesse sentido, em atenção ao que dispõe o art. 182, caput e § 1º, da Constituição Federal de 1988, já analisado pelo presente trabalho, o Município de Campina Grande, localizado no interior do Estado da Paraíba, editou o seu Plano Diretor Municipal, datado originalmente do ano de 1996, através da Lei Municipal n.º 3.236, de 08 de janeiro de 1996.

Ocorre que, em face do advento do Estatuto da Cidade (Lei Federal n.º 10.257/01), o referido diploma municipal sofreu profunda revisão no ano de 2006, através da Lei Complementar n.º 033, de 31 de outubro de 2006, haja vista a necessidade de adequar a legislação municipal ao que dispunha o novel diploma federal referente à política urbana nacional.

Nessa perspectiva, no tocante ao patrimônio cultural imobiliário, o Plano Diretor Municipal de Campina Grande, instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, conforme dispõe a Constituição Federal, estabeleceu as “*Zonas Especiais de Preservação – ZEP*”, através do art. 42, *in verbis*:

As Zonas Especiais de Preservação – ZEP são porções do território municipal que têm por objetivo garantir a preservação, manutenção e recuperação do patrimônio histórico, paisagístico, cultural ou ambiental, mediante proteção de suas expressões material e imaterial. (CAMPINA GRANDE, 2006).

O instrumento utilizado pelo diploma municipal, para prescrever a criação da referida zona especial de preservação na Cidade, refere-se ao instrumento urbanístico do *zoneamento*, definido e descrito pelo professor José Afonso da Silva como o sendo:

Uma forma de reconhecimento do valor cultural de bens imóveis urbanos ou conjuntos urbanos (CF, art. 216, V), por meio da delimitação de zona ou sítio de valor histórico, artístico e paisagístico (...). É uma daquelas outras formas de acautelamento e de preservação referidas no art. 216, § 1º, da Constituição. Mas o zoneamento, por si só, não é suficientemente eficaz para a proteção do patrimônio cultural urbanístico, ainda que seja de reconhecer que nele se configuram limitações que, numa primeira fase, podem propiciar medidas protetoras importantes. (SILVA, 2001, p. 157).

A referida zona especial, prevista no Plano Diretor Municipal, foi subdividida entre: “I – Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIA); e, II – Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC)”, no que tange a definição necessariamente da segunda zona especial, o diploma municipal estabeleceu que estas

são áreas formadas por conjuntos de relevante expressão arquitetônica, histórica, cultural e paisagística, cuja manutenção seja necessária à preservação do patrimônio cultural do Município. (CAMPINA GRANDE, 2006, art. 45).

No que concerne aos efeitos gerados em face da referida delimitação, prevista no Plano Diretor do Município de Campina Grande, cumpre destacar aquele que, talvez, figure como o principal, haja vista que foi previsto desde logo da disposição do Plano Diretor, trata-se da previsão contida no art. 46, que dispõe acerca de eventual intervenção realizada sobre esse espaço especial urbano, conforme é possível denotar:

Toda e qualquer transformação urbanística nas Zonas Especiais de Preservação estará sujeita à prévia autorização do órgão responsável pelo planejamento urbano do Município, que deverá definir os índices urbanísticos e de uso e ocupação do solo, respeitando a preservação das características urbanas e ambientais existentes. (CAMPINA GRANDE, 2006).

Nessa direção, além do retromencionado instrumento do zoneamento, o Plano Diretor Municipal, em conformidade com as disposições da legislação federal e estadual, consagrou ao Poder Público Municipal, de modo a viabilizar o devido exercício da promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano, no âmbito do Município, o ato administrativo do tombamento, conforme pode ser notado no art. 54, II, n, da referida Lei Municipal n.º 033/2006.

Ainda no que tange ao Plano Diretor Municipal, a referida norma dispôs em seu Capítulo V, no título concernente aos objetivos e às diretrizes setoriais da gestão urbana, sobre a matéria do patrimônio cultural do Município (CAMPINA GRANDE, 2006).

Dessa forma, especificamente quanto ao patrimônio cultural imobiliário, vale destacar as disposições contidas no art. 121, II, que estabelece como objetivo da política municipal do patrimônio cultural, “garantir que o patrimônio arquitetônico tenha usos compatíveis com a edificação” (CAMPINA GRANDE, 2006), e art. 122, cuja disposição representa como se processará a conformação dos objetivos da política municipal do patrimônio cultural, prevista no art. 121 e incisos, que assim estabelece:

Art. 122. Para se alcançar os objetivos de promoção da Política Municipal do Patrimônio Cultural deverá ser elaborado o Plano de Preservação do Patrimônio Cultural de Campina Grande, contemplando: I – diretrizes para preservação e proteção do patrimônio; II – inventário de bens culturais materiais e imateriais; III – definição dos imóveis de interesse do patrimônio

cultural, para fins de proteção e a definição dos instrumentos aplicáveis; IV – formas de gestão do patrimônio cultural, inclusive: a) os mecanismos e os instrumentos para a preservação do patrimônio; b) as compensações, incentivos e estímulos à preservação; c) os mecanismos de captação de recursos para a política de preservação e conservação; V – composição e atribuições do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural de Campina Grande, dotando-o dos meios materiais e técnico-administrativos para seu pleno funcionamento; VI – estratégias para a inclusão do componente patrimônio cultural nas políticas públicas municipais e para a criação de programas municipais de educação para o patrimônio cultural. Parágrafo único. O Plano de Preservação do Patrimônio Cultural de Campina Grande será instituído por lei. (CAMPINA GRANDE, 2006)

Ocorre que, passados quinze anos desde a profunda revisão que passou o Plano Diretor do Município de Campina Grande, através da edição da Lei n.º 033/2006, para se adequar aquilo que estabelecia o Estatuto da Cidade, o referido Plano de Preservação do Patrimônio Cultural de Campina Grande nunca fora criado.

Logo, vistos os principais aspectos contidos no Plano Diretor Municipal, no tocante ao patrimônio cultural imobiliário de Campina Grande, cumpre fazer, agora, breve anotação acerca de algumas das disposições contidas na Lei Orgânica Municipal e no Código de Defesa do Meio Ambiente do Município concernente a problemática em estudo.

Nesse sentido, é importante, inicialmente, observar aquilo que estabelece a Lei Orgânica Municipal, quanto à sua disposição referente ao tombamento no âmbito do Município, disposta na subseção reservada à matéria da cultura no referido diploma, assim estabelece a referida Lei: “Art. 201 – Lei Municipal estabelecerá os princípios e critérios para declaração e tombamento de patrimônio histórico, cultural e natural do Município.” (CAMPINA GRANDE, 2018).

Ademais, quanto a outra importante disposição referente à matéria, contida na Lei Orgânica Municipal, cumpre destacar aquela contida no art. 265, caput e § 1º, que estabelece:

Art. 265 – O patrimônio histórico, composto de edificações, espaços e reservas ecológicas será pesquisado, estudado e tombado mediante lei municipal, após parecer circunstanciado de comissão executiva permanente do patrimônio histórico municipal. § 1º - A comissão executiva permanente do patrimônio histórico municipal terá, em sua composição, representação do Poder Executivo, das instituições de ensino superior e entidades culturais existentes no Município. (CAMPINA GRANDE, 2018).

Nesse viés, atualmente, a norma, no âmbito do Município, responsável por dispor acerca da aplicação do ato administrativo do tombamento trata-se da Lei Complementar n.º 042/2009, regimento responsável por estabelecer o Código de

Defesa do Meio Ambiente do Município de Campina Grande. Tal disposição, referente à instituição do tombamento, no município, encontra-se prevista no Capítulo IX, da referida norma, e é disposta, em sua totalidade, através dos arts. 234 a 250.

Desses artigos, cumpre, aqui, destacar, inicialmente, a disposição do art. 236, que prevê a criação, por parte do poder público municipal, de um conselho administrativo de proteção natural e cultural, composto por membros da sociedade civil destinados a examinar, apreciar e dar opiniões sobre as matérias referentes ao tombamento dos bens localizados no Município (CAMPINA GRANDE, 2009).

Quanto aos efeitos gerados pelo tombamento no âmbito do município, estes, via de regra, são aqueles que já se encontram dispostos pela legislação federal (através da Lei do Tombamento) e pela legislação estadual (Decreto Estadual n.º 7.819/78), salvo alguma adaptação a aumentar esse rol de efeitos no sentido de fortalecer as normativas federais e estaduais referentes a matéria.

Por se tratar de dispositivos que se referem aos efeitos gerados em relação aos imóveis tombados no Município, a análise desses artigos deveriam estar presentes no subtópico subsequente, em que serão abordadas as repercussões práticas das normativas vistas até aqui, incidentes sobre os imóveis da Cidade, todavia, como, atualmente, não há imóveis tombados pelo Município, e, portanto, as repercussões práticas de tais normas não incidem sobre nenhum imóvel, não faria sentido aborda-las no subtópico subsequente, restando apenas fazer breve menção a elas ainda no presente tópico.

Nesse sentido, destaca-se, aqui, a disposição do art. 238, que em conformidade com o que é disposto pela legislação federal, na Lei do Tombamento, estabelece que:

A responsabilidade sobre o bem tombado não é exclusiva dos proprietários do mesmo, quando forem comprovados que os danos causados não tenham sido provocados pelos proprietários e quando for necessário executar serviços de reparo no bem tombado. (CAMPINA GRANDE, 2009).

Da mesma maneira, deve-se destacar, também, em conformidade com o que é disposto pela Lei do Tombamento, as disposições do art. 244 e 245, que estabelecem, respectivamente:

Art. 244 - Não é permitido executar atividades ou serviços que possam provocar a destruição, a demolição ou a mutilação do bem tombado, sendo

apenas permitidos serviços de reparação, pintura ou restauração mediante autorização do Poder Público local; e,
Art. 245 - Somente será permitida a execução das obras citadas no artigo anterior com a prévia autorização do órgão competente.
(CAMPINA GRANDE, 2009).

Dessarte, conforme já mencionado, como, atualmente, não há imóveis tombados pelo Município, a aplicabilidade de tais normas não é factível, isto é, embora esteja previsto como proceder nos casos específicos, referentes à relação do proprietário com a edificação tombada pelo Município, não há hoje imóveis tombados sobre os quais estas normas incidam.

Da mesma forma, reflexão interessante a ser realizada, é que, não obstante o ato administrativo do tombamento estar legalmente previsto em três dos mais importantes diplomas normativos municipais (Plano Diretor, Lei Orgânica Municipal, Código de Defesa do Meio Ambiente do Município), assim como, consagrado pelo Estatuto da Cidade, como instrumento legal assegurado aos municípios para promoção das diretrizes gerais da política urbana nacional, cuja finalidade corresponde ao devido cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, atualmente, não há sequer um imóvel tombado pelo Município de Campina Grande.

Sobre esse aspecto, ressaltando a lição que provocou a produção da presente pesquisa, qual seja, a advertência feita pela eminente professora Sonia Rabello de Castro, no tocante a problemática da – falta de – eficácia das diretrizes gerais de execução da política urbana, bem como, da utilização dos instrumentos jurídicos para execução de tais diretrizes pelos municípios, *in verbis*:

Em relação ao primeiro bloco – as diretrizes – não há qualquer controle de eficácia. Em relação ao segundo bloco – instrumentos – não há controle em relação à sua implementação ou não (...). As diretrizes estão lá, mas ainda como mero discurso legislativo, já que as metas ali colocadas, quando não seguidas, o que é muito frequente, não geram qualquer consequência para quem não as cumpre, por falta de meios processuais e jurisdicionais de controle de sua eficácia (RABELLO, 2021, pp. 210 e 213).

É que se constata, inequivocamente, em face do cenário apresentado, a falta de eficácia prática da diretriz geral de execução da política urbana disposta no art. 2º, XII, do Estatuto da Cidade, no Município de Campina Grande.

Ademais, em considerando a situação do patrimônio cultural imobiliário especificamente do Município, diante da falta de eficácia da referida diretriz, bem como da ausência de implementação do instrumento jurídico responsável por sua

execução, isto é, em não havendo nenhuma edificação tombada ou cadastrada pelo Município, é possível afirmar que legalmente não há o que se falar em patrimônio cultural imobiliário de Campina Grande-PB, justamente, por não haver imóveis qualificados como tal (mediante o cadastramento ou tombamento) pelo Município.

Nesse sentido, verifica-se, também, comprovada a falta de eficácia da disposição prevista no art. 4º, V, alínea d, isto é, quanto a implementação dos instrumentos de execução das diretrizes gerais de política urbana, isso porquê embora o Diploma da Cidade tenha assegurado como instrumento para o cumprimento da retromencionada diretriz geral, o ato administrativo do tombamento, consagrado não apenas na referida lei geral de Direito Urbanístico, como também, nas normas municipais da cidade de Campina Grande, até a atual data, conforme já relatado, tal instrumento nunca fora utilizado no âmbito Municipal.

Por fim, há de se mencionar, a bem da verdade, que através das nossas pesquisas, tentativas de diálogos e diálogos firmados juntamente com os órgãos especiais de proteção do patrimônio cultural imobiliário, no que toca ao Município, fora informado que, atualmente, encontra-se em desenvolvimento, sob a competência da Secretaria de Planejamento Municipal, o processo de criação da Fundação do Patrimônio Histórico em Campina Grande, tendo sido iniciado o projeto de criação no ano de 2021¹⁵.

3.3 Algumas das repercussões práticas decorrentes da incidência de tais normas sobre os imóveis localizados na zona urbana do Município

A princípio, no que concerne ao presente e último subtópico do estudo em tela, é importante partir do pressuposto de que, em conformidade, com as informações dispostas até aqui, quais sejam a de que, atualmente, não há edificações tombadas no Município nem pelo IPHAN, tampouco, por entidade municipal, as normas aqui analisadas referem-se em síntese às disposições estabelecidas pelo Decreto Estadual n.º 7.819/78, que dispõe acerca do cadastramento e tombamento de bens, no âmbito estadual, por parte do IPHAEP.

¹⁵ Destaca-se aqui a disponibilidade e auxílio com informações referentes à matéria, do pesquisador e historiador, Erik Manoel Farias de Brito, atualmente Coordenador do Patrimônio Histórico da Secretaria de Planejamento de Campina Grande-PB.

É importante advertir, entretanto, sobre a existência do já mencionado Decreto Estadual n.º 33.816/13, que dispõe acerca das normativas técnicas para uso e intervenções, permanentes ou temporárias, nas edificações, lotes e espaços livres, com valores culturais para a preservação, tombados isoladamente ou em conjunto, contidos em áreas legalmente protegidas pelo Estado da Paraíba como patrimônio cultural, isto é, os “centros históricos municipais”, fora do Município de João Pessoa, o que inclui o Município de Campina Grande (PARAIBA, 2013).

Todavia, como o referido Decreto possui como espectro de incidência o poligonal tombado delimitado como Centro Histórico de Campina Grande, isto é, incidindo a norma para além de, especificamente, edificações tombadas e cadastradas, incidindo também, portanto, sobre as áreas de entorno, sobre os imóveis que não são objeto de proteção legal e sobre lotes e espaços livres não ocupados, existentes nessas áreas, levando-se em consideração que o objeto do presente estudo se limita a análise de edificações em específico, tal norma não será objeto de análise para fins do presente estudo.

Ademais, cumpre mencionar que tais normativas tratam-se de orientações e normas técnicas, como, por exemplo, a necessidade de nos casos de os imóveis qualificados pelo Instituto como de “*conservação total*” serem realizados a:

Remoção de revestimentos em materiais conflitantes, a exemplo de cerâmicas, metais, vinil, plásticos e materiais vidrados das fachadas dos imóveis, exceção feita aos materiais da tipologia original do imóvel (...)
(PARAIBA, 2013).

Isto é, tratam-se de orientações e normativas cujas características, por natureza, não competem ao estudo jurídico, por se tratarem de orientações decorrentes do campo científico da Arquitetura e Urbanismo, e disciplinas afins.

Nesse sentido, serão apresentadas as principais disposições referentes aos efeitos da norma que estabelece os instrumentos do cadastramento e tombamento de imóveis, e dispõe acerca dos seus efeitos, no Estado da Paraíba, bem como as suas respectivas repercussões práticas nas edificações que figuram como objeto de incidência da referida norma, localizadas na Zona Urbana do Município de Campina Grande.

Iniciando a referida análise, importante mencionar, novamente, que – embora, na prática, não pareça, face ao estado de alguns dos imóveis – as edificações cadastradas, isto é, objeto de incidência do cadastramento, gozam da mesma

proteção do regime jurídico de preservação e tombamento, no âmbito das normas estaduais, nos termos em que estabelece o art. 6º do Decreto n.º 7.819/78.

Dessa forma, partindo para a análise dos efeitos de tais normativas, dispostas no referido Decreto, de início, é possível verificar que, no que concerne à matéria do registro do bem de propriedade privada tombado pelo IPHAEP, o referido ato administrativo deverá ser transcrito em Livro a cargo de Oficiais de Registro de Imóveis e averbados ao lado da transcrição do domínio, para os seus devidos efeitos (PARAÍBA, 1978, art. 15, caput).

Ademais, ainda no que tange à matéria do registro do bem, nos casos em que ocorrer a transferência da propriedade, o novo proprietário deverá se atentar para que, em até trinta dias, faça constar no registro, a transferência de propriedade, ainda que se trate de transmissão judicial ou por *causa mortis*, sob pena de multa de dez por cento sobre o respectivo valor do imóvel (PARAÍBA, 1978, art. 15, § 1º).

Já no que concerne ao dever reservado aos vizinhos do imóvel tombado ou cadastrado, o referido Decreto é objetivo quanto à responsabilidade destes ante o referido bem, transcrevendo disposição já disposta na Lei do Tombamento (art. 18, DL n.º 25/1937), através do seu art. 20, que estabelece:

Art. 20. Sem prévia autorização do Instituto, não se poderá, na vizinhança da coisa tombada, fazer construção que lhe impeça ou reduza a visibilidade, nem nela colocar anúncios ou cartazes, sob pena de ser mandado destruir a obra ou retirado o objeto, impondo-se, neste caso, multa de cinquenta por cento (50%) do valor do objeto. (PARAÍBA, 1978).

Não obstante, o fato de a mesma previsão estar disposta pela Lei Municipal¹⁶, cumpre destacar aqui, também, a disposição contida no art. 21 do Decreto n.º 7.819/78, também, transcrevendo disposição já disposta na Lei geral do Tombamento (art. 18, DL n.º 25/1937), que ainda assim deve ser referenciada, tendo em vista que é esta (norma estadual) que, de fato, dispõe acerca dos imóveis tombados no Município, haja vista a inexistência de imóveis tombados pelo ente municipal, *in verbis*:

Art. 21. O proprietário da coisa tombada, que não dispuser de recursos para executar as obras de conservação e reparação, que a mesma requer, levará ao conhecimento do Instituto a necessidade das mencionadas obras, sob pena de multa correspondente ao dobro da importância em que for avaliado o dano sofrido pela mesma coisa. § 1º. O Instituto poderá mandar executá-las às expensas do Estado, depois da comunicação, devendo as mesmas serem iniciadas dentro do prazo de seis (6) meses, ou providenciará para

¹⁶ Conforme pôde ser notado em tópico correspondente as normativas municipais.

que seja feita a desapropriação da coisa. § 2º. O proprietário do imóvel tombado poderá restaurá-lo sob suas expensas, desde que devidamente autorizado, orientado e fiscalizado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba. (PARAÍBA, 1978).

Sobre o referido art. 21, § 1º, do Decreto Estadual, cumpre fazer necessária anotação, tendo em vista que, na prática, em Campina Grande, a referida disposição não conseguiu cumprir com o que dela lhe era esperado. Não obstante a referida disposição admitir a possibilidade de o Instituto iniciar a obra de reparação do imóvel, às expensas do Estado, após a devida comunicação, ou ainda, inclusive, providenciar que seja iniciado o processo de desapropriação do imóvel, de modo a, nitidamente, viabilizar a restauração e evitar maiores danos à estrutura da edificação tombada, no caso concreto, o que se verificou foi que o edifício sob a denominação de “*Casino Eldorado*”, devidamente cadastrado pelo IPHAEP, que há alguns anos já se encontrava com a sua estrutura completamente comprometida, abandonado e servindo de abrigo para pessoas em situação de rua, ruiu e perdeu quase que integralmente a sua fachada e a cobertura, restando apenas algumas das suas paredes na parte interna do imóvel, diante do nítido desinteresse do proprietário em relação ao imóvel, bem como da omissão por parte do Poder Público e do órgão estadual responsável, que dispunha de instrumentos jurídicos, como o da desapropriação, para evitar danos como os que ocorreram.

Cumpre mencionar, também, impacto prático – *negativo* – causado em decorrência da disposição do referido art. 36, § 2º, em Campina Grande, no tocante ao imóvel denominado como “*Cine Capitólio*”. Ocorre que a referida edificação, situada no epicentro do Centro Urbano de Campina Grande, há anos encontra-se subutilizada e em nítido estado de abandono, face à batalha judicial travada entre o seu proprietário (o Município) e o IPHAEP, em decorrência da discordância acerca da legalidade dos projetos de revitalização do edifício, apresentados pelo seu proprietário, o Município, e o órgão estadual responsável pela deliberação acerca da viabilidade da obra e, conseqüente autorização para o processo de restauração do imóvel.

No tocante às atribuições do IPHAEP, importante salientar, também, que os imóveis tombados pelo órgão estadual ficam permanentemente sujeitos a vigilância por parte da referida autarquia que, no exercício de suas atribuições, poderá inspecionar o imóvel sempre que julgar necessário, sob pena de aplicação de multa

(vinte por cento sobre o valor do imóvel) ao proprietário ou responsável pelo imóvel que se opuser ou criar obstáculos à referida inspeção (PARAÍBA, 1978, art. 22).

Na sequência, cumpre salientar a disposição contida no art. 23 do referido Decreto n.º 7.819/78, que ressalta a possibilidade de responsabilização criminal, ao autor de ação que configure em atentado ao bem tombado ou cadastrado, conforme pode ser denotado, “Os atentados cometidos contra os bens de que trata este Decreto são os cometidos contra o Patrimônio Nacional, conforme os arts. 165 e 166 do Código Penal Brasileiro.” (PARAÍBA, 1978).

Nesse sentido, já finalizando a análise das mais relevantes disposições do referido Decreto Estadual, no tocante ao patrimônio cultural imobiliário, cumpre mencionar os arts. 36 e 38, do regimento, haja vista se tratarem de duas das disposições mais importantes no que concerne a matéria em estudo.

Primeiramente, quanto ao que dispõe o art. 36 do Decreto n.º 7.819/78, este guarda relevância em relação ao presente estudo tendo em vista que grande parcela dos imóveis tombados ou cadastrados pelo IPHAEP, no Município de Campina Grande, são de propriedade do Poder Público, sobretudo, do Poder Público Municipal, e é justamente sobre esse aspecto que dispõe o art. 36, *in verbis*:

Art. 36. Nenhum órgão da administração pública, autárquico, paraestatal, fundação, empresa pública ou qualquer outro, poderá executar obras de restauração, preservação ou demolição em imóveis cadastrados ou tombados, sem a prévia autorização do IPHAEP, inclusive as Prefeituras Municipais. Parágrafo Único. O órgão interessado enviará ao IPHAEP o pedido de autorização com todos os dados necessários, inclusive plantas e fotografias, tendo o IPHAEP o prazo de 30 (trinta) dias para seu pronunciamento, que será feito através do Diretor e “referendum” do Conselho Consultivo. (PARAÍBA, 1978).

Logo, imóveis como a Estação Ferroviária, o Museu Histórico, as sedes da Prefeitura e Câmara Municipal, o Teatro Municipal, o Cine São José, dentre outros, isto é, todos aqueles de propriedade do Poder Público, não poderão sofrer alterações, até mesmo aquelas com a finalidade de restaurar o bem, sem a prévia autorização do IPHAEP.

Dessarte, ainda que pertençam ao Poder Público Federal, como é o caso da edificação em que se encontra situada a Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, ou até mesmo, que pertençam ao Poder Público Municipal, conforme, especificadamente, previu a norma, estes não poderão sofrer alterações, simplesmente, sob o pretexto de pertencerem a entes públicos.

Nesse sentido, verifica-se que, em municípios como o de Campina Grande, onde considerável parcela dos imóveis tombados ou cadastrados são de propriedade pública e, neste caso, de propriedade municipal, além dos proprietários particulares dos respectivos imóveis tombados ou cadastrados, o gestor municipal deverá se atentar a referida norma, haja vista que, em optando por realizar restauração nesses imóveis, tombados ou cadastrados, terá de remeter solicitação para autorização da obra de restauração, ao respectivo órgão responsável, conforme estabelece a norma.

Ademais, destaca-se ainda, fazendo uma relação entre a disposição do parágrafo único do referido art. 36 e as repercussões do item, nos imóveis em Campina Grande, aqui, necessariamente, utilizando-se como exemplo edificação de propriedade privada, tem-se a recente obra de restauração e pintura, realizada na edificação tombada da Catedral de Nossa Senhora da Conceição que, necessariamente, teve de receber a autorização por parte da autarquia estadual para que fosse executada.

Já, no que concerne à disposição do art. 38 do referido Decreto n.º 7.819/78, este trata de previsão que guarda íntima relação com a viabilização da preservação e conservação dos imóveis tombados, trata-se da previsão acerca da possibilidade de utilização das edificações tombadas ou cadastradas, para fins comerciais ou turísticos, nesse sentido estabelece o item:

Art. 38. A utilização do bem tombado, para fins comerciais ou turísticos, só poderá ser feita mediante consentimento expresso do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba, depois de análise e estudos do processo enviado pela parte interessada. (PARAÍBA, 1978)

Nesse caso, quanto a este item, cumpre mencionar, no que se refere aos impactos práticos refletidos em Campina Grande, os exemplos da edificação tombada situada na Rua Maciel Pinheiro, n.º 305 (*Casa Inglesa*) e do edifício objeto de cadastramento localizado na Rua Miguel Couto, n.º 334, que atualmente abrigam estabelecimentos comerciais, e da edificação cadastrada denominada como "*Cine Babilônia*" que atualmente abriga uma galeria comercial com inúmeras lojas, demonstrando, portanto, tais imóveis retromencionados, a viabilidade do uso para fins comerciais de edificações tombadas ou cadastradas, de modo a possibilitar a sua preservação e conservação, bem como, o seu aproveitamento no centro urbano municipal, cumprindo assim, aquilo que dispõe a sua função social.

Em síntese, estas são as principais disposições normativas, consagradas através do Decreto n.º 7.819/78, que regula os imóveis compreendidos na qualificação de patrimônio cultural imobiliário, existente atualmente na Zona Urbana do Município de Campina Grande, que foram objeto de cadastramento ou tombamento, e essas situações ora relatadas, são algumas das suas repercussões práticas decorrentes da incidência de tais disposições sobre essa categoria de imóveis.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Embora, inequivocamente, represente um paradigma normativo no tocante à preservação do patrimônio cultural imobiliário, a Lei Federal n.º 10.257/01, que estabeleceu como uma das suas diretrizes gerais de execução da política urbana, a proteção, a preservação e a recuperação do patrimônio cultural (art. 2º, XII), consagrando para tal exercício o instrumento jurídico do tombamento, como um dos responsáveis para execução da referida diretriz (art. 4º, V, alínea d), no plano prático, tem encontrado dificuldade para a sua concretização.

Nesse sentido, face ao questionamento existente na doutrina no tocante a eficácia das diretrizes gerais, bem como da implementação dos instrumentos de execução de tais diretrizes gerais da política urbana nacional, tomando por base a situação do patrimônio cultural imobiliário na cidade escolhida como recorte geográfico para o estudo, é que se justificou a realização da presente pesquisa.

Dessa forma, no tocante ao objetivo geral do presente trabalho, a ressaltar, a aferição da eficácia prática da diretriz geral de execução da política urbana disposta no art. 2º, XII, do Estatuto da Cidade, no Município de Campina Grande, é possível afirmar que este fora cumprindo, tendo em vista que ficou comprovado que a referida diretriz carece de eficácia prática no Município, haja vista a situação estrutural em que se encontra considerável parcela dos imóveis inseridos na qualificação de patrimônio cultural imobiliário, bem como da nítida omissão por parte do Poder Público Municipal no sentido de efetivar a referida diretriz mediante a execução dos instrumentos legais disponíveis, a exemplo do cadastramento e tombamento de imóveis, os dois, ressalta-se, jamais utilizados em âmbito Municipal.

Já no que tange aos objetivos específicos da presente pesquisa, inicialmente, verificava-se como o primeiro desses objetivos, a apresentação do regime jurídico referente ao direito de propriedade, haja vista tratar-se do regime jurídico pelo qual as edificações, tombadas ou cadastradas, são regidas.

Quanto a esse objetivo, ao longo da pesquisa, restou nítido que ele fora cumprindo, isso porquê foi apresentado todo o arcabouço normativo referente à disciplina jurídica acerca do tema, desde o seu fundamento constitucional, da intervenção do Estado no exercício da propriedade com fulcro no devido atendimento à sua função social, inerente à concepção de propriedade sob a sua roupagem contemporânea, até o que dispõe o Código Civil no tocante ao exercício

da propriedade decorrente da compreensão tradicional do Direito das Coisas, que, não obstante, advinda da concepção tradicional de propriedade, deverá, igualmente, conforme dispõe a Constituição, atender àquilo que dispõe a sua função social.

Em continuidade, tinha-se como o segundo objetivo específico do estudo, a apresentação das disposições legais basilares acerca do principal instrumento normativo responsável pela tutela jurídica do patrimônio cultural imobiliário brasileiro, que não por acaso, foi legalmente assegurado pelo Estatuto da Cidade, para o cumprimento das diretrizes gerais. Quanto ao cumprimento desse objetivo, pode-se dizer que, igualmente, este se manifestou devidamente cumprindo, tendo em vista a detalhada análise da lei geral que disciplina o ato administrativo do tombamento, a ressaltar o Decreto Lei n.º 25/1937.

Por fim, quanto ao último objetivo específico da pesquisa, qual seja, a delimitação das normativas referentes ao regime jurídico incidente sobre os imóveis pertencentes à categoria de patrimônio cultural imobiliário, existentes em Campina Grande-PB, bem como, a descrição acerca dos respectivos efeitos e as repercussões que tais normas geram sob o aspecto prático no tocante a estes imóveis, este, também, restou cumprindo.

Quanto ao cumprimento do referido objetivo específico, inicialmente, foram apresentadas as normas estaduais que regem tais imóveis pertencentes a categoria de patrimônio cultural, objetos de incidência do tombamento ou do cadastramento, por parte do IPHAEP, no Município da Campina Grande, quais sejam: (i) o Decreto Estadual n.º 7.819/78, como a norma geral acerca do tema no Estado; e o Decreto Estadual n.º 33.816/13, que dispõe sobre as normativas técnicas para as áreas sobre proteção do IPHAEP, fora do Município de João Pessoa. Além, obviamente, das normas que dispuseram acerca dos imóveis que passaram a ser tombados ou cadastrados pelo Estado da Paraíba no Município de Campina Grande.

Ainda sobre esse aspecto, sem embargo de não haver, atualmente, imóveis que figurem como objeto de incidência das referidas normas no âmbito municipal, haja vista não haver imóveis tombados pelo Município de Campina Grande, ressalta-se que foram apresentadas também as normativas municipais acerca do tema.

Por fim, quanto às repercussões práticas causadas em decorrência da incidência de tais normas em relação aos imóveis do Município, verificou-se que, como é comum na grande maioria das cidades brasileiras que dispunham de um rol considerável de imóveis inseridos na categoria de patrimônio cultural imobiliário

(seja mediante o cadastramento ou pelo tombamento), alguns deles encontram-se em perfeito atendimento àquilo que dispõe a sua função social, isto é, índice de preservação e utilização adequados nos termos da Lei (a ex. dos imóveis “*Casa Inglesa*”, “*Catedral de Nossa Senhora da Conceição*”, do imóvel localizado na Rua Miguel Couto, n.º 344, dentre outros), enquanto algumas das outras edificações, tombadas ou cadastradas (como é o caso p. ex. do “*Casino Eldorado*” e do “*Cine Capitólio*”), encontram-se em estado estrutural totalmente deplorável, sem as mínimas condições de adequação ao que assevera a sua função social.

Sendo assim, diante dos resultados alcançados, conforme apresentado nos parágrafos anteriores, é possível constatar que a pergunta que orientou a produção do presente estudo fora, enfim, respondida, a recordar, fora perguntado se a diretriz geral de política urbana, disposta no art. 2º, XII, do Estatuto da Cidade, teria encontrado eficácia prática no Município de Campina Grande, e conforme pôde ser verificado ao longo do estudo, até o presente momento, a referida diretriz não tem encontrado eficácia prática no Município em questão.

REFERÊNCIAS

BEVILÁQUA, Clóvis. **Theoria Geral do Direito Civil**. 2. ed. - Rio de Janeiro: Livraria Francisco Alves, 1929.

_____. **Direito das Coisas**. Prefácio de Francisco César Asfor Rocha. - Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial, 2003.

BOBBIO, Norberto. **Teoria do Ordenamento Jurídico** / Norberto Bobbio; apresentação Tércio Sampaio Ferraz Júnior; trad. Maria Celeste C. J. Santos; rev. téc. Cláudio De Cicco. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 61 ed., 1995.

BRASIL, **Decreto-Lei nº 25, de novembro de 1937**. Organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional. Diário Oficial da União. Rio de Janeiro, RJ, 30 de novembro de 1937. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0025.htm>. Acesso em: 20 set. 2021.

_____, **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Diário Oficial da União. Brasília, DF, 5 de outubro de 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 20 set. 2021.

_____, **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Diário Oficial da União. Brasília, DF, 10 de julho de 2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>. Acesso em: 20 set. 2021.

_____, **Lei nº 10.406, de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União. Brasília, DF, 10 de janeiro de 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>. Acesso em: 20 set. 2021.

CAMPINA GRANDE, **Lei Complementar nº 033, de outubro de 2006**. Promove a Revisão do Plano Diretor do Município de Campina Grande. Disponível: <<https://planodiretor.campinagrande.pb.gov.br/legislacao/>>. Acesso em: 20 set. 2021.

_____, **Lei Orgânica do Município de Campina Grande**. Texto completo após a Emenda n.º 003/2018. Disponível: <<http://191.253.16.180:8080/ConsultaLei/>>. Acesso em: 30 set. 2021.

_____, **Lei Complementar n.º 042, de 24 de setembro de 2009**. Institui o Código de Defesa do Meio Ambiente do Município de Campina Grande e dá outras providências. Disponível em: <<http://191.253.16.180:8080/ConsultaLei/>>. Acesso em: 30 set. 2021.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de Direito Administrativo**. 33. ed. – São Paulo: Atlas, 2019.

CASTRO, Sonia Rabello de. **O Estado na preservação de bens culturais**. - Rio de Janeiro: IPHAN, 2009.

_____. **A Implementação do Estatuto da Cidade: Desafios à sua Eficácia**. In e-book: 20 Anos do Estatuto da Cidade: experiências e reflexões. org. Edésio Fernandes. 2021.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo**. 32. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson; **Curso de Direito Civil: direitos reais**. 13. ed. rev. ampl. e atual. - Salvador: Ed. JusPodivm, 2017.

FERREIRA FILHO, Manoel Gonçalves. **Curso de Direito Constitucional**. 38. ed., rev. e atual. - São Paulo: Saraiva, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto Gonçalves. **Direito Civil Brasileiro**, vol. 5: direito das coisas. 12. ed. - São Paulo: Saraiva, 2017.

IPHAEP. **Parahyba** – Informativo do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba. João Pessoa, Ano IV- n.º 04. 2019.

IPHAEP. **Relação dos Bens Imóveis Tombados e Cadastrados no Município de Campina Grande**. João Pessoa. 2005.

KELSEN, Hans. 1881-1973. **Teoria Pura do Direito** / Hans Kelsen; tradução João Baptista Machado. 6ª ed. - São Paulo: Martins Fontes, 1998.

LEAL, Rogério Gesta. **Comentário ao art. 182**. In: CANOTILHO, J.J. Gomes; MENDES, Gilmar F.; SARLET, Ingo W.; STRECK, Lenio L. (Coords.). **Comentários à Constituição do Brasil**. 2 ed. São Paulo: Saraiva: Almedina, 2018.

LOBÔ, Paulo. **Direito Civil**: vol. 4 - Coisas. 4. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Municipal Brasileiro**. 14. ed./atualizada por Márcio Schneider Reis e Edgard Neves da Silva. Imprensa: São Paulo, Malheiros, 2006.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de Direito Administrativo**. 32. ed. São Paulo: Malheiros, 2015.

MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet; **Curso de Direito Constitucional**. 16. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

MIRANDA, Jorge. **Teoria do Estado e da Constituição**. 3ª ed., rev., atual. e ampl. - Rio de Janeiro: Gen, Forense, 2011.

MIRANDA, Marcos Paulo de Souza. **Lei do Tombamento Comentada**: Decreto-Lei n. 25/1937 – doutrina, jurisprudência e normas complementares. Belo Horizonte: Del Rey. 2014

PARAÍBA. **Decreto Estadual n.º 5.255, de 31 de março de 1971**. Cria na Secretaria de Educação e Cultura o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba. Diário Oficial do Estado. João Pessoa. 01/04/1971. Disponível em: < https://adelmodemedeiros.blogspot.com/2007/12/paraba-legislao-estadual-de-tombamento_14.html >. Acesso em: 30 set. 2021.

_____. **Decreto Estadual n.º 7.819, de 24 de outubro de 1978**. Dispõe sobre o Cadastramento e Tombamento dos bens culturais, artísticos e históricos no Estado da Paraíba e dá outras providências. Diário Oficial do Estado. João Pessoa. 26/10/1978. Disponível em: < https://adelmodemedeiros.blogspot.com/2007/12/paraba-legislao-estadual-de-tombamento_14.html >. Acesso em: 30 set. 2021.

_____. **Decreto Estadual n.º 19.447, de 25 de dezembro de 1997**. Dispõe sobre o Tombamento do Prédio nº 718, localizado à Avenida Floriano Peixoto, na cidade de Campina Grande, neste Estado. Palácio do Governo do Estado da Paraíba. João Pessoa. 24/12/1997.

_____. **Decreto Estadual nº 20.905, de 12 de fevereiro de 2000**. Homologa Deliberação n.º 0009/2000 do Conselho de Proteção dos Bens Históricos Culturais – CONPEC – Órgão de Deliberação superior do IPHAEP, declaratória do Tombamento do Cine Capitólio, na cidade de Capina Grande, neste Estado. Palácio do Governo do Estado da Paraíba. João Pessoa. 11/02/2000.

_____. **Decreto Estadual nº 22.082, de 04 de agosto de 2001**. Homologa Deliberação n.º 0046/2001 do Conselho de Proteção dos Bens Históricos Culturais – CONPEC – Órgão de Deliberação superior do IPHAEP, declaratória do tombamento temático das Estações Ferroviárias do Estado. Palácio do Governo do Estado da Paraíba. João Pessoa. 03/08/2001.

_____. **Decreto Estadual nº 22.245, de 22 de setembro de 2001**. Homologa Deliberação n.º 0077/2001 do Conselho de Proteção dos Bens Históricos Culturais – CONPEC – Órgão de Deliberação superior do IPHAEP, declaratória do tombamento conjunto da área que compreende o Açude Velho e dos imóveis denominados Museu Histórico, Cine São José, Casa Inglesa, Câmara Municipal, Sede da Prefeitura Municipal e Catedral Nossa Senhora da Conceição, situados no município de Capina Grande, neste Estado. Palácio do Governo do Estado da Paraíba. João Pessoa. 21/07/2001.

_____. **Decreto Estadual nº 25.130, de 29 de junho de 2004**. Homologa Deliberação n.º 0025/2003 do Conselho de Proteção dos Bens Históricos Culturais – CONPEC – Órgão de Deliberação superior do IPHAEP, declaratória da Delimitação do Centro Histórico Inicial da cidade de Campina Grande, neste Estado. Palácio do Governo do Estado da Paraíba. João Pessoa. 28/06/2004.

_____. **Decreto Estadual nº 33.816, de 05 de abril de 2013.** Homologa a Deliberação nº 0009/2012, do Conselho de Proteção dos Bens Históricos Culturais - CONPEC, Órgão de Deliberação Superior do IPHAEP, aprova as normativas técnicas para as áreas sob proteção do IPHAEP, exceto no município de João Pessoa. Diário Oficial do Estado da Paraíba. João Pessoa. 06/04/2013.

PESSÔA, Álvaro. **Direito do Urbanismo:** uma visão sócio-jurídica. Rio de Janeiro. LTC: Instituto Brasileiro de Administração Municipal. 1981.

SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo.** 37ª ed., ver. e atual. até a Emenda Constitucional n. 76, de 28.11.2013. - São Paulo: Malheiros Editores, 2014.

_____. **Direito Urbanístico Brasileiro.** 6. ed., rev. e atual. Imprensa: São Paulo, Malheiros, 2010.

_____. **Ordenação Constitucional da Cultura.** São Paulo: Malheiros, 2001.
VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: parte geral.** 13. ed. - São Paulo: Atlas, 2013.

ANEXO A – MAPA DO CENTRO HISTÓRICO MUNICIPAL

Mapa Centro Histórico Municipal – Campina Grade-PB



Fonte: FERNANDES, M. J. G.; FONSECA, G. A.; Mapa da Delimitação do Centro Histórico de Campina Grande, IPHAEP.