



**UNIVERSIDADE ESTADUAL DA PARAÍBA
CAMPUS I
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
CURSO DE DIREITO**

ANDRÉ PASCOAL DE ARAÚJO SOUZA

**TOMBAMENTO: A REALIDADE DOS IMÓVEIS QUE RETRATAM A HISTÓRIA E
A CULTURA DE JOÃO PESSOA DIANTE DA INÉRCIA DO PODER PÚBLICO**

**CAMPINA GRANDE
2017**

ANDRÉ PASCOAL DE ARAUJO SOUZA

**TOMBAMENTO: A REALIDADE DOS IMÓVEIS QUE RETRATAM A HISTÓRIA E
A CULTURA DE JOÃO PESSOA DIANTE DA INÉRCIA DO PODER PÚBLICO**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado
no Curso de Direito da Universidade Estadual
da Paraíba, como requisito à obtenção do título
de Bacharel em Direito.

Área de concentração: Direito Público.

Orientador: Prof. Dr. Fábio Severiano do
Nascimento.

**CAMPINA GRANDE
2017**

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 de Conclusão de Curso.

S719t Souza, Andre Pascoal de Araujo.

Tombamento [manuscrito] : a realidade dos imóveis que retratam a história e a cultura de João Pessoa diante da inércia do poder público / Andre Pascoal de Araujo Souza. - 2017
22 p. : il. colorido.

Digitado.

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) - Universidade Estadual da Paraíba, Centro de Ciências Jurídicas, 2017.

"Orientação : Prof. Dr. Fabio Severiano do Nascimento, Departamento de Direito Público - CCJ."

1. Tombamento. 2. Deterioração. 3. Poder público.

21. ed. CDD 341

ANDRÉ PASCOAL DE ARAÚJO SOUZA


TOMBAMENTO: A REALIDADE DOS IMÓVEIS QUE RETRATAM A HISTÓRIA E A
CULTURA DE JOÃO PESSOA DIANTE DA INÉRCIA DO PODER PÚBLICO

Artigo apresentado no Curso de Direito da
Universidade Estadual da Paraíba, como
requisito à obtenção do título de Bacharel em
Direito.

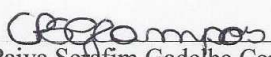
Área de concentração: Direito Público.

Aprovada em: 29/11/2017

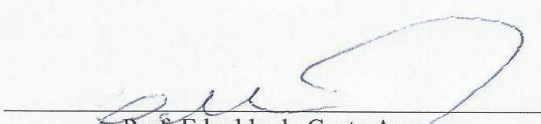
BANCA EXAMINADORA



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



Prof. Cristina Paiva Serfim Gadelha Campos
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)



Prof. Ednaldo da Costa Agra
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)

À minha esposa e ao meu filho, pela coragem com que me ajudaram a enfrentar todas as dificuldades nestes últimos anos, DEDICO.

AGRADECIMENTOS

À professora Raïssa de Lima e Melo, coordenadora do curso de Direito, por seu empenho.

Ao professor Fábio Severiano do Nascimento pelas lições que me passou ao longo dessa orientação e pela dedicação.

Ao meu pai José Garcia de Souza, à minha mãe Glória de Lourdes de Araújo Souza e a minha avó Inês Araújo do Nascimento pelas lições de vida que me proporcionaram.

A todos os funcionários da UEPB, pela presteza e atendimento quando nos foi necessário.

Aos colegas de classe pelos momentos de amizade e apoio.

“Visto que o fundamento da propriedade é a utilidade, onde não houver utilidade possível não pode haver propriedade”. (Jean Jacques Rousseau)

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	07
2	INTERVENÇÃO DO ESTADO NA PROPRIEDADE.....	08
3	DISCIPLINA JURÍDICA DO TOMBAMENTO.....	09
4	A REALIDADE DOS IMÓVEIS TOMBADOS NO CENTRO HISTÓRICO DE JOÃO PESSOA.....	12
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	16
6	REFERÊNCIAS.....	18
	ANEXOS.....	19

TOMBAMENTO: A REALIDADE DOS IMÓVEIS QUE RETRATAM A HISTÓRIA E A CULTURA DE JOÃO PESSOA DIANTE DA INÉRCIA DO PODER PÚBLICO

André Pascoal de Araújo Souza¹

RESUMO

Mesmo tombados, imóveis que constituem o Centro Histórico de João Pessoa se encontram em um estado de deterioração avançado. O presente trabalho tem como objetivo discutir a atuação do Estado na tutela do interesse público através do tombamento. Com a coleta de imagens demonstrou-se a realidade dos imóveis tombados. Destacou-se que a medida restritiva da propriedade intitulada tombamento não é capaz de, por si só, garantir a preservação daqueles bens. O trabalho propõe, tendo em vista o interesse público, uma participação direta do poder público na reparação e conservação dos imóveis tombados para que o patrimônio histórico e cultural não desapareça em meio ao descaso.

Palavras Chave: Imóveis. Tombamento. Deterioração.

1 INTRODUÇÃO

As restrições administrativas consistem em limitações incidentes sobre as faculdades de uso, ocupação e modificação da propriedade, para atendimento do interesse do interesse público.

O tombamento é uma forma de intervenção no direito de propriedade que visa à proteção do meio ambiente histórico e cultural que se encontra representado num bem, mas, na Cidade de João Pessoa, tal medida restritiva da propriedade privada não tem alcançado a real preservação deste patrimônio.

Justifica-se a escolha do tema como objeto de estudo porque, não raramente, tem se constatado o desaparecimento e a deterioração patrimônio histórico e cultural e arquitetônico nas cidades brasileiras, provocados omissão do Estado. Para tanto, segue o problema da pesquisa: quais medidas devem ser tomadas para que se garanta a proteção do meio ambiente histórico e cultural da Capital da Paraíba?

¹ Aluno de Graduação em Direito na Universidade Estadual da Paraíba – Campus I
Email: andre_lutaefe@hotmail.com

O presente trabalho tem como objetivo discutir a atuação do Estado na tutela do interesse público através do tombamento.

Buscar-se-á demonstrar que o tombamento é uma medida necessária, mas não suficiente à preservação dos bens a ele submetido, evidenciando-se a necessidade de participação direta do Estado, tendo em vista o interesse público, na conservação dos imóveis tombados.

Nesse sentido, registraram-se as consequências da inércia do poder público, mostrando-se a deterioração destes bens que retratam a história e a cultura do povo paraibano. Para tanto, foram realizadas pesquisas de campo e coletadas imagens que evidenciam o estado de degradação dos imóveis tombados.

No primeiro capítulo tratar-se-á da natureza de intervenção restritiva do direito de propriedade do tombamento evidenciando-se a função social da propriedade e a supremacia do interesse público como fundamentos do instituto.

No segundo capítulo será abordada a disciplina jurídica do tombamento, enfatizando-se as competências materiais e legislativas previstas na Carta Magna e o procedimento previsto no Decreto-lei nº 25, de 30.11.1937.

No terceiro capítulo demonstrar-se-á a realidade dos imóveis tombados no Centro Histórico de João Pessoa, notadamente no que se refere ao estágio de deterioração decorrente da falta de manutenção e conservação de daqueles bens.

Assim, demonstrar-se-á neste estudo a ineficácia do tombamento através da realidade dos imóveis tombados no centro histórico de João Pessoa, destacando-se à necessidade de manutenção e conservação após a efetivação de tal medida restritiva do direito de propriedade.

2 INTERVENÇÃO DO ESTADO NA PROPRIEDADE PRIVADA

Segundo Meirelles (2009) a intervenção na propriedade é ato do Poder Público que, visando garantir o interesse da coletividade retira a propriedade de um particular ou restringe seu direito.

Constituem fundamentos para a intervenção do Estado na propriedade privada a função social da propriedade e o princípio da supremacia do interesse público sobre o privado.

Carvalho Filho (2009) entende que a função social busca eliminar algumas deformidades existentes na sociedade em que o interesse particular coloca em risco os interesses da coletividade. No mesmo sentido, complementa que a propriedade perdeu seu

caráter de direito absoluto já que está vinculada a uma função social expressa na Constituição Federal.

Na Constituição de 1988, o artigo 5º, inciso XXII, garante o direito de propriedade, mas no inciso XXIII determina que a propriedade atenderá à sua função social; além disso, ela volta a ser incluída entre os princípios da ordem econômica, que têm por fim "assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social" (art. 170, III). O art. 182, § 1º da Constituição Federal descreve o que seria o cumprimento da função social da propriedade urbana. Vejamos: "Art. 182. § 1º – A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor".

Se a propriedade não está cumprindo a sua função social, o Estado possui o dever de nela intervir para adequá-la aos mandamentos constitucionais.

A supremacia do interesse público sobre o privado, também chamada simplesmente de princípio do interesse público ou da finalidade pública, princípio implícito na atual ordem jurídica, significa que os interesses da coletividade são mais importantes que os interesses individuais, assim, se a "lei dá à Administração os poderes de desapropriar, de requisitar, de intervir, de policiar, de punir, é porque tem em vista atender ao interesse geral, que não pode ceder diante do interesse individual" (DI PIETRO, 2014 p. 67).

Hoje, no direito brasileiro, podem ser indicadas as seguintes modalidades de restrição do Estado sobre a propriedade privada, cada qual afetando de modo diverso o direito de propriedade: as limitações administrativas, a ocupação temporária, a requisição, a servidão administrativa, a desapropriação, parcelamento e edificação compulsórios e o tombamento, este último objeto do presente estudo. O tombamento é a "intervenção administrativa na propriedade pela qual o poder público sujeita determinados bens à sua perene conservação para preservação dos valores culturais ou paisagísticos nele encarnados" (BANDEIRA DE MELLO, 2012 p. 926). Para Di Pietro (2012, p. 245) o tombamento é a "forma de intervenção do Estado na propriedade privada, que tem por objetivo a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional, assim considerado pela legislação ordinária".

3 DISCIPLINA JURÍDICA DO TOMBAMENTO

De acordo com art. 24, VII, da Constituição Federal, a competência para legislar sobre tombamento é concorrente da União, Estados e Distrito Federal.

Por outro lado, o art. 23, III e IV, da Carta Constitucional dispõe que “é da competência comum de todos os entes federativos proteger os bens de valor histórico, artístico e cultural, impedindo sua destruição e descaracterização”.

Aos Municípios foi dada a atribuição de "promover a proteção de patrimônio histórico-cultural local, observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual" (art. 30, inciso IX). O art. 216, parágrafo 1º, da Carta Magna estabelece que o Poder Público, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural brasileiro, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento e desapropriação, e de outras formas de acautelamento e preservação.

A norma geral sobre tombamento no Brasil é o Decreto-lei nº 25, de 30.11.1937, que organiza proteção do patrimônio histórico e artístico nacional, estabelece o processo de tombamento, as suas consequências e sanções administrativas para as infrações. O termo tombamento “significa lançar nos livros de tombamento; em tais livros, que permanecem no órgão responsável pelo tombamento, se registram, por exemplo, o nome, situação, limites dos bens tombados” (MEDAUAR, 2002 p.416).

O ato de tombamento objetiva a preservação do patrimônio (histórico, artístico e cultural) é procedimento administrativo, porque não se realiza em um único ato, mas em uma sucessão de atos preparatórios, essenciais à validade do ato final, que é a inscrição no Livro do Tombo.

Nos termos do art. 1º da supramencionada norma constitui o “patrimônio histórico e artístico nacional o conjunto dos bens móveis e imóveis existentes no país cuja conservação seja de interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história do Brasil, quer por seu excepcional valor arqueológico ou etnográfico, bibliográfico ou artístico”.

Na esfera Federal o órgão competente para efetuar o tombamento é o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN, instituído pela Lei 8.029, de 12.04.1990, caracterizado como Autarquia mediante a Lei 8.113 de 12.12.1990.

Na Cidade de João Pessoa a Coordenadoria do Patrimônio Cultural (Copac-JP) é um órgão vinculado à Secretaria de Planejamento, criado pela lei municipal 11.459/08, com a finalidade de preservar os bens materiais e imateriais, públicos e privados de interesse histórico, artístico, urbanístico, paisagístico, arquitetônico e arqueológico da capital paraibana. Esse órgão tem como alguns de seus objetivos: reconhecer, classificar, cadastrar, tombamento e expedir instruções normativas de natureza complementar e regulamentar para a proteção e a gestão dos bens culturais e históricos de João Pessoa.

Pelo Decreto-lei nº 25/37, o tombamento distingue-se conforme atinja bens públicos ou particulares. Quando incide sobre bens públicos, tem-se o tombamento de ofício, previsto no artigo 5º, que se processa mediante simples notificação à entidade a quem pertencer (União, Estado ou Município) ou sob cuja guarda estiver a coisa tombada; com a notificação, a medida começa a produzir efeitos.

O tombamento que tenha por objeto bens particulares pode ser voluntário ou compulsório. Ocorre o tombamento voluntário quando o proprietário consente no tombamento, seja por meio de pedido que ele mesmo formula ao Poder Público, seja concordando voluntariamente com a proposta de tombamento que lhe é dirigida pelo Poder Público. O tombamento compulsório ocorre quando o Poder Público realiza a inscrição do bem como tombado, mesmo diante da resistência e do inconformismo do proprietário, sendo ambos previstos no Decreto-lei 25/37, artigos 6º e 7º respectivamente. Vejamos:

Art. 6º O tombamento de coisa pertencente à pessoa natural ou à pessoa jurídica de direito privado se fará voluntária ou compulsoriamente.

Art. 7º Proceder-se-á ao tombamento voluntário sempre que o proprietário o pedir e a coisa se revestir dos requisitos necessários para constituir parte integrante do patrimônio histórico e artístico nacional, a juízo do Conselho Consultivo do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, ou sempre que o mesmo proprietário anuir, por escrito, à notificação, que se lhe fizer, para a inscrição da coisa em qualquer dos Livros do Tombo.

Em resumo, o procedimento do tombamento compulsório compreende os seguintes atos: manifestação do órgão técnico, notificação ao proprietário, impugnação, manifestação do órgão que tomou a iniciativa do tombamento, decisão pelo órgão técnico, homologação pelo Ministro da Cultura, inscrição no Livro do Tombo.

O artigo 10 do supracitado Decreto ainda distingue duas outras modalidades, ao estabelecer que o tombamento voluntário ou compulsório pode ser provisório ou definitivo, conforme esteja o respectivo processo iniciado pela notificação ou concluído pela inscrição dos referidos bens no competente Livro do Tombo. O tombamento provisório, que ocorre com a notificação do proprietário, produz os mesmos efeitos que o definitivo, salvo quanto à transcrição no Registro de Imóveis, somente exigível para o tombamento definitivo (art. 10, parágrafo único, do Decreto-lei nº 25).

Outra classificação do tombamento, quanto aos destinatários, considera o individual, que atinge um bem determinado, e o geral, que atinge todos os bens situados em um bairro ou uma cidade.

Em conformidade com Decreto-lei nº 25 de 1937 o proprietário do bem tombado fica sujeito às seguintes obrigações:

1) Positivas: fazer as obras de conservação necessárias à preservação do bem ou, se não tiver meios, comunicar a sua necessidade ao órgão competente, sob pena de incorrer em multa correspondente ao dobro da importância em que foi avaliado o dano sofrido pela coisa (art. 19); em caso de alienação onerosa do bem, deverá assegurar o direito de preferência da União, Estados e Municípios, nessa ordem, sob pena de nulidade do ato, sequestro do bem por qualquer dos titulares do direito de preferência e multa de 20% do valor do bem a que ficam sujeitos o transmitente e o adquirente; as punições serão determinadas pelo Poder Judiciário (art. 22). Se o bem tombado for público, será inalienável, ressalvada a possibilidade de transferência entre União, Estados e Municípios (art. 11);

2) Negativas: o proprietário não pode destruir, demolir ou mutilar as coisas tombadas nem, sem prévia autorização do IPHAN, repará-las, pintá-las ou restaurá-las, sob pena de multa de 50% do dano causado (art. 17); também não pode, em se tratando de bens móveis, retirá-los do país, senão por curto prazo, para fins de intercâmbio cultural, a juízo do IPHAN (art. 14); tentada sua exportação, a coisa fica sujeita a sequestro e o seu proprietário, às penas cominadas para o crime de contrabando e multa (art. 15);

3) Obrigação de suportar: o proprietário fica sujeito à fiscalização do bem pelo órgão técnico competente, sob pena de multa em caso de opor obstáculos indevidos à vigilância.

Diante de tantas obrigações impostas aos proprietários, tendo em vista o interesse público na preservação do meio ambiente histórico e cultural, dever-se-ia desenvolver mecanismos legais que obrigassem também o Estado para com a conservação e manutenção dos imóveis tombados.

4 A REALIDADE DOS IMÓVEIS TOMBADOS NO CENTRO HISTÓRICO DE JOÃO PESSOA

O tombamento é um instrumento jurídico de preservação do patrimônio histórico e cultural e de acordo com Gasparini (2011, p. 880) “incide sobre a propriedade limitando, em relação ao seu proprietário os poderes de uso, gozo, disposição e destruição”. Preservação, segundo Castro (1991, p. 05) é “toda e qualquer ação do Estado que vise conservar a memória de fatos ou valores culturais de uma nação”. Tal medida enseja algumas obrigações ao proprietário, notadamente a de conservação e preservação do móvel ou imóvel objeto de

tombamento. Hoje, prevalece o “princípio da função social da propriedade, que autoriza não apenas a imposição de obrigações de não fazer, como também as de deixar fazer” (DI PIETRO, 2014 p. 131).

Dessa forma, o proprietário não pode destruir, demolir ou mutilar as coisas tombadas, nem sem prévia autorização do IPHAN repará-las, pintá-las ou restaurá-las, sob pena de multa, pois o

tombamento designa o ato administrativo pelo qual se declara o valor histórico, artístico, paisagístico, arqueológico, cultural, arquitetônico de bens, que por isso devem ser preservados, conforme as características, indicadas no livro próprio (MEDAUAR, 2002 p. 416)

Essas restrições aos direitos do proprietário em prol do interesse coletivo têm caráter perpétuo ao “direito de propriedade em benefício do interesse coletivo; afeta o caráter absoluto do direito de propriedade acarreta ônus maior do que as limitações administrativas, porque incide sobre imóvel determinado” (DI PIETRO, 2014 p. 132). Segundo Rabello (1991) para que se efetive a conservação haverá que se delimitar o que conservar e de que maneira pode-se fazê-lo.

Em 1982, por meio do Decreto nº 9484, foi delimitado o “Centro Histórico Inicial de João Pessoa” como um

conjunto urbano organizado em torno de dois núcleos históricos: Cidade Baixa, ou Varadouro, e Cidade Alta, com suas peculiaridades que se desenvolveram paralelamente, com funções e conteúdos diferentes. Esses espaços representam o núcleo antigo da Cidade João Pessoa, área onde se concentrou a vida econômica, social, política e religiosa da Cidade por quatro séculos (SILVA, 2016 p. 41).

Por representarem um valioso patrimônio histórico e cultural diversas edificações localizadas no Centro Histórico de João Pessoa foram objeto de tombamento a partir da década de 30, por serem

detentoras de reconhecido valor patrimonial e arquitetônico, diversas edificações situadas no núcleo histórico de João Pessoa foram alvo de tombamento federal, a partir da década de 30. Outras ações de proteção vieram com a criação do IPHAEP, instituição fundada em 1971, que, ao longo das décadas posteriores procedeu ao tombamento de 54 bens imóveis da cidade e delimitou a primeira poligonal para definição do Centro Histórico de João Pessoa (SILVA, 2016 p. 41).

Entretanto, conforme as fotos em anexo de imóveis localizados nas Ruas Duque de Caxias e João Suassuna, uma expressiva parte destas edificações tombadas está em um estado

avançado de degradação e correm o risco de desabar. As fachadas estão bastante descaracterizadas pela ação do tempo e omissão humana. Dessa forma, o povo paraibano pode vir a perder um grande patrimônio histórico, cultural e arquitetônico representado naqueles prédios que datam dos séculos XXI, XXVII e XVIII. De acordo com Silva (2016, p. 23), pondera-se que ao

longo das décadas de 1970 e 1980, o Centro de João Pessoa teve sua concentração de capital financeiro diminuído e o seu conjunto imobiliário deteriorado, e os recursos públicos migraram para outras áreas da cidade. Poucos foram os investimentos na área, uma vez que a maior parte da aplicação de recursos públicos volta-se para áreas onde se encontram os investimentos empresariais, concentrando o consumo de classes de rendas mais altas. Os recursos públicos passaram a ser utilizados para as áreas a sudoeste do Centro de infraestrutura urbana e serviços, tendo em vista a expansão da cidade para essas áreas.

Grande parte desses imóveis pertence a particulares, a quem caberia sua conservação e manutenção. De acordo com o art. 19, parágrafo 1º e 2º do Decreto-lei federal nº 25, de 30.11.1937, o proprietário que não dispuser de recursos para conservação e manutenção dos bens objeto de tombamento, deverão, sob pena de multa, comunicar ao poder público para que este tome as providências necessárias:

Art. 19. O proprietário de coisa tombada, que não dispuser de recursos para proceder às obras de conservação e reparação que a mesma requerer, levará ao conhecimento do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional 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 Recebida a comunicação, e consideradas necessárias as obras, o diretor do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional mandará executá-las, a expensas da União, devendo as mesmas ser iniciadas dentro do prazo de seis meses, ou providenciará para que seja feita a desapropriação da coisa.

Contudo, a conservação e manutenção destes bens tombados, na realidade, têm sido colocadas sob a responsabilidade exclusiva dos proprietários, o que tem provocado danos irreversíveis ao meio ambiente histórico e cultural da Capital da Paraíba, já que o “principal efeito do tombamento sobre o bem é a sua imodificabilidade, podendo haver, ainda, quanto à destinação e alienabilidade” (MEDAUAR, 2002 p. 417).

Em muitos casos, a falta de condições financeiras para conservação e manutenção e o descontentamento com as restrições impostas através do tombamento, têm feito com que os proprietários dos imóveis permitam sua ruína.

Desse modo, se faz necessário que o Estado, considerando o interesse público, às suas expensas, e independentemente de consentimento ou de solicitação dos proprietários, tome a

iniciativa para manutenção e conservação dos imóveis tombados independentemente do chamamento dos proprietários, nos termos do parágrafo 3º do art. 19 do Decreto-Lei nº 25/37 uma vez que verifique haver urgência na realização de obras e conservação ou reparação em qualquer coisa tombada, poderá o Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional tomar a iniciativa de projetá-las e executá-las, a expensas da União, independentemente da comunicação a que alude este artigo, por parte do proprietário.

Tratando do tema, Gasparini (2011), ensina que se o proprietário não dispuser dos recursos necessários, os serviços de conservação e reparação caberão ao Poder Público autor do tombamento. Pelo exposto, tendo em vista que a Constituição Federal de 1988 determinou a competência concorrente da União, Estados e Distrito Federal para legislar sobre tombamento é dever de todos estes entes federativos o desenvolvimento de mecanismos legais que possibilitem uma atuação mais efetiva na conservação e manutenção dos bens tombados.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O tombamento é a intervenção administrativa na propriedade pela qual o poder público sujeita determinados bens a uma conservação permanente buscando preservar o meio ambiente histórico e cultural.

Na cidade de João Pessoa, Capital do estado da Paraíba, tal medida restritiva da propriedade não está atingindo o efeito pretendido, qual seja, preservação dos bens imóveis que retratam a história e cultura de um povo.

Apesar de grande parte dos prédios do centro histórico da cidade já estarem tombados, observa-se no local o abandono e a consequente deterioração destes imóveis, o que gera risco de desabamento e afeta, sobremaneira, o potencial turístico local.

Nota-se que os proprietários não têm interesse em investir na recuperação e manutenção destes imóveis e, dessa forma, resta ao Estado, tendo em vista o interesse público, direcionar recursos financeiros para conservação daqueles bens.

O ato de tombamento deve ser visto como uma medida inicial e não suficiente para preservação do patrimônio histórico e cultural, já que são indispensáveis ações materiais posteriores para manutenção.

A melhor forma de proteger os bens de valor histórico e cultural é por meio da reintegração dos mesmos a vida cotidiana da cidade. Nesse sentido, o uso residencial representa a melhor forma para essa reintegração, tendo em vista o déficit habitacional existente na Capital.

Por outro lado não se pode descartar novos usos, para as edificações através de planejamento e apoio da iniciativa privada, que tem interesse no desenvolvimento turístico e econômico da cidade.

Com efeito, a implementação de parcerias público-privadas com vistas à revitalização do comércio e dos serviços no Centro Histórico da Cidade, através da instalação de equipamentos de lazer e infraestrutura são essenciais para a promoção da preservação.

Por fim, verificada uma situação de urgência, e dever do Estado, através do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, realizar a reparação e a conservação dos imóveis tombados, independentemente de chamamento dos proprietários, nos moldes do parágrafo 3º do art. 19 do Decreto-Lei nº 25/37.

TOMBAMENTO: THE REALITY OF THE PROPERTIES THAT PORTRAY THE HISTORY AND CULTURE OF JOÃO PESSOA IN FRONT OF THE INERTIA OF THE PUBLIC POWER

ABSTRACT

Even if they are listed, properties that constitute the Historical Center of João Pessoa are in a state of advanced deterioration. The present work has as objective to discuss the State's action in the protection of the public interest through the tipping. With the collection of images, the reality of the listed properties was demonstrated. It was pointed out that the restrictive measure of property titled tipping is not capable, on its own, to guarantee the preservation of those goods. The work proposes, in view of the public interest, a direct participation of the public power in the repair and conservation of properties listed so that historical and cultural heritage does not disappear in the midst of neglect.

Keywords: Real Estate. Tombamento. Deterioration.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição:** República Federativa do Brasil: promulgada em 5 de outubro de 1988. *Vade mecum*. 21. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

_____. Decreto-lei n° 25, de 30 de novembro de 1937. . *Vade mecum*. 21. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

CASTRO, Sonia Rabello de. **O Estado na preservação de bens culturais**. 1º. ed. - Rio de Janeiro: Renovar, 1991.

CARVALHO FILHO, José Dos Santos. **Manual de direito administrativo**. 22. ed. - Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella - **Direito Administrativo**. 22. ed. - São Paulo: Atlas, 2009.

GASPARINI, Diogenes. **Direito administrativo**. 16. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

MEDAUAR, Odete. **Direito administrativo moderno**. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito administrativo brasileiro**. 35. ed. - São Paulo: Malheiros, 2009.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito administrativo brasileiro**. 38. ed. São Paulo: Malheiros, 2011.

MELLO, Celso Antônio Bandeira. **Curso de direito administrativo**. 27. ed. São Paulo: Malheiros, 2010.

SILVA, Regina Celly Nogueira da. **A revitalização do centro histórico de João Pessoa:** uma estratégia para reprodução do capital. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo. 2016.

ANEXOS

IMAGENS DOS IMÓVEIS DO CENTRO HISTÓRICO DE JOÃO PESSOA









Imagem: Rua Duque de Caxias



Imagem: Rua João Suassuna.