



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000331596

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006370-97.2018.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante SOCIEDADE CAMPINEIRA DE EDUCAÇÃO E INSTRUÇÃO, é apelado MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MARIA LAURA TAVARES (Presidente), HELOÍSA MIMESSI E FERMINO MAGNANI FILHO.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

MARIA LAURA TAVARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 37.547

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1006370-97.2018.8.26.0114

COMARCA: CAMPINAS

APELANTE: SOCIEDADE CAMPINEIRA DE EDUCAÇÃO E INSTRUÇÃO

APELADO: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Juiz de 1ª Instância: Eduardo Bigolin

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO CIVIL PÚBLICA – Ação Civil Pública proposta pelo Ministério Público do Estado de São Paulo objetivando a restauração e preservação do "Edifício Solar Barão de Itapura", patrimônio tombado de valor histórico - Imóvel de propriedade da Sociedade Campineira de Educação e Instrução (SCEI)- A conservação e a restauração de bens tombados são obrigações legais do proprietário, conforme Decreto-Lei nº 25/37 e jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça - Sentença mantida – Recurso improvido.

Trata-se de Ação Civil Pública proposta pelo MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO em face da SOCIEDADE CAMPINEIRA DE EDUCAÇÃO E INSTRUÇÃO (SCEI), objetivando a restauração e preservação integral do "Edifício Solar Barão de Itapura", de propriedade da requerida, localizado na Rua Marechal Deodoro, nº 1099, em Campinas, com o entendimento de que o imóvel, tombado pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Campinas (CONDEPACC) (Resolução 01/1998), pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo (CONDEPHAAT) e pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), encontra-se em estado de deterioração, com risco de

desabamento, conforme relatório de vistoria técnica realizado pela Coordenadoria Setorial do Patrimônio Cultural de Campinas.

Pretende compelir a requerida a apresentar, em 90 (noventa) dias, um cronograma de restauração do imóvel e, ao final, a restauração integral do edifício até dezembro de 2021, com a proibição de ações ou omissões que resultem em mutilação, descaracterização, destelhamento ou destruição do imóvel.

A decisão de fls. 1153/1154 deferiu a gratuidade da justiça ao Ministério Público.

Foram indeferidos os benefícios da gratuidade da justiça à requerida (fl. 1387), decisão que foi mantida no julgamento do Agravo de Instrumento nº 2008405-93.2020.8.26.0000 (fls. 1483/1508).

Foi determinada a realização de prova pericial, a fim de verificar a necessidade de restauração do imóvel tombado de propriedade da requerida (fls. 1299/1230). O Laudo Pericial foi acostado aos autos às fls. 1518/1569 e complementado às fls. 1665/1675.

A r. sentença de fls. 2141/2147 julgou a ação parcialmente procedente para condenar a SCEI a apresentar um cronograma de restauro do imóvel, observando sua capacidade financeira, no prazo de 90 (noventa) dias, e a restaurar o imóvel de acordo com o cronograma apresentado, tudo sob pena de multa diária em caso de descumprimento.

O Magistrado consignou que a requerida, como proprietária do imóvel tombado, tem a obrigação legal de conservar e restaurar o bem, conforme Decreto-Lei nº 25/37. Ademais, embora tenha sido constatado pelo Laudo Pericial que existem obras de

conservação e manutenção em andamento e que o imóvel não está em estado precário de conservação e não há risco de desabamento, as obras de restauração estão paralisadas há anos por falta de recursos financeiros e a SCEI não apresentou prova cabal de insuficiência de recursos para realizar a restauração de forma gradual. Sem custas processuais e honorários advocatícios conforme disposto no artigo 18 da Lei nº 7.345/1985.

A SCEI interpôs recurso de apelação às fls. 2172/2182 reconhecendo que tem a obrigação de conservar o bem a fim de evitar a sua deterioração, mas negando a obrigação de restaurá-lo, que tem por escopo resgatar valores estéticos e históricos do bem, por entender ser uma medida excepcional e onerosa, que não está prevista como obrigação legal do proprietário de um bem tombado. Afirma que a apresentação de projeto de restauro aprovado pelos órgãos competentes, foi feito apenas para captar recursos via leis de incentivo à cultura (como a Lei Rouanet), e não por ser uma obrigação legal. Sustenta o tombamento deve respeitar o princípio do menor ônus ao proprietário, ou seja, não pode ser obrigado a arcar com custos excessivos, como os de uma restauração.

Foram apresentadas contrarrazões às fls. 2188/2200.

A D. Procuradoria Geral de Justiça ofereceu parecer de fls. 2209/2219 em que opina pela manutenção da r. sentença e não provimento do recurso.

O recurso é regular e tempestivo (fls. 2226/2227).

É o relatório.

Cuida-se de ação civil pública proposta pelo Ministério Público do Estado de São Paulo em face da Sociedade Campineira de Educação e Instrução (SCEI) para proteção do imóvel conhecido como "Edifício Solar Barão de Itapura", em razão da necessidade de realização das obras de restauro e de reparação.

O Ministério Público narra que o imóvel, de valor histórico e cultural, foi construído entre 1880 e 1883 pelo Barão de Itapura, representando a arquitetura do fim do Império. Após diversas mudanças de uso, o prédio foi tombado e atualmente pertence à SCEI, que não tem realizado a manutenção adequada, limitando-se a obras emergenciais.

Assim, entende que a ré não tem demonstrado compromisso efetivo com a restauração integral do imóvel.

Antes de ingressar com a Ação Civil Pública, o Ministério Público adotou diversas providências para que a SCEI regularizasse a situação do "Edifício Solar Barão de Itapura" no âmbito do Inquérito Civil nº 2679/2016.

O Ministério Público oficiou à SCEI em 29 de abril de 2016, solicitando informações sobre o andamento das obras emergenciais no imóvel e a previsão para o início das obras de correção das situações consideradas críticas. A requerente foi, ainda, instada a encaminhar um relatório fotográfico dos serviços já realizados, como a substituição de telhas translúcidas e o fechamento do estuque.

Em 6 de junho de 2016, a requerida encaminhou o relatório fotográfico e informou que as obras restantes seriam executadas entre junho e agosto de 2016. Também relatou que o Projeto de Execução das Obras Emergenciais havia sido aprovado pelo CONDEPACC e CONDEPHAAT e que estava em andamento no Programa

de Ação Cultural de São Paulo (PROAC) para captação de recursos via benefícios fiscais (abatimento de débitos de ICMS). Além disso, mencionou que o Projeto Básico de Restauro estava em análise no CONDEPACC e CONDEPHAAT para posterior submissão ao Ministério da Cultura, visando captação de recursos via Lei Rouanet.

O *Parquet* oficiou ao PROAC, CONDEPACC e CONDEPHAAT para obter informações sobre o projeto de captação de recursos para as obras emergenciais, mas naquele momento, os projetos de restauração ainda estavam em apreciação.

Em 5 de julho de 2016, foi realizada uma reunião na Coordenadoria Setorial do Patrimônio Cultural de Campinas, na qual o arquiteto da Pontifícia Universidade Católica (PUC) Campinas informou que um novo projeto integral para o imóvel estava sendo analisado pela instituição.

Dessa forma, o Ministério Público constatou que, apesar das tratativas e das informações prestadas pela SCEI, a instituição não demonstrou compromisso efetivo com a restauração integral do imóvel, limitando-se a realizar obras emergenciais para evitar o perecimento do bem.

A SCEI condicionou a execução das obras de restauração à captação de recursos externos, por meio de abatimento de débitos de ICMS (PROAC) ou por dedução de Imposto de Renda (Lei Rouanet), o que foi considerado pelo *Parquet* como uma transferência indevida de responsabilidade, já que a manutenção e preservação de imóveis tombados são obrigações do proprietário, independentemente de recursos externos.

Diante da falta de compromisso efetivo da SCEI com a restauração integral do bem histórico, o Ministério Público

entendeu necessário ingressar com a Ação Civil Pública para garantir a preservação do “Edifício Solar Barão de Itapura”, fundamentando a ação na proteção ao patrimônio histórico e cultural, prevista na Constituição Federal (artigo 216), na Constituição do Estado de São Paulo (artigo 260), no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01) e no Plano Diretor de Campinas (Lei Complementar Municipal nº 25/2006). Ademais, sustenta que a SCEI, como proprietária do imóvel tombado, tem responsabilidade objetiva pela preservação do bem, nos termos do artigo 225, § 3º, da Constituição Federal e do artigo 14, § 1º, da Lei nº 6.938/81, devendo reparar os danos causados pela deterioração do imóvel.

No curso do processo, foi determinada a realização de Laudo Pericial (fls. 1518/1569, com complementação às fls. 1665/1675), tendo o perito constatado que o imóvel não está abandonado, não se encontra em estado precário de conservação e não há risco de desabamento, na medida em que a SCEI tem realizado obras de manutenção e conservação, tais como reparos no telhado, remoção de vegetação, recuperação de elementos arquitetônicos, descupinização, entre outros. Apesar das ações de conservação, foram identificadas ainda alguns problemas no imóvel, tais como infiltrações e trincas, os quais estão sendo monitorados pela SCEI.

Ademais, o perito deixa claro que as obras realizadas até o momento têm caráter de manutenção, conservação e reparo estrutural e estão alinhadas com o projeto de restauro aprovado pelos órgãos competentes. Os relatórios de manutenções periódicas acostados às fls. 2085/2129 demonstram quais as medidas preventivas e corretivas têm sido adotadas no imóvel. No entanto, a restauração completa ainda não foi realizada.

Apesar de a SCEI contar com um projeto básico de restauro aprovado pelos órgãos competentes (CONDEPACC e

CONDEPHAAT – fls. 1914/1917), não apresentou um cronograma detalhado para restauração completa do imóvel, que envolveria a recuperação de elementos históricos e artísticos, principalmente devido à falta de recursos financeiros.

Com amparo nos pareceres técnicos do CAEX (Centro de Apoio Operacional à Execução), o Ministério Público alega que a SCEI é a única proprietária do imóvel nos últimos 50 (cinquenta) anos e que vem utilizando o imóvel desde a década de 1940, o que reforça a sua responsabilidade pela restauração do bem.

Ressalta que as obras de restauro estão paralisadas e que apenas cerca de 15% (quinze por cento) do total das intervenções necessárias foram realizadas, as quais são de manutenção, conservação e reparo estrutural, mas não configuram um restauro completo.

Ademais, concorda com o perito que não há indicadores de abandono do imóvel, mas ressalta que a falta de progresso nas obras de restauro pode comprometer a preservação do patrimônio histórico. Destaca que a SCEI deve continuar monitorando e conservando o imóvel para evitar agravamento das condições atuais.

A SCEI, por sua vez, sustenta que as suas obrigações como proprietária de bem tombado não incluem a restauração do imóvel, mas apenas a sua manutenção e reparação.

Explica que requereu a aprovação do projeto pelos órgãos de patrimônio (CONDEPACC e CONDEPHAAT) a fim de buscar financiamento junto a outras instituições e programas específicos para a preservação do patrimônio histórico.

Nesse ponto, ao longo de suas manifestações

nos autos (destacando-se as fls. 2079/2084) afirma que não tem sido omissa na busca por fontes de financiamento das obras necessárias, no entanto, não dispõe de recursos financeiros suficientes para, por si só, arcar com a restauração, notadamente na medida em que possui outras necessidades de investimentos nas áreas da educação e saúde. Assim, ressalta estar cumprindo com suas obrigações e aplicando esforços necessários à manutenção do imóvel.

Entretanto, não assiste razão à apelante.

A “conservação” e a “reparação” são expressamente previstas no Decreto-Lei nº 25/37, no artigo 136 do Decreto Estadual nº 13.426/79 e no artigo 20 da Lei nº 5.885/97 do Município de Campinas como obrigações legais do proprietário de um imóvel tombado, independentemente de sua destinação ou uso.

A conservação ou manutenção refere-se a um conjunto de intervenções preventivas e corretivas que visam manter o bem em seu estado atual, evitando sua deterioração ao longo do tempo, envolvendo cuidados contínuos para garantir sua integridade física e funcionalidade. Por sua vez, a reparação ou restauração consiste em corrigir danos ou defeitos já ocorridos, restaurando a funcionalidade ou condição original da construção, conforme diretrizes técnicas dos órgãos competentes.

O Superior Tribunal de Justiça, em reiterada jurisprudência, consolidou o entendimento de que *"incumbe ao titular da propriedade ou da posse o dever primeiro de conservar o bem tombado, sem excluir correlato dever do Poder Público, instituidor do tombamento e garantidor maior do patrimônio histórico e cultural da Nação. A hipótese é, pois, de responsabilidade civil de imputação solidária e execução subsidiária, pela qual desrespeito às normas de regência da matéria impõe condenação conjunta do proprietário e do Estado,*

executado este somente se o particular "não dispuser de recursos para proceder às obras de conservação e reparação" (art. 19, caput, do Decreto-Lei 25/1937)".

Nesse sentido: REsp 1.791.098/RJ, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe de 2/8/2019; AREsp 176.140/BA; Rel. Ministro Castro Meira, Segunda Turma, DJe de 26/10/2012; REsp 895.443/RJ, Rel. Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, DJe 17/12/2008; REsp: 1.184.194/RS, Rel. Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, DJe de 22/9/2010.

Ao contrário do que alega a SCEI, dentre as obrigações do proprietário do bem tombado está não apenas a conservação, mas também a *"restauração do bem ao status quo ante"*. Este é o entendimento firmado pelo C. Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial nº 1.359.534/MA, de relatoria do Ministro Herman Benjamin:

"Nessa linha de entendimento, tem-se que, como emanção da função memorativa do direito de propriedade, o tombamento, voluntário ou compulsório, produz três órbitas principais de efeitos.

Primeiro, acarreta afetação ao patrimônio histórico, artístico e natural do bem em tela, com a consequente declaração sobre ele de conjunto de ônus de interesse público, sem que, como regra, implique desapropriação, de maneira a assegurar sua conservação para a posteridade.

Segundo, institui obrigações concretas – de fazer, de não fazer e de suportar – incidentes sobre o proprietário, mas também sobre o próprio Estado.

Terceiro, abre para a Administração Pública e para a coletividade, depositárias e guardiãs em nome das gerações futuras, a possibilidade de exigirem, em juízo, cumprimento desses deveres negativos e positivos, inclusive a restauração do bem ao status quo ante, sob regime de responsabilidade civil objetiva e solidária, sem prejuízo de indenização por danos causados, até mesmo morais coletivos.

Daí ser lícito concluir que vigora no Brasil proibição legal absoluta de destruição, demolição e mutilação de bens tombados (art. 17, caput, do Decreto-Lei 25/1937), vale dizer, um regime de preservação plena, universal e perpétua. (...)” (REsp n. 1.359.534/MA, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 20/2/2014, DJe de 24/10/2016)

Assim, a SCEI, como proprietária de um bem tombado tem o dever legal de promover sua conservação e restauração necessárias.

No caso concreto, os elementos probatórios demonstram que o avanço das obras é ínfimo, já que o laudo pericial (fls. 1518/1569 e complementação fls. 1665/1675) atesta que apenas 15% (quinze por cento) das intervenções necessárias foram realizadas após quase dez anos de monitoramento pelo Ministério Público (Inquérito Civil nº 2679/2016).

Ademais, as obras consistiram basicamente em reparos emergenciais, medidas paliativas e de conservação básica, enquanto a restauração integral permanece estagnada apesar de ter Projeto Básico de Restauro aprovado desde 2016 pelo CONDEPACC e CONDEPHAAT (fls. 1914/1917).

Há, ainda, um risco de deterioração progressiva. O CAEX alerta (Parecer Técnico fls. 1892/2007) que as medidas atuais são reativas, focadas em evitar colapso, e não impedem a perda gradual de elementos históricos.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é cristalina ao estabelecer que a alegação de dificuldades financeiras não exonera o proprietário da obrigação de conservar e restaurar o bem tombado (REsp n. 1.359.534/MA, relator Ministro Herman Benjamin,

Segunda Turma, julgado em 20/2/2014, DJe de 24/10/2016).

No caso concreto, a SCEI não demonstrou esforços concretos para elaborar cronograma executivo, apesar do projeto aprovado, e para destinar percentual mínimo de receitas à preservação do imóvel.

Ao contrário, mantém postura predominantemente passiva, limitando-se a monitorar danos, realizar intervenções emergenciais e buscar transferir ao Poder Público o ônus financeiro.

Portanto, está configurada a omissão inadmissível da apelante em cumprir o dever legal de conservação e restauração do bem tombado e impedir a degradação progressiva do patrimônio.

Assim, mantém-se a r. sentença recorrida, que deu correta solução à lide.

Pelo exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso de apelação.

Eventuais recursos interpostos contra este julgado estarão sujeitos a julgamento virtual, devendo ser manifestada a discordância quanto a essa forma de julgamento no momento da interposição.

Maria Laura de Assis Moura Tavares
Relatora