

**Duarte  
Garcia**

Duarte Garcia,  
Serra Netto  
e Terra

# **Seminário Jurídico do Conselho Jurídico da VPITU – SECOVI-SP**

**São Paulo, 6 de novembro de 2023.**

**[marceloterra@duartegarcia.com.br](mailto:marceloterra@duartegarcia.com.br)**

**(11) 9.6191.4050**

# MARCO REGULATÓRIO

- / Decreto-lei Federal nº 25/37
- / Lei Municipal nº 10.032/85, alterada pela Lei Municipal nº 10.236/86
- / Decreto Municipal nº 50.989/09
- / Regimento Interno
- / Lei Estadual nº 10.247/68
- / Decreto Estadual nº 13.426/79

# COMPOSIÇÃO DO CONPRESP

- / Colegiado de 9 membros titulares e 9 suplentes. Mandato de 3 anos, permitida recondução
- / Secretaria Municipal da Cultura
- / Diretor do Departamento do Patrimônio Histórico
- / Secretaria Municipal da Justiça
- / Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (Planejamento)

- / Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (Urbanismo)
- / Instituto dos Arquitetos do Brasil – Seção de São Paulo
- / Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – Seção de São Paulo
- / Câmara Municipal
- / Ordem dos Advogados do Brasil – OAB – Secional de São Paulo
- / Presidente e Vice-Presidente do Colegiado são escolhidos pelos próprios conselheiros

# TOMBAMENTO PROVISÓRIO

- / Abertura de tombamento (APT)
- / Mesmos efeitos de um definitivo desde logo até a decisão final pelo Conselho
- / Provocação por qualquer interessado, proprietário (tombamento voluntário) ou não do bem respectivo, de membro do Conselho, ou órgão técnico de apoio (tombamento compulsório, quando houver recusa do proprietário)

- / Resolução de APT é publicada em até 3 dias úteis no DOC e em pelo menos um jornal de grande tiragem
- / O proprietário atingido será notificado por ofício
- / Não será notificado o proprietário do bem atingido por restrições de ambiência

# TOMBAMENTO DEFINITIVO

- / De ofício sobre bens já tombados pelos poderes públicos federal e estadual

# DPH

- / Elaboração dos estudos e subsídios técnicos ao Conselho
- / Parecer Técnico não é vinculativo
- / Órgão técnico de apoio
- / Conselho pode deliberar em sentido contrário ao proposto pelos técnicos

# DINÂMICA DAS SESSÕES (01)

- / Publicação prévia de pauta
- / Possibilidade de extra-pauta para assuntos urgentes que exijam deliberação imediata, a critério do Presidente ou por solicitação da maioria dos Conselheiros presentes à reunião
- / Presidente sempre votará por último e terá o voto de minerva
- / Votos: (i) favorável, (ii) contrário e (iii) abstenção (seria correto, em face do relevante interesse público de seu exercício?), ou declarações de (i) impedimento ou (ii) suspeição

# DINÂMICA DAS SESSÕES (02)

- / Possibilidade de conversão em diligência
- / Possibilidade de oitiva da população em audiência pública
- / Possibilidade de apresentação oral pelo interessado
- / Conselheiro ausente na sessão poderá encaminhar seu voto por escrito
- / Possibilidade de parecer por um Corpo de Assessoramento, constituído por técnicos de notório saber, convidados por deliberação da maioria simples do Plenário

# QUÓRUNS DE DELIBERAÇÃO

- / Resoluções de tombamento (provisório ou definitivo) dependem da presença de 2/3 dos Conselheiros (6)
- / Resoluções e demais deliberações são tomadas por votos da maioria dos presentes

# DIREITO AO CONTRADITÓRIO

- / O interessado, ou qualquer pessoa física e jurídica (ou até mesmo coletivos despersonalizados) poderá contestar o tombamento definitivo, aprovado por Resolução do Conselho, homologada por SMC
- / Prazo de 15 dias, contados da publicação da homologação no DOC
- / Conselho apreciará a contestação, mantendo ou não a Resolução

- / Se mantida, a Resolução será homologada pelo Prefeito, e levada para inscrição no livro de tombo
- / Conveniência de intervenção, desde logo, mesmo antes do tombamento provisório, para instrução adequada, ou quando assim determinado excepcionalmente

# REVISÃO DO TOMBAMENTO

- / Possibilidade
- / Excepcional necessidade
- / Vício do ato administrativo de tombamento

# OBJETO DO TOMBAMENTO (1)

- / Bens móveis ou imóveis
- / Públicos ou particulares, mas não de origem estrangeira
- / Valor cultural, histórico, artístico, arquitetônico, documental, bibliográfico, paleográfico, urbanístico, museográfico, toponímico, ecológico e hídrico
- / DL 25/37 exige excepcional valor, feição notável, fatos memoráveis
- / Bairros, quadras ou manchas urbanas (previsão no regimento interno, mas não na lei municipal)

## OBJETO DO TOMBAMENTO (2)

- / Exigência de voto do Relator e de mais um voto prévio de um Conselheiro
- / Conflito entre tombamento e legislação urbanística
- / Desvio de finalidade do tombamento
- / Zoneamento exige reserva de plano, iniciativa do Prefeito e processo participativo
- / Tentativa de ressignificação
- / Tombamento por razões de afetividade (vínculo afetivo) da população (como aferir?)

# ESPAÇO ENVOLTÓRIO

- / Tombamento definitivo requer a caracterização da delimitação de um espaço envoltório, dimensionado caso a caso por estudos do corpo técnico de apoio (impedimento ou redução da visibilidade da coisa tombada)
- / Tombamento provisório não gera espaço envoltório restritivo, salvo se expressamente referido na respectiva resolução
- / E na omissão de fixação de espaço envoltório na resolução do tombamento definitivo?

# REGISTRO DE IMÓVEIS

- / Registro na matrícula do imóvel do tombamento definitivo
- / Averbação na matrícula do imóvel do tombamento provisório e de seu cancelamento
- / Somente na matrícula do imóvel objeto do tombamento, mas não de todos os atingidos por eventual espaço envoltório

# DIREITO DE PROTOCOLO

- / Pedido de demolição e/ou de aprovação de obra nova previamente ao tombamento provisório
- / Pedido de emissão de alvará de execução, após pagamento de outorga onerosa, mas após tombamento definitivo de outro, com imposição de espaço envoltório restritivo

# FUNDAMENTAÇÃO DA DECISÃO

- / A decisão deverá ser sempre fundamentada
- / Campo muito amplo de subjetividade (expressões e conceitos genéricos, por exemplo “dimensão representativa e simbólica”)
- / Discricionabilidade não pode ser absoluta
- / Necessidade de seleção parcimoniosa

- / Ponderação de princípios entre preservação cultural e ônus ao proprietário (direito de propriedade, ainda que não absoluto, há de ser levado em consideração)
- / Princípio do consequencialismo (LINDB)
- / Cidade é dinâmica (ex.: Conjunto Nacional)

# INDENIZAÇÃO

- / Mera limitação administrativa não gera indenização
- / Ônus pode ser compensado com o instrumento do TDC
- / A desapropriação indireta depende do efetivo esvaziamento do conteúdo econômico do bem

# TEMPO DE DURAÇÃO RAZOÁVEL DO PROCESSO DE TOMBAMENTO PROVISÓRIO

- / Ausência previsão legal para deliberação sobre o pedido de tombamento provisório
- / Todo imóvel tombado é uma ZEPEC (ZEPEC-BIR ou ZEPEC-AUE, ZEPEC-APPa e ZEPEC-APC)
- / Nem toda ZEPEC gera tombamento
- / A ZEPEC que não se converte em tombamento em 2 anos após a vigência da lei deixa de ser ZEPEC (LPUOS/16, art. 166)

- / Medidas cautelares para antecipação dos efeitos do tombamento provisório até deliberação efetiva pelo Conselho
- / Eventual trancamento e perda dos efeitos do tombamento provisório
- / Eventual fixação por ordem judicial de prazo razoável para conclusão do processo administrativo

# ZEPEC-APC (1)

- / ZEPEC-APC: imóveis de produção e fruição cultural, destinados à formação, produção e fruição cultural, destinados à formação, produção e exibição pública de conteúdos culturais e artísticos, como teatros, residências artísticas e assemelhados, assim como espaços com significado afetivo, simbólico e religioso para a comunidade, cuja proteção é necessária à manutenção da identidade e memória do Município e seus habitantes, para a dinâmica da vida cultural, social, urbana, turística e econômica da cidade.

- / ZEPEC-APC. Decreto Municipal nº 56.725/15
- / Atividades exercidas há pelo menos 7 anos, salvo situações excepcionais (clamor público ou petição pública assinada por, no mínimo, 10.000 signatários)

## ZEPEC-APC (2)

- / Análise por uma Comissão Técnica de Análise específica e não pelo DPH em prazo de 30 dias, renováveis, ou de 15 dias em regime de urgência
- / Deliberação pelo Conpresp (maioria qualificada) em até 2 anos
- / Reavaliação obrigatória a cada 5 anos

# ANÁLISE DO MÉRITO PELO PODER JUDICIÁRIO

- / Limites da revisão do ato administrativo
- / Limites para adentramento no mérito do ato administrativo

Duarte  
Garcia

Duarte Garcia,  
Serra Netto  
e Terra

**OBRIGADO**

**Marcelo Terra**

São Paulo, 6 de novembro de 2023.

[marceloterra@duartegarcia.com.br](mailto:marceloterra@duartegarcia.com.br)

(11) 9.6191.4050