Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
726
Carimbado Eletronicamente

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Primeira Câmara de Direito Privado
Apelação nº 0003751-21.2011.8.19.0061
Apelante 1: DIBEK KID'S DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS LTDA.
Apelante 2: BERNADETTE FONTES PERRY
Apelados: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, ANDREA PERRY CLARK, CLAUDIA FONTES PERRY e os próprios Apelantes.
Relator: Desembargador CHERUBIN HELCIAS SCHWARTZ JÚNIOR

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO AMBIENTAL E PATRIMÔNIO CULTURAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. DEVER DE CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO DE BEM IMÓVEL TOMBADO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL. APELOS DOS RÉUS. IMÓVEL HISTÓRICO ("CASA DAS IRMÃS PERRY") EM ESTADO DE RUÍNA APÓS INCÊNDIO E ANOS DE ABANDONO. TESE RECURSAL DA ATUAL PROPRIETÁRIA BASEADA NA INEXISTÊNCIA DE AVERBAÇÃO DO TOMBAMENTO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL, AFASTANDO SUA RESPONSABILIDADE. TESE RECURSAL DA ANTIGA PROPRIETÁRIA FUNDADA NA ILEGITIMIDADE PASSIVA PELA VENDA DO BEM ANTES DO AJUIZAMENTO DA AÇÃO. O TOMBAMENTO É ATO ADMINISTRATIVO QUE SE APERFEIÇOA COM A INSCRIÇÃO NO LIVRO DO TOMBO, SENDO A AVERBAÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS MERA FORMALIDADE PARA GARANTIR O DIREITO DE PREFERÊNCIA DO ENTE PÚBLICO, NÃO SENDO REQUISITO DE VALIDADE OU EFICÁCIA PERANTE O PROPRIETÁRIO E TERCEIROS ADQUIRENTES QUANTO AO DEVER DE CONSERVAÇÃO. CIÊNCIA INEQUÍVOCA DA ATUAL PROPRIETÁRIA SOBRE A RESTRIÇÃO, CONFORME PARTICIPAÇÃO EM INQUÉRITO CIVIL. RESPONSABILIDADE AMBIENTAL OBJETIVA E *PROPTER REM*. O DEVER DE REPARAR O DANO AMBIENTAL ACOMPANHA O BEM, SEM PREJUÍZO DA RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DAQUELES QUE, POR AÇÃO OU OMISSÃO, CONTRIBUÍRAM PARA A DEGRADAÇÃO. ANTIGOS PROPRIETÁRIOS QUE SE OMITIRAM NO DEVER DE CUIDADO APÓS INCÊNDIO OCORRIDO QUANDO AINDA ERAM TITULARES DO DOMÍNIO. DANO MORAL COLETIVO CONFIGURADO PELA PERDA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO-CULTURAL RELEVANTE PARA A MEMÓRIA DA COLETIVIDADE. VALORES INDENIZATÓRIOS FIXADOS DE FORMA PROPORCIONAL E RAZOÁVEL. PARECERES DO MINISTÉRIO PÚBLICO EM CONSONÂNCIA COM A MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. SENTENÇA QUE SE MANTÉM. Recursos conhecidos e improvidos, nos termos do voto do Desembargador Relator.

CHERUBIN HELCIAS SCHWARTZ JUNIOR:13776 Assinado em 07/07/2026 14:22:22
Local: GAB. DES CHERUBIN HELCIAS SCHWARTZ JUNIOR

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
727
Carimbado Eletronicamente

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível nº 0003751-21.2011.8.19.0061, em que são Apelantes DIBEK KID'S DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS LTDA. e BERNADETTE FONTES PERRY, e Apelados o MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO e outros.

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Colenda Décima Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em conhecer dos recursos e negar-lhes provimento, nos termos do voto do Desembargador Relator.

Trata-se de recursos de apelação interpostos por DIBEK KID'S DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS LTDA. (Index 365) e BERNADETTE FONTES PERRY (Index 381) contra a sentença proferida pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Teresópolis (Index 321), que, nos autos da Ação Civil Pública ajuizada pelo MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, julgou parcialmente procedentes os pedidos para condenar os réus à reparação de danos materiais e morais coletivos decorrentes do abandono e ruína do imóvel tombado conhecido como "Casa das Irmãs Perry".

Na petição inicial (fls. 02/13), o Ministério Público narrou que o referido bem, de notório valor histórico-cultural, encontrava-se em avançado estado de degradação, em violação ao dever de conservação imposto pelo tombamento. Requereu, em sede de tutela antecipada, a limpeza e restrição de acesso ao local e, no mérito, a condenação dos réus na obrigação de restaurar integralmente o imóvel, conforme as especificações do INEPAC, além do pagamento de indenização por dano moral coletivo.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
728
Carimbado Eletronicamente

A tutela antecipada foi deferida (fl. 15), decisão contra a qual a terceira ré, DIBEK, interpôs Agravo de Instrumento, ao qual foi negado provimento (fls. 105/106).

A terceira ré, DIBEK KID'S DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS LTDA., atual proprietária, apresentou contestação (fls. 116/124), arguindo, em síntese, que o tombamento não lhe seria oponível, pois não estava averbado na matrícula do imóvel quando de sua aquisição de boa-fé. Alegou, ainda, que não deu causa aos danos, tendo adquirido o bem já em estado precário, e que não poderia ser responsabilizada por sua restauração.

Os primeiros réus, NELSON PERRY e BERNADETTE FONTES PERRY, antigos proprietários, em sua contestação (fls. 128/132), suscitaram, preliminarmente, sua ilegitimidade passiva, por terem permutado o imóvel em 2005, antes do ajuizamento da ação. No mérito, sustentaram a inviabilidade da restauração após um incêndio ocorrido em 1999 e que não descumpriram o direito de preferência do ente público, pois a transação foi uma permuta, não uma venda.

Em réplica (fls. 145/157), o Ministério Público rechaçou as teses defensivas, afirmando que a responsabilidade por dano ambiental-cultural é objetiva e *propter rem*, alcançando todos os proprietários que, por ação ou omissão, contribuíram para a degradação, e que a averbação do tombamento não é requisito para a validade do dever de conservação.

O Juízo *a quo* proferiu sentença (fls. 321), julgando parcialmente procedentes os pedidos, nos seguintes termos:

> *"Posto isso, ACOLHO os pedidos, na forma do artigo 487, I do CPC e condeno o primeiro réu e a segunda ré a: a) pagar 50.000,00 (cinquenta mil Reais) ao Fundo Municipal de Cultura de Teresópolis, a título de reparação moral pelo dano cultural provocado, incidindo correção monetária e juros de mora desde a sentença (1% ao mês); o terceiro réu a: a) recuperar totalmente o bem tombado, como requerido na inicial e nas vistorias do*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
729
Carimbado Eletronicamente

INEPAC, com prazo de término das obras em até 18 (dezoito) meses da intimação pessoal, sob pena de as obras serem realizadas pelo poder público às suas expensas; b) pagar R$ 200.000,00 (duzentos mil Reais) ao Fundo Municipal de Cultura de Teresópolis, a título de reparação moral pelo dano cultural provocado, incidindo correção monetária e juros de mora desde a sentença (1% ao mês). Oficie-se ao Município de Teresópolis para que adote as medidas previstas no Estatuto da Cidade cabíveis ao caso. Mantenho e consolido a tutela antecipada deferida. Custas e despesas pelos réus. Sem condenação em honorários, uma vez que o órgão autor não exerce a função advocatícia. Quanto ao feito n 2 35245-50.2012.8.19.0001, REJEITO O PEDIDO, na forma do artigo 487, I do CPC. Condeno o autor (DIBEK) ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como ao pagamento de honorários na razão de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, na forma do artigo 85, §3 2 do CPC em favor do ESTADO. Após o trânsito em julgado e recolhidas as custas, inerte o interessado, dê-se baixa na distribuição e arquivem-se. PRI."

Inconformada, a ré DIBEK KID'S DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS LTDA**.** interpôs o apelo de fls. 365, reiterando a tese de não oponibilidade do tombamento por ausência de registro, a sua condição de adquirente de boa-fé e a impossibilidade de ser responsabilizada pela restauração de um bem que já se encontrava em ruínas quando da aquisição.

A ré BERNADETTE FONTES PERRY também apelou conforme fls. 381, informando o falecimento do corréu Nelson Perry e arguindo sua ilegitimidade passiva, por não ser mais proprietária do imóvel. Subsidiariamente, requereu a anulação ou a redução da condenação indenizatória, por considerá-la injusta e desproporcional à sua condição financeira.

Contrarrazões do Ministério Público no Index 395, pugnando pela manutenção integral da sentença. A ré DIBEK KID'S apresentou contrarrazões ao recurso de Bernadette Perry no Index 402, defendendo a manutenção da responsabilidade solidária dos antigos proprietários.

Remetidos os autos à segunda instância, a Procuradoria de Justiça manifestou-se pela regularização processual em razão do falecimento do réu Nelson

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
730
Carimbado Eletronicamente

Perry e, posteriormente, pelo retorno dos autos à origem para tentativa de conciliação (Index 619 e 652). Após habilitação das herdeiras (Andrea Perry Clark e Claudia Fontes Perry) e não realizada a tentativa de acordo, o feito retornou para julgamento dos apelos.

Manifestação desse juízo negando novo retorno dos autos ao juízo de origem para eventual conciliação, abrindo prazo para propostas nos autos.

É o relatório. Passo a decidir.

Inicialmente, conheço dos recursos de apelação, eis que presentes os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade.

Trata-se de recursos de apelação interpostos contra a sentença que, em Ação Civil Pública, reconheceu a responsabilidade dos réus pela degradação de bem imóvel tombado, condenando a atual proprietária a promover a recuperação integral do bem e ambos os réus (atual e antigos proprietários) ao pagamento de indenização por dano moral coletivo. A controvérsia central reside na extensão da responsabilidade dos proprietários, antigo e atual, pela conservação e reparação de patrimônio histórico e cultural.

A relação jurídica em tela é regida por normas de Direito Ambiental e Administrativo, notadamente o Decreto-Lei nº 25/1937, que organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional, e o artigo 216 da Constituição Federal, que impõe ao Poder Público e à coletividade o dever de proteger os bens culturais brasileiros. A responsabilidade por dano ambiental, que abrange o patrimônio cultural, é objetiva e solidária entre todos os que contribuíram para a sua ocorrência.

Apesar da natureza protetiva da legislação ambiental e cultural, cabe a cada parte comprovar suas alegações. O Ministério Público instruiu a petição inicial com robusto Inquérito Civil (em anexo à estes autos), demonstrando o estado de

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
731
Carimbado Eletronicamente

abandono e a progressiva ruína do imóvel tombado. Os réus, por sua vez, não lograram êxito em afastar a sua responsabilidade.

A primeira apelante, DIBEK KID'S DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS LTDA., atual proprietária, centra sua defesa na tese de que, ao adquirir o imóvel, desconhecia a condição de bem tombado, uma vez que tal gravame não constava averbado na matrícula do bem junto ao Registro de Imóveis. Sustenta, assim, sua ilegitimidade para figurar no polo passivo ou, subsidiariamente, a ausência de responsabilidade pela recuperação.

O argumento, contudo, não se sustenta, tanto no plano fático quanto no jurídico. Conforme acertadamente disposto na sentença e reiterado pelo Ministério Público em suas manifestações (fls. 145/157), o tombamento é um ato administrativo que se aperfeiçoa com a inscrição do bem no Livro do Tombo. A posterior averbação no Registro de Imóveis, prevista no art. 13 do Decreto-Lei nº 25/1937, não é condição de validade ou eficácia do dever de conservação, mas sim um requisito para garantir o direito de preferência do Poder Público em caso de alienação onerosa (art. 22 do mesmo diploma). A responsabilidade pela conservação do bem é de natureza *propter rem*, aderindo ao imóvel e transmitindo-se aos seus sucessivos proprietários.

São nesse sentido os seguintes julgados de outros ilustres tribunais locais:

> CONSTITUCIONAL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. AUTORIA DO MINISTÉRIO PÚBLICO. OBJETO. CONDENAÇÃO EM OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER E AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS COLETIVOS. IMÓVEL DE VALOR HISTÓRICO. TOMBAMENTO MUNICIPAL. IMPOSSIBILIDADE DE INTERVENÇÃO DESCARACTERIZADORA. PROPRIETÁRIOS NO POLO PASSIVO DE DEMANDA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. CONDENAÇÃO DOS PROMOVIDOS AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS AO PATRIMÔNIO HISTÓRICO DO MUNICÍPIO. APELAÇÃO DOS

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
732
Carimbado Eletronicamente

PROPRIETÁRIOS. AÇÃO PRINCIPAL AJUIZADA APÓS EXPIRADO O PRAZO DE TRINTA DIAS DA EFETIVAÇÃO DE MEDIDA CAUTELAR. IRRELEVÂNCIA. **AUSÊNCIA DE AVERBAÇÃO OU REGISTRO DO ATO DE TOMBAMENTO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. NÃO OBRIGATORIEDADE.** EXORBITÂNCIA DO VALOR DA CONDENAÇÃO POR DANOS MORAIS. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO. APELAÇÃO DESPROVIDA. ACÓRDÃO Vistos, relatados e discutidos estes autos, acorda a SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ, por unanimidade, em negar provimento à apelação, nos termos do voto do Relator, que faz parte desta decisão. Fortaleza, data registrada no sistema. FRANCISCO GLADYSON PONTES Relator (TJ-CE - AC: 00013483020068060154 Quixeramobim, Relator.: FRANCISCO GLADYSON PONTES, Data de Julgamento: 21/09/2022, 2ª Câmara Direito Público, Data de Publicação: 22/09/2022) (grifo nosso)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. IMÓVEL INTEGRANTE DO CONJUNTO ARQUITETÔNICO E URBANÍSTICO DO SERRO. TOMBAMENTO GERAL LEVADO A EFEITO PELO IPHAN EM 1938. FATO PÚBLICO. **AVERBAÇÃO DO TOMBAMENTO À MARGEM DO ASSENTO DE REGISTRO. DESNECESSIDADE.** REQUISITO NÃO ESSENCIAL À PRODUÇÃO DE EFEITOS DO ATO ADMINISTRATIVO. PRECEDENTES. OBRIGAÇÃO DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO. DEVER PRIMÁRIO DO PROPRIETÁRIO. AUSÊNCIA DE PROVA DA INCAPACIDADE ECONÔMICA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. 1. Constitui fato público e comprovado nos autos que "conjunto arquitetônico e urbanístico do Serro" foi objeto de tombamento federal, em 08/04/1938, levado a efeito pelo recém criado SPHAN - Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (atual IPHAN). 2. Trata-se, portanto, do que se denomina "tombamento de conjunto" ou "tombamento geral", aquele que recai sobre um conjunto de bens (*universitas iuris*), no caso, um núcleo urbano de valor histórico, que, como tal, deve ser analisado como um todo e não sob a individualidade de cada um de seus componentes. 3. A publicação do Decreto de tombamento do conjunto afigura-se suficiente para conferir ampla publicidade ao ato administrativo, exsurgindo daí as regras atinentes ao regime especial dos bens culturais, em especial, os deveres de manutenção e conservação (arts. 17 a 19 do Decreto-lei 25/1937). 4. Em virtude do tombamento geral recair sobre todo o "conjunto arquitetônico e urbanístico" daquela municipalidade, há a presunção relativa (iuris tantum) de que o imóvel dos recorrentes se encontra inserido no perímetro de proteção, cabendo a estes, à luz do disposto no art. 373, II, do CPC, o ônus de demonstrar o contrário, o que não ocorreu. 5. Ainda que os proprietários insistam que o imóvel constitui "uma choupana

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
733
Carimbado Eletronicamente

> composta de 4 (quatro) cômodos que não possui qualquer relevância cultural ou histórica", dúvidas não há de que o núcleo tombado pode conter construções de natureza mista, incluindo bens que, tomados individualmente, não possuem, em si, valor cultural intrínseco, mas nem por isso deixam de ter proteção como conjunto. 6. **Conforme amplamente difundido pela doutrina e jurisprudência, a averbação do tombamento junto ao registro imobiliário (art . 13, caput, do Decreto-lei nº 25/1937) não constitui requisito de validade do ato, mas, antes, visa tão somente conferir maior publicidade a terceiros.** [...] EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO CIVIL PÚBLICA - OBRIGAÇÃO DE FAZER - EXECUÇÃO DE OBRAS DE CONSEVAÇÃO EM IMÓVEL PARTICULAR - TOMBAMENTO - ATO ADMINISTRATIVO COMPLEXO - INEXISTÊNCIA - IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO. 1. É dever do Poder Público, em todas as suas esferas de atuação, proteger o patrimônio histórico, artístico e cultural, podendo, para tanto, utilizar-se do instituto do tombamento. 2. A validade do ato administrativo de tombamento, voluntário ou compulsório, depende da observância dos requisitos estabelecidos pelo Decreto Lei nº 25/37. 3. A inexistência de provas do tombamento do imóvel particular inviabiliza a pretensão de se impor aos seus proprietários a implementação de obras de conservação do bem. (TJ-MG - AC: 00057694920188130671, Relator.: Des.(a) Carlos Henrique Perpétuo Braga, Data de Julgamento: 25/08/2022, 19ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 01/09/2022)

Ademais, a alegação de desconhecimento é frontalmente contrariada pelas provas colhidas no Inquérito Civil nº 010/2001, que instrui a presente ação. Como bem destacado pelo juízo *a quo*, a DIBEK compareceu ao procedimento investigatório (fls. 248/250 do IC) e, naquela oportunidade, comprometeu-se com a regularização do imóvel, o que demonstra sua ciência inequívoca sobre a restrição. Ademais, é certo que a conduta posterior da empresa, ao realizar atividade de estacionamento, conforme atestado pelos relatórios de vistoria do INEPAC (fls. 211/215 dos presentes autos), revela descaso deliberado com o patrimônio cultural e agrava sua responsabilidade pela deterioração do bem.

Por sua vez, a segunda apelante, BERNADETTE FONTES PERRY, antiga proprietária juntamente com seu falecido esposo, funda sua defesa na alienação do imóvel em 2005, antes do ajuizamento da ação, e na suposta inviabilidade de restauração após o incêndio de 1999. Tais argumentos também não

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
734
Carimbado Eletronicamente

prosperam. A responsabilidade por dano ambiental, que abrange o patrimônio cultural, é objetiva e solidária, alcançando todos aqueles que, por ação ou omissão, contribuíram para a degradação. O nexo causal da conduta dos antigos proprietários é evidente: o incêndio ocorreu em 1999, sob seu domínio, e sua inércia subsequente no dever de guarda e conservação foi o ponto de partida para o estado de ruína que se consolidou ao longo dos anos. A alegação de que a restauração era inviável, baseada em laudo particular, é refutada pelo parecer técnico emitido pelo INEPAC (fls. 189/191 do IC), órgão especializado na proteção do patrimônio, que atestou a viabilidade da recuperação do bem, indicando procedimentos necessário a tanto. A omissão dos antigos proprietários, portanto, não encontra justificativa técnica plausível e configura violação ao dever legal de zelar pela integridade do bem tombado.

Tem-se que a sentença, de forma prudente e equânime, soube dosar a responsabilidade de cada parte. Impôs a obrigação de fazer (recuperação integral) exclusivamente à atual proprietária, DIBEK, que detém a posse e o poder de intervenção sobre o imóvel. Contudo, reconheceu a corresponsabilidade dos antigos proprietários no que tange ao dano moral coletivo, atribuindo-lhes uma parcela da indenização (R$ 50.000,00) proporcional à sua contribuição causal para o dano, enquanto a maior parte do encargo (R$ 200.000,00) recaiu sobre a atual proprietária, cuja conduta se mostrou mais gravosa. Essa distribuição se mostra justa e adequada.

Quanto ao dano moral coletivo, sua ocorrência é inquestionável. A destruição de um bem de valor histórico, como a "primeira moradia urbana da Várzea, construída em 1845" (p. 3), representa uma perda irreparável para a memória e a identidade cultural da comunidade de Teresópolis e da sociedade como um todo. Trata-se de dano a um direito difuso, que prescinde da demonstração de dor ou sofrimento individual, sendo a lesão presumida da própria agressão ao patrimônio coletivo.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
735
Carimbado Eletronicamente

O ordenamento jurídico pátrio, embora garanta a liberdade de associação e vede a interferência estatal indevida no funcionamento de entidades privadas, também estabelece mecanismos claros para a proteção do interesse público, como o patrimônio cultural. A imposição de obrigações legais aos proprietários de bens culturais é um dever do Estado-Juiz. A jurisprudência, mesmo ao limitar a intervenção direta do poder público na gestão de entidades, reconhece a força dos instrumentos de proteção cultural.

Desse modo, não sendo verossímeis as alegações recursais e tendo o Ministério Público, por outro lado, comprovado a lesão ao patrimônio cultural e a responsabilidade dos réus, não havendo falha na fundamentação da sentença, esta deve ser integralmente mantida.

Diante do exposto, VOTO no sentido de conhecer e negar provimento aos recursos, mantendo-se a sentença em todos os seus termos.

Rio de Janeiro, data da assinatura eletrônica.

Desembargador CHERUBIN HELCIAS SCHWARTZ JÚNIOR
Relator

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ