

## **Averbação do Inventário do Patrimônio Cultural nos Serviços Registrais de Imóveis como Meio de Proteção**

Hugo Henrique Aparecido de Castro Machado<sup>1</sup>

### **RESUMO**

O presente artigo tem como escopo apresentar a delicada questão referente à defesa do Patrimônio Cultural brasileiro que tem como uma das formas de proteção o Inventário e como sua publicização por meio da averbação em cartórios de Registro de Imóveis, pode resultar na segurança jurídica do bem imóvel e conseqüentemente na proteção ao patrimônio cultural. O patrimônio cultural brasileiro em suas inúmeras manifestações tem sua proteção prevista na Constituição Federal de 1988 que assegurou garantias necessárias há décadas e somente alcançadas nos últimos anos. Tendo como foco um dos modos de proteção que é o inventário do patrimônio cultural, há necessidade de ajustes e complementações de modo a assegurar seu real exercício e efetividade como salvaguarda alinhado aos mecanismos previstos na Lei de Registros Públicos.

**Palavras-chave:** Patrimônio Cultural. Preservação. Inventário Cultural. Averbação.

### **Registration Of The Cultural Heritage Inventory In The Real Estate Registration Services As A Protection Means**

### **ABSTRACT**

The purpose of this article is to present the delicate issue related to the defense of the Brazilian Cultural Heritage, which has the Inventory as one of its forms of protection and how its publication through the registration in Real Estate Registry offices, can result in the legal security of the real estate. and consequently in the protection of cultural heritage. The Brazilian cultural heritage in its numerous

---

<sup>1</sup>Bacharelado no curso de graduação em Direito, do Centro Universitário UNA- *Campus Bom Despacho*/MG, hugo@pompeumg.com.br

manifestations has its protection provided for in the Federal Constitution of 1988, which ensured guarantees necessary for decades and only achieved in recent years. With a focus on one of the modes of protection that is the inventory of cultural heritage, there is a need for adjustments and additions in order to ensure its real exercise and effectiveness as a safeguard in line with the mechanisms provided for in the Public Records Law.

**Keywords:**Cultural heritage. Preservation. Cultural Inventory. Endorsement.

## 1 INTRODUÇÃO

O Patrimônio cultural brasileiro em toda sua diversidade, tanto material como imaterial, representando todas as formas de ser da nação brasileira criadas sob diversas matrizes culturais construiu ao longo dos séculos (uma vez que considera-se o patrimônio pré-colombiano e pré-histórico) uma riquíssima gama que ser preservada para melhor entendimento das futuras gerações.

A evolução histórica da legislação de proteção é primordial para o alcance de ações que valorizaram e construíram uma cadeia engajada na construção de uma identidade artística, cultural e histórica, culminando em espaço dedicado na própria Constituição Federal.

Entretanto, o Inventário do Patrimônio Cultural, mesmo que na prática sendo de grande relevância para a preservação do patrimônio, carece de mecanismos que possam efetivar o alcance do tema, sobretudo no tocante à publicização e consequente segurança jurídica.

## 2 PATRIMÔNIO CULTURAL- HISTÓRICO E LEGISLAÇÃO

O termo Patrimônio Cultural vem sendo lapidado por séculos até chegar de forma cristalina aos inúmeros conceitos encontrados hoje.

A “herança do pai” no direito romano era o conjunto de bens que detinham certo valor econômico e que poderiam tornar-se objeto privado, ao contrário da definição das coisas *ex-patrimonium*, qual seja, aquelas sagradas ou pertencentes ao Estado como o ar, a luz, a água, as praças e vias públicas.

De acordo com Gonçalves:

Patrimônio está entre as palavras que usamos com mais frequência no cotidiano. Falamos dos patrimônios econômicos e financeiros, dos patrimônios imobiliários; referimo-nos ao patrimônio econômico e financeiro de uma empresa, de um país, de uma família, de um indivíduo; usamos também a noção de patrimônios culturais, arquitetônicos, históricos, artísticos, etnográficos, ecológicos, genéticos; sem falar nos chamados patrimônios intangíveis, de recente e oportuna formulação no Brasil. Parece não haver limite para o processo de qualificação dessa palavra.(GONÇALVES, 2009).

Já o saudoso e eminente mestre Miguel Reale, 2002, o termo patrimônio na Constituição Federal passa a ser utilizado em sentido amplo e não estritamente

jurídico uma vez que surge para indicar uma riqueza que o governo e o povo devem preservar, sem perda, de seu adequado aproveitamento econômico.

Muito além do bicho tricéfalo que se tornou o tema do ponto de vista da especulação imobiliária, o Patrimônio Cultural não tem nada de assustador e parecido com Cérbero, uma vez que é transmitido como herança daqueles que nos antecederam e também construído pela atualidade para as gerações posteriores, sendo, portanto, um conjunto de conhecimento da comunidade através dos séculos.

O patrimônio pode ser material ou imaterial. O material é tudo aquilo tangível como as cidades históricas, sítios arqueológicos e paisagísticos e bens individuais; ou móveis, como coleções arqueológicas, acervos museológicos, documentais, bibliográficos, arquivísticos, videográficos, fotográficos e cinematográficos. Já o imaterial é tudo aquilo intangível e que manifestam em saberes, ofícios e modos de fazer; celebrações; formas de expressão cênicas, plásticas, musicais ou lúdicas; como o modo de fazer dos queijos do Serro e da Canastra, o toque dos sinos de São João del Rei, o Maracatu no Pernambuco ou o Carnaval em sua forma popular em inúmeras cidades não somente no Brasil, mas mundo afora. Enfim, o patrimônio cultural é o conjunto de bens culturais do povo, sendo tudo aquilo que ajuda a forma e a identidade de uma comunidade, sendo o bem cultural o produto do processo cultural moldado pelo tempo e pelas ações desta comunidade.

Dentro da concepção do patrimônio cultural, tem-se, dentre outros, o patrimônio histórico, que, por estar ligados aos bens de suma importância para uma comunidade, chega a ser mais complexo, uma vez que está no cerne da identidade de um povo.

Para a autora Françoise Choay:

Em nossa sociedade errante, constantemente transformada pela mobilidade e ubiquidade de seu presente “patrimônio histórico” tornou-se uma das palavras chaves da tribo mediática. Ela remete a uma instituição e a uma mentalidade. (CHOAY, 2006).

Preservar o passado sempre foi uma necessidade da humanidade, porém, somente nos últimos séculos aconteceu uma verdadeira luta para manter os monumentos culturais e históricos. A França foi uma das primeiras nações a criar, no ano de 1837 uma Comissão de Monumento Histórico para classificar monumentos da antiguidade como Igrejas, castelos, palácios, jardins e tantos outros de grande importância para a identidade francesa. Foi também na França a primeira lei sobre o

Monumento Histórico, ano de 1913 que teve como escopo os conjuntos arquitetônicos de vista histórica.

Em 1937, sob forte influência da intelectualidade brasileira e por artistas ligados às artes e ao Movimento Modernista, preocupados com a falta de uma identidade nacional em torno da proteção ao patrimônio e ao crescente número bens culturais nas mãos de proprietários privados, surge o Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico e Nacional (SPHAN)<sup>2</sup>. É neste contexto e pleno nascimento do Estado Novo<sup>3</sup>, que é promulgado o Decreto Lei nº 25 de 30 de novembro de 1937, até hoje em vigência e com necessidade premente, de se readequar.

Pires, 2002, lembra que:

(...) a política de proteção ao patrimônio desenvolvida a partir do Decreto Lei 25/37 tinha o nítido propósito de criação de símbolos para a formação identitária da nação e que buscava no patrimônio material os elementos sensíveis para uma tal representação de modo a abrigá-los sob o manto da intervenção estatal.

Já Constituição Federal de 1988, em seu artigo 216 traz de forma moderna e bastante acolhedora e plural o seguinte texto:

Art. 216. Constituem patrimônio cultural brasileiro os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, nos quais se incluem:

I - as formas de expressão;

II - os modos de criar, fazer e viver;

III - as criações científicas, artísticas e tecnológicas;

IV - as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais;

V - os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.

§ 1º 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.

§ 2º Cabem à administração pública, na forma da lei, a gestão da documentação governamental e as providências para franquear sua consulta a quantos dela necessitem.

§ 3º A lei estabelecerá incentivos para a produção e o conhecimento de bens e valores culturais.

---

<sup>2</sup>Atual IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, subordinado à Secretaria Especial da Cultura do Ministério do Turismo.

<sup>3</sup> Período político brasileiro instaurado pelo presidente Getúlio Dornelles Vargas em 10 de novembro de 1937, que vigorou até 31 de janeiro de 1946. Foi caracterizado pela centralização do poder, nacionalismo, anticomunismo e por seu autoritarismo.

§ 4º Os danos e ameaças ao patrimônio cultural serão punidos, na forma da lei.

§ 5º Ficam tombados todos os documentos e os sítios detentores de reminiscências históricas dos antigos quilombos.

### **3 MEIO DE PROTEÇÃO**

O patrimônio cultural, antes do Decreto Lei 25 de 1937, pode-se dizer que de uma forma geral, era completamente desprotegido. Contava tão somente com a benesse daqueles que, por serem proprietários ou responsáveis, mantinham o que se pode dizer de manutenção por comodismo, ou seja, mantinham o bem até que viesse a ruína, devido aos altos custos para manutenção, reforma e restauração.

Com a preocupação mais recorrente de se manter uma memória nacional, alinhada aos movimentos de consolidação de uma identidade ou identidades dentro de uma cultura nacional, foram sendo criados mecanismos de proteção, previstos no §1º do art. 216 da Constituição Federal de 1988:

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.

Ressalta-se que alguns desses meios são intrinsecamente ligados à formação do patrimônio cultural, conforme assevera José Afonso da Silva por “elevar determinado bem à condição de participante desse patrimônio” (SILVA, JOSÉ AFONSO, 2012), como é o caso do inventário, os registros, o tombamento e a desapropriação, bem como as outras formas de aquisição.

Já o tombamento e a desapropriação, como forma de trazer para a proteção do estado e assim resguardar o bem, podem ser usados tanto para bens móveis – no caso de imagem sacra como uma obra dos artistas Aleijadinho e Mestre Ataíde ou uma peça estritamente ligada à história local, regional ou nacional como por exemplo uma espada usada em uma batalha ou a pena usada pela princesa Isabel para assinar a Lei Aurea – quanto imóveis como foi o caso da Fazenda da Boa Esperança na cidade mineira de Belo Vale que pertenceu ao Barão de Paraopeba e desapropriada pelo governo de Minas Gerais e repassada ao Instituto Estadual do Patrimônio Histórico (IEPHA) e em seguida tombada pelo mesmo órgão. Atente-se porém, que aos documentos não são recomendados esses institutos, sendo mais

pertinente nesse caso o registro em arquivos públicos. Porém cada caso é um caso e no caso de arquivos privados de interesse público, pode-se somente fazer o tombamento, mantendo a propriedade no domínio privado ou então desapropriando e passando a um arquivo público, como por exemplo, a desapropriação e tombamento de uma coleção de documentos originais da Guerra do Paraguai ou partituras do século XVIII de compositores da música colonial sacra brasileira.

Para melhor entendimento, faz-se necessária a explicação em pormenores de cada um desses institutos.

### **3.1O Inventário**

Somente com a Constituição Federal de 1988 o Inventário foi reconhecido como um instrumento jurídico de proteção ao patrimônio.

O inventário nada mais é que a pesquisa e o levantamento de bens culturais móveis e imóveis, com suas respectivas características particulares como, no caso específico dos imóveis, do método construtivo, histórico, artística, arquitetônica, sociológica, paisagística e antropológica, entre outros.

### **3.2 Registros**

O Registro de Bens Culturais é um ato administrativo que se aplica exclusivamente aos Bens de Natureza Imaterial. Instituído pelo Decreto nº 3551/2000, é um instrumento legal de preservação, para reconhecimento e valorização do patrimônio cultural imaterial brasileiro. Os bens imateriais são aqueles que contribuíram para a formação da sociedade brasileira, como as Celebrações, os Lugares, as Formas de Expressão e os Saberes, ou seja, as práticas, representações, expressões, lugares, conhecimentos e técnicas que os grupos sociais brasileiros reconhecem como parte integrante do seu patrimônio cultural. Os bens que recebem o Registro, têm o título de Patrimônio Cultural do Brasil e são agrupados em categorias para serem inscritos em um dos quatro Livros do Registro: o Livro de Registro dos Saberes; o Livro de Registro das Celebrações; o Livro de Registro das Formas de Expressão; e o Livro de Registro dos Lugares.

No ano de 2006 o Instituto Patrimônio Histórico e Artístico e Nacional (IPHAN), por meio da resolução de número 01, estabeleceu os critérios para que um

bem seja registrado, sendo necessário, no caso a nível federal que seja apresentado um requerimento que deve constar a descrição do que se propõe levar a registro, bem como justificativa, descrição histórica e uma declaração da comunidade produtora ou detentora do bem concordando com a instauração do processo para que se leve a registro, como por exemplo a comunidade detentora do saber fazer do queijo da região da Serra da Canastra ou do Serro, ou de danças típicas como as de São Gonçalo na região da Barra do Guaicuí na região norte de Minas Gerais, do saber tradicional do modo de fazer do doce de leite em Pompéu e da goiabada de São Bartolomeu na região de Ouro Preto, todos registrados como bens de natureza imaterial.

O registro prevê ainda livros próprios, e cada um deles, reúnem categorias diferentes do patrimônio imaterial brasileiro, conforme informação encontrada no sítio oficial do IPHAN:

No Livro de Registro dos Saberes estão inscritos os conhecimentos e modos de fazer enraizados no cotidiano das comunidades, como por exemplo, o das paneleiras de Goiabeiras, no Espírito Santo, ou do Modo de fazer artesanal de queijo de Minas. O Livro de Registro das Celebrações guarda os rituais e festas que marcam a vivência coletiva do trabalho, da religiosidade, do entretenimento e de outras práticas da vida social, como o Círio de Nazaré; ou a Festa do Senhor do Bomfim. No Livro de Registro das Formas de Expressão são registradas as manifestações literárias, musicais, plásticas, cênicas e lúdicas, como o Frevo, ou a Arte Kusiwa. O Livro de Registro dos Lugares é destinado à inscrição de espaços como mercados, feiras, praças e santuários, onde se concentram e reproduzem práticas culturais coletivas, como por exemplo, a Feira de Caruaru, ou a Cachoeira de Iauaretê – Lugar sagrado dos povos indígenas dos rios Uaupés e Papuri, na Amazônia.

### **3.3 Vigilância**

O artigo 20 do Decreto-Lei 25/37, determina que – no caso dos bens tombados - ficam sujeitos a vigilância permanente do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, que poderá inspecioná-lo sempre que necessário, sendo impedido a criação de obstáculos por proprietários, sob pena de multa.

Já a Constituição Federal, em seu artigo 23, determina que a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios devem:

Art. 23. (...)

III - proteger os documentos, as obras e outros bens de valor histórico, artístico e cultural, os monumentos, as paisagens naturais notáveis e os sítios arqueológicos;

- IV - impedir a evasão, a destruição e a descaracterização de obras de arte e de outros bens de valor histórico, artístico ou cultural;
- V - proporcionar os meios de acesso à cultura, à educação e à ciência;

No entendimento do Promotor Marcos Paulo de Souza Miranda, 2008, a vigilância corresponde a uma das manifestações do poder de polícia outorgado aos entes federados para que possam tutelar administrativamente patrimônio cultural brasileiro.

### **3.4 O Tombamento**

O tombamento é uma das formas de intervenção na propriedade, que permite ao Poder Público, depois de analisados critérios específicos, impor restrições ao particular, a fim de proteger o patrimônio cultural. Em virtude dessa prerrogativa, o proprietário, sejam quais forem seus interesses, é obrigado a respeitar a importância histórica, social, artística, cultural, arquitetônica, paisagística desses bens, fazendo com que, mesmo estando na seara privada, sejam resguardados contra interesses egoísticos.

O termo *tombar* advém do inventário lançado em livros do Tombo, assim denominados por ficarem arquivados na Torre do Tombo em Portugal, assim passando a constituir os livros próprios de registro do ato de tombamento, “livro do tomo”.

O tombamento é cabível em bens móveis e imóveis, conforme artigo 1º do Decreto Lei 25 de 1937 que define o patrimônio histórico e artístico nacional em móveis e imóveis. Pode ser voluntário ou compulsório. Voluntário quando o proprietário consente o tombamento seja por meio de pedido feito por ele mesmo aos órgãos competentes ou quando concorda sem apresentar contrarrazões. É compulsório quando mesmo contra a vontade do proprietário o tombamento é confirmado. Quanto a sua eficácia pode ser provisória ou definitiva, sendo que o tombamento provisório é do momento do início do trâmite do processo administrativo instaurado, passando pela notificação, sendo que partir do momento do lançamento do ato do registro no livro do tempo conta como definitivo.

José dos Santos Carvalho Filho, em sua obra *Manual de Direito Administrativo*, lembra que:

(...) o STJ já proferiu decisão considerando que o tombamento provisório não é fase procedimental, mas sim medida assecuratória de preservação do bem até a conclusão de pareceres e a inscrição no livro respectivos. Parece-nos, contudo, que tal conclusão não se coaduna com o texto legal. Dispõe o art. 10 do Decreto-lei nº 25/1937 que o tombamento será considerado provisório ou definitivo, conforme esteja o respectivo processo iniciado pela notificação ou concluído pela inscrição dos bens. (CARVALHO FILHO, 2015).

Após o fim do processo e seu lançamento no livro do tombo, os efeitos imediatos do tombamento são Imodificabilidade do bem tombado; Limites à alienabilidade; Fiscalização do Poder Público; Insustentabilidade de desapropriação; e Restrições aos imóveis vizinhos, para tanto, faz necessário que além do lançamento em livro próprio, é necessária a averbação junto na matrícula do imóvel na serventia do Registro de Imóveis, mesmo que a Lei 6015 de 1973 que regula os registros públicos não elenque o tombamento dentre os diversos fatos jurídicos passíveis de averbação, uma vez que o Decreto Lei 25 de 1937 é *Lex specialis* em relação à Lei dos Registros Públicos.

### **3.5 A Desapropriação**

O direito à propriedade é uma garantia constitucional conforme assevera o 5º, XXIII, porém, faz-se necessário que essa propriedade assuma a condição de atender a uma função social.

A desapropriação, conforme ensina José dos Santos Carvalho Filho é o procedimento de direito público, pelo qual o Poder Público transfere para si a propriedade de terceiro, por razões de utilidade pública ou de interesse social, normalmente mediante o pagamento de indenização. Será uma intervenção restritiva na qual o Estado retira algumas das faculdades relativas ao domínio, porém salvaguardando a propriedade em favor do proprietário e supressiva quando o bem passa para o Estado, acarretando assim a perda da propriedade. (CARVALHO FILHO, 2015).

É um procedimento administrativo (primeira fase), sendo que quase sempre é também judicial (quando não há concordância com o acordado na primeira fase).

Caio Mário Pereira da Silva, 2006, assinala sobre a desapropriação que “sua principal consequência jurídica é a cessação da relação jurídica dominial para o dominus, e a integração da *res* no acervo estatal”.

São rígidas as hipóteses de desapropriação, sendo admissíveis no caso do patrimônio cultural, por Interesse Social ou por Utilidade Pública.

Por interesse social aplica-se desde que para ser utilizada para áreas locais ou bens, por suas características, sejam direcionados ao desenvolvimento de ações voltadas para o turismo, de acordo com a Lei 4.132/1962. Encontra-se a descrição da desapropriação para utilidade pública no Decreto Lei nº 3.365/41, que assim dispõe:

Art. 5º

(...) preservação e conservação de monumentos históricos, artísticos, isolados ou integrados em conjuntos urbanos ou rurais bem como medidas necessárias a manter-lhes e realçar lhes os aspectos mais valiosos ou característicos e, ainda, a proteção de paisagens e locais particularmente dotados pela natureza.

#### **40 INVENTÁRIO DO PATRIMÔNIO CULTURAL COMO MEIO DE PROTEÇÃO**

A palavra Inventário vem do latim *inventarium*, para designar a palavra encontrar, como forma de relacionar algo às pessoas falecidas, empresas ou uma cultura, como é o caso analisado.

Há tempos o Inventário é utilizando como forma de proteção ao patrimônio cultural. Tanto que o Dr. Marcos Paulo de Sousa Miranda, Promotor de Justiça do Ministério Público de Minas Gerais e então coordenador da Promotoria de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico de Minas Gerais, lembra que:

Já no primeiro quartel do século XVIII o Frei Agostinho de Santa Maria efetuou o levantamento e a descrição das imagens da Virgem Maria e dos templos que se encontravam no Arcebispado de Bahia e nos Bispados de Pernambuco, Paraíba, Rio Grande do Norte, Maranhão, Pará, Rio de Janeiro e Minas Gerais, sendo o trabalho divulgado nos volumes 9 e 10 da obra denominada "Santuário Mariano e histórias das imagens milagrosas de Nossa Senhora", que foi publicado em Lisboa no ano de 1722. (MIRANDA, 2008).

Continua o ilustre Promotor:

Ainda no período colonial Francisco Mesquita, escrivão da Fazenda Real, elaborou o inventário dos prédios existentes em Recife e Maurícia, após a expulsão dos holandeses, arrolando 290 imóveis e descrevendo suas técnicas construtivas. (MIRANDA, 2008).

Mais adiante, recorda que já no ano de 1939, Rodrigo de Melo Franco de Andrade, então presidente do SPHAN ao “fazer um balanço dos primeiros anos de funcionamento” do órgão, esclareceu o seguinte sobre o Inventário:

A tarefa principal que o legislador brasileiro cometeu ao serviço de proteção é tombamento, mas como não se conhecem previamente todas as coisas de excepcional valor histórico ou artístico, para tombar as que tenham esses requisitos torna-se necessário proceder pelo país inteiro a um inventário metódico dos bens que pareçam estar nas condições estabelecidas para o tombamento, e em seguida realizar os estudos requeridos.(CARVALHO FILHO, 2015).

Esta afirmação do eminente presidente do SPHAN confirma que, por meio do inventário, elaborado nos rincões do país, é que se chega de fato aos bens merecedores de salvaguarda.

O inventário como um dos instrumentos de proteção ao patrimônio cultural não nasceu no Brasil, sendo “uma das mais antigas formas de proteção do patrimônio cultural em nível internacional”, sendo que na França, onde a política formal do inventário iniciou-se em 1837, existia até certo tempo cerca de “40 mil monumentos inscritos no Inventário Complementar dos Monumentos Históricos” e na Carta de Atenas, após convenção realizada pela antiga Sociedade das Nações em 1931, já recomendou-se um “inventário dos monumentos históricos nacionais acompanhado de fotografias e informações”.

Entretanto, diferentemente do tombamento, da vigilância, do registro e da desapropriação, o inventário não possui regulamentação infraconstitucional no âmbito nacional, uma vez que o artigo 24 da Constituição Federal determina que “Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre [...] VII - proteção ao patrimônio histórico, cultural, artístico, turístico e paisagístico”, e mais à frente o artigo 30 que:

Art. 30. Compete aos Municípios:  
I - legislar sobre assuntos de interesse local;  
II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;  
[...] IX - promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local, observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual.

Conforme exposto pela Equipe do Patrimônio Histórico e Cultural – EPAHC (2016, online) entende-se por inventário:

[...] um dos instrumentos administrativos de preservação do patrimônio cultural do Município que tem por objetivo preservar, como patrimônio cultural, imóveis de valor histórico, arquitetônico, urbanístico, ambiental, simbólico e também de valor afetivo para a população, impedindo que venham a ser destruídos ou descaracterizados.

Portanto, na falta de legislação própria no âmbito federal, caberá aos Estados e Municípios suprir esta lacuna e desta forma solidificar de forma eficaz a proteção que já é alcançada.

Quando, na década de 1980 estava para iniciar os trabalhos do levantamento do inventário em Minas Gerais, o arquiteto Leonardo Castriota, (2009) declarou que “vai ser [...] um 'inventário de conhecimento', voltado para a 'identificação dos bens de interesse de preservação', com vistas a estimular 'sua proteção e estudo posterior’”, ou seja, como base no trabalho que seria executado de todo levantamento é que se chegaria aos bens a serem protegidos.

Na prática, o inventário consiste numa pesquisa que são registrados normalmente em fichas onde há a descrição sucinta do bem cultural. O inventário constando informações básicas quanto a sua importância, histórico, características físicas, delimitação, estado de conservação, proprietário, etc. Assim, o inventário tem natureza de ato administrativo declaratório restritivo porquanto importa no reconhecimento, por parte do poder público, da importância cultural de determinado bem, daí passando a derivar outros efeitos jurídicos objetivando a sua preservação.

Maria Antônia Botelho de Resende e Quênia Frazão, afirmam:

Os resultados dos trabalhos de pesquisa para fins de inventário são registrados, normalmente, em fichas onde há a descrição do bem cultural; constando informações básicas quanto à sua importância histórica, às características físicas, à delimitação, ao estado de conservação, ao proprietário, etc. Assim, o inventário tem natureza de ato administrativo declaratório restritivo, porquanto importa no reconhecimento, por parte do Poder Público, da importância cultural de determinado bem, daí passando a derivar outros efeitos jurídicos e objetivando a sua preservação. (MIRANDA, 2008).

No exemplo práticos dos municípios do interior de Minas, essas fichas são elaboradas por membros da comunidade que fazem parte do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural, Artístico e Histórico, colegiado que pode ser consultivo ou deliberativo, sob a supervisão das Secretarias Municipais de Cultural que devem ter departamentos próprios para auxílio ou, na falta disso, contratando consultoria

específica para esses levantamentos que devem ser aprovados por esse órgão representativo da comunidade.

Tais documentos a partir de então serão usados como norte para a proteção, uma vez que as fichas de Inventário do Patrimônio Artístico e Cultural (IPAC), além de nortear aos membros do departamento de cultura e do conselho servem como repositórios da memória local, uma vez que informações específicas como da parte construtiva até histórias são ali encontradas.

Em Pompéu, centro oeste mineiro, há um exemplo que explica de forma categórica a importância do Inventário do Patrimônio Cultural como meio de proteção e sua força para garantir que o bem não desapareça.

O Inventário de Proteção do Acervo Cultural – IPAC, do Município de Pompéu foi elaborado em 2003 no qual foram listados vinte bens imóveis de interesse cultural, estabelecendo assim a primeira ação de preservação do patrimônio urbano de Pompéu. Entre os imóveis inventariados encontra-se a Sede da Fazenda do Laranjo, cujo IPAC relata alterações, intervenções e da má conservação da arquitetura original do casarão. No ano de 2009, na iminência do desaparecimento da sede da Fazenda do Laranjo, o Ministério Público propôs uma Ação Civil Pública que teve como réus as empresas Arcadis Logos Engenharia S/A, Orteng Equipamentose Sistemas LTDA, Poente Energia S/C LTDA -que juntas formaram o Consórcio Construtor da Usina Hidrelétrica Retiro Baixo, barragem com as águas caudalosas do Rio Paraopeba para fins de geração de energia elétrica – bem como Espólio de Ary Castelo Branco e o Município de Pompéu; estes dois últimos como cedente e receptor do espaço cultural respectivamente.

A Sede da Fazenda do Laranjo foi construída por um dos descendentes de Dona Joaquina e Capitão Inácio de Oliveira Campos, Coronel Antônio Cândido de Campos Cordeiro (ou, como se renomeou posteriormente Antônio Cândido Castelo Branco), na segunda metade do século XIX entre anos de 1865 a 1875. A Fazenda tinha como primeira atividade econômica a pecuária de corte. Atividade que caracterizou inicialmente a ocupação do território onde foi implantada a Fazenda do Laranjo no Município de Pompéu, região conhecida como Retiro de Baixo. O nome Laranjo teve origem no desaparecimento de um boi de cor alaranjada que desapareceu naquelas paragens, passando a denominar então, de acordo com relatos orais, “o retiro do boi laranjo”. Com base na investigação histórica, segundo Laudo de Vistoria do CAO-MA do Ministério Público do Estado de Minas Gerais, a

construção definitiva do casarão da Fazenda do Laranjo iniciou-se bem depois da morte de Dona Joaquina (quarenta anos aproximadamente). Com a partilha da herança, a Fazenda estaria relacionada na subdivisão das terras. A destinação inicial foi para o domínio do grande volume de terra e gado, posto avançado de controle e vigilância.

Datada do último quartel do século XIX, a arquitetura da Sede da Fazenda do Laranjo apresentava uma tardia posição estilística no panorama brasileiro, uma vez que seus elementos construtivos e estéticos estavam relacionados à tradição colonial do século XIX – Barroco; sendo que, naquela época, o ecletismo – principalmente o gênero Neoclássico, já se constituía uma linguagem estilística arquitetônica urbana e rural no Brasil. Porém, a arquitetura entendida como fato de cultura vai além da discussão estilística e se ancora nas questões antropológicas da formação do patrimônio cultural de um povo.

Tendo como base tão somente o Inventário do Patrimônio Cultural é que o do Ministério Público do Estado de Minas Gerais, embasou a Ação Civil Pública para salvar do desaparecimento a sede da Fazenda do Laranjo, tendo como justificativa seu valor histórico, arquitetônico, afetivo e paisagístico, tornando-se necessário, após o estudo de viabilidade, sua desmontagem, catalogação das peças e reconstrução nas devidas proporções dentro da sede do município de Pompéu para abrigar o Museu Genealógico e Histórico/Centro Cultural Dona Joaquina do Pompéu<sup>4</sup> que foi inaugurado no dia 20 de agosto de 2011, de modo que salvou-se o imóvel da perenidade bem como reconheceu a importância econômica e social do empreendimento.

## **5 BENS IMÓVEIS E O REGISTRO PÚBLICO**

Segundo o que dispõe o Código Civil Brasileiro de 2002, em seu art. 79, “são bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente”.

Os bens imóveis podem sofrer a seguinte classificação:

---

<sup>4</sup>Anexo1–Relatório fotográfico da transposição da casa de seu local de origem para dentro da área urbana de Pompéu, Minas Gerais para abrigar o Museu Genealógico e Histórico/Centro Cultural Dona Joaquina do Pompéu.

Bens imóveis por natureza ou por essência: são os que abrangem o solo com sua superfície, o subsolo e o espaço aéreo.

Bens imóveis por acessão física industrial ou artificial: é tudo o que pode ser incorporado permanentemente no solo, e que não pode ser removido sem que sofra avarias ou seja destruído.

Bens imóveis por acessão intelectual: são os que, apesar de serem móveis, estão ligados a um bem imóvel.

Bens imóveis por determinação legal: são bens móveis considerados pela lei brasileira como imóveis, que podem ser hipotecados ou servir de qualquer outra forma como uma garantia real.

A natureza dos bens imóveis crava em sua essência a necessidade de rigor em sua proteção, tendo como escopo o respeito à publicidade. Tal proteção se dá pelo registro, pelo tombamento e pela vigilância.

O princípio da publicidade tem como objetivo levar a conhecimento público a realização de determinado ato, possibilitando assim a exigibilidade de seu conteúdo, bem como seu controle de legalidade.

A Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973, alterada pela Lei 13.484 de 2017 dispõe sobre os Registros Públicos assegurando tal autenticidade, segurança e a eficácia dos atos jurídicos relativos às questões dos registros públicos, no tocante ao registro de pessoas naturais, registro de pessoas jurídicas, registro de títulos e documentos, registro de imóveis e registro de propriedade literária, científica e artística.

Conforme a expressão jurídica “quem não registra não é dono” por um lado, pode soar clichê, por outro traz uma verdade real; uma pessoa apenas poderá ser apontada como proprietária de um imóvel se tiver o registro dele em seu nome.

A exteriorização e chancela registral destes bens é que garantem a proteção robusta contra intervenção de terceiros expostos a riscos pessoais ou patrimoniais oriundos da execução de determinada obrigação, inserindo-se dentre aqueles denominados “deveres instrumentais”, os quais se caracterizam por uma função auxiliar da realização positiva do fim contratual e de proteção à pessoa e aos bens da outra parte.

O Código Civil Brasileiro em seus artigos 1227 e 1245, respaldando acerca da importância do registro dos bens imóveis reza sobre quando efetivamente se dará a transferência do imóvel:

Art.1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transferidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts.1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no registro de imóvel.

Em relação à proteção do patrimônio cultural imóvel, a Lei de Registros públicos tem um papel de suma importância, uma vez que no tocante ao registro de imóveis existe a previsão que, após o tombamento definitivo da coisa de propriedade particular, este ato deve ser averbado conforme determina o Decreto Lei 25 de 1937:

Art. 13. O tombamento definitivo dos bens de propriedade particular será, por iniciativa do órgão competente do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, transcrito para os devidos efeitos em livro a cargo dos oficiais do registro de imóveis e averbado ao lado da transcrição do domínio.

A averbação é o ato de informar todas as alterações realizadas no imóvel e também na condição dos proprietários. Até as mudanças no estado civil dos proprietários devem ser indicados por meio da averbação. Esse procedimento é exigido sempre que houver alguma modificação em que o ato é exigido por lei que devem ser anotadas na matrícula do imóvel para que as pessoas tenham acesso ao histórico do bem, caso seja preciso.

Este ato é primordial para o conhecimento em relação ao estado do bem, como por exemplo no caso dos bens tombados, uma vez que estando averbado, não é possível declarar desconhecimento da situação do imóvel, sendo, destarte imprescindível à proteção do patrimônio cultural.

## **6 PRINCÍPIOS DO REGISTRO PÚBLICO**

Clóvis Beviláqua lembrava que “princípio é o elemento fundamental da cultura jurídica humana em nossos dias”. Ora, essa máxima externada há mais de 100 anos não perde sua validade, já que os princípios são caminhos iluminados que nos conduzem ao entendimento e à verdade, nos levando, como definição de G. Ripert ao prelecionar que o princípio é “a noção primeira que comanda um conjunto de regras”.

Como em todas as outras áreas do meio jurídico, também no âmbito Registral os princípios são pontos cardeais que norteiam o direito.

Nessa esfera, existem dois princípios fundamentais para a proteção dos imóveis tombados, o da publicidade e o da segurança jurídica.

O princípio da Publicidade é geral a todos os registros públicos e é por meio dele que os atos registrais são conhecidos por todos que venham a buscar as informações registradas nas serventias. Essas informações são essenciais para que o indivíduo se assegure da situação do imóvel.

O registro de um imóvel tem o caráter de uma “ficha corrida”, uma vez que se encontra ali cronologicamente e de forma objetiva todos os atos ocorridos como alienação, gravação de usufruto ou hipoteca, tombamento, dentre outros que informam por exemplo ao cidadão que queira verificar a situação de imóvel que esteja em negociando. Porém, ressalta-se que o a publicidade registral é passiva, ou seja, há a necessidade do interessado solicitar informações junto às serventias que irão informar a respeito da situação do bem concernente, exibindo o assentamento, o que constitui uma publicidade material ou pela emissão de certidões ou cópias autenticadas que constitui a publicidade formal.

É neste momento que se une ao princípio da Publicidade, outro de grande relevância que é o Princípio da Segurança Jurídica, um dos maiores pressupostos da existência dos Registros Públicos que são tratados pela Lei 6015 de 1973.

As grandes dificuldades sanadas pelo Princípio da Publicidade, ao expor de forma clara a natureza do bem, desemboca na segurança jurídica, uma vez que a propriedade, sendo uma garantia constitucional deve ser protegida pelo direito uma vez que, lembrando as palavras de Décio Erpen e João Pedro Lamana Paiva: “A verdadeira função do sistema registral imobiliário está em tutelar a propriedade privada, bem assim combater a clandestinidade, irmã gêmea da fraude.(CARVALHO FILHO, 2015).

No tocante à proteção do patrimônio cultural, o Decreto 25 de 1937, prevê a necessidade de averbação do ato do tombamento:

Art. 13. O tombamento definitivo dos bens de propriedade particular será, por iniciativa do órgão competente do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, transcrito para os devidos efeitos em livro a cargo dos oficiais do registro de imóveis e averbado ao lado da transcrição do domínio.

§ 1º No caso de transferência de propriedade dos bens de que trata este artigo, deverá o adquirente, dentro do prazo de trinta dias, sob pena de multa de dez por cento sobre o respectivo valor, fazê-la constar do registro, ainda que se trate de transmissão judicial ou causa mortis.

Ora, o interessado na compra de um imóvel que esteja sob o pálio da proteção do instituto do tombamento não pode alegar desconhecimento após a tramitação da transação imobiliária, uma vez que estando ali averbada a anotação desta intervenção estatal na propriedade privada. Por outro lado, a segurança jurídica deste ato averbado e publicizado embasa respaldo tanto ao vendedor quando ao comprador que ao investigar a situação estará informado de toda situação do imóvel que está interessado em adquirir, ou seja, a publicidade registral é caminho pavimentado para a segurança jurídica do adquirente.

## **7 A AVERBAÇÃO DO INVENTÁRIO DO PATRIMÔNIO CULTURAL JUNTO AO SERVIÇO REGISTRAL**

Tendo como base a importância do Inventário do Patrimônio Cultural, conforme assegura a Constituição Federal, não menos importante como as outras formas de proteção, encontra-se ainda grande dificuldade na preservação destes bens, principalmente os de natureza imóvel que por não contarem com a mesma sistematização do tombamento, conseqüentemente assegura aos indivíduos alegarem desconhecimento desta forma de proteção, acarretando o desaparecimento de grande parcela destes bens que são testemunhas do passado.

Também de Pompéu, interior de Minas Gerais, conforme citado anteriormente, trazemos outro exemplo para demonstrar a fragilidade e a insegurança na qual o inventário do patrimônio cultural está embasado enquanto não for aplicado mecanismo que publicize esse ato administrativo. No ano de dois mil e dezoito o proprietário de um imóvel urbano comercial e residencial, na calada da madrugada procedeu a demolição do bem para dar ali outra destinação. O Conselho Municipal do Patrimônio Cultural, Artístico e Histórico de Pompéu acionou a polícia que procedeu com a lavratura do boletim de ocorrência que foi encaminhado juntamente com a notícia formal do desaparecimento do imóvel ao Ministério Público do Estado de Minas Gerais para que fosse aberto uma ação para averiguar o possível crime contra o patrimônio cultural. Entretanto o proprietário alegou desconhecer que o imóvel era inventariado, mesmo o assunto já tendo sido debatido verbalmente em inúmeras ocasiões, uma vez que inventário para o imóvel citado havia sido executado no ano de 2008. Uma vez que quando deste

procedimento os responsáveis não comunicaram formalmente ao proprietário, o que restou do bem foram apenas os entulhos.

Depois desse episódio, o Prefeito Municipal de Pompéu, bem como os membros da secretaria Municipal de Cultura e da diretoria de Políticas de Patrimônio Cultural foram acionados pelo Ministério Público que recomendou que todos os proprietários de imóveis inventariados fossem notificados por escrito, constando quando seus respectivos bens entraram para lista do patrimônio cultural inventariado, bem como informar os direitos e deveres inerentes a esta intervenção.

Entretanto, esta medida não é suficiente para publicizar e dar segurança jurídica ao patrimônio e aos proprietários, sejam os atuais como aqueles que venham a interessar em adquirir um bem.

Desta forma, assim como ocorre no tombamento, a maneira que trará maior segurança jurídica ao patrimônio cultural inventariado será a sua averbação junto à matrícula no serviço registral do imóvel inventariado conforme procedimento administrativo instruído e justificado pelos respectivos departamentos responsáveis nos âmbitos municipais, estaduais e federal. Dessa forma, ao se procurar informações sobre algum imóvel, o indivíduo interessado não alegará desconhecimento da transação, não podendo, conseqüentemente, demolir ou mutilar o bem, causando assim prejuízo à memória coletiva.

## **8 CONCLUSÃO**

De acordo com o exposto, conclui-se que o patrimônio cultural brasileiro em suas diversas formas em que está dividido, sendo material e imaterial, ou móvel e imóvel, trilhou um caminho embasado em experiências não somente nacionais para solidificar as atuações de acautelamento que culminaram na manutenção desta proteção. O inventário, em suas nuances que ganharam força de proteção é uma destas atuações que mesmo ao serem executadas de forma legal e técnica não propiciam a proteção almejada por uma simples questão que falta ser equiparada por analogia ao tombamento no tocante à sua averbação ao registro do imóvel listado.

O inventário do patrimônio cultural, mesmo sendo uma previsão Constitucional, necessita ser analisado sob a ótica do direito registral brasileiro, necessitando de ajustes no tocante à averbação para publicização do ato administrativo e

consequente segurança jurídica. Assim, como o tombamento, também o inventário necessita da averbação à margem do registro do imóvel para que não haja desconhecimento e argumento de má fé, ao mesmo tempo que promoverá segurança tanto às partes que queiram negociar um imóvel para sua compra e venda, bem como ao interesse público focado na preservação do patrimônio cultural brasileiro.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. **Diário Oficial da União**, Brasília, 05 de outubro de 1988.

BRASIL. Decreto Lei 3.365, que dispõe sobre desapropriações por utilidade pública. **Diário Oficial da União**, Brasília, 21 de junho de 1941. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del3365.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3365.htm). Acesso em: maio de 2021.

BRASIL. Decreto Lei 13.484, altera a Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos. **Diário Oficial da União**, Brasília, 26 de setembro de 2017. Disponível em: <https://presrepublica.jusbrasil.com.br/legislacao/503442765/lei-13484-17>. Acesso em: maio de 2021.

BRASIL. Lei 4.132, define os casos de desapropriação por interesse social e dispõe sobre sua aplicação. **Diário Oficial da União**, Brasília, 10 de setembro de 1962. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4132.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4132.htm). Acesso em: maio de 2021.

BRASIL. Lei 10.406, institui o código civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, 10 de janeiro de 2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm). Acesso em: maio de 2021.

BRASIL. Decreto Lei 25, organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional. **Diário Oficial da União**, Brasília, 30 de novembro de 1937. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4132.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4132.htm). Acesso em: maio de 2021.

BRASIL. Decreto Lei 3.551, institui o Registro de Bens Culturais de Natureza Imaterial que constituem patrimônio cultural brasileiro, cria o Programa Nacional do Patrimônio Imaterial e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, 04 de agosto de 2000. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/d3551.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/d3551.htm). Acesso em: maio de 2021

BRASIL. **Súmula vinculante 35**. Disponível em: [http://www.coad.com.br/busca/detalhe\\_16/2473/Sumulas\\_e\\_enunciados](http://www.coad.com.br/busca/detalhe_16/2473/Sumulas_e_enunciados). Acesso em maio de 2021.

CARVALHO FILHO, José dos Santos, **Manual de direito administrativo**. 28ª Ed. Atlas. 2015.

CHOAY, Françoise. **Alegoria do patrimônio**. 4ª ed. São Paulo, UNESP – 2006.

GONÇALVES, José Reginaldo Santos. **O patrimônio como categoria de pensamento**. In: Abreu, Regina. Memória e patrimônio: ensaios contemporâneos. Rio de Janeiro, Lamparina, 2009.

Miranda, Marcos Paulo de Souza. **O inventário como instrumento constitucional de proteção ao patrimônio cultural brasileiro.**, 2008.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil- Direitos Reais.** 19ª Ed, Forense, , 2006.

PIRES, Maria Coeli Simões. **Os rumos do direito urbanístico no Brasil: avaliação histórica.** Belo Horizonte, 2002.

REALE, Miguel. **Lições preliminares de Direito.** 27ª ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

RIBEIRO, Coriolano Pinto; GUIMARÃES, Jacinto. **Dona Joaquina do Pompéu.** Belo Horizonte, 1956.

SILVA, José Afonso da. Curso de Direito Constitucional Positivo. Editora Malheiros, 2012.

WERNECK, Gustavo. **Casarão em Pompéu homenageia "Dama do Sertão"**. 2011. Disponível em: [https://www.em.com.br/app/noticia/gerais/2011/08/19/interna\\_gerais,245963/casarao-em-pompeu-homenageia-dama-do-sertao.shtml](https://www.em.com.br/app/noticia/gerais/2011/08/19/interna_gerais,245963/casarao-em-pompeu-homenageia-dama-do-sertao.shtml)> Acesso em: 2 mai.2021

## ANEXO A

Fotografias do processo de transposição do sobrado sede da Fazenda do Laranjo da zona rural para a distrito sede do município de Pompéu, conforme Ação Civil Pública proposta pelo Ministério Público de Minas Gerais.

Figura 1-- Vista área da sede da Fazenda do Laranjo, hoje área completamente inundada pela represa Retiro Baixo.



Fonte: (WERNECK, 2011).

Figura 2 – Sede da Fazenda do Laranjo em seu local primitivo onde foi construída no final do século XIX.



Fonte: (WERNECK, 2011).

Figura 3 – Sede da Fazenda do Laranjo em seu local primitivo onde foi construída no final do século XIX, vista de outro ângulo.



Fonte:(WERNECK, 2011).

Figura 4 – Etapa de desmonte da sede da Fazenda do Laranjo para ser reconstruída dentro do distrito sede de Pompéu para abrigar o Museu.



Fonte:(WERNECK, 2011).

Figura 5 – Detalhe do desmonte do segundo andar da sede da Fazenda do Laranjo.



Fonte: (WERNECK, 2011).

Figura 6 – Estrutura para início da reconstrução.



Fonte: (WERNECK, 2011).

Figura 7 – Início da montagem da estrutura da casa com as mesmas peças de madeira catalogadas e numeradas.



Fonte: (WERNECK, 2011).

Figura 8 – A casa já tomando a forma original.



Fonte: (WERNECK, 2011).

Figura 9 – Detalhe da realocação do lajeado de pedra conforme no local primitivo na zona rural de Pompéu.



Fonte: (WERNECK, 2011).

Figura 10 – A casa da sede da Fazenda do Laranjo no dia que foi entregue ao Município de Pompéu, em 2010.



Fonte: (WERNECK, 2011).

Figura 11 – A casa sede da Fazenda do Laranjo.



Fonte: (WERNECK, 2011).

Figura 12 – Vista área do Museu Genealógico e Histórico/Centro Cultural Dona Joaquina do Pompéu, a Casa sede da Fazenda do Laranjo, reconstruída dentro do distrito sede do Município de Pompéu.



Fonte: (WERNECK, 2011).