

## IMPORTANTES RELAÇÕES ENTRE O REGISTRO CARTORIAL, O BEM IMÓVEL TOMBADO E O PROJETO DE LEI 525/2022

### IMPORTANT RELATIONSHIPS BETWEEN THE REGISTRY REGISTRATION, THE PROPERTY TO BE TAKEN DOWN AND BILL 525/2022

*Flávia de Sena Campos<sup>1</sup> & Prof<sup>a</sup> M<sup>a</sup>. Flâmer Távora<sup>2</sup>*

DOI 10.5281/zenodo.8132694

#### RESUMO

O artigo em tela aborda o antigo instituto jurídico do tombamento, cuja missão preservacionista é, sobretudo, a de proteger o patrimônio cultural material brasileiro, de natureza móvel e imóvel, da degradação provocada pelo homem e pelo tempo. Recorrendo ao método da pesquisa básica-estratégica, com abordagem hipotético-dedutiva e explicativo-descritiva, o objetivo central deste estudo foi o de retratar a intervenção restritiva do Estado no direito de propriedade segundo o atual ordenamento jurídico pátrio, partindo da análise dos conceitos de cultura,

patrimônio, patrimônio cultural e direitos culturais; do instituto do tombamento, e de sua estreita relação com o registro de imóveis, sob o olhar histórico e jurídico, buscando entender em que medida os registros de imóveis, ao lado do ato administrativo do tombamento, podem contribuir para a eficácia desse instrumento na preservação da cultura. Para tanto, realizou-se uma análise minuciosa do Decreto-Lei nº 25/1937 e de sua relação com a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) e com o Projeto de Lei nº 525/2022.

**Palavras-chave:** Tombamento; Registro de imóveis; Direitos culturais; Patrimônio

---

<sup>1</sup> Graduanda, curso de Direito – UNIRJ. E-mail: [profavliaviasenacampos@gmail.com](mailto:profavliaviasenacampos@gmail.com)

<sup>2</sup> Prof<sup>a</sup> M<sup>a</sup> em Direito – Estado e Cidadania pela Universidade Gama Filho – UGF. Prof<sup>a</sup> da Área de Direito Público do Centro Universitário do Rio de Janeiro – UNIRJ. Coordenadora do NPJ – Curso de Direito do UNIRJ. E-mail: [flamertavorafreitasadvogada@gmail.com](mailto:flamertavorafreitasadvogada@gmail.com).

## ABSTRACT

The article addresses the old legal institute of heritage listed, whose preservationist mission is, above all, to protect the Brazilian material cultural heritage, of movable and immovable nature, from degradation caused by man and time. Using the basic-strategic research method, with a hypothetical-deductive and explanatory-descriptive approach, the central objective of this study was to portray the restrictive intervention of the State in the right to property under the current Brazilian legal system, starting with the analysis of the concepts of culture, heritage, cultural patrimony and cultural rights; we

analyzed the concepts of culture, heritage, cultural heritage and cultural rights; the institute of heritage listed, and its close relationship with the land registry, from a historical and legal point of view, in an attempt to understand to what extent the land registries, together with the administrative act of toppling, can contribute to the effectiveness of this instrument in preserving culture. To this end, a detailed analysis of Decree-Law 25/1937 and its relationship with the Law of Public Records (Law 6.015/1973) and with Bill 525/2022 was carried out.

**Keywords:** Heritage listed; Property Registration; Cultural rights; Cultural Heritage.

---

## 1. INTRODUÇÃO

O presente artigo é o resultado de uma pesquisa monográfica intitulada “*O papel dos registros de imóveis no processo de tombamento*”, motivada pelo propósito de compreender em que medida os cartórios de registro de imóveis podem contribuir para a proteção jurídica do patrimônio cultural imobiliário tombado.

O estudo, portanto, objetivou analisar o instituto do tombamento, clássico instrumento jurídico de proteção dos bens culturais, e de sua relação com o registro de imóveis, tendo por base as diretrizes legais e os posicionamentos doutrinários e jurisprudenciais.

Desejou-se conceder ao referido instituto um escopo analítico que o percebesse não só sob a ótica do Direito Administrativo, por se tratar de uma das modalidades de intervenção restritiva do Estado na propriedade, mas também do Direito Notarial e Registral, momento em que se discutiu o papel do registro de imóveis no processo de tombamento, e de ambos na proteção jurídica do patrimônio cultural.

Neste ínterim, se formularam três hipóteses: a) os registros de imóveis podem ser instrumentos bem mais atuantes na preservação do patrimônio cultural imobiliário já que sua natureza é similar à do próprio tombamento; b) a validade do tombamento definitivo depende não só da inscrição do bem cultural imobiliário no Livro do Tombo, mas também de sua inscrição e averbação na matrícula do imóvel, e c) a ausência da inscrição e averbação do ato de tombamento pelos cartórios imobiliários é fator prejudicial às relações jurídicas de transmissão da propriedade.

Em matéria de metodologia científica, o procedimento técnico empregado foi a revisão bibliográfica e documental, por amparar-se em material composto de livros (atualizados em sua maior parte) e artigos científicos consagrados no Direito e na Museologia, além de legislações e jurisprudência, correlata à temática do tombamento, do Superior Tribunal de Justiça e do Supremo Tribunal Federal.

A relevância do estudo aqui proposto é a capacidade de se colocar como instrumento de promoção não só do estudo do Direito Administrativo, mas também do Direito Cultural e do Direito do Patrimônio Cultural, ramos da seara jurídica tradicionalmente vinculados e, até mesmo, subordinados ao Direito Ambiental, mas que recente e gradativamente vem conquistando sua autonomia epistemológica.

Além disso, o estudo também almeja contribuir na disseminação de um conhecimento interdisciplinar, de forma a que os operadores do Direito se motivem cada vez mais por desse

ato administrativo na matrícula do imóvel e, com esse objetivo, visa a dar respaldo científico ao Projeto de Lei nº 525/2022 e contribuir em sua aprovação.

## 2. OS CONCEITOS DE CULTURA, PATRIMÔNIO, PATRIMÔNIO CULTURAL E DIREITOS CULTURAIS

A *cultura* está intimamente vinculada ao “sistema de ideias, conhecimentos, técnicas e artefatos, de padrões de comportamento e atitudes que caracterizam uma determinada sociedade” e ao “estágio de desenvolvimento cultural de um povo ou período, caracterizado pelo conjunto da obra, instalações e objetos criados pelo homem desse povo ou período”, expressando seus comportamentos, crenças e o aprimoramento de seus valores espirituais e materiais. É a expressão, a marca deixada pelo homem na história do mundo, ao ordenar as coisas da natureza em seu proveito e configurar a relação deste agir com a própria história das formas de se criar, fazer e viver. (ROSUT, 1980, p. 519; BASTOS, 2001, p. 512 apud BARREIROS, 2014, p. 15)

Sob o olhar acurado do teórico Goffredo Telles Junior:

Cultura é tudo que o homem acrescenta às coisas, quando pratica os atos designados pelo verbo cultivar. Cultivar significa proceder com o intuito de obter o aperfeiçoamento de uma coisa. Aperfeiçoamento de uma coisa é a adequação ou adaptação da coisa aos interesses humanos. É uma ordenação dada pelo homem às coisas, para que as coisas sirvam melhor aos fins humanos. **Toda cultura é um aperfeiçoamento.** E todo aperfeiçoamento resulta de uma reordenação. Pela cultura, o homem impõe uma ordem humana às coisas do Mundo. **O Mundo da Cultura é o Mundo da Natureza ordenada pelo homem**, com a intenção de beneficiar o próprio homem. (TELLES JÚNIOR, 1985, p.313 apud BARREIROS, 2014, p. 15) [grifos nossos]

Já o *patrimônio*, que, etimologicamente deriva da palavra latina *patrimonium*, denota conjunto de bens transmitido ao filho primogênito pelo *pater familias* (pai de família), pela via sucessória prevista na Lei Romana das XII Tábuas (LIMA, 2021, p. 33). No dizer da museóloga Diana Farjalla Correia Lima:

A relação semântica entre as palavras *pater familias* (pai de família), *pai* (*pater-patris*) e *patrimonium* (que lhe pertencia), em razão dos valores culturais que a figura paterna ostentava, aponta para uma condição que vai além do mesmo radical que lhes dá origem.

Na construção do vocábulo em sua forma original (latim), a presença do elemento *monium*, variação fonética de *mínus*, cujo sentido indica “ocupação”, “função” ou ainda “benefício” (Faria, 1962, p. 627), leva ao entendimento que “*patrimonium* era a missão do pai: gerar e manter os bens de Roma (...) sem desvio algum” (Barros, 2010, grifo do autor).

O aspecto da ideia da manutenção permite considerar que ao instrumento regulador da sucessão/herança associou-se o instituto da Preservação – permanência, terminando por solidificar-se em outro tempo da história do Patrimônio [...]. E o significado de ‘sucessão’, emprestado ao termo Patrimônio, persiste no tempo presente mantendo-se a imagem fixada no conceito de algo transmitido por direito de herança. (LIMA, 2012, p. 33-34)

No seio dessas reflexões sobre o campo do patrimônio, trazemos a contribuição de outra

renomada teórica da museologia brasileira, Tereza Cristina Moletta Scheiner (2012):

O próprio conceito de patrimônio remete à ideia de valor, o que nos permite lembrar o seu caráter de signo. Lembremos aqui, mais uma vez, que o Patrimônio é uma poderosa construção signíca, constituída e instituída a partir de percepções identitárias e integralmente vinculada à ideia do sentimento de pertença – a partir do qual se reflete em todos os jogos da memória e se expressa em todas as representações sociais. (...) Impregnado de um sentido econômico, expressa as relações que cada grupo social estabelece com a natureza ou com sua produção cultural – estando diretamente influenciado pelas maneiras sob as quais cada sociedade compreende Natureza e Cultura. (SCHEINER, 2012, p.1)

O moderno conceito de *patrimônio cultural*<sup>1</sup> foi elaborado por Hugues de Varine- Bohan, conservador do Museu do Louvre.

Segundo esse autor, o patrimônio cultural é constituído por três elementos: o meio ambiente, o conhecimento humano e os artefatos. O conhecimento humano é intangível, não tridimensional, mas científico, incluindo todas as tecnologias, todas as disciplinas, podendo ser tanto erudito quanto popular. O meio ambiente tem origem natural, podendo haver vários estágios entre a natureza virgem, a selvagem e aquela civilizada. De certa forma, o homem já agiu, em maior ou menor grau, sobre todos os ecossistemas. Os artefatos, por sua vez, são aqueles bens que o homem produziu, fazendo atuar seus conhecimentos sobre o meio ambiente. Exemplificando, o conhecimento do oleiro (segundo elemento) atuando sobre o barro (primeiro elemento) resulta em telhas e tijolos (terceiro elemento). Todos esses elementos integram o patrimônio cultural e, portanto, podem ser objeto de preservação. (RODRIGUES; MIRANDA, 2012, p. 92)

O respeitado teórico Carlos Frederico Marés de Souza Filho, especialista no campo do Direito do Patrimônio Cultural, narra vultosa ilustração acerca do legítimo e excepcional benefício produzido com a preservação da cultura de um povo:

O patrimônio ambiental, natural e cultural, assim, é elemento fundamental da civilização e da cultura dos povos, e a ameaça de seu desaparecimento é assustadora, porque ameaça de desaparecimento a própria sociedade. Enquanto o patrimônio natural é a garantia de sobrevivência física da humanidade, que necessita do ecossistema – ar, água e alimentos – para viver, o patrimônio cultural é a garantia de sobrevivência social dos povos, porque é produto e testemunho de sua vida. Um povo sem cultura ou dela afastado, é como uma colmeia sem abelha rainha, um grupo sem norte, sem capacidade de escrever sua própria história e, portanto, sem condições de traçar o rumo de seu destino. (SOUZA FILHO, 2011, p. 16)

A Carta Política, por sua vez, nos apresenta o conceito basilar do que seja *patrimônio cultural* para o Direito brasileiro, como aquele que compreende 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: as formas de expressão; os modos de criar, fazer e viver; as criações científicas, artísticas e tecnológicas; as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais; os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico. (CRFB, art. 216, incisos I ao V)

Inegavelmente, a palavra *patrimônio* é com frequência empregada em nossa Carta Magna

em sentido amplo e não estritamente jurídico, para indicar uma *riqueza* que o governo e o povo devem preservar, sem a perda do seu aproveitamento econômico. “É nesse sentido amplo, significando *riqueza, patrimônio moral, cultural, intelectual*, que a Constituição emprega a palavra patrimônio no art. 216, da mesma forma que foi proclamado pela Unesco que Ouro Preto e Olinda são patrimônios mundiais”. (REALE, 1997, p. 167 apud RODRIGUES; MIRANDA, 2012, p. 89-90)

Seguidamente, ao tecer uma análise acerca do conceito de patrimônio cultural desenvolvido pelo diploma constitucional, Sonia Rabello considera que:

[...] O conceito de patrimônio cultural se viu significativamente ampliado na Constituição de 1988, a qual recepcionou o *tombamento* como uma espécie de forma de proteção dentre as várias do gênero *preservação*. Também foi por força da Constituição de 1988 que o Decreto-lei nº 25 tornou-se norma geral nacional sobre tombamento, a ser aplicada pelos três entes federativos. O principal efeito da imposição do tombamento é conservar os bens materiais, coisas móveis ou imóveis que são reconhecidas como portadoras de valores culturais. Com a imposição do tombamento são criadas obrigações para os proprietários de bens tombados, para o poder público, como para a sociedade em geral, de manter e conservar o bem cultural. [...] (RABELLO, 2015, p. 2)

A Constituição Federal é a lei máxima de onde podemos observar o lugar privilegiado que ocupa a preservação da herança cultural brasileira. Ao tratar do direito à cultura, é clarividente que a Lei Maior elegeu os direitos culturais como um direito coletivo difuso e incumbiu ao Estado o dever de garantir a todos seu pleno exercício, o acesso às fontes da cultura nacional e o apoio e incentivo à valorização e à difusão das manifestações culturais (CRFB, art. 215).

Os *direitos culturais* surgiram como terminologia nova no texto da Constituição Federal de 1988, embora não acompanhado de definição explícita do seu real significado. Em virtude disso, para se chegar até ele, faz-se necessário um exercício hermenêutico com a utilização de interpretação lógico-sistemática da Magna Carta em paralelo das leis infraconstitucionais que abraçam o tema. (REISEWITZ, 2004, p. 78 apud BARREIROS, 2014, p. 18)

Nesse passo, o teórico Humberto Cunha Filho (2000) nos agracia com inaudita designação da mencionada expressão:

---

<sup>14</sup>O pensamento patrimonial do Ocidente foi como que, ecumenicamente, globalizado; seus valores, mundializados. Podemos considerar a Convenção relativa à proteção do patrimônio mundial cultural e natural, adotada em 1972 pela Assembleia Geral da UNESCO, como a pedra fundamental dessa efeméride. O texto da convenção baseava o conceito de patrimônio cultural universal no de monumento histórico – monumentos, conjuntos de edifícios, sítios arqueológicos ou conjuntos – que apresente ‘um valor universal excepcional do ponto de vista da história da arte ou da ciência’: proclamava-se a universalidade do sistema ocidental de pensamento e de valores quanto a esse tema. Esse pensamento tem gerado diversas discussões e instigado cada vez mais qual o significado de *valor universal*. Outra problemática nos critérios da UNESCO tem sido a tentativa de acabar com o divórcio imposto historicamente às suas duas categorias (Cultural e Natural), criando o conceito de *patrimônio misto*. Todavia, a operação deste conceito não tem sido fidedigna ao conceito de *patrimônio integral*. Parece que a primeira acepção seja de ordem mais política e administrativa, portanto, relacionada a uma gestão de cunho prático; enquanto a segunda, por problematizar a essência da ideia, seja mais teórica e tanto mais [dedicada] a fim de um exercício filosófico. Mas ainda no campo da prática fica a pergunta: continua valendo apenas separar o patrimônio cultural do natural se todo complexo que envolve o Real carrega o tripé geodiversidade-biodiversidade-cultura?”. (CAMPOS; MACHADO, 2017, p. 1.025-1.026)

Direitos Culturais são aqueles afetos às artes, à memória coletiva e ao repasse de saberes, que asseguram a seus titulares o conhecimento e uso do passado, interferência ativa no presente e possibilidade de previsão e decisão de opções referentes ao futuro, visando sempre à dignidade da pessoa humana. (CUNHA FILHO, 2000, p 34)

Pelo exposto, fica notório que a *relação entre cultura e direito* possui uma ligação muito específica, pois nem toda cultura produzida pelo agir humano será tutelada pelo direito, mas apenas as manifestações que atenderem aos fins descritos pela Constituição Federal, ou seja, que forem “*portadoras de referência* à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira”, e sobre essa questão, José Afonso da Silva tecebrilhante abordagem ao afirmar:

Tudo o que o homem constrói, toda obra humana, é cultura, entretanto, nem tudo isso faz parte do sentido que a Constituição emprega para que essas manifestações culturais façam parte do patrimônio cultural brasileiro, mas somente com uma ‘significação referencial da norma constitucional’. O autor cita o exemplo de utensílios, objetos de cultura no sentido antropológico, mas que só terão significação constitucional se lhe forem acrescido o *sentido referencial* [...]. (SILVA, 2001, p. 35 apud BARREIROS, 2014, p. 16; ALENCAR, 2007, p. 4.142).

### 3. TOMBAMENTO

#### 3.1. Breve História

Antes de mais nada, cumpre dizer que o Direito Português foi o berço do conceito de tombamento. O termo *tombar*<sup>2</sup> abriga semanticamente as noções de “anotar”, “demarcar”, “inventariar”, “arrolar”, “registrar” e “inscrever”, tendo seu primeiro uso no Código de Processo Civil Lusitano de 1876. (BORGES, 2005, p. 1)

---

<sup>2</sup> “O vocábulo deriva do verbo *tombar*, que significa inscrever, individualizando, um bem móvel ou imóvel em um livro próprio na repartição federal, estadual ou municipal (Livro do Tombo).” (ALVES, 2008, p. 67)

<sup>3</sup> “Abrimos um parêntese cultural, pois não poderiam os portugueses guardar seus bens inventariados de maior importância em um local de raízes mais históricas, ou seja, em uma torre, visto que na Europa ocidental, mais especificamente no Império de Carlos Magno (século VI), foi criado o conceito de que as torres seriam os abrigos dos anjos, verdadeiros pombais onde os eles pousariam e se abrigariam. Esse seria um local sagrado guardado por anjos, além de servir de posição estratégica para a guarda militar, a fim de se posicionarem para avistarem uma aproximação inimiga ao longe. Assim, todas as cidades a partir do século VI procuravam construir as suas próprias torres e quanto maiores, mais anjos abrigariam e conseqüentemente, mais protegidas as cidades estariam, essa crença persiste até os nossos dias através das torres das igrejas.” (BORGES, 2005, p. 1)

<sup>4</sup> A palavra “tombo” tem origem no latim *tumulus* (elevação de terra), e não se confunde com o verbo “tombar”, cujo significado é de “botar abaixo” ou “deitar ao chão”, que é derivado da palavra alemã *tömon*, passada para o inglês, depois para o espanhol, chegando, por fim, ao idioma português. (MIRANDA, 1967, p. 371 apud BORGES, 2005, p. 2). Barreiros (citando Rosut) traz outra percepção do mesmo termo: “A expressão jurídica tombamento é a substantivação do verbo *tombar* no sentido estrito de inventariar, com derivação também na palavra *tombo* que tem origem no latim *tomex*, comportando algumas acepções, senão vejamos: ‘1. Inventário dos bens imóveis com todas as demarcações. 2. Arrolamento, registro e arquivamento de papéis, livros e autos findos de um cartório. 3. Lugar onde eles são arquivados. 5. Registro ou relação de coisas ou fatos referentes a uma especialidade ou uma região, cujo valor histórico, artístico ou paisagístico o Poder Público reputa merecedor de particular proteção, e que por força deste ato passa ser regido por legislação especial’” (BARREIROS, 2014, p. 26 apud ROSUT, 1980, p. 1.715).

Inspirado na tradição portuguesa, em que o registro dos bens mais importantes de um cidadão eram protegidos na Torre do Tombo<sup>3</sup> (em Lisboa), onde eram depositados os arquivos do Reino, e o local em que se registrava os bens sujeitos a regime especial de proteção; o ordenamento jurídico brasileiro se apropriou do vocábulo como sentido de preservação dos vestígios mais importantes de seu passado, carregados de valorização inestimável quer por sua beleza, história ou significado para o povo brasileiro, a partir da inscrição desses bens culturais nos Livros do Tombo<sup>4</sup>. (OLIVEIRA, 2021, p. 116; MAZZA, 2021, p. 1406; SOUZA FILHO, 1992, p. 158)

A esse respeito, Hely Lopes Meirelles pontua que “por tradição, o legislador brasileiro conservou as expressões reinícolas na nossa ‘lei de tombamento’. E fez bem, porque começou, assim, a preservar o nosso patrimônio linguístico, dando o exemplo aos que vão cumprir a lei.” (MEIRELLES, 2016, p. 698)

No Brasil, as tentativas de implementação de legislações que protegessem os fragmentos da herança cultural brasileira eram inexpressivos. Exemplar típico, mas raro, desse período é o art. 179 da Constituição Política do Império do Brasil, de 25 de março de 1824, garantindo que nenhum gênero de cultura poderia ser proibido, salvo se fosse contrário aos costumes públicos, à segurança e à saúde dos cidadãos. (BARREIROS, 2014, p. 18)

Realidade é que, somente com a chegada do século XX, o legislador brasileiro de fato começou a demonstrar maior preocupação com os bens de valor histórico, artístico e cultural e isso, sem sombra de dúvida, foi fruto da efusão do movimento modernista, atrelado à Semana de Arte Moderna de 1922, cujo pensamento e temas recorrentes eram, senão, “a valorização do elemento nacional como forma de inserção do Brasil no concerto das nações” e “a reinterpretação do Brasil, para a construção simbólica da nação”. (CHAGAS, 2006, p. 90,101; SOUZA FILHO, 1992, p. 157)

Naquele contexto se despertou um esforço intelectual para a criação de uma arte genuinamente brasileira, que por completo se emancipasse dos modelos importados, diga-se de passagem, dos padrões europeus. Daí que esse movimento privilegiasse o indígena, o negro e as populações interioranas, nordestinas e sertanejas, por expressarem a arte popular dos “verdadeiros brasis”: a raiz miscigenada de um povo que por muito tempo foi relegada ao esquecimento pelas produções artísticas e literárias embebidas da erudição europeia.

A década de 1920 preparou o terreno para a concretização de medidas efetivas que passaram a ocorrer na década de 1930. Entre os nomes mais conhecidos da época estão Oswald de Andrade, Tarsila do Amaral, Raul Bopp e Heitor Villa-Lobos; sem esquecer do visionário e vanguardista escritor Mário de Andrade (autor de *Macunaíma*, festejado clássico da Literatura



Brasileira), então diretor do Departamento de Cultura da Prefeitura de São Pauloque, a convite do ministro Gustavo Capanema em 1936, foi autor do anteprojeto de lei para a criação do Serviço do Patrimônio Artístico Nacional – SPAN<sup>5</sup>, lançando as bases para Rodrigo Melo Franco de Andrade, diretor do novo órgão, elaborar o projeto de lei federal que culminaria no Decreto-Lei nº 25/1937, a tão famosa “Lei do Tombamento”. (PORTES, 2019, p. 201; CHAGAS, 2006, p. 83)

O museólogo Mario de Souza Chagas discorre necessária contextualização daquele momento histórico para nos ajudar em sua compreensão:

A década de 30 inseriu ingredientes novos no panorama cultural brasileiro. A partir da revolução de 30, o Estado, fortalecido e ampliado, passou a interferir nas relações de trabalho, nos sistemas de educação e saúde, no movimento estudantil e na organização da cultura. As evidências da interferência do Estado na área cultural podem ser observadas através do decreto de criação do Curso de Museus (1932), do decreto que eleva Ouro Preto à categoria de monumento nacional (1933), do decreto que organiza o serviço de inspeção dos monumentos nacionais, com sede no Museu Histórico Nacional (1934), da lei que cria o Serviço do Patrimônio Histórico Artístico Nacional e o Museu Nacional de Belas Artes (1937) e do Decreto-lei n. 25 que organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional, institui o tombamento e se transforma no mais importante documento legal, ainda em vigor, referente à preservação dos bens culturais. (CHAGAS, 2006, p. 85)

Em 1937, ano em que foi criada a Lei do Tombamento, vigorava no Brasil a Era Vargas, um governo centralizador e autoritário<sup>6</sup>, cuja política de Estado tencionava criar um ideário de nação formado por uma “identidade cultural que gerasse laços histórico-afetivos”. Mitigavam-se, para tanto, os contrastes sociais, e em lugar disso erigia-se um “símbolo homogêneo de nacionalidade” que legitimasse o Estado Novo (1937-1945). A herança cultural selecionada pela Administração Pública naquele tempo privilegiava os bens por seus atributos de excepcionalidade, monumentalidade e memorialismo (CORDIDO, 2015, p. 295).

Isso se confirma pelo fato de que desde a década de 1930 até nossos dias, apesar de grandes avanços, a predominância de bens tombados seja daqueles representativos do “monumento de pedra e cal”, tornando possível vislumbrar a face político-ideológica da ação preservacionista. A esse respeito comenta Joaquim Arruda Falcão:

A política federal de preservação do patrimônio histórico e artístico se reduziu praticamente à política da preservação arquitetônica do monumento de pedra e cal. O levantamento sobre a origem social do monumento tombado indica tratar-se de: a) monumento vinculado à experiência vitoriosa da etnia branca; b) monumento vinculado à experiência vitoriosa da religião católica; c) monumento vinculado à experiência vitoriosa do Estado (palácios, fortes, fóruns etc.) e na sociedade (sedes de grandes fazendas, sobrados urbanos etc.) da elite política e econômica do país. [...]. De um total de 810 processos de tombamento realizados entre 1938 e 1981, 50,9% são bens católicos (igrejas, mosteiros, conventos etc.), 0,2% são bens protestantes, e menos da metade, 48,9%, são bens não religiosos. (FALCÃO, 1984, p. 28 apud CHAGAS, 2006, p. 108-109)

---

<sup>5</sup> Atual Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.

A partir dessas noções, fica claro como o ideal de nacionalismo para o governo Vargas era distante do ideal de nação do modernismo brasileiro.

De um lado, Mário de Andrade formulava um projeto de lei que amalgamava no interior do conceito de patrimônio as mais diversas manifestações culturais, contrariando o espírito monumental (grandiloquente) e de exclusivo viés material dos bens da cultura, antecipando em 27 anos as tendências da Carta de Veneza de 1964<sup>7</sup>, e em 51 anos o significado sociológico que a CRFB/88 daria ao *patrimônio cultural*.

De outro, o Estado Novo, ao qual a filosofia política de Rodrigo Melo Franco de Andrade refletiu, queria disseminar uma cultura de natureza propagandista e populista, nivelando toda a riqueza do Brasil num único degrau e privilegiando determinados segmentos culturais (da elite) em detrimento de outros (economicamente mais vulneráveis). (CORDIDO, 2015, p. 296)

### **3.2. Conceito de Tombamento**

Pelas sempre autorizadas lições de José Maria Pinheiro Madeira, o tombamento é “um ato administrativo realizado pelo poder público com o objetivo de preservar, através da aplicação de legislação específica, bens de valor histórico, cultural, arquitetônico, ambiental e também de valor afetivo para a população, impedindo que venham a ser destruídos ou descaracterizados.” (MADEIRA, 2022, p. 10).

Baseando-se no conceito formulado por Adriana Zandonade (2012), Hely Lopes Meirelles (2016, p. 699) afirma que “o tombamento é a declaração pelo Poder Público do valor histórico, artístico, paisagístico, turístico, cultural ou científico de coisas ou locais que, por essa razão, devam ser preservados, de acordo com a inscrição em livro próprio”.

Na esteira de Santos (2001, p. 240), em seu dicionário jurídico, o tombamento foi definido como a “confirmação processada pelo poder público quanto ao valor histórico, artístico, paisagístico, turístico, cultural ou científico de coisas, locais, prédios, monumentos, trechos de cidades, ou mesmo cidades inteiras, assegurando inscrição em livro próprio a sua preservação e memória histórica”.

Seguindo por essa linha, Carvalho (2020, p. 1.097) complementa, asseverando que “mediante esse instituto, o poder público visa à proteção do meio ambiente, no que tange à conservação dos aspectos da história, arte e cultura de um povo”.

---

<sup>6</sup> Após a edição do Decreto-Lei n 25/1937, um dos reflexos da postura autoritária desse período, foi a edição da Lei n° 3.866/1941, apenas quatro anos depois, instituindo o destombamento, em vigor até os dias de hoje. “Ele foi regulamentado para que, em caso de haver interesse público que se sobreponha ao interesse e função social do tombamento, este possa ter sua salvaguarda cancelada, ficando esta decisão a cargo do chefe máximo do Estado nacional.”. (SOARES, 2021, p. 2)

<sup>7</sup> Importante carta patrimonial internacional sobre conservação e restauração de monumentos e sítios, redigida no II Congresso Internacional de Arquitetos e Técnicos dos Monumentos Históricos. Conselho Internacional de Monumentos e Sítios (ICOMOS).

Não muito diferente é a definição de Rabello (2015, p. 2-3) de que o tombamento seja “um instrumento jurídico criado por lei federal (Decreto-lei nº 25/1937) que tem por objetivo impor a preservação de bens materiais, públicos ou privados, aos quais se atribui valor cultural para a comunidade na qual estão inseridos”.

Rabello (2015, p. 4) continua, apontando para o fato de que a “preservação é o gênero que pode ter uma diversidade de formas ou tipos de proteção do qual o tombamento é uma espécie. O uso de uma ou outra tipologia de instrumento jurídico para preservação do patrimônio cultural brasileiro dependerá do seu desenho normativo. É a norma infraconstitucional que dirá para que serve cada tipo de instrumento de preservação, sua finalidade, seu objeto e a forma de usá-lo.”.

Em âmbito federal, o tombamento é regulamentado pelo Decreto-Lei nº 25/1937, que ainda hoje é o seu diploma legal disciplinador (norma geral) e o procedimento está regulado pela Lei nº 6.292/75. (MADEIRA, 2022, p. 12)

Realmente, o tombamento não é o único instrumento de proteção jurídica do patrimônio cultural brasileiro, afinal em conjunto com ele figuram os institutos do inventário, do registro, da vigilância, da desapropriação e também a abertura para novas formas de acautelamento e preservação (CRFB, art. 216, § 1º), além de “várias leis que cuidam da proteção ao patrimônio cultural, sem que a tutela do Estado se faça mediante processo administrativo de tombamento” (ALVES, 2008, p. 71; MADEIRA, 2022, p. 17).

O tombamento é um instrumento de proteção jurídica de natureza administrativa, pois que manejado pelo poder executivo, cuja competência material é concorrente (cumulativa) entre os entes públicos da Administração Direta (União, Estados, Distrito Federal e Municípios), conforme preceito constitucional. Em razão disso, é correto dizer que se todos os entes federativos podem tomar, logo o mesmo bem pode simultaneamente receber mais de um tombamento, sem que um interfira nos demais.

### **3.3. Direito de Propriedade e Obrigações do Tombamento**

O tema da intervenção do Estado na propriedade, por sua natureza, a intervenção poderá ser supressiva (expropriação e desapropriação) ou restritiva (servidão, requisição e limitação administrativas, mais ocupação temporária e tombamento). Com relação à matéria, nos esclarece José dos Santos Carvalho Filho:

A intervenção restritiva é aquela em que o Estado impõe restrições e condicionamentos ao uso da propriedade, sem, no entanto, retirá-la de seu dono. Este não poderá utilizá-la a seu exclusivo critério e conforme seus próprios padrões, devendo subordinar-se às imposições emanadas pelo Poder Público, mas, em compensação, conservará a propriedade em sua esfera jurídica. [...] Intervenção supressiva, a seu turno, é aquela em que o Estado, valendo-se da supremacia que possui em relação aos indivíduos, transfere coercitivamente para si a propriedade de terceiro, em virtude de algum interesse público previsto na lei. O efeito, pois, dessa forma interventiva é a própria supressão da propriedade das mãos de seu antigo titular. (CARVALHO FILHO, 2011, p. 717)

Em relação a intervenção restritiva, Carvalho (2020, p. 1.050) ensina que, nesse caso, embora “o particular conserve o seu direito de propriedade, não poderá mais exercê-lo em sua plenitude, ficando a utilização do bem sujeita às limitações impostas pelo Estado, de forma a garantir a satisfação das necessidades coletivas.”.

Sendo forma de intervenção restritiva, em verdade, o tombamento atinge o caráter absoluto da propriedade ao mitigar o direito de propriedade, devido à criação e execução de regras que limitam o seu uso pelo proprietário, impostas com o intuito de evitar a destruição do bem tombado, a fim de que não sejam perdidas informações relevantes à história do país, arraigadas no testemunho material que o bem representa.

As obrigações ou efeitos gerados pelo tombamento são compartilhados entre o proprietário do bem tombado, a vizinhança e o ente público, dividindo-se em três categorias:

1) obrigações positivas ou obrigações de fazer (direito de preferência, inalienabilidade, dever de conservação, dever de comunicação em caso de extravio e registro especial); 2) obrigações negativas ou de não fazer (retirada do país e não destruição) e 3) obrigação de tolerar (fiscalização).

Para melhor ilustrar, José Maria Pinheiro Madeira (2022) lembra que o moderno conceito de propriedade é composto pelos poderes (uso, gozo, disposição e defesa), limites (propriamente ditos, de não fazer – *non facere* – e de tolerar – *pati*) e deveres positivos (limites impróprios, *facere*).

Assim, o proprietário não poderá exercer seus poderes de modo absoluto, tendo em vista que os limites do tombamento o restringem e terá como obrigações positivas (de fazer): o dever de comunicação em caso de perda, extravio, deslocação, necessidade de conservação, alienação judicial e aquisição do bem. Serão suas obrigações negativas (de não fazer): não exportação e não destruição. E suas obrigações de suportar (tolerar): vigilância permanente do IPHAN.

Os proprietários dos imóveis vizinhos ao bem tombado terão obrigações negativas (de não fazer): não construir obra que impeça a visualização do bem cultural nem colocar anúncios e cartazes nele. Por fim, as obrigações do IPHAN serão positivas (de fazer): executar e custear medidas de conservação do bem quando o proprietário comunicar incapacidade financeira; fiscalização e promover a averbação do tombamento no Registro de Imóveis. (MADEIRA,

2022, p. 19; ALEXANDRE, DEUS, 2015, p. 919)

O bem tombado (público ou privado) está imerso no atributo da *imodificabilidade* (MEDAUAR, 2018, p. 337), não podendo o proprietário nele, por exemplo, realizar alterações, modificá-lo por meio de reparações, pinturas ou restaurações, sem prévia autorização especial do Iphan, tampouco destruir, mutilar ou demolir o bem tombado, sob pena de multa de 50% (cinquenta por cento) sobre o dano causado, haja vista que os atentados cometidos contra os bens tombados sejam equiparados aos cometidos contra o patrimônio nacional. Infrações dessa natureza que atinjam bem público tombado acarretarão multa a ser suportada pessoalmente pela autoridade responsável pelo dano (Decreto-Lei nº 25/1937, art. 17, caput e parágrafo único; art. 21).

### 3.4. Tipos Legais de Tombamento

O critério para que um bem natural ou cultural seja considerado parte integrante do patrimônio histórico e artístico nacional é a sua inscrição, separada ou agrupadamente, num dos quatro Livros do Tombo (Decreto-Lei nº 25/1937, art. 1º, § 1º), podendo cada um deles ter vários volumes, quais sejam:

3.4.1. *Livro do Tombo Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico*: dedicado as coisas pertencentes às categorias de arte arqueológica, etnográfica, ameríndia e popular, monumentos naturais, sítios e paisagens.

3.4.2. *Livro do Tombo Histórico*: reúne as coisas de interesse histórico e as obras de arte histórica.

3.4.3. *Livro do Tombo das Belas Artes*: ligado as obras de arte erudita, nacional ou estrangeira.

3.4.4. *Livro do Tombo das Artes Aplicadas*: designado para as obras que se incluam na categoria das artes aplicadas, nacionais ou estrangeiras (Decreto-Lei nº 25/1937, art. 4º, incisos I ao IV).

O patrimônio histórico e artístico nacional definido pelo Decreto-Lei nº 25/1937 reúne “o conjunto dos bens móveis e imóveis existentes no país e cuja conservação seja de interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história do Brasil, quer por seu excepcional valor arqueológico ou etnográfico, bibliográfico ou artístico”, sendo um dos primeiros conceitos legais de patrimônio cultural no Brasil (Decreto-Lei nº 25/1937, art. 1º; FIORILLO, 2010, p. 25).

Por equiparação, também são sujeitos ao tombamento os “monumentos naturais, bem como os sítios e paisagens que importe conservar e proteger pela feição notável com que tenham sido dotados pela natureza ou agenciados pela indústria humana.” (Decreto-Lei nº 25/1937, art. 1º, § 2º)

Enquanto isso, é sempre válido lembrar de que a intervenção provocada pelo tombamento

tem natureza parcial, por obstruir uma parcela dos direitos de propriedade, fato que o distingue da desapropriação. (ALMEIDA, 2019, p. 605; DI PIETRO, 2020, p. 363; ALEXANDRE; DEUS, 2017, p. 914). Resumidamente, pode-se concluir que:

[...] não há dúvida de que o tombamento é uma qualificação autônoma, uma hipótese a mais no conjunto das restrições parciais ao direito de propriedade. Com fundamento do texto constitucional, nas leis e regulamentos, faz-se por ato administrativo com prévio procedimento administrativo que culmina como o registro em livro específico e atende à necessidade de preservação da identidade de um povo. (SANTOS, 2020, p. 892)

Segundo a legislação federal, o tombamento será: de ofício, voluntário, compulsório (ou contencioso), provisório ou definitivo.

O *tombamento de ofício* não depende de anuência e é feito quando os bens pertencerem ao poder público (União, Estados, Distrito Federal e Municípios). Nesse caso, a ordem de inscrição imediata virá do diretor do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan), devendo expedir-se notificação à entidade a quem a coisa tombada pertencer ou sob cuja guarda estiver, a fim de produzir os necessários efeitos. Portanto, não dependerá da tramitação de um processo administrativo. (Decreto-Lei nº 25/1937, art. 5º)

Já o tombamento de coisa pertencente à pessoa natural ou à pessoa jurídica de direito privado realizar-se-á de modo voluntário ou compulsório, estando estas modalidades inseridas na classificação ligada à sua constituição ou procedimento aplicável. (Decreto-Lei nº 25/1937, art. 6º)

O *tombamento voluntário* se reveste de dois critérios: 1) através do pedido do próprio proprietário do bem que detiver os requisitos necessários para integrar o patrimônio histórico e artístico nacional, a juízo do Conselho Consultivo do Iphan, ou 2) pela anuência escrita do proprietário quando do recebimento da notificação para que o bem seja inscrito em qualquer dos Livros do Tombo. (Decreto-Lei nº 25/1937, art. 7º)

O *tombamento compulsório (ou contencioso)* ocorrerá quando o proprietário, uma vez notificado, não anuir com a inscrição do bem. Uma vez instaurado o procedimento administrativo, a fase de impugnação terá observância obrigatória do “devido processo legal para sua formalização”, que concederá ao dono do imóvel o exercício do contraditório e da ampla defesa, “no intuito de que este possa comprovar, se for o caso, a inexistência de relação entre o bem a ser tombado e a proteção ao patrimônio cultural.” (ALEXANDRINO; PAULO, 2021, p. 1.118; MEIRELLES, 2016, p. 700; ROSSI, 2020, p. 1.266; Decreto-Lei nº 25/1937, art. 8º).

Em síntese, o procedimento do *tombamento compulsório*, nos termos do art. 9º do Decreto-Lei nº 25/1937, deve conter: parecer do órgão técnico (no âmbito federal é o IPHAN); notificação ao proprietário para anuir ou impugnar; manifestação do órgão que tomou a

iniciativa do tombamento; decisão pelo órgão técnico (no caso, o Conselho Consultivo) da qual caberá recurso ao Presidente da República no âmbito federal (Decreto-Lei nº 3.866/1941); homologação pelo Ministro da Cultura, e inscrição do bem do Livro do Tombo ou o arquivamento do processo (ALMEIDA, 2019, p. 606; DI PIETRO, 2020, p. 369).

Quanto aos efeitos temporais ou à eficácia da determinação, o tombamento pode ser provisório ou definitivo. O *tombamento provisório* existe como medida cautelar administrativa, de caráter assecuratório, cujo propósito é garantir o resultado prático do processo administrativo de tombamento, ao ter início pela notificação e desde logo limitar o uso da coisa por seu dono, na chance de que o poder público presuma a provável destruição do bem durante o curso do processo (GARCIA, 2014, p. 642)

Por sua vez, é chamado de *tombamento definitivo* aquele que teve seu processo concluído com a inscrição do bem no competente Livro do Tombo e, no caso de bens imóveis, com a inscrição no Cartório de Registro de Imóveis e averbação ao lado da transcrição do domínio, por iniciativa do órgão competente do Iphan (Decreto-Lei nº 25/1937, arts. 10 e 13).

Constata-se, pelo exposto, que o tombamento de bens imóveis submete-se a um registro duplo, sendo um de natureza administrativa, e outro de natureza cartorial. Destaque-se que, apesar de existir a figura do tombamento provisório, é imperativo dizer que o tombamento é uma intervenção permanente na propriedade. Em suma, sem caráter temporário.

Outrossim, depois do parecer do Conselho Consultivo do Iphan, deve existir a homologação do tombamento pelo ministro de governo que trate da pasta da cultura, como forma de *controle externo* do ato, podendo anulá-lo ou revogá-lo (Lei nº 6.292/1975, art. 1º, caput e parágrafo único).

### **3.5. Tipos Doutrinários de Tombamento**

A doutrina elaborou outras espécies de tombamento, sendo elas: quanto ao objeto, alcance ou destinatários (tombamento geral ou individual); quanto à extensão (tombamento total ou parcial), quanto à quantidade (tombamento cumulativo), e quanto às formas (tombamento por ato legislativo e tombamento por ato judicial). (GARCIA, 2014, p. 642; CARVALHO, 2020, p. 1.103-1.104)

De um lado, no *tombamento geral (ou coletivo)* existe a expedição de uma norma que sujeita quantidade indeterminada de bens às restrições impostas pelo ente público, fazendo com que o tombamento se aplique a um bairro ou até mesmo a uma cidade inteira, “quando retratam aspectos culturais do passado” (BARREIROS, 2014, p. 28). Por outro lado, o *tombamento individual* recairá sobre bem cultural especificado no ato.

A fim de tornar esses conceitos mais claros, Wander Garcia<sup>8</sup> exemplifica-os:

Quanto ao objeto, o tombamento pode alcançar tanto bens imóveis individualmente considerados (um prédio histórico), um conjunto arquitetônico (o Pelourinho, em Salvador), um bairro (o Centro do Rio de Janeiro), uma cidade (Ouro Preto, [em Minas Gerais]) e até um sítio natural. Pode também alcançar bens móveis, como a mobília da casa de um personagem histórico, como Santos Dumont. (GARCIA, 2014, p. 641)

Ademais, no *tombamento parcial* somente uma parcela do bem será afetada pelo instituto, como no tombamento da fachada de uma fazenda histórica, considerando que apenas essa parte do bem seja uma referência de valor histórico, artístico e cultural.

Contrariamente, como o próprio nome aduz, o *tombamento total* recairá sobre a totalidade do bem, quando ele por completo for considerado um testemunho histórico, artístico e cultural.

Do mesmo modo, o *tombamento cumulativo* é denominado quando mais de um ente político tomba um mesmo bem (GARCIA, 2014, p. 642). Quando por exemplo um prédio histórico recebe, ao mesmo tempo, o tombamento federal, estadual e municipal ou dois deles.

Saliente-se ainda que, além de ser um *ato administrativo* por excelência, é possível que o tombamento advinha de ato legislativo, sendo o único e maior exemplo o tombamento de documentos e sítios detentores de reminiscências históricas dos antigos quilombos, estatuído na Constituição Federal (CRFB, art. 216, § 5º).

Portanto, com toda certeza, qualquer outra forma de tombamento por força de lei padecerá de inconstitucionalidade, pois o Excelso Pretório já decidiu que o tombamento levado a efeito mediante diploma legislativo rompe o princípio da separação e da harmonia entre poderes, “haja vista que tal ato de restrição à propriedade insere-se no rol de atribuições típicas da Administração, à qual compete, observando a legislação pertinente, estabelecer o alcance da limitação ao direito de propriedade”.<sup>9</sup>

Analogamente, também é possível o tombamento se manifestar por meio de ato judicial, no caso em que perante uma ação coletiva (ação popular ou ação civil pública), um juiz decreta a inscrição de um bem cultural num dos Livros do Tombo (GARCIA, 2014, p. 642). Não se podendo olvidar de que o controle externo do ato administrativo do tombamento também é desempenhado pelo Poder Judiciário, resumindo-se ao controle de legalidade (ALMEIDA, 2019, p. 606).

---

<sup>8</sup> De semelhante modo, Rafael Carvalho Rezende de Oliveira descreve uma lista concisa dos principais bens tombados pelo Iphan: “Exemplos de bens tombados pelo IPHAN (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional): Centro Histórico de Salvador [Bahia]; conjunto arquitetônico e paisagístico da Pampulha e de Ouro Preto (Minas Gerais); Casa de Gilberto Freyre (Recife); Estação da Luz (São Paulo); Corcovado, Estádio do Maracanã, Morro do Pão de Açúcar e conjunto arquitetônico e paisagístico de Parati (Rio de Janeiro)”. (OLIVEIRA, 2021, p. 1.116)



## 4. TOMBAMENTO E REGISTRO DE IMÓVEIS

### 4.1. Cartórios Imobiliários no Brasil

As *serventias extrajudiciais* são populares e historicamente reconhecidas como *cartórios*, locais onde se operam registros dos mais variados atos, fatos e negócios jurídicos, cuja missão é servir de mecanismo estatal para, mais do que conceder fé pública aos atos ali praticados, contribuir para a manutenção da segurança jurídica das relações sociais, públicas e privadas, promovendo a cidadania, a estabilidade, a previsibilidade, a garantia das obrigações e a proteção dos direitos.

Somente em 1916, com a elaboração do primeiro Código Civil brasileiro é que o Registro Imobiliário alçou o status de instituição pública encarregada de constituir direitos reais e atribuir presunção relativa de veracidade a esses direitos como consequência da inscrição “de todos os títulos destinados a criação, transmissão, modificação ou extinção de direitos reais, especificando ainda que seriam registradas as sentenças de inventário e partilha, bem como as de divisão e demarcação” (CC/1916, art. 532).

Muitos foram os decretos posteriores que aprofundaram as dinâmicas de trabalho nessa seara. Todavia, destacamos o advento da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973, alterada pela Lei nº 6.216/1975), cujo marco foi instaurar a adoção do *fólio real* no Brasil, que é o nosso sistema atual.

A partir dele foi criado “um sistema registrário que tem sua organização com foco no imóvel. Desta forma, todos os atos praticados sobre o imóvel se encontram, no sistema atual, em um único lugar, ou seja, no livro que o descreve. Assim, foram criadas as matrículas [...]”. (CASSETTARI, 2016, p. 71)

A grande inovação produzida pela Lei de Registros Públicos foi a “*matrícula do imóvel*, em que este é individuado e caracterizado, de modo a eliminá-lo de dúvida em relação a outro para, a contar dela, serem feitos os registros respeitantes ao bem.” (CENEVIVA, 2010, p. 587 apud CASSETTARI, 2016, p. 71)

A respeito da matrícula do imóvel, Christiano Cassettari nos ensinará que:

[...] a matrícula é o cadastro do imóvel a partir do qual os acontecimentos que influam em algum direito real sobre o referido imóvel devem ser ali assentados em uma sequência de atos encadeados. Não podemos confundir a matrícula com o registro (*stricto sensu*) ou a averbação, que são os atos sobre ela lançados, visando exprimir a constituição, transmissão, alteração ou extinção dos direitos reais referentes ao imóvel cadastrado na matrícula. (CASSETTARI, 2016, p. 71) [grifo nosso]

Pode-se definir o registro de imóveis como “a instituição competente para a formação e conservação do assento dos dados relacionados aos direitos reais previstos na legislação pátria,

bem como das demais informações cuja inscrição a lei determinar para efeitos de publicidade.” (CASSETTARI, 2016, p. 10).

O Serviço de Registro de Imóveis (popularmente conhecido como cartório imobiliário) é uma categoria dentro dos Serviços Notariais e Registrais, referendada pela Constituição Federal como atividade de serviço público com gestão privada, visto que o exercício das atividades notarial e registral acontecem em caráter privado, por delegação do Poder Público a profissionais do Direito que são dotados de fé pública (CRFB, art. 2362; Lei nº 8.935/1994, art. 3º3).

Conclui-se disto que “as atividades notariais e registrais são públicas por excelência, sendo exercidas, contudo, em caráter privado, por particulares investidos na função pública por delegação.”. Em razão do caráter privado que o exercício dessas atividades possui, os funcionários contratados para auxiliar na prestação dos serviços (chamados de *prepostos* pela lei), são “contratados diretamente pelo delegado, por meio do regime previdenciário comum (INSS) e pelas normas contidas na Consolidação das Leis do Trabalho (CLT).”. (CASSETTARI, 2016, p. 8).

Os “chefes do cartório” (notários ou tabeliães e oficiais de registro ou registradores) são os responsáveis pela administração da serventia (Lei n. 8.935/94, art. 41; Lei n. 6.015/73, art. 11) e são fiscalizados pelo Poder Judiciário.

Não obstante, é imprescindível dizer que eles são escolhidos através de concurso público de provas e títulos, realizado pelo Poder Judiciário, dos quais a Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), o Ministério Público, um notário e um registrador devem acompanhar todas as fases (art. 15 da Lei n. 8.935/94), não se permitindo a vacância de nenhuma delegação por mais de 06 (seis meses), sem abertura de concurso. Esta diretriz é copiosamente perseguida pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), de acordo com suas normas regulamentadoras deste tipo de concurso (Resoluções 80 e 81, de 9/6/2009). (CASSETTARI, 2016, p. 8 e 12).

A Lei Federal nº 10.169/2000 é a responsável por estabelecer as normas gerais para afixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro. Por conseguinte, o STF firmou entendimento de que a natureza jurídica das custas cartoriais é da modalidade de tributo conhecido como taxa (RE 116.208-2, DOU de 8/6/1990).

Interessante observar, ainda, que a natureza do instituto do tombamento em muito se assemelha com a dos registros e tabelionatos, pois as ferramentas de trabalho manejadas entre os dois são praticamente as mesmas, levando em conta o fato de realizarem registros em livros específicos, não sendo equívoco dizer que o tombamento também possua uma natureza cartorial, vide seu berço histórico português. (SOUZA FILHO, 1992, p. 158).

---

<sup>9</sup> Vide decisões: STF, RE 854.073/MG, Rel. Min. Dias Toffoli, julgamento 21/02/2017, publicação 02/03/2017; STF, ADI 1.706/DF, Tribunal Pleno, Rel. Min. Eros Grau, DJe de 12/9/2008; Representação 1.312, Pleno, Rel. Min. Celio Borja, RTJ 128/515; AI nº 714.949 AgR/RJ, Rel. Min. Roberto Barroso, DJe 08/09/2017; AI nº 738.932/SP, DJe de 26/11/2012 e RE nº 596.739/MG, DJe de 26/8/2013, ambos de relatoria do Min. Dias Toffoli.

Como já mencionado, a principal finalidade dos serviços notariais e registrais, neles incluído os Registros de Imóveis, é dar segurança jurídica aos titulares (segurança estática) e aos adquirentes de imóveis (segurança dinâmica), esta última de atribuição do tabelião. Uma das formas de se alcançar essa segurança jurídica é por meio da publicidade, princípio através do qual as serventias devem inscrever fatos juridicamente relevantes e publicar direitos que presumidamente sejam por todos conhecidos. (CASSETTARI, 2016, p. 10).

Por assim dizer, a publicidade deverá ser livre e ilimitada, ressalvados os casos em que a lei expressamente determinar, mas em relação às serventias imobiliárias nenhum caso de exceção está legalmente programado. A forma mais comum de publicidade é pelo fornecimento de certidões. (CASSETTARI, 2016, p. 10).

Para tanto, a Lei nº 6.015/1973, conhecida por Lei de Registros Públicos (LRP), atribui aos cartórios imobiliários a competência do “registro e averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais, sobre imóveis reconhecidos em lei, *inter vivos* ou *mortis causa*, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.” (CASSETTARI, 2016, p. 10; Lei nº 6.015/1973, art. 172).

Sequencialmente, não se pode omitir a existência de outras atribuições próprias aos registros de imóveis, as quais compreendem: organização, conservação e controle do ingresso de atos no fólio real, feito a partir do exame da legalidade desses atos e de sua adequação com exigências e requisitos normativos, ao que se nomeia de *qualificação registral*. (CASSETTARI, 2016, p. 10).

No tocante aos livros atribuídos especificamente ao Registro de Imóveis, além dos Livros Gerais, comuns a todas as serventias (Livro de Visitas e Correição e Livros-caixa), segundo a Lei nº 6.015/1973 estão elencados os seguintes: Livro nº 1 – Protocolo (art. 174); Livro nº 2 – Registro Geral (art. 176); Livro nº 3 – Registro Auxiliar (art. 177); Livro nº 4 – Indicador Real (art. 179), e Livro nº 5 – Indicador Pessoal (art. 180); Livro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros (Lei nº 5.709/71, art. 10, I, II e III).

Por conseguinte, mesma legislação orienta que no registro de imóveis, além da matrícula, também se fará o registro do ato de tombamento definitivo, sem conteúdo financeiro (art. 167, I, item 46) e averbação do processo de tombamento de bens imóveis e de seu eventual cancelamento, igualmente sem conteúdo financeiro (art. 167, II, item 36). Ambos os dispositivos foram incluídos pela Medida Provisória nº 1.085/2021, convertida na Lei nº 14.382/2022 que dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP).

Nesse contexto, o doutrinador Luiz Guilherme Loureiro traça importantes considerações acerca do registro do ato de tombamento definitivo de bens imóveis:

O tombamento é ato administrativo para conservação do patrimônio histórico e cultural de imóveis de grande valor cultural e pode recair sobre um imóvel isoladamente ou sobre um conjunto de imóveis (v.g., Ouro Preto). Tal ato restringe a propriedade no que concerne ao direito de transformação, mas não impede a alienação do bem, observado o direito de preferência do Poder Público concernente. O registro do ato de tombamento é realizado no Livro 3, de forma integral. Sem prejuízo de tal registro, em cada imóvel onerado deverá ser procedida à averbação do tombamento. (LOUREIRO, 2021, p. 1.099)

#### 4.2. Tombamento, Registros Públicos e o Projeto De Lei Nº 525/2022

Recuperando um pouco do que anteriormente se observou, o tombamento provisório e o definitivo de bens imóveis pode ser declarado por ato administrativo, legislativo (único caso permitido é o da CRFB, art. 216, § 5º) ou por decisão judicial. “O tombamento é averbado na matrícula do imóvel afetado, mas deve ser feito também o registro integral do tombamento no Livro 3.”. (LOUREIRO, 2021, p. 1.118).

Embora a legislação federal não tenha previsão expressa de que o registro integral do tombamento deva se realizar no Livro nº 3, o Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça, do Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro, apresenta dispositivo expresso nesse sentido:

Art. 476. O registro do tombamento definitivo de bem imóvel decretado pela União, Estado ou Município, requerido através de ofício do órgão competente, será efetuado no Livro 3, de Registro Auxiliar, além de averbado à margem da respectiva transcrição e na matrícula, na qual constará a remissão ao registro.

Parágrafo único. Averbar-se-á à margem da transcrição ou na matrícula o tombamento provisório de bem imóvel.

Art. 477. No Livro 3, os atos serão lançados em resumo, arquivando-se no Registro de Imóveis a via original do instrumento particular e outros títulos apresentados, caso o Serviço não disponha de microfilmagem ou processo de digitalização, e certificando-se o ato praticado na cópia devolvida à parte. (CNCJ-Parte Extrajudicial, 2021, p. 261)

Nos termos do que ensina Alexandre Augusto de Paiva Barreiros, “efetuado o registro no Livro 3, deve ser averbado ainda na forma de remissão recíproca no Livro 2, o tombamento sofrido pelo imóvel objeto do fôlio real, donde se emanara a obrigatoriedade da observância da função social a que está afetada o bem. Assim, compilando, temos que registrados tombamentos definitivos obedecem procedimento duplo, são efetuados mediante a transcrição do inteiro teor do *ato tombativo* no Livro 3 e averbado sob a forma de remissão recíproca no Livro 2.”. (BARREIROS, 2014, p. 31)

Apesar de não haver obrigação expressa do Decreto-Lei nº 25/1937, mas sim pela Corregedoria Geral de Justiça em seu Código de Normas no estado fluminense, o ingresso do tombamento provisório no registro de imóveis é concebido como algo positivo por Barreiros (2014, p. 32), que considera esse ato pertinente “em homenagem a necessária publicidade que se deve dar aos imóveis que se encontram na iminência de serem tombados como medida de se implementar segurança jurídica e transparência nas transações imobiliárias”.

No seio dessas constatações, Maria Sylvia Zanella Di Pietro (2020) postula:

A transcrição no Registro de Imóveis não integra o procedimento, pois mesmo sem ela o tombamento produz efeitos jurídicos para o proprietário. Tem-se entendido que a falta de registro apenas impede as entidades públicas de exercerem o direito de preferência para aquisição do bem tombado conforme previsto no artigo 22 do Decreto-lei nº 25.

No entanto, esse dispositivo foi revogado pelo artigo 1.072, I, do novo CPC1. Com isso, parece ter desaparecido o direito de preferência da União, Estados e Municípios, embora permaneça a obrigação de inscrição do tombamento no Registro de Imóveis como meio de dar publicidade à existência do regime especial do bem tombado. (DI PIETRO, 2020, 370) [grifos nossos]

Como podemos constatar, a visão da doutrina administrativista parte do ponto de que o ato de tombamento tem natureza administrativa, fazendo com que sua validade dependa exclusivamente da inscrição no Livro do Tombo. Observe-se também que, anteriormente, a inscrição do ato no registro de imóveis tinha o objetivo de resguardar o direito de preferência do Estado nas alienações extrajudiciais, direito esse que não mais vigora, exceto a preferência do Estado nos *leilões judiciais*.

Os argumentos doutrinários do segmento notarial e registral interpretam a inscrição no Registro de Imóveis à luz do princípio da concentração<sup>10</sup>, e com isso declaram o seu status de elemento validativo para a existência do ato de tombamento, pois sua ausência na matrícula no imóvel (que alçou a chancela de patrimônio cultural) poderia indicar a inexistência e/ou ineficácia do próprio tombamento em face de possíveis adquirentes da propriedade.

No recentíssimo julgado do STJ no Incidente de Assunção de Competência nº 13 (Tema IAC 13), o caráter da averbação do tombamento foi classificado como compulsório:

[...] 11. A anterior publicidade dos atos administrativos em nada impede o registro, ainda que este também atenda a esse mesmo princípio. São vários os atos públicos, inclusive judiciais, que são de averbação ou registro compulsórios (p. ex. sentenças, desapropriações e tombamentos). Tanto mais se diga da medida facultativa, requerida expressamente pelo Ministério Público no âmbito da sua função institucional de defesa do meio ambiente.

Mas acerca dos bens detentores da marca do tombamento federal acometidos por ações criminosas, o STJ já emitiu decisão de que a carência de inscrição imobiliária não se constitui em fator impeditivo a que o judiciário conheça da demanda e da validade da intervenção restritiva, pois o tombamento definitivo (em princípio) não seria invalidado pela ausência da inscrição e averbação do bem no competente registro de imóveis:

PROCESSUAL PENAL. CRIME DE INCÊNDIO. BENS TOMBADOS. CARÊNCIA DE TRANSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA. COMPETÊNCIA. Cabe à Justiça Federal o processo-crime contra bens tombados pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, sem relevância obstativa a falta de inscrição no registro imobiliário. (STJ, CC 19.157 /MG, Rel. Min. José Dantas, Terceira Seção, julgamento 27/03/1998, DJ 03/08/1998, p. 74)

O Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão (TJ-MA), seguindo a mesma premissa, entende que a averbação do tombamento no registro imobiliário não seja condição de validade ou eficácia do ato, *in verbis*:

EMENTA. PENAL E PROCESSUAL PENAL. CRIME AMBIENTAL. ART. 63, DA LEI Nº 9.605/93. APELO DA DEFESA. TESE DE ATIPICIDADE DA CONDUTA. AUSÊNCIA DE AVERBAÇÃO DO TOMBAMENTO JUNTO AO REGISTRO IMOBILIÁRIO. PRESCINDIBILIDADE. CENTRO HISTÓRICO DE SÃO LUÍS/MA. PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL NACIONAL. DECRETO-LEI 10.089/86. REDIMENSIONAMENTO DA PENA. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. Nos termos do art. 216, § 1º, da Constituição Federal, o tombamento constitui uma das modalidades de intervenção restritiva na propriedade, que visa a proteção do patrimônio histórico, artístico e cultural brasileiro. Formaliza-se através de um procedimento administrativo, que conduz ao ato final de inscrição do bem em um dos Livros do Tombo, momento a partir do qual torna-se eficaz. **2. A averbação do tombamento no registro imobiliário não é condição de validade ou eficácia, e seu eventual descumprimento não retira a proteção do bem. Constitui uma faculdade, que visa resguardar o direito de terceiros, eventualmente interessados na sua aquisição.** Inteligência do art. 13, do Decreto-lei nº 25/1937. Precedentes. Tese de atipicidade da conduta afastada. 3. Constatando-se que o Decreto-Lei nº 10.089/86 (fls. 116/121), submeteu a Tombamento não somente o imóvel em lide, mas todo o Centro Histórico de São Luís/Ma, tornando-o Patrimônio Histórico e Cultural Nacional, bem como, restando evidenciado que o acusado alterou o aspecto e estrutura do imóvel tombado, sem qualquer autorização dos Órgãos competentes, conforme vistoria realizada, não há que se falar em atipicidade da conduta. 4. Evidenciado que a dosimetria penal pautou-se nos ditames do art. 59 e 68 do Código Penal, a manutenção da reprimenda é medida que se impõe. 5. Apelo não provido. (TJ-MA, AC 026668/2017. Relator: Desembargador João Santana Sousa. 1ª Câmara Criminal. Julgamento em: 17/09/2019)

Tratando ainda do tema da averbação dos bens tombados nos cartórios de imóveis, importante comentar do recente do Projeto de Lei nº 525/2022, de relatoria do deputado federal Fábio Trad (PSD-MS), que altera a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) dando nova redação ao art. 167, II, para incluir a obrigatoriedade de averbação na matriculado Registro de Imóveis de: 1) tombamentos provisórios e definitivos de bens imóveis, declarado por ato administrativo, legislativo ou decisão judicial; 2) das restrições próprias de imóveis reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural por forma diversa do tombamento, 3) e das restrições próprias dos imóveis situados na vizinhança dos bens tombados ou reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural.

Além disso, propõe também que os tombamentos e as restrições já realizadas deverão ser averbadas na matrícula dos respectivos imóveis no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias “contados da publicação da lei”. E, prosseguindo, nos casos de ausência da realização do averbamento dentro do prazo, os tombamentos e as restrições já realizadas nos imóveis reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural ou nos bens do entorno que também sofram restrições, deixarão de produzir efeitos para terceiros adquirentes (PL 525/2022, art. 2º, caput e parágrafo único).

---

<sup>10</sup> Sendo aquele que define que todos os direitos reais acerca de um determinado imóvel devam estar reunidos na matrícula dele, não havendo chance de que outros direitos que nela não estejam inscritos possam afetá-los. (CASSETTARI, 2016, p. 96).

A atual Lei nº 13.097/2015, por mais inovadora que seja, mantém os efeitos jurídicos do tombamento ainda que não tenha sido registrado e averbado, apenas assegurando uma proteção quanto a oponibilidade de situações jurídicas não constantes da matrícula do imóvel. Sendo assim, o PL 525/2022, em sentido diverso, pretende quebrar os efeitos jurídicos do tombamento, quando o imóvel ganhar novo proprietário que o ignore devido à ausência de registro e averbação do ato restritivo em cartório.

A pequena redação do projeto de lei em questão é bastante polêmica, porque sugere mais do que uma nova possibilidade de destombamento: sugere uma punição ao Estado quando não for atendida a averbação dos imóveis tombados dentro do prazo (cuja providência deve se dar pelos seus órgãos competentes) e que, nesses casos, perderá o exercício de seu poder de polícia para intervir na propriedade privada.

Essa perda de poder administrativo se justificaria, em tese, em nome do princípio da publicidade, que deve ser ampla e irrestrita, de maneira a não surpreender futuros adquirentes que ao tempo que compraram imóvel tombado desconheciam essa característica do bem; e tempo depois se veem injustamente restringidos em suas faculdades de domínio porque uma omissão de informação tornou-lhe a vontade viciada, induzindo o comprador a erro, posto que se soubesse da restrição ao tempo do negócio jurídico, não teria efetuado a aquisição do bem. Caso clássico de defeito do negócio jurídico por erro substancial. (GAGLIANO, 2019, p. 489; CC, arts. 138 e 139, I)

A atual fase de tramitação do projeto está sob responsabilidade da Comissão de Constituição e Justiça (CCJ) para analisá-lo em caráter conclusivo. Por conseguinte, o relatório do deputado Fábio Trad, que justificou a pertinência da proposta de lei, seguem-se os respectivos argumentos:

Como é de alcance nacional, a Lei nº 6.015/1973 vinculará todos os Entes da Federação e exigirá que suas medidas de proteção de bens de valor histórico e cultural (nacional, estadual ou local, respectivamente) sejam averbadas na matrícula dos respectivos imóveis, o que propiciará ampla e irrestrita publicidade para todos os interessados, evitando que terceiros adquirentes de propriedades sejam surpreendidos com medidas de restrição próprias de bens imóveis reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural.

A Proposição é compatível com o princípio da concentração, que exige a centralização, na matrícula do imóvel, de todas as informações jurídicas que possam repercutir nos direitos inerentes à propriedade, valorizando, inclusive, as medidas de proteção do patrimônio histórico e cultural promovidas pelos Entes da Federação, sem prejuízo de se resguardar o interesse dos particulares de terem amplo e irrestrito acesso a tais informações. [...] (PL 525/2022, p. 3)

## **5. CONCLUSÃO**

Em relação às hipóteses inicialmente elaboradas, concluiu-se que, decerto, os registros de imóveis podem ser instrumentos bem mais atuantes na preservação do patrimônio cultural

imobiliário, pois sua natureza, de fato, é semelhante à do próprio tombamento, chegando mesmo à ideia de que sejam institutos irmãos.

Ao se analisar o berço histórico do tombamento, sua natureza jurídica ligada à inventariança, ao registro e às anotações oficiais arquivadas em livros específicos, assim como as atividades dos serviços registrais e suas ferramentas de trabalho, chegou-se à constatação de que também manejam um rol de livros, em que se anotam informações relevantes sobre a “vida dos imóveis”, resta comprovada a natureza cartorial do exercício de ambas atividades.

Outrossim, conforme muito bem apresentado por Barreiros (2014), o registrador de imóveis é agente público que tutela o patrimônio cultural imobiliário, na medida em que deve garantir-lhe um numeroso elenco de normas que, pelos princípios da legalidade, publicidade e autenticidade, servem de instrumentos de segurança jurídica para a garantia efetiva da preservação cultural de bens tombados e dos interesses de pessoas envolvidas (sejam elas naturais ou jurídicas, como o poder público, os proprietários, terceiros interessados e a vizinhança).

Em segundo lugar, pôde-se concluir que a discussão referente à validade do tombamento definitivo sobre depender não só da inscrição do bem cultural imobiliário no Livro do Tombo, mas também de sua inscrição e averbação na matrícula do imóvel, ainda não está totalmente pacificada.

De um lado, a doutrina administrativista entende que, sob o prisma principiológico da supremacia do interesse público sobre o particular, a validade do tombamento existe pelo simples ato administrativo do ente público que o declara, com a devida inscrição do bem no Livro do Tombo. E apesar de a jurisprudência declarar o registro e a averbação como *atos compulsórios*, haja vista que a própria Lei do Tombamento os obriga, pouco fala de sua ausência e, quando trata, é no sentido da não perda de validade do tombamento.

A interpretação literal do art. 13 do Decreto-Lei 25/1937 permite concluir que os efeitos do tombamento de bens imóveis estão sujeitos à inscrição e averbação do ato na matrícula do imóvel, sendo até prevista multa nos casos de transferência da propriedade ao proprietário que não atualizar o registro do bem no cartório imobiliário dentro do prazo de 30 (dias). Isso revela as estreitas conexões que a Lei do Tombamento firma com os Registros de Imóveis e permite vislumbrar uma possível relativização da eficácia desse instrumento protetivo quando ausente o seu obrigatório registro cartorial, *in verbis*:



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. (Decreto-Lei nº 25/1937, art. 13) [grifos nossos]

Nesse sentido, estudiosos da linha do Direito Notarial e Registral, consoante os princípios da concentração, da legalidade e da publicidade, erguem um discurso vanguardista de que o tombamento definitivo de bens imóveis possa ser invalidado pela ausência e/ou inércia de se fazer a inscrição e averbação do ato na serventia extrajudicial competente.

Finalmente, em resposta à última hipótese, verificou-se que a ausência da inscrição e averbação do ato de tombamento pelos cartórios imobiliários pode sim se tornar um fato prejudicial às relações jurídicas de transmissão da propriedade, tendo em vista que, como já dito, os negócios jurídicos imobiliários podem ser viciados pela omissão de informação acerca de restrições administrativas.

Quando o futuro adquirente desconhece o fato jurídico e, levado a erro, adquire um imóvel tombado sem saber, de forma que não adquiriria se soubesse, está criado o cenário prejudicial, pois em algum momento o Estado (através de seus órgãos de preservação do patrimônio, sejam eles federal, estadual ou municipal, a depender da origem do tombamento) executará seu poder de polícia sobre o bem tombado, surpreendendo o novo proprietário, que sequer sabia ter comprado imóvel com valor cultural.

A esse respeito, também fomos apresentados ao Projeto de Lei nº 525/2022 que é fruto de um consenso político-social daqueles que reconhecem o aspecto prejudicial ocasionado pela ausência de publicidade do ato de tombamento na matrícula do imóvel.

Afinal, para quem quer comprar bem imóvel, não basta “ouvir falar que uma casa é tombada”. Se o ato não estiver inscrito na matrícula do bem, a presunção do adquirente de boa-fé é pela inexistência do tombamento. Pergunta-se: então é correto que ele compre bem tomado sem saber? Decerto que não. Por isso, aguardemos pela tramitação do PL nº 525/2022 para saber qual solução nos será ofertada pelo legislador brasileiro.

Sintetizando o que foi dito até aqui, devemos concluir que, no espetáculo da preservação da cultura brasileira, o registrador é um protagonista, porque ao atuar no tratamento de informações dos imóveis tombados (ou não), ele cataloga e documenta a vida do imóvel como um todo, incluída sua vida jurídica.

Esse acervo (e/ou arquivo) precioso de dados transforma o Registro de Imóveis em *locus* de pesquisa científica: em verdadeira casa de produção de conhecimento histórico,

museológico, sociológico e, sobretudo, jurídico. Portanto, sim, pode-se afirmar com tranquilidade que os Registros de Imóveis são peças-chave na tutela (extrajudicial) do patrimônio cultural nacional.

## 6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ALENCAR, Aline Ferreira. *A tutela judicial do patrimônio cultural brasileiro*. [s.l.], 2007.
- ALEXANDRE, Ricardo; DEUS, João de. *Direito administrativo*. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2017.
- ALEXANDRINO, Marcelo; PAULO, Vicente. *Direito administrativo descomplicado*. Rio de Janeiro: Forense; Método, 2021.
- ALMEIDA, Fabrício Bolzan de. *Manual de direito administrativo*. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.
- ALVES, Alexandre Ferreira de Assumpção. *O tombamento como instrumento de proteção ao patrimônio cultural*. Revista Brasileira Estudos Políticos, v. 98, p. 65, 2008.
- BARREIROS, Alexandre Augusto de Paiva. *Registro de imóveis: reflexões acerca do tombamento do patrimônio cultural material*. Revista de Direito Imobiliário. Ano 37, Vol. 76. Revista dos Tribunais, 2014.
- BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*.
- \_\_\_\_\_. Câmara dos Deputados. *Projeto de Lei 525/2022*. Altera a Lei nº 6.015, 31 de dezembro de 1973, para incluir a necessidade de averbação na matrícula do Registro de Imóveis de tombamentos e outras restrições próprias de imóveis reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural.
- \_\_\_\_\_. *Código Civil*. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
- \_\_\_\_\_. *Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro*. Parte Extrajudicial. Atualizado em 17/06/2021.
- \_\_\_\_\_. *Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937*. Organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional (Lei do Tombamento).
- \_\_\_\_\_. *Decreto-Lei nº 3.866, de 29 de novembro de 1941*. Dispõe sobre o (des)tombamento de bens no Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional.
- \_\_\_\_\_. *Lei nº 6.292, de 15 de dezembro de 1975*. Dispõe sobre o tombamento de bens no Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN).
- \_\_\_\_\_. *Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973*. Dispõe sobre os registros públicos.
- \_\_\_\_\_. *Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994*. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro (Lei dos Cartórios).
- \_\_\_\_\_. *Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015*. Reduz a zero as alíquotas da Contribuição para o PIS/PASEP, da COFINS, da Contribuição para o PIS/Pasep-Importação e da Cofins-Importação incidentes sobre a receita de vendas e na importação de partes utilizadas em aerogeradores; prorroga os benefícios previstos em diversas leis.
- BORGES, Marco Antonio. *O Tombamento como instrumento jurídico para a proteção do patrimônio cultural*. Revista Jurídica da Presidência da República, v. 7, n. 73, p. 01-04, jun./jul., 2005.
- CARVALHO, Matheus. *Manual de direito administrativo*. 7 ed. rev. ampl. e atual. Salvador: JusPODIVM, 2020.
- CAMPOS, Flávia de Sena; MACHADO, Deusana Maria da Costa. *Valorizações e Musealização do Patrimônio Mundial no Brasil: estudo de caso do Plano Piloto de Brasília e do Complexo de Conservação da Amazônia Central*. III Seminário Brasileiro de Museologia (SEBRAMUS). Museologia e suas interfaces críticas: museu, sociedade e os patrimônios. Belém-PA: Guamá, 2017. Vol. único. p. 1.011-1.031.
- CASSETTARI, Christiano (coord.); SERRA, Márcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. *Registro de Imóveis I: parte geral*. São Paulo: Saraiva, 2016.
- \_\_\_\_\_. *Registro de Imóveis II: atos ordinários*. São Paulo: Saraiva, 2016.

- CENEVIVA, Walter. *Lei dos Registros Públicos comentada*. São Paulo: Saraiva, 2010.
- CHAGAS, Mário de Souza. *Há uma gota de sangue em cada museu: a ótica museológica de Mário de Andrade*. Chapecó: Argos, 2006.
- CORDIDO, Ruth Maria Barros Reicao. *O tombamento do patrimônio cultural imóvel no Brasil*. Revista Digital de Direito Administrativo, v. 2, n. 1, p. 293-310, 2015. Disponível em: <<https://doi.org/10.11606/issn.2319-0558.v2i1p293-310>> Acesso em: 27/03/2022.
- CUNHA FILHO, Francisco Humberto. *Teoria dos direitos culturais: fundamentos e finalidades*. Edições Sesc SP, 2021.
- DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. *Direito administrativo*. Rio de Janeiro: Forense, 2020.
- FIORILLO, Celso Antonio Pacheco. *Curso de direito ambiental brasileiro*. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.
- GAGLIANO, Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *Novo curso de direito civil*. Parte Geral. 21ª ed. São Paulo: Saraiva, 2019.
- GARCIA, Wander. *Manual completo de direito administrativo para concursos*. São Paulo: Editora Foco Jurídico, 2014.
- LIMA, Diana Farjalla Correia. *Museologia-Museu e Patrimônio, Patrimonialização e Musealização: ambiência de comunhão*. Boletim do Museu Paraense Emílio Goeldi. Ciências Humanas, v. 7, p. 31- 50, 2012. Disponível em: <<https://www.scielo.br/j/bgoeldi/a/svpTW3fFQJQnYNJrMJwnMsx/abstract/?lang=pt>> Acesso em: 15/03/2021
- LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros públicos: teoria e prática*. Salvador: JusPodivm, 2021.
- MADEIRA, José Maria Pinheiro; CAMPOS, Flávia de Sena. *Tombamento: aspecto social e jurídico*. Rio de Janeiro, 2022. No prelo.
- MADEIRA, José Maria Pinheiro. *A Questão Jurídico-Social da Propriedade e de sua Perda pela Desapropriação*. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 1998.
- MAZZA, Alexandre. *Manual de direito administrativo*. São Paulo: Saraiva Educação, 2021.
- MEIRELLES, Hely Lopes; BURLE FILHO, José Emmanuel. *Direito administrativo brasileiro*. São Paulo: Malheiros, 2016.
- OLIVEIRA, Rafael Carvalho Rezende. *Curso de direito administrativo*. Rio de Janeiro: Forense; Método, 2021.
- PORTES, Paola Alvarenga. Breve história da tutela jurídica do patrimônio cultural: da antiguidade à modernidade, in CUNHA FILHO, Humberto (org.). *A Tutela do patrimônio cultural: identidade e diversidade*. Fortaleza: IBDCult, 2019. p. 198-217.
- RABELLO, Sonia. *O tombamento*. In: REZENDE, Maria Beatriz; GRIECO, Bettina; TEIXEIRA, Luciano; THOMPSON, Analucia (Orgs.). *Dicionário IPHAN de Patrimônio Cultural*. 1. ed. Rio de Janeiro, Brasília: IPHAN/DAF/Copedoc, 2015.
- REALE, Miguel. *Questões de direito público*. São Paulo: Saraiva, 1997.
- RODRIGUES, José Eduardo Ramos; MIRANDA, Marcos Paulo de Souza. *Estudos de direito do patrimônio cultural*. Editora Fórum, 2012.
- ROSSI, Licínia. *Manual de direito administrativo*. São Paulo: Saraiva Educação, 2020. 1.024 p.
- ROSUT, Aleixo et al. (coord.). *Cultura*. In Dicionário brasileiro da língua portuguesa. 4ª ed. São Paulo: Mirador Internacional, 1980.
- SANTOS, Fernanda Marinela de Sousa. *Direito administrativo*. São Paulo: Saraiva Educação, 2020. 1.132 p.
- SANTOS, Washington dos. *Dicionário jurídico brasileiro*. Del Rey, 2001.
- SOARES, Carolina Pedro. *Destombamento: reflexões sobre a (des)construção do patrimônio cultural nacional (1937-1955)*. 31º Simpósio Nacional de História. ANPUH-Brasil. Rio de Janeiro, 2021.
- SCHEINER, Tereza Cristina Moletta. *Repensando o museu integral*. Boletim do Museu Paraense Emílio Goeldi. Ciências Humanas. Belém, v. 7, n. 1, p. 15-30, jan.-abr., 2012.
- SOUZA FILHO, Carlos Frederico Marés de. *Bens Culturais e sua Proteção Jurídica*. 3ª Edição.

Curitiba: Juruá, 2011. 178 p.

\_\_\_\_\_. *A proteção jurídica dos bens culturais*. Revista da Faculdade de Direito UFPR, v. 27, 1992.

STJ, *REsp 1.857.098/MS*, Min. Rel. Og Fernandes, Primeira Seção, julgamento 11/05/2022, DJe 24/05/2022.

STJ, *CC 19.157/MG*, Rel. Min. José Dantas, Terceira Seção, julgamento 27/03/1998, DJ 03/08/1998, p. 74.

TELLES JÚNIOR, Goffredo. *O direito quântico: Ensaio sobre o fundamento da ordem jurídica*. 6. ed. ver. São Paulo: Max Limonad, 1985.

TJ-MA, *AC 026668/2017*. Relator: Desembargador João Santana Sousa. 1ª Câmara Criminal. Julgamento em: 17/09/2019

ZADONADE, Adriana. *O tombamento à luz da Constituição Federal de 1988*. Coleção Temas de Direito Administrativo nº 30. 1ª ed., 2012.

Data de recebimento: 09 /03 /2023. Aceito para publicação: 10 / 04/ 2023.