



## GUARDIÕES DO TEMPO E DA MEMÓRIA: análise jurídica do registro público do patrimônio cultural imobiliário

Sara Fernanda Gama<sup>1</sup>  
David Elias Cardoso Câmara<sup>2</sup>

**RESUMO:** A presente investigação explora a intersecção entre as práticas de tombamento e o papel do Registro de Imóveis na preservação do patrimônio cultural imobiliário. Explorou-se como esses dois mecanismos jurídicos e administrativos se entrelaçam para formar uma robusta rede de proteção ao patrimônio, destacando a importância de cada um na manutenção da integridade cultural e histórica de bens imóveis. A pesquisa enfatiza a função dual do Registro de Imóveis, que não só garante a publicidade, autenticidade e segurança das informações relativas aos bens tombados, mas também atua como facilitador da transparência e da segurança nas transações imobiliárias. Além disso, abordou-se como o tombamento, enquanto ato administrativo, impõe limitações significativas aos direitos de propriedade, com o objetivo de salvaguardar valores culturais para futuras gerações. Este trabalho visa elucidar o papel crítico do registro imobiliário na proteção do patrimônio cultural, sublinhando a necessidade de uma atuação conjunta e integrada das autoridades envolvidas para garantir a eficácia deste sistema de preservação.

**Palavras-chave:** Registro; Fé-pública; Patrimônio Cultural; Propriedade.

## GUARDIANS OF TIME AND MEMORY: legal analysis of the public registry of cultural real estate heritage

**ABSTRACT:** The present investigation explores the intersection between heritage listing practices and the role of the Property Registry in preserving cultural heritage real estate. We analyze how these two legal and administrative mechanisms intertwine to form a robust network of protection for heritage, highlighting the importance of each in maintaining the cultural and historical integrity of real estate properties. The study emphasizes the dual function of the Property Registry, which not only ensures the publicity, authenticity, and security of information related to listed properties but also acts as a facilitator of transparency and security in real estate transactions. Furthermore, we discuss how heritage listing, as an administrative act, imposes significant limitations on property rights, with the goal of safeguarding cultural values for future generations. This work aims to elucidate the critical role of real estate registration in protecting cultural heritage, underlining the need for joint and integrated action by the involved authorities to ensure the effectiveness of this preservation system.

<sup>1</sup> Mestre em Direito Público pela Universidade Portucalense Infante D. Henrique (Porto - Portugal). Graduada em Direito pela Universidade Federal do Maranhão (1992). Especialista em Direito Processual Civil pela Universidade Federal de Pernambuco em parceria com a Escola Superior da Magistratura do Estado do Maranhão. Pós-graduada em Ciências político-jurídicas pelo Instituto de Ensino Superior do Sul do Maranhão-UNISULMA. Especialista em Direito Notarial e Registral pela UFMA, com apoio da Fundação Sôsândrade. Professora. Juíza de Direito. E-mail: sfgama@gmail.com

<sup>2</sup> Mestre em Direito e Instituições do Sistema de Justiça pela Universidade Federal do Maranhão (UFMA). Especialista em Direito do Estado pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS). Professor. Advogado. E-mail: david.cardoso.camara@hotmail.com





**Keywords:** Registry; Public Faith; Cultural Heritage; Property.

## 1. INTRODUÇÃO

A preservação do patrimônio cultural imobiliário ocupa um espaço crucial no direito administrativo e na política cultural, refletindo uma convergência significativa entre a história, a memória coletiva e a identidade de uma comunidade ou nação. O presente artigo intitulado “Guardiões do Tempo e da Memória: Análise Jurídica do Registro Público do Patrimônio Cultural Imobiliário” busca explorar as complexidades jurídicas e os mecanismos administrativos envolvidos na proteção e gestão do patrimônio cultural imobiliário, com um enfoque especial no papel do Registro de Imóveis. Através deste exame, pretende-se iluminar as interações entre as práticas de tombamento e as funções do Registro de Imóveis, evidenciando como esses processos servem não apenas à proteção, mas também à perpetuação do patrimônio cultural dentro do quadro jurídico brasileiro.

O tombamento, como ato administrativo, desempenha um papel essencial na arquitetura legal de preservação do patrimônio cultural, impondo restrições e condições à propriedade privada para garantir a conservação de valores históricos e culturais de bens imóveis. Através do tombamento, o poder público declara a importância de um bem ou de uma área para a cultura, estabelecendo mecanismos de proteção que refletem a função sociocultural desses espaços. Entretanto, a efetividade dessa proteção depende intrinsecamente do sistema de registro imobiliário, que confere publicidade, autenticidade e segurança jurídica às informações relativas a esses bens.

Por sua vez, o Registro de Imóveis, enquanto instituição encarregada de documentar a titularidade e as restrições pertinentes à propriedade imobiliária, cumpre uma função dupla. Primeiramente, garante que todas as informações sobre os bens tombados sejam devidamente registradas e acessíveis, promovendo transparência e segurança para transações imobiliárias. Em segundo lugar, o registro imobiliário atua como um mecanismo de divulgação das restrições e condições impostas por atos de tombamento, assegurando que esses limites sejam conhecidos e respeitados por todos os agentes sociais e econômicos envolvidos.

Esta análise se propõe a delinear os fundamentos legais que suportam as práticas de tombamento e registro, destacando a relevância dessas atividades na conservação do



patrimônio cultural imobiliário. Ao examinar como essas práticas jurídicas e administrativas se entrelaçam para formar uma robusta rede de proteção ao patrimônio, o estudo visa esclarecer o papel crítico que o registro imobiliário desempenha na gestão e preservação do patrimônio cultural. Através deste enfoque, a investigação não apenas reafirma a importância das instituições responsáveis por tais registros como guardiãs da memória cultural, mas também destaca a necessidade de uma atuação conjunta e coerente das autoridades envolvidas para assegurar a eficácia deste sistema de proteção.

Este estudo emprega uma metodologia qualitativa, explorando a legislação e as práticas administrativas relacionadas ao tombamento e ao Registro de Imóveis por meio de uma análise documental detalhada. A pesquisa se fundamenta na revisão de literatura especializada, incluindo textos legais, artigos acadêmicos e decisões judiciais pertinentes, com o intuito de construir um quadro teórico sobre a proteção do patrimônio cultural imobiliário.

A presente investigação está dividida em dois grandes capítulos. Na primeira seção é discutido os aspectos históricos e conceituais do patrimônio cultural imobiliário, compreendendo as bases que formaram para o atual aspecto jurídico deste objeto de análise. Posteriormente, é avaliado, com auxílio do Direito Registral e Notarial a diferenciação entre o tombado e a inscrição do bem no Registro de Imóveis, objetivando situar a discussão na problemática atual de preservação da cultura e memória destes bens materiais.

## **2. O SURGIMENTO DO PATRIMÔNIO CULTURAL IMOBILIÁRIO E SUA CONSAGRAÇÃO CONSTITUCIONAL: UMA ANÁLISE JURÍDICA**

Originária do termo latino *patrimonium*, a expressão “patrimônio” engloba o conjunto de bens que pertenciam aos progenitores. Tal origem etimológica sugere uma conexão profunda com as nossas raízes familiares e culturais, conforme destacado em diversos estudos (RODRIGUES, 2008, p. 41).

No contexto cultural, poucas palavras rivalizam em carga emocional com o termo “patrimônio”, que se vincula ao incremento de comemorações e eventos significativos, constituindo um traço marcante nos tempos atuais (POLOUT, 2009). Tal fenômeno destaca a importância de se preservar e valorizar os componentes da herança



cultural e histórica, sublinhando sua pertinência no panorama jurídico atual, em especial no Direito Patrimonial e Cultural.

A noção de patrimônio também está profundamente entrelaçada com a formação dos Estados Nacionais, particularmente após a Revolução Francesa de 1789. Surge, nesse período, a urgência em forjar uma identidade comum entre os cidadãos, abrangendo língua, cultura, origem e território. Para alcançar esse objetivo, políticas educacionais foram adotadas para fomentar desde cedo o senso de pertença nacional, atingindo seu clímax durante as Grandes Guerras Mundiais de 1914 a 1945, período no qual o nacionalismo foi intensamente fortalecido (FUNARI; PELEGRINI, 2006)

A este respeito, é importante compreender que o conceito de patrimônio vai além da mera posse de bens materiais; ele engloba também valores imateriais que são cruciais para a compreensão da identidade cultural de uma sociedade. No campo do Direito, o patrimônio cultural é protegido por uma série de normativas que buscam preservar não apenas a integridade física dos bens, mas também o significado que estes possuem para a comunidade. Isso é evidenciado pela legislação que trata do tombamento e registro de bens culturais, a qual visa garantir que essas riquezas sejam mantidas e transmitidas para as gerações futuras, fortalecendo o senso de continuidade e pertença cultural.

Ademais, a proteção do patrimônio cultural não se limita a ações isoladas do poder público; ela requer uma abordagem multidisciplinar e participativa. A interação entre diferentes áreas do saber, como o direito, a arquitetura, a história e a sociologia, é fundamental para uma política patrimonial eficaz. Essa sinergia entre disciplinas permite a criação de estratégias mais completas e efetivas para a conservação de bens culturais, tanto físicos quanto imateriais. Além disso, a participação da comunidade é essencial para que haja uma verdadeira valorização do patrimônio, pois permite que os indivíduos se reconheçam como parte integrante e ativa na preservação de sua própria história e identidade.

A interpretação do patrimônio cultural encontra-se estreitamente associada ao saber tradicional, que abrange informações de aparência trivial mas que representam uma complexidade não diretamente perceptível. Esses conhecimentos acumulados ao longo das eras evidenciam um aspecto profundo da experiência humana.

Desde os tempos antigos, os homens, enquanto caçadores, acumularam e compartilharam um legado cognitivo essencial que era transmitido oralmente. Esse patrimônio se distinguia das manifestações visuais como as pinturas rupestres ou os



artefatos físicos. Ao invés disso, utilizava-se de fábulas e narrativas orais, que serviam como ecos distorcidos e postergados das vivências ancestrais dos caçadores. Esta modalidade de compartilhamento de saberes sofreu transformações substanciais com o advento da escrita na Mesopotâmia (GINZBURG, 2012).

Adicionalmente, aos modelos tradicionais de patrimônio, emergem conceitos modernos, tais como o patrimônio comum da humanidade (SANTOS, 2010), com destaque para o patrimônio cultural. Tal abordagem sugere uma proteção que ultrapassa as limitações jurisdicionais nacionais, orientando-se para a conservação de traços culturais de relevância inestimável para a comunidade global, independentemente das fronteiras políticas (PUREZA, 2002).

No contexto do Direito Internacional, percebe-se uma compreensão aprofundada do patrimônio cultural como bem comum global, assumindo uma perspectiva pós-colonial que se opõe à comercialização da cultura. Tal enfoque representa uma integração dos contrastes entre a globalização de uma única cultura e o multiculturalismo, privilegiando a diversidade cultural e arquitetônica ao invés de uma homogeneização prejudicial às identidades locais. Tais elementos culturais e arquitetônicos, não importando onde estejam situados, são elevados a ícones de períodos e contextos específicos da história humana (PUREZA, 2002).

É fundamental destacar que muitas das noções atuais sobre a conservação do patrimônio derivam do *Congrès Internationaux d'Architecture Moderne* (CIAM), ocorrido em 1933. Nesse encontro, foi redigida a Carta de Atenas, que estabeleceu diretrizes importantes sobre a prática da arquitetura moderna, enfatizando a preservação de monumentos de valor histórico comprovado (LOURÉS, 2001).

As normas urbanísticas propostas pela Carta de Atenas tiveram ampla influência na área de arquitetura, repercutindo mundialmente e chegando ao Brasil posteriormente, onde tiveram impacto significativo sobre a legislação urbanística e a conservação do patrimônio cultural.

Algumas cidades parecem ter optado por uma verdadeira higienização urbana, demolindo estruturas antigas, enquanto outras, incapazes de erradicar o passado urbanístico, incorporaram as novas concepções junto ao que já era considerado antiquado. Por outro lado, algumas preferiram abandonar os centros históricos, deslocando-se para



novos bairros, iludidas pela ideia de que o desenvolvimento se resumiria à ostentação simples de riqueza.

As ideias da Carta de Atenas impactaram diretamente o mercado imobiliário, influenciando a percepção dos imóveis antigos. Essa rotulação gerou desafios para a conservação desses bens, especialmente em cidades onde a expansão não era viável devido à geografia urbana, resultando no assédio de novos empreendimentos ávidos por adquirir espaços situados em áreas sujeitas a forte especulação imobiliária.

Harvey (1989), ao discutir o pós-modernismo urbanístico, salienta como o consumo preferencial das elites moldou a diversificação estética no planejamento das cidades. Ao considerar as diferentes preferências e gostos estéticos, arquitetos e urbanistas ampliaram a acumulação de capital simbólico, uma noção desenvolvida por Pierre Bourdieu. Esse termo descreve a posse de itens de luxo que simbolizam o status e o refinamento de seus proprietários. A obsessão por este tipo de capital frequentemente mascara as verdadeiras raízes das desigualdades econômicas, ao utilizar a cultura e o gosto estético como fachadas.

Historicamente, a distinção das classes dominantes era marcada por imponentes residências decoradas com ornamentos elaborados. Com o tempo, esse modelo perdeu seu poder de distinção, passando a simbolizar uma decadência econômica e cultural. Em resposta a essa situação, emergiu a visão modernista de transpor o rio para criar novas perspectivas urbanas, relegando a antiga cidade àqueles que por ela optavam por permanecer ou que não dispunham de recursos para se realocar.

A Constituição brasileira de 1988 consagrou a cultura como um dos direitos fundamentais do ser humano, estabelecendo no texto dois princípios essenciais que norteiam a política de preservação do patrimônio histórico-cultural nos artigos 215 e 216:

- a) O Princípio da Cidadania Cultural, explicitado no caput do artigo 215, assegura que “o Estado garantirá a todos o completo exercício dos direitos culturais e acesso ao patrimônio cultural nacional, promovendo e incentivando a valorização e a difusão das manifestações culturais”.
- b) O Princípio da Diversidade Cultural é introduzido no § 1.º do artigo 215, que enfatiza a obrigação do Estado em preservar a diversidade das expressões culturais populares, indígenas, afro-brasileiras e de outros grupos integrantes do mosaico civilizatório nacional.

A abordagem socio axiológica dos direitos culturais está claramente delineada na legislação brasileira. A Constituição de 1988 incorpora esses direitos no contexto da ordem social, buscando assegurar o bem-estar e a justiça social, como exposto no artigo



193 (CF). Este artigo afirma que a ordem social é fundamentada no trabalho e visa ao bem-estar e à justiça social.

Silva (2001, p. 51-52) ressalta que a Constituição de 1988, apesar de não definir explicitamente o que são os direitos culturais, especifica claramente quais são estes direitos. Tais direitos englobam a liberdade de expressão nas esferas intelectual, artística e científica, a liberdade de criação nas áreas artísticas, científicas e tecnológicas, o acesso às fontes da cultura nacional, a disseminação de manifestações culturais, a proteção das culturas populares, indígenas, afro-brasileiras e de outros grupos do mosaico civilizatório brasileiro, além do compromisso do Estado com a formação e proteção do patrimônio cultural do país.

Quanto ao termo “patrimônio cultural”, este é considerado mais apropriado e inclusivo do que “patrimônio histórico e artístico”. Uma expressão menos usual, mas igualmente inclusiva, seria "patrimônio histórico, artístico ou cultural", uma vez que o termo “cultural” engloba tanto o “histórico” quanto o “artístico”. A Constituição Federal do Brasil adotou, em seu artigo 216, a expressão simplificada "patrimônio cultural" (SILVA, 2001).

De acordo com o artigo 216 da Constituição Federal, embora não se defina explicitamente o que constitui o patrimônio cultural, o artigo aponta para elementos que devem ser considerados na sua conceituação, como a identidade e a memória cultural. Portanto, a definição de patrimônio cultural não é uma tarefa isolada da legislação, mas sim um esforço que se beneficia também dos conhecimentos da antropologia e da sociologia (RODRIGUES, 2008).

Reisewitz (2004, p. 99) oferece uma análise consistente sobre a ampliação conceitual que o patrimônio cultural experimentou com a introdução do referido dispositivo constitucional.

Com a Constituição Federal de 1988, o conceito de patrimônio cultural sofreu sua mais significativa ampliação no que diz respeito à materialidade ou imaterialidade dos bens culturais tutelados, indo de encontro à própria concepção atual que se tem de cultura e ao contrário do Decreto-lei n. 25/1937 e da Convenção Relativa à Proteção do Patrimônio Cultural e Natural Mundial, que prestigiaram apenas os bens materiais.

Destaca-se, por outro lado, que a Constituição Brasileira 1988, em seu artigo 23, estabeleceu a competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios.

(...)

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.

De grande relevância prática para o escopo desta pesquisa, destaca-se o marcante aspecto de que o tombamento pode ser efetuado em âmbito federal, estadual e municipal por meio de lei, tema que será abordado posteriormente. A Constituição Federal de 1988 promoveu transformações significativas no que diz respeito à proteção do patrimônio cultural, ao estabelecer a competência concorrente da União, Estados, Distrito Federal e Municípios. Essa mudança ampliou o conceito de patrimônio cultural e inseriu-o no âmbito da ordem social e da justiça social.

### **3. ABORDAGEM JURÍDICA SOBRE A DIFERENCIAÇÃO ENTRE TOMBAMENTO E REGISTRO IMOBILIÁRIA**

O conceito de tombamento é fundamental para entender a proteção do patrimônio cultural e histórico no Brasil. Funciona como um mecanismo legal pelo qual o Estado busca preservar bens de significância cultural e histórica para a sociedade. Esta proteção é vital não só para manter a memória e identidade nacional, mas também para fomentar o turismo cultural e educacional. A legislação atual define o tombamento como uma limitação ao direito de propriedade, colocando-o sob o interesse público de preservar esses valores imateriais, impactando diretamente os direitos dos proprietários e a gestão urbanística das cidades.

O processo de tombamento inclui várias etapas que garantem a transparência e a legalidade da ação. Começa com um estudo técnico dos bens, seguido de uma deliberação por órgãos competentes que avaliam a relevância histórica, artística ou cultural do item ou local. Esse procedimento pode ser iniciado pelo governo ou por pedido de entidades civis, refletindo uma abordagem participativa na gestão do patrimônio cultural. Uma vez aprovado, o tombamento é oficializado pela sua inscrição em registros públicos, assegurando proteção legal contra modificações não autorizadas.

Além da proteção conferida, o tombamento oferece benefícios e incentivos para proprietários e comunidades locais, embora também possa trazer limitações e responsabilidades adicionais. Proprietários de imóveis tombados geralmente recebem



incentivos fiscais, subsídios para restauração e manutenção, além de outras formas de suporte financeiro e técnico do Estado. Essas medidas buscam compensar as restrições impostas e incentivar a conservação dos bens. A comunidade local também se beneficia com a valorização da área e o aumento do fluxo turístico, o que pode revitalizar economias locais e promover o respeito e a valorização do patrimônio cultural compartilhado.

A proteção do patrimônio cultural material requer uma análise aprofundada de seu conceito e natureza jurídica, a fim de delinear seus contornos e alcance no Registro de Imóveis. Di Pietro (2022, p. 146), destacada administrativista, ao definir esse instituto, escolhe abordar seus aspectos formais, caracterizando-o como um procedimento administrativo:

O tombamento pode ser definido como o procedimento administrativo pelo qual o poder público sujeita a restrições parciais os bens de qualquer natureza cuja conservação seja de interesse público, por sua vinculação a fatos memoráveis da história ou por seu excepcional valor arqueológico ou etnológico, bibliográfico ou artístico.

O processo administrativo de tombamento é um ato que identifica e reconhece a importância cultural de bens imóveis. Segundo Di Pietro (2019, p. 342), o tombamento é definido como “a proteção estatal a bens de significativo valor histórico, artístico, paisagístico, turístico, cultural ou científico, que devem ser preservados mediante registro em livro específico administrado pelo poder público”.

Este ato pode incidir tanto sobre um único bem quanto sobre áreas que abrangem patrimônios históricos ou paisagísticos, afetando de maneiras diferentes os envolvidos. No caso de um bem individual, o proprietário pode ter suas prerrogativas restringidas ou ser submetido a deveres específicos. Quando se trata de uma área, a comunidade local é afetada, sendo necessário aderir a padrões estabelecidos para a conservação do local (CARVALHO FILHO, 2022, p. 319).

Além disso, o tombamento, como ato administrativo, se classifica entre os atos jurídicos, e é considerado uma forma de intervenção estatal na propriedade privada. Nesse sentido, Carvalho Filho (2022, p. 319) afirma que “o tombamento constitui uma modalidade de intervenção do Estado na propriedade, submetendo certos bens a uma regulamentação especial para garantir a preservação de seus valores culturais e paisagísticos”.

Conceituando o tema, Moreira Neto, conforme citado por Carvalho Filho (2022, p. 543), define:

É a intervenção ordinatória e concreta do Estado na propriedade privada, limitativa de exercício de direitos de utilização e disposição, gratuita, permanente e indelegável, destinada à preservação, sob regime especial, dos bens de valor cultural, histórico, arqueológico, artístico, turístico ou paisagístico.

Existe debate sobre se o tombamento pode ser considerado uma forma de servidão administrativa. Mesmo os mais fervorosos adeptos dessa perspectiva, incluindo o Ministro Celso Antônio Bandeira de Mello (2020, p. 927), revisaram seus parâmetros. Citando Zandonade (2017), passaram a distinguir o instituto da servidão administrativa do tombamento com argumentos que consideram:

- a) A servidão é direito real sobre coisa alheia ao passo que o tombamento também pode afetar um bem próprio a ser satisfeito mesmo quando o bem de terceiro é expropriado, sem que isto se extingam os gravames inerentes ao tombamento, não vigorando o princípio de que *nemini res sua servit*;
- b) A servidão não impõe ao titular do bem tombado o dever de agir, pois não se lhe exige um *facere*, mas tão só um *pati*, ao passo que o tombamento possui constitui o titular do bem tombado no dever de conservá-lo em bom estado, no que se incluem todas as realizações de reformas para tanto necessárias;
- c) Demais disto, as servidões só oneram bens imóveis e o tombamento tanto pode se referir a bens imóveis quanto a bens móveis, como quadros, estatuetas, joias e outros objetos de interesse cultural.

De maneira sutil, mas perspicaz, Carvalho Filho (1999, p. 544) estabelece uma conexão entre o tombamento e a função social da propriedade.

Como toda forma de intervenção na propriedade, o tombamento, de igual maneira, tem por fundamento a necessidade de adequar o domínio privado às necessidades de interesse público. Mais uma vez se pode encontrar de modo notório o princípio de que o interesse público deve prevalecer sobre os interesses dos particulares. É por este motivo que, ainda em relação ao presente instituto, podem ser invocados os arts. 5.º, XXIII e 170, III, da CF/1988 (LGL/1988/3), os quais, como já visto, garantem o direito de propriedade desde que esta atenda à função social.

Nesta perspectiva, é pertinente esclarecer que “o tombamento não constitui um confisco, mas sim uma medida de preservação de bens de relevância coletiva implementada pelo Poder Público em prol do bem-estar comum” (MEIRELLES, 2010, p. 611). Assim, define-se o tombamento como o ato administrativo que declara a função sociocultural da propriedade.



Portanto, a propriedade sujeita ao tombamento é guiada por uma função social, conforme estabelece o artigo 5º, XXIII, da Constituição Federal, entrelaçada a parâmetros culturais. Dessa forma, o ato declaratório do tombamento incorpora ao ordenamento jurídico o valor cultural da propriedade, obrigando o proprietário a adotar medidas de conservação que respeitem essa função. Similarmente ao ocorrido com as propriedades urbanas e rurais, os direitos associados a essas propriedades estão condicionados a obrigações específicas, demonstrando que tais direitos não são absolutos.

Ademais, esse impacto reflete diferencialmente na propriedade, restringindo significativamente o direito de propriedade ao limitar modificações construtivas que possam prejudicar a visibilidade ou integridade do bem tombado.

A interação entre o tombamento e o Registro de Imóveis possui uma importância fundamental no contexto legal, especialmente na esfera de proteção do patrimônio cultural. O tombamento, definido como um ato administrativo, serve para reconhecer e conservar bens de significativo valor histórico, artístico, paisagístico, turístico, cultural ou científico.

Esse processo afeta diretamente o Registro de Imóveis, que é responsável pela publicidade, autenticidade e segurança dos atos e transações imobiliárias. As propriedades submetidas ao tombamento enfrentam restrições e exigências legais específicas, o que impacta o registro imobiliário.

Assim, garantir a ampla divulgação e o registro correto das restrições decorrentes do tombamento é vital não só para manter a integridade das transações imobiliárias, mas também para efetivar a preservação do patrimônio cultural. Portanto, essa relação entre o tombamento e o Registro de Imóveis é crucial para a proteção e administração efetiva do patrimônio cultural, tendo implicações significativas tanto legais quanto práticas.

Claramente, o tombamento desempenha papéis distintos em dois contextos específicos. Primeiramente, ele reconhece e formaliza o valor histórico e cultural de um bem, impondo-lhe uma destinação sociocultural específica. Em segundo lugar, ele impõe limitações aos direitos de propriedade dos terrenos adjacentes.

O objetivo do Registro de Imóveis é assegurar a publicidade, autenticidade e segurança dos atos e transações envolvendo imóveis. O registrador, investido de fé pública, é encarregado dessa função de acordo com os artigos 1º e 3º da Lei 8.935/1994.



No contexto do Registro de Imóveis, a divulgação dos bens imóveis tombados é crucial, pois "o valor da publicidade na gestão, restrição e modificação de direitos sobre imóveis é fundamental e inegável. O conhecimento detalhado da condição legal do imóvel é essencial para a segurança das transações imobiliárias" (LOUREIRO, 2022, p. 202).

Além disso, o registro imobiliário está subordinado ao princípio da legalidade, conforme os artigos 5º, II, e 37, da Constituição Federal de 1988, que determina a aderência às leis e a obrigação de aplicá-las (MELLO, 2020, p. 104). O registrador, portanto, deve cumprir rigorosamente todas as leis pertinentes aos imóveis.

Segundo Rezende (2011), o Princípio da Concentração enfatiza que todos os detalhes importantes relacionados a um imóvel devem estar claramente registrados e acessíveis publicamente. Este princípio sublinha a necessidade de uma divulgação completa e eficiente no Registro de Imóveis, garantindo que todas as informações relevantes sejam devidamente documentadas e publicadas:

(...) nenhum fato jurígeno ou ato jurídico que diga respeito à situação jurídica do imóvel ou às mutações subjetivas, pode ficar indiferente à inscrição na matrícula. Além dos atos traslativos de propriedade, das instituições de direitos reais, a ela devem acorrer os atos judiciais, os atos que restringem a propriedade, os atos constritivos (penhoras, arrestos, sequestros, embargos), mesmo de caráter acautelatório, as declarações de indisponibilidade, as ações pessoais reipersecutórias e as reais, os decretos de utilidade pública, as imissões nas expropriações, os decretos de quebra, os tombamentos, comodatos, as servidões administrativas, os protestos contra a alienação de bem, os arrendamentos, as parcerias, enfim, todos os atos e fatos que possam implicar na alteração jurídica da coisa, mesmo em caráter secundário, mas que possa ser oponível, sem a necessidade de se buscar alhures informações outras, o que conspiraria contra a dinâmica da vida.

No contexto do princípio da legalidade, a premissa da concentração já está intrínseca no artigo 246 da Lei 6.015/1973, a legislação brasileira sobre registros, que determina que "serão averbados na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro". O artigo 13 do Decreto-Lei 25/1937 deve ser interpretado à luz do princípio da concentração, visando proporcionar a máxima publicidade aos imóveis tombados e aos indiretamente afetados por esse ato, assim como esclarecer as normas aplicáveis a eles.

Na esfera do Registro de Imóveis, a importância da publicidade eficaz dos bens tombados estende-se além das transações individuais, influenciando o planejamento urbano e a conservação do patrimônio cultural. Este aspecto é crucial para a manutenção



de uma base de dados atualizada e confiável que serve como fundamento para decisões políticas e desenvolvimento sustentável das cidades. A transparência nos registros ajuda a prevenir conflitos de uso do solo e a promover uma gestão equilibrada dos recursos urbanos, respeitando tanto o valor histórico quanto as necessidades modernas da comunidade.

Além disso, o papel do Registro de Imóveis como um instrumento de governança e *accountability* é amplificado pelo seu dever de manter registros precisos e completos. Este dever é essencial não apenas para a proteção dos direitos dos proprietários, mas também para o exercício da cidadania e a participação comunitária no processo de preservação cultural. A capacidade dos cidadãos de acessar informações sobre o patrimônio cultural local incentiva um maior envolvimento e responsabilidade coletiva na conservação desses bens, fortalecendo os laços comunitários e o engajamento cívico.

É imperativo considerar que a modernização dos sistemas de registro imobiliário, incluindo a adoção de tecnologias digitais, pode aprimorar significativamente a eficiência e a eficácia da documentação e publicidade dos bens tombados.

A digitalização dos registros facilita o acesso rápido e remoto às informações, permitindo que as partes interessadas, incluindo investidores e planejadores, tomem decisões mais informadas. Este avanço tecnológico tem o potencial de transformar a gestão do patrimônio cultural, promovendo uma preservação mais proativa e integrada ao contexto urbano e social contemporâneo.

#### **4. CONCLUSÃO**

O papel do Registro Público no contexto da preservação do patrimônio cultural imobiliário é de suma importância, como evidenciado ao longo desta análise jurídica. Os registros públicos, especialmente o de imóveis, atuam não apenas como meros repositórios de informações, mas como verdadeiros guardiões do tempo e da memória coletiva. Através do tombamento e das práticas associadas ao Registro de Imóveis, o Estado consegue impor e gerir medidas de preservação que são essenciais para manter a integridade cultural e histórica de um bem ou de uma área específica.

A primeira função do tombamento, como destacado, é a de reconhecer oficialmente o valor histórico, artístico, paisagístico, turístico, cultural ou científico de determinados bens. Este ato administrativo não só assegura a proteção contra alterações



que possam comprometer suas características essenciais, mas também limita o direito de propriedade, especialmente no que se refere às propriedades adjacentes, a fim de preservar a visão e a integridade do bem tombado. Neste sentido, o tombamento serve como uma ferramenta crucial para a manutenção da memória e da identidade cultural das comunidades, refletindo uma escolha política e social de preservar certos elementos do passado para as futuras gerações.

Por outro lado, o Registro de Imóveis desempenha um papel fundamental na operacionalização dessas medidas de preservação. Como parte de suas responsabilidades, o registrador imobiliário deve assegurar a publicidade, autenticidade e segurança dos atos relativos à propriedade imobiliária. A divulgação precisa e abrangente de informações sobre bens tombados é indispensável, não apenas para garantir a segurança jurídica nas transações imobiliárias, mas também para fortalecer o regime de proteção do patrimônio cultural. A importância dessa publicidade reside na sua capacidade de informar a sociedade e potenciais interessados sobre as particularidades e restrições de cada bem tombado, promovendo assim uma maior conscientização e valorização do nosso patrimônio.

Ademais, conforme mencionado, o registro imobiliário está submetido ao princípio da legalidade, que exige a estrita conformidade com as normas vigentes. Este princípio assegura que todas as ações realizadas pelo registrador estejam em plena harmonia com o quadro legal, o que inclui a aplicação de normas específicas relacionadas ao patrimônio cultural. Isso implica não apenas a observância das leis de proteção ao patrimônio, mas também a garantia de que todas as informações relevantes sejam concentradas e acessíveis através do Registro de Imóveis.

A intersecção entre o tombamento e o registro imobiliário ilustra, portanto, uma dinâmica complexa e multifacetada de preservação do patrimônio cultural. Este arranjo não apenas facilita a gestão adequada dos bens tombados, mas também reforça o papel do Estado e de suas instituições como guardiães do tempo e da memória. A eficácia desse sistema depende crucialmente da colaboração entre diferentes esferas governamentais e da participação comunitária, reforçando a necessidade de uma abordagem integrada e consciente na proteção do nosso patrimônio cultural.

Dessa forma, conclui-se que o Registro Público do Patrimônio Cultural Imobiliário não é apenas um mecanismo de controle ou uma formalidade burocrática. Ele é um elemento vital na estratégia de preservação cultural que ajuda a manter viva a



história e a identidade de uma sociedade, assegurando que as gerações futuras possam também apreciar e aprender com os legados do passado. Em última análise, esses registros e práticas são verdadeiras salvaguardas do tempo e da memória, cuja importância transcende o presente e se projeta firmemente em direção ao futuro.

### **REFERÊNCIAS**

BANDEIRA DE MELLO, Celso Antonio. Curso de direito administrativo. 38. ed. São Paulo: Malheiros, 2021.

BASTOS, Celso Ribeiro Bastos. Curso de direito administrativo. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de direito administrativo. 5. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 1999.

COELHO, Teixeira. A cultura e seu contrário: cultura, arte e política pós-2001. São Paulo: Iluminuras: Itaú Cultural, 2008.

DI PIETRO, Maria Sylvia de. Direito administrativo. 32. ed. São Paulo: Atlas, 2022.

FUNARI, Pedro Paulo Abreu; PELEGRINI, Sandra de Cássia Araújo. Patrimônio histórico e cultural. Rio de Janeiro: Zahar, 2006.

GINZBURG, Carlo. Mitos, emblemas e sinais: morfologia e história. Tradução de Frederico Carotti. 2. ed. São Paulo: Companhia das Letras, 2012.

HARVEY, David. Condição pós-moderna: uma pesquisa sobre origens da mudança cultural. Tradução de Adail Ubirajara Sobral e Maria Estela Gonçalves. 4. ed. São Paulo: Edições Loyola, 1994.



LOURÉS SEOANE, María Luisa. Del concepto de “monumento histórico” al de “patrimonio cultural”. *Ciencias Sociales: Revista de la Universidad de Costa Rica*, vol. I, n. 94, p. 141- 150, 2001.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros públicos: teoria e prática*. São Paulo: Método, 2022.

MANZATO, Maria Cristina Biazão. *Proteção ao patrimônio cultural brasileiro: o tombamento e os critérios de reconhecimento dos valores culturais*. 2010.

MEIRELLES, Hely Lopes et al. *Direito administrativo brasileiro*. 36. ed. São Paulo: Malheiros, 2010.

MONTYSUMA, Marcos. *Amazônia patrimônio e cultura*. In: PAULA, Zuleide Casagrande de; MENDONÇA, Lúcia Glicério; ROMANELLO, Jorge Luís (org.). *Polifonia do patrimônio*. Londrina: EDUEL, 2012, p. 381-401.

POLOUT, Dominique. *Uma história do patrimônio no Ocidente, séculos XVIII-XXI: do monumento aos valores*. Tradução de Guilherme João de Freitas Teixeira. São Paulo: Estação Liberdade, 2009.

PUREZA, José Manuel. *El patrimonio común de la humanidad. ¿ Hacia un derecho internacional de la solidaridad? Traducción de Joaquin Alcaide Fernández*. Madrid: Editorial Trotta, 2002.

REISEWITZ, Lúcia. *Direito ambiental e patrimônio cultural: direito à preservação da memória, ação e identidade do povo brasileiro*. São Paulo: Juarez de Oliveira Ed., 2004.

RODRIGUES, Francisco Luciano Lima. *Patrimônio cultural: a propriedade dos bens culturais no Estado Democrático de Direito*. 2015.

SANTOS, Milton. *A urbanização brasileira*. 5. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2009.

