

Questão Discursiva 01411

Qual a natureza jurídica das restrições impostas aos imóveis vizinhos que não poderão, sem prévia autorização do órgão competente, fazer construção que impeça ou reduza a visibilidade do imóvel tombado?

Resposta #001236

Por: Xedi 5 de Maio de 2016 às 18:37

A doutrina diverge quanto à natureza jurídica das restrições impostas aos imóveis vizinhos que não poderão sem prévia autorização do órgão competente, fazer construção que impeça ou reduza a visibilidade do imóvel tombado, nos termos do art. 18, Decreto-lei nº 25/37.

Parte da doutrina defende que se trata de limitação administrativa, sendo que limita o caráter absoluto da propriedade, não gera indenização por ser geral e abstrata, incidindo sobre todos aqueles imóveis que estejam aptos a reduzir ou a impedir a visibilidade do imóvel tombado.

Outra parte da doutrina, tida como majoritária, considera que os referidos imóveis estão sofrendo restrição equivalente à servidão administrativa, cujo prédio dominante seria o imóvel tombado e os prédios serviente seriam aqueles que sofreram as restrições em prol daquele.

Ainda há a possibilidade de se defender a ocorrência de desapropriação indireta dos imóveis vizinhos ao bem tombado, quando a restrição seja tal que retire do proprietário o caráter exclusivo, absoluto e perpétuo do bem, impedindo que o mesmo exerça qualquer poder inerente à propriedade.

Correção #000786

Por: Gilberto Alves de Azerêdo Júnior 8 de Junho de 2016 às 01:31

Muito boa a resposta. Tratou das 3 correntes principais sobre o tema posto. Parabéns.

Por ser tema recorrente em concurso, trago as diferenças entre os dois institutos relacionados à questão:

- a) limitações administrativas à propriedade: constituem uma das formas de exteriorização do poder de polícia, condicionando o exercício do direito de propriedade. Elas alcançam toda uma categoria de bens ou todos que se encontrem em uma situação abstratamente determinada, sendo que nelas não há um ônus real. As limitações decorrem de lei e, em regra, não obrigam o Poder Público a indenizar os proprietários dos bens afetados;
- b) servidões administrativas: atingem bens concretos e especificamente determinados, impondo uma obrigação de suportar. Nelas há um ônus real. As servidões tanto podem derivar de lei como de ato concreto da Administração, além do que serão indenizáveis quando implicarem real declínio do valor do bem ou lhe retirarem uma utilidade fruída por seu titular”.