

Justiça define valor final da desapropriação

Ação questiona montante a ser pago pelo poder público, mas não impede a desocupação imediata do imóvel

Até 80% do preço definido na avaliação provisória será pago ao morador antes de ele deixar a casa

PASSO A PASSO

Confira como funciona a desapropriação de um imóvel

1 Poder Público emite decreto que exige reassentamento ou desapropriação de uma área

2 Proprietário é avisado da desapropriação

3 Imóvel é avaliado pelo órgão que fará a desapropriação



4 Se o proprietário aceita o valor proposto, resolve-se a questão



5 Caso não aceite, haverá processo judicial



6 Perito judicial fará uma avaliação; até 80% do valor será liberado



7 Desapropriação ocorre, mesmo com andamento



8 20% que estavam caucionados, e diferença, se houver, serão pagos no fim do processo

DE SÃO PAULO

A desapropriação de um imóvel acontece após a edição de um decreto do Poder Executivo. De acordo com o advogado especializado em desapropriações Homero Machado, o decreto pode ser de utilidade ou necessidade pública, interesse social ou para reforma agrária.

"Utilidade pública é quando a população vai usar um equipamento público, como rodovia. Interesse social é para construir moradias, para atender a uma camada social da população. Necessidade pública é para, por exemplo, construir um prédio para a administração, como uma delegacia", afirma.

O processo de desapropriação será administrativo se as partes concordarem com a avaliação feita pelo órgão, diz o advogado especializado no tema Otávio Andere Neto.

Caso o morador rejeite a oferta, terá início o processo judicial para discutir o valor. Segundo o advogado Marcelo Tapai, não há chance de impedir a desapropriação, o que só ocorre se o Poder Executivo desistir da área.

Após uma avaliação prévia do perito judicial, o juiz definirá o valor a ser depositado em uma conta. Até 80% será repassado para o morador, que deverá deixar o imóvel.

O valor definitivo será determinado ao final do processo, quando os 20% e eventuais diferenças poderão ser liberados. Machado diz que,



Victor Moizyama/Folhapress

Imóveis ao lado da casa onde José Augusto Campos mora com a família já foram demolidos

se o valor for acima da avaliação prévia, terá de ser pago em precatórios por União, Estado ou prefeitura ou diretamente por companhias de economia mista, como o Metrô de São Paulo.

Uma dica para quem está na área é verificar se a área está no caminho de algum projeto que poderá gerar desapropriação.

O carteiro José Augusto Campos, 44, mora há 16 anos com a mulher e a filha no Jardim Paraná, onde passará o trecho norte do Rodoanel. Segundo ele, o valor oferecido por sua casa pela Dersa (Desenvolvimento Rodoviário), responsável pela obra, foi de R\$ 120 mil. Ele recusou o valor subiu para R\$ 157 mil, o que diz ser baixo para sua re-

sidência, com cerca de 200 m² de área construída e mais 127 m² de terreno.

A Dersa diz que Campos foi incluído no programa de reassentamento, não desapropriação, por não possuir título de propriedade que comprove a posse em terreno regular e que, por isso, apenas as "beneficências" foram levadas em conta, não o terreno. (DV)

Fontes: Advogados e especialistas em mercado imobiliário, decreto-lei 3.365/41, lei Federal 2.786/56 e artigo 5º da Constituição Federal

Fabio Braga - 13.mar.2012/Folhapress



Área que tem 10 mil m² de área verde, tombada, deve receber duas a três torres de unidades residenciais e comerciais

PARQUE PRIVADO

Terreno de 25 mil m² na rua Augusta foi vendido para Setin e Cyrela; comunidade exige que área verde seja aberta ao público

“O terreno tem 10 mil m² de área verde, que é tombada e deve ser preservada. Acho muito mais sensato que seja aberta ao público”

ANTONIO SETIN
presidente da Incorporadora Setin

com a prefeitura e a comunidade, além de arquitetos e empresários.

"Sempre há pessoas com ânimo mais acirrado que, em vez de conversar, discutem, mas, se a maioria achar bom e se estiver dentro da lei, é o que a gente pretende fazer."

DECRETO

O projeto de um empreendimento no local sofre forte oposição do grupo Aliados do

Parque Augusta e da Samorcc (Sociedade dos Amigos, Moradores e Empreendedores do Bairro de Cerqueira César), que exigem um parque municipal.

Em agosto de 2008, a área foi declarada de utilidade pública para a construção do parque, conforme decreto do então prefeito Gilberto Kasab, o que impediu a formalização da venda do terreno de Conde para as duas incor-

poradoras. Setin disse em 2012 à Folha que o projeto teria duas torres, 82% de área aberta ao público, um bulvar na rua Gravatá ligando-o à praça Roosevelt e um parque administrado com verba privada.

A condição era que a prefeitura revogasse o decreto, o que não aconteceu. O documento, porém, caducou em agosto deste ano, sem que a administração atual ou a



anterior iniciassem a desapropriação.

O empresário ressalta que o terreno havia sido negociado com o fim do decreto, pôde ser formalmente vendido. A Secretaria do Verde e do Meio Ambiente afirma que o projeto não foi levado adiante em razão de falta de verbas para a desapropriação.

Um novo decreto com o mesmo fim só pode ser emitido um ano após o anterior caducar —no caso, em agosto do próximo ano.

O empresário diz que deverá ter apoio ao projeto, já que, segundo ele, não soaria bem para a prefeitura gastar dinheiro para fazer um parque para uma "minicomunidade" em vez de investir em "transporte e creches em lugares caros". (DANIEL VASQUES)

DE SÃO PAULO

Mais um passo para um polêmico empreendimento no Baixo Augusta, na região central da capital paulista, sair do papel foi dado com a formalização da venda de um terreno com cerca de 25 mil metros quadrados para as incorporadoras Setin e Cyrela.

A oficialização da compra na semana passada da área na rua Augusta, entre as ruas Marquês de Paranaguá e Caio Prado, foi confirmada à Folha por Antonio Setin, presidente da Setin Incorporadora e porta-voz do projeto.

Ele diz que o desenho ainda está em estudo e não é possível adiantar uma versão definitiva.

A ideia é erguer duas a três torres, misturando diversos usos, possivelmente unidades comerciais e hoteleiras, além de residenciais, mas "qualquer coisa dita hoje poderá não ser realidade amanhã".

O empresário afirma que Cyrela e Setin terão participações iguais no projeto e que o investidor e ex-banqueiro Armando Conde, que vendeu a área, terá direito a uma permuta. O valor do negócio não foi revelado.

"O terreno tem 10 mil m² de área verde que é tombada, que deve ser preservada. Acho muito mais sensato que seja aberta ao público, sem dinheiro da prefeitura, mas do ponto de vista legal poderia ser particular."

De acordo com ele, o projeto deverá ser discutido