

cidade	jornal	data veiculação
São Paulo	Diário Popular	27. julho 87
assunto		
14- Grande destaque		

Desapropriações na Paulista. É o Metrô

As desapropriações que a Companhia do Metropolitano de São Paulo promoverá para implantar a Linha Paulista vão atingir, parcialmente, 12 imóveis da região da avenida Paulista, além da Vila Madalena (praça Américo Jacomino, e ruas Paulistânia, Harmonia, Cristóvão Burgos e Marinho Falcão). Pelo menos uma via será interditada: o trecho da alameda Rio Claro entre a Paulista e a rua São Carlos do Pinhal funcionará como área de apoio à construção da Estação Trianon, transformando-se, depois de concluída a obra, em calçadão.

Com o ajuizamento das ações e o requerimento de imissão de posse (autorização judicial para tomar posse do imóvel requerido) o Metrô estará adquirindo alguns metros quadrados mais caros do mundo para viabilizar o transporte de massa na região. As últimas operações imobiliárias na avenida Paulista, segundo afirmou Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci), oscilaram entre dois e quatro mil dólares o metro quadrado.

AREAS DEFINITIVAS

Entre os imóveis localizados na avenida Paulista e que serão atingidos pelo projeto da terceira linha do Metrô, tendo parte de suas áreas desapropriadas definitivamente, estão o Colégio São Luís, n.o 2324 (100m2); Condomínio Edifício Paulista, n.o 2002 (198m2); e Ban-

co Nacional, n.o 2166 (138,60m2).

Segundo informações da assessoria de Imprensa do Metrô, a imissão de posse pode acontecer a qualquer momento — uma vez que os atuais proprietários já foram notificados — e não apenas a partir do próximo ano, época prevista para o início das obras. Mas o Metrô, conforme admitiu a assessoria, não adotará um procedimento brusco, informando com antecedência os interessados.

VALOR VENAL

A Companhia do Metropolitano pagará por desapropriações para a construção da Linha Paulista um total de Cz\$ 28.717.816,40 em valor venal (quantia arbitrada pela Prefeitura e que dá base ao Imposto Predial Territorial Urbano — IPTU), relativos a 44 processos já ajuizados e que atinge imóveis nos 7,5 quilômetros do trecho a ser construído a partir de 1988.

As desapropriações definitivas somam 12 processos que, em valor venal, chegam a Cz\$ 13.451.250,00, enquanto a ocupação temporária resultou em 26 ações no valor de Cz\$ 12.713.520,40. O Metrô fará ainda acordo com o Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal (dois imóveis) e a Secretaria de Estado da Saúde, para ocupação de imóveis atingidos pelo projeto da terceira linha do metrô.

Edson Silva

Para Capuano, fatalmente haverá prejuízo financeiro

Os proprietários de imóveis atingidos pelo projeto da terceira linha do Metrô — a Linha Paulista, que ligará a Vila Madalena ao Paraíso —, fatalmente vão sofrer prejuízos financeiros, porque não receberão indenizações suficientes para manter o padrão de moradia que mantinham nas áreas desapropriadas. A avaliação foi feita pelo presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci), Roberto Capuano.

Capuano defendeu um processo de desapropriação onde impere a transparência, que na sua opinião somente pode ser conseguida quando o anúncio do projeto da obra é feito concomitantemente com a divulgação dos imóveis atingidos e respectivos endereços. Esta providência, conforme explicou, evita prejuízos ao proprietário e ao comprador. Caso na negociação dos imóveis, "Ninguém vende e ninguém compra", afirmou.

"O que está ocorrendo atualmente em relação à Linha Paulista do Metrô não deve ser feito", enfatizou o presidente do Creci, que vê prejuízos não apenas para os proprietários que serão obrigados a negociar seus imóveis com o Metrô, mas também os moradores das adjacências "em função de que não conseguem vender, reformar ou alugar a propriedade porque ninguém sabe onde acontecerão as desapropriações".

PREJUÍZOS FATAIS

A avaliação de Roberto Capua-

no é feita com base em dados históricos das desapropriações. Segundo ele, o avaliador de um imóvel em vias de ser indenizado por interesse público leva em consideração os valores do terreno e da construção mas nunca o valor comercial, como a localização, acabamento e outras características especiais.

"Este último item dificilmente é computado na avaliação porque isto é conveniente a quem vai comprar", disse o presidente do Creci, não alimentando ilusões aos atuais proprietários atingidos pelas desapropriações do Metrô. Um caminho que poderia ser escolhido pelos donos de imóveis — o da batalha judicial contra a Companhia — para evitar os prejuízos, é desaconselhado por Capuano.

Segundo o presidente do Creci, "qualquer ação sempre dura no mínimo dois anos. Há casos que se prolongam por até dez". Explicou que "quando o proprietário recorre e mesmo havendo uma correção justa no período da batalha judicial a valorização do imóvel supera a tida em vista o adensamento populacional que torna o espaço em litígio mais raro e caro". Conforme exemplificou, no período de 1972 a 1987 os imóveis em algumas regiões de São Paulo valorizaram entre 250 e 300 por cento em OTN, o que não foi acompanhado pela correção monetária. Ele conclui: "O tempo é perverso para quem espera". (E.S.)



Alamedas tranquilas e a sombra de milhares de árvores. Assim é o Trianon