

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 ~~quer comprar~~ 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 tendo em vista o adensamento populacional que torna o espaço em litígio mais raro e caro". Conforme exemplificou, no período de 1982 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.)