Cracolândia: fator favela reduz valor das desapropriações dos imóveis

https://dokimasia.com.br/wp-content/uploads/2024/04/cracolandia.mp3

Técnicos do Tribunal de Justiça estimam depreciação em 30%

Para a construção de um novo centro administrativo, o governo de São Paulo pretende desapropriar quatro quadras inteiras no entorno da Praça Princesa Isabel, na região central da capital paulista. Decreto assinado pelo governador Tarcísio de Freitas declarou de utilidade pública os imóveis onde atualmente funcionam lojas de autopeças, restaurantes, padarias, casas e prédios de apartamentos residenciais.

Nos últimos processos de desapropriação feitos no local, em processos judiciais abertos pela prefeitura paulistana, a proximidade com a Favela do Moinho e com a aglomeração de pessoas em situação de rua e com consumo abusivo de drogas, conhecida como Cracolândia, reduziu o valor das indenizações. Em diversas decisões, os técnicos do Tribunal de Justiça recomendaram a diminuição dos valores pelo conceito do “fator favela”, que estima depreciação em 30% do preço das propriedades na área.



Casarões lacrados na rua Helvétia, região da Cracolândia, área central de São Paulo – **Rovena Rosa/Agência Brasil**

Desalojamentos

Dentro do perímetro previsto para as demolições estão 280 habitações. Segundo o secretário estadual de Projetos Estratégicos, Guilherme Afif Domingos, a estimativa inclui apartamentos e casas, inclusive as usadas como cortiços.

Há ainda dois empreendimentos habitacionais. Um, já em fase avançada de construção, é uma parceria da prefeitura de São Paulo com a União das Lutas de Moradia e Cortiço. O outro tem um stand, maquete e diversos corretores que fazem simulações do projeto previsto para ser lançado nos próximos dias. Os vendedores negam, entretanto, que o empreendimento esteja dentro da área que será liberada para construção de torres de 30

andares que deverão abrigar a burocracia estadual.

O decreto assinado no dia 27 de março pelo governador Tarcísio de Freitas é claro ao declarar de utilidade pública a totalidade das quadras 25, 34, 46 e 48, além de nove lotes da Quadra 52. A estimativa do governo é que 22 mil funcionários públicos passem a dar expediente diariamente no entorno da praça, que se tornaria uma grande esplanada, integrando o Palácio dos Campos Elíseos. O casarão construído no fim do século 19 abriga atualmente o Museu das Favelas.

Projeto arquitetônico

Foi aberto um concurso para escolha do projeto arquitetônico e urbanístico para construção do novo centro, com previsão para os resultados em julho. A empresa vencedora deverá elaborar um projeto executivo para ser submetido à consulta pública. Segundo o secretário, a previsão é que a licitação ocorra no início de 2025.

A ideia, de acordo com Afif, é aumentar a ocupação do centro paulistano. “Hoje, temos um centro abandonado à mercê das populações de rua e do tráfico de drogas”, disse.

Incertezas

Apesar do anúncio, os moradores da região afetada ainda não têm certeza se efetivamente serão despejados ou como o projeto será implementado. O comerciante Richard Martinez, que mora em um pequeno prédio, tem dificuldades em entender as propostas do poder público para o bairro dos Campos Elíseos.

Ele chama a atenção para a reforma feita na Praça Princesa Isabel, em frente onde mora. O local chegou a abrigar o chamado fluxo da Cracolândia em alguns momentos, após as dispersões promovidas pelas operações policiais.

No ano passado, o espaço foi completamente reformado e tem recebido manutenção constante, com limpeza e jardinagem. Porém, a praça, que ganhou status de parque, foi gradeada e fica na maior parte do tempo fechada ao público. “Essa praça, aí”, aponta o

comerciante. “Faz tempo que não abre. Um monte de crianças todos os dias fica só olhando”, diz Martinez, que tem uma filha.

A possibilidade de ter que deixar a região, onde vive há dez anos, também preocupa Martinez. “A gente já sabia que ia ter uma mudança. Mas tão rápido assim, eu não sabia”, diz o comerciante que optou por morar no centro pela facilidade de locomoção, importante para seu trabalho.

Há quem acredite que as desapropriações possam ser uma boa oportunidade para mudar da região. A aposentada Marilene Freire disse que não acharia ruim deixar o apartamento onde reside há 40 anos. “Não saindo aqui do centro, mas para outro lugar. Está bom, mas a gente tem vontade de ir para uma coisa melhor. Maior, com mais espaço, pessoas novas”, disse.

O prédio onde Marilene vive fica de frente para o Liceu Coração de Jesus, um imóvel tombado. Fundado pela Ordem Católica dos Salesianos, em 1885, o colégio quase fechou as portas no ano passado devido à falta de alunos, consequência da proximidade da Cracolândia. As atividades só foram mantidas por um convênio firmado com a prefeitura de São Paulo para atendimento de crianças do ensino infantil e do fundamental.



Prédios interditados na Rua Helvétia – **Rovena Rosa/Agência Brasil**

Fator favela e remoções

No entorno do liceu, no Largo Coração de Jesus, quase todos os imóveis foram desapropriados para construção de moradias em uma parceria público-privada (PPP). As famílias que viviam em pensões nos antigos casarões foram removidas, em uma ação iniciada após a megaoperação policial de maio de 2017, que retirou do local pessoas em situação de rua e com consumo abusivo de drogas. Apesar da desocupação, os imóveis ainda não foram completamente demolidos e os empreendimentos não começaram a ser construídos.

Parte das pessoas identificadas como em situação de vulnerabilidade recebeu auxílio-aluguel por alguns meses. Porém, segundo o pesquisador Ariel Machado, que estuda os projetos de parceria público-privada na região em seu mestrado na Universidade de São Paulo (USP), o cadastro deixou parte dessa população de fora. “Poucas pessoas ali tinham cadastro da Secretaria de Habitação, porque ele foi feito, mas em 2016, e depois tentaram uma atualização. Mas essa remoção ocorreu só em 2021. Então, muitas famílias já não estavam mais ali e muitas outras pessoas tinham chegado”, lembra.

Para os proprietários, as indenizações foram rebaixadas com o argumento da proximidade com a Cracolândia e a Favela do Moinho, que fica a cerca de 1,5 quilômetro do Largo Coração de Jesus. “O ‘fator favela’ é um elemento usado pelo Cajufa [Centro de Apoio dos Juízes da Fazenda Pública da Capital] que é um setor de apoio das varas da Fazenda. Eles mobilizam os peritos para conseguir precificar imóveis ou terrenos a partir da localização”, explica o pesquisador, que analisou 40 processos de desapropriação na região.

Em uma decisão de dezembro de 2019 sobre a desapropriação de um imóvel de 14,1 mil metros quadrados em posse de uma empresa, o juiz Josué Vilela Pimentel, da 8ª Vara de Fazenda Pública, deixou claro que havia dois cenários. No primeiro, a propriedade estaria avaliada em mais de R$ 3,2 milhões e, no segundo, em R$ 2,3 milhões. Ao optar pela última, o Pimentel justificou: “a redução de 30% do valor obtido inicialmente, decorre das condições limitativas de interesse do mercado imobiliário privado no bem, vez que a região está ocupada de forma hostil e desordenada”.

As decisões divergem, no entanto, sobre a forma de calcular a depreciação dos imóveis. Em fevereiro de 2021, o juiz Randolfo Ferraz de Campos, da 14ª Vara de Fazenda Pública, ao decidir sobre três imóveis pertencentes a uma família, diz que a orientação dos peritos era para não usar o "fator favela". Segundo os técnicos, a perda de valor das propriedades era maior do que os 30% previstos pelo indicador. "Caso seja aplicado o 'fator favela' para a homogeneização dos elementos comparativos, o valor unitário sofreria elevação", escreveu o magistrado.

Ainda sobre os três imóveis, o juiz destacou que as famílias que ocupavam as propriedades não deveriam ser removidas por causa da pandemia de covid-19 e a falta de atendimento social. "Não está sequer demonstrado que o cadastro dos moradores colecionado pela expropriante abarca os moradores dos imóveis aqui expropriados e nem está demonstrado estar a eles garantido ao menos atendimento habitacional provisório, por meio de auxílio-aluguel", disse em referência às "várias dezenas de pessoas", que estavam vivendo nos casarões que haviam sido deixados sem uso pelos donos.

De acordo com Ariel Machado, nas disputas judiciais envolvendo as desapropriações, alguns proprietários acabaram obtendo negócios vantajosos e outros podem ter sido prejudicados. "Muitos ali foram desapropriados só pelo valor do terreno. Os peritos diziam que os imóveis estavam inutilizáveis, não tinham valor nenhum", afirma.

Histórico de demolições

Diferentemente das desapropriações do Largo Coração de Jesus, além de casarões usados como pensões e cortiços, que também existem dentro do novo perímetro, agora, podem ser desapropriados edifícios residenciais de até nove andares.

Segundo o Laboratório Espaço Público e Direito à Cidade (LabCidade) da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (USP), moram na área afetada 800 pessoas. Em nota conjunta com movimentos sociais, o LabCidade pede a suspensão do projeto. "A presença da assim chamada Cracolândia nesse pedaço da cidade funcionou como verdadeira cortina de fumaça para uma série de ilegalidades urbanísticas promovidas pelo estado", diz no documento assinado também pelo União de Movimentos de Moradia de São

Paulo e pelo Observatório de Remoções.

“Trata-se de inúmeras iniciativas e projetos públicos que partem do pressuposto de que aquele território está vazio ou inabitado, que projetos podem chegar para ‘revitalizar’ uma área, como se não houvesse pessoas que há décadas vivem e constroem esse território, que não são ouvidos e respeitados. Ainda, o projeto desconsidera a regulação urbanística municipal: nos termos do plano diretor municipal, projetos urbanos como esse devem seguir procedimentos de participação social”, acrescenta o comunicado dos pesquisadores e movimentos sociais.

A nota técnica lembra ainda de dois momentos em que foram feitas remoções e demolições na região, para a construção de uma unidade do Hospital Pérola Byington, especializado em saúde da mulher, e para a construção de um conjunto habitacional também por PPP.

Indenizações justas

Afif Domingos informa que serão feitas “realocações” de moradores e o pagamento de indenizações “justas” aos proprietários. O secretário também aponta a possibilidade de os empreendimentos habitacionais em construção serem incorporados ao projeto. “Aqueles prédios que estão em um estágio bastante avançado serão incorporados. Aqueles que são de interesse social serão remanejados em áreas no entorno. Todo o processo de desapropriação vai ser com justa indenização e realocação em habitação de interesse social”, disse Afif, ao participar de evento sobre a PPP para construção do novo centro administrativo na Associação Comercial de São Paulo nesta quarta-feira (3).



O secretário de Projetos Estratégicos, Guilherme Afif Domingos – **Valter Campanato/Agência Brasil**

Afif ressaltou, no entanto, que os critérios para pagamento das indenizações pelas propriedades vão considerar a perda de valor de mercado. “Você vai pagar o valor que vale”, enfatiza. De acordo com o secretário, esses procedimentos serão feitos pela concessionária ganhadora da licitação. “A desapropriação quem vai fazer é o concessionário que ganhar, porque eles têm mais facilidade para poder negociar.” O secretário afirma ainda que todo o processo vai respeitar os bens tombados e o plano diretor.

Edição: Aécio Amado

Agência Brasil