



O Rio de Janeiro será palco de dois eventos esportivos: a Copa do Mundo, em 2014, e os Jogos Olímpicos, em 2016. Todas as esferas estatais se uniram para cumprir os compromissos firmados para a melhoria da infraestrutura, bem como as construções dos locais de eventos. Para tal, os entes públicos vêm realizando diversas desapropriações.

Segundo o Portal da Transparência do Município (RJ), as desapropriações para criação do BRT (*bus rapid transport*, em inglês), do Parque Olímpico, e de outras intervenções, já custaram, desde 2010, R\$ 71,4 milhões em indenizações. Do total, R\$ 59,08 milhões (82,7%) foram depositados em juízo e o restante, R\$ 12,32 milhões (ou 17,3% do total), nas contas de proprietários após acordos. Apenas no trecho inicial do BRT - Transcarioca estão previstas 2.500 desapropriações, das quais 30% estão em andamento.

No entanto, esses procedimentos violam os direitos constitucionais dos cidadãos por uma indenização justa. Isso porque, quando não há acordo com os proprietários ou existem problemas com a documentação do imóvel, a administração pública busca a Justiça apresentando uma avaliação do bem, que em alguns casos podem chegar a 30% do valor real de mercado, e pede-se ingresso imediato do imóvel, após depósito desse valor.

O litígio prossegue para decidir o real valor da indenização, que será definida após perícias complexas e inesgotáveis recursos. Nesse momento, o ocupante já foi desalojado do imóvel, sendo que o valor residual será pago na forma do temível precatório, que no Rio de Janeiro poderá levar mais de 20 anos para recebimento, sendo certamente pago não pelo governo que fez a conta, mas pelos futuros governos.

A Prefeitura do Rio de Janeiro se defende, afirmando que os depósitos seguem o valor de mercado do imóvel, com base em avaliações realizadas por uma equipe especializada, seguindo as regras da ABNT, e que as indenizações são fixadas judicialmente entre 3% a 5% acima da avaliação municipal.

Contudo, os problemas das desapropriações não se resumem apenas às distorções dos valores das indenizações. Dois casos protagonizados por locatários, apontando arbitrariedades da administração municipal, chegaram recentemente ao judiciário.

No primeiro caso, uma clínica médica de hemodiálise estabelecida há mais de 21 anos em um mesmo imóvel, foi retirada do local por ordem judicial para construção da Transcarioca. A clínica não foi notificada previamente da desapropriação, tampouco recebeu qualquer indenização, em especial pelo seu fundo de comércio, fatos que levaram ao seu fechamento, com demissão dos funcionários. A empresa até hoje não conseguiu se estabelecer em novo local, dada à peculiaridade de sua atividade. Busca na justiça reparação civil pelos prejuízos sofridos.

No outro caso, uma empresa de telefonia móvel, locatária de terreno para instalação de antena de retransmissão de sinal, sem prévia ciência da desapropriação, teve que buscar na justiça prazo razoável para retirada do equipamento e recolocação em novo local, diante do risco que corria em ter a antena derrubada à força para construção da Transoeste.

Os dois exemplos denotam a conduta da administração pública nos açodados procedimentos, onde se alega urgência na imissão provisória, cerceando os direitos de uma justa indenização. Os proprietários recebem indenizações pífias, tendo que aguardar por anos na fila dos precatórios. Já os ocupantes dos imóveis sequer são considerados para fins de indenização, pois não são proprietários, apesar dos tribunais superiores garantirem tal direito independentemente do registro do contrato de locação (Resp 406.502/SP - Resp 696929/SP). Dessa forma, ambos são impedidos de buscar imóvel similar, pois não terão recursos para tal.

O que se questiona não é o louvável interesse coletivo das desapropriações, tampouco a intenção do Estado de propiciar o crescimento da economia com grandes eventos que levam a criação de obras e a geração de empregos. Todavia, não se deve admitir os prejuízos gerados aos desapropriados/desapossados que recebem valores módicos e depois têm que litigar por anos para receber o que realmente é devido, por violação aos direitos constitucionais de propriedade e da justa indenização.

Assim, o Judiciário deve aplicar a lei e, em especial, deferir o desapossamento dos particulares com muita prudência, equidade e proporcionalidade, pois os eventos passarão em menos de um mês, mas os prejuízos à população terão consequências por muitos anos.

[Jorge Mesquita Junior](#) é advogado do Antonelli e Associados Advogados e integrante da Comissão de Direito Urbanístico da OAB-RJ.

Revista **Consultor Jurídico**, 6 de setembro de 2012