

A523324

Perito fixa preço de imóvel para Rodoviária

O perito do Juízo dos Feitos da Fazenda Pública fixou em Cr\$ 8.283.745,00 o valor do armazém existente nas imediações da Ponte Florentino Avidos, que a Comdusa, para efeito de desapropriação, queria pagar somente Cr\$ 306.189,00. O local em que se encontra o imóvel vai ser utilizado como via de acesso para o terminal rodoviário da Ilha do Príncipe.

A interferência do Juízo da Vara da Fazenda Pública, que determinou a perícia no imóvel, foi em consequência dos proprietários não aceitarem acordo com a Comdusa, por considerarem o preço irrisório, não correspondendo ao seu valor real. Houve tentativa por parte dos diretores da companhia em trocar o local por outros terrenos na Ilha do Boi e também no aterro existente na Praia do Canto. Outra proposta, para que a situação fosse resolvida de maneira amigável, foi feita aos proprietários do terreno, com oferecimento de vários boxes, que funcionarão na própria rodoviária. Segundo o advogado Ewerton Montenegro Guimarães, defensor dos proprietários do imóvel os seus clientes não aceitaram as propostas, por considerarem que também não corresponderiam ao valor do terreno, e também da construção. Então, seguindo o trâmite legal, para processo de desapropriação, o juiz da Vara da Fazenda Pública nomeou um perito para calcular o valor.

O valor do imóvel, de Cr\$ 306.189,00, segundo a Comdusa, foi estipulado de acordo com a Prefeitura de Vitória, para efeito de Imposto Predial referente ao exercício de 1977. Ainda dentro dessa avaliação, a Comdusa questionou a perícia, no sentido de saber se o tempo de uso, estado de conservação, obsolescência, vida útil e também o que impõe a sua demolição. Ela também acentuou "que é real, indubitosa e ostensiva a efetivação de obras já iniciadas de urbanização, construção da ponte e seus acessos ligando a capital ao Continente e o terminal rodoviário na área desapropriada".

A essas duas indagações, a resposta da perícia foi baseada num minucioso orçamento das construções existentes no imóvel, como se fossem realizadas a preços atuais, operando uma redução no valor obtido, compatível com o tempo de uso e também com o estado de conservação. "Foi encontrado para valor da construção do armazém e galpões, com um acréscimo de 10%, como de praxe, o montante de Cr\$ 4.858.104,00, que submetido a uma redução de 15% correspondente a depreciação pelo tempo de uso, alcança Cr\$ 4.128.389,00".

"O terreno a ser expropriado foi avaliado ao preço de Cr\$ 1.200,00 por m², juntamente com o calçamento a paralelepípedos, somando essas duas parcelas o total de Cr\$ 3.698.953 — o que eleva para Cr\$ 7.827.342,00 toda a avaliação referente às construções e terreno, que constituem o benefício, isto é, as benfeitorias existentes no imóvel".

A Comdusa insistiu ainda junto aos peritos se diante das condições indicadas anteriormente, sobre o imóvel e preço estipulado pela PMV, preço para a

compra e venda será igual, maior ou menor, em comparação a outras livres de taxas e sem encargos dessa natureza. O perito judicial informou que apesar dos encargos a que é submetido o imóvel, no mercado imobiliário obterá preço em alteração, sempre maior que o encontrado em outras áreas, supostamente livres, e isso por que apresenta excepcional condição de proximidade dos pontos por onde é feito o comércio exportador, e também pela carência observada em Vitória de prédios, especialmente na área urbana, que se prestem para o fim de armazenamento em grande escala.

PREÇO DA RODOVIÁRIA

Caso se concretize o valor da expropriação, de acordo com o parecer do perito, o custo da Rodoviária, segundo as previsões do secretário do Interior e Transportes, Lenildo Lucas, que orçou no momento em Cr\$ 110 milhões, a rodoviária completa vai custar ao Estado Cr\$ 118.283.745,00. A primeira previsão de custos era de Cr\$ 68 milhões.

As características do terreno onde a Comdusa pretende construir as vias de acesso, são as seguintes: compõe-se de um grande armazém com área útil de quase 900m² em cada um dos pavimentos, tendo mais um acréscimo com banheiros e instalações sanitárias. Existem também dois galpões edificadas no pátio de trás do armazém principal; em um pavimento com área de aproximadamente 170m². A metragem global de todo terreno a ser expropriado é de 2.854m².

Tanto a Comdusa quanto a defesa do espólio de Izidia Benzanth Gonçalves, proprietária do imóvel, indagaram o perito em Juízo, sobre os preços, levando-se em consideração o valor do metro quadrado no mercado imobiliário de Vitória. A esse respeito o perito caracterizou o mercado como desorganizado, sofrendo várias alterações. No caso do julgamento do armazém com o terreno em questão, foi considerado o valor de Cr\$ 1.200 o m², pois a transferência do domínio útil é feita por utilidade pública, em processo que isenta o atual detentor do terreno do pagamento de taxas de transferência, laudêmios, alvarás, vistorias e etc.

AVALIAÇÃO

No que diz respeito aos armazéns, no valor encontrado em orçamento para uma construção idêntica, nos dias de hoje com inclusão de todo material empregado e mão-de-obra usada, constantes da tabela em vigor nas indústrias de construção civil foi avaliado em Cr\$ 4.835.520,00. Os galpões em Cr\$ 68 mil. Somando-se mais 10% como de praxe, para cobrir omissões de ambas as partes e computadas Cr\$ 490.352,00, dá o total de Cr\$ 5.393.872,00.

Na parte de terreno de marinhá, onde o espólio tem o domínio útil e preferência ao aforamento e mais o pequeno terreno e calçamento a paralelepípedos do pátio de estacionamento e manobra de veículos, atrás do armazém e com área de 1.100m² avaliados em Cr\$ 249,23 por m², totalizando Cr\$ 3.698.953,00.

A Gazeta 24 de maio de 1978 p. 6