



Na Mídia

12/03/2024 | [JOTA](#)

A desapropriação do imóvel de 'Ainda estou aqui'

Controvérsias jurídicas de transformar em espaço coletivo a casa usada como cenário do filme vencedor do Oscar

Robson de Oliveira



Casa onde foi rodado o filme Ainda Estou Aqui, no bairro da Urca, Rio de Janeiro / Crédito: Tomaz Silva/Agência Brasil

A recente desapropriação do imóvel onde foi filmado o filme Ainda estou aqui, vencedor do Oscar 2025 de melhor filme internacional, deve gerar debate, polêmica e ainda mais repercussão.

O decreto prevendo a desapropriação da casa da Urca foi publicado pela Prefeitura do Rio de Janeiro, com o objetivo de transformar o local em um espaço público e cultural. Contudo, a valorização do imóvel após a visibilidade obtida pelo filme traz à tona questões complexas sobre o valor da indenização devida ao proprietário.

No último dia 3 de março, a prefeitura emitiu o Decreto 55.729/25, estabelecendo a desapropriação do imóvel situado na rua Roquete Pinto, 7, no bairro da Urca, na zona sul do Rio de Janeiro, reconhecendo-o como de utilidade pública.

A casa, mostrada em detalhes no filme, vai ser transformada em um centro cultural acessível à comunidade, preservando a memória da produção cinematográfica que ali ocorreu e percorreu o mundo.

O decreto menciona a necessidade de “garantir a preservação do patrimônio e a criação de um espaço de memória do cinema brasileiro, da família Paiva e de promoção internacional das artes audiovisuais cariocas tendo como referência o filme ‘Ainda estou aqui’”.

Desde o lançamento de Ainda estou aqui, o imóvel teve uma significativa valorização. Antes da visibilidade proporcionada pela obra cinematográfica, o valor avaliado era de R\$ 13,9 milhões. Com o sucesso do filme, disparou para aproximadamente R\$ 25 milhões, refletindo a popularidade e a importância cultural do local.

Controvérsia sobre a indenização

Embora a valorização tenha sido expressiva, a legislação em vigor prevê que o proprietário do imóvel desapropriado tem direito a uma indenização justa. No entanto, esse valor justo pode ser interpretado de diferentes maneiras pelo poder público e setor privado.

A prefeitura pode considerar o valor venal cadastrado do imóvel, que muitas vezes é inferior ao de mercado, especialmente com a valorização atual influenciada pela fama do filme.

O valor venal é o preço atribuído ao imóvel pela administração pública para fins de cálculo de impostos, como o IPTU. Esse valor tende a ser consideravelmente menor que o de mercado, que se baseia em fatores como localização, procura e, no caso específico dessa casa, a notoriedade adquirida pelo imóvel após servir de cenário para um filme ganhador de um Oscar.

A transformação do imóvel em um centro cultural pode trazer benefícios significativos para a comunidade, oferecendo um espaço de lazer e aprendizado acessível a todos. Mas a justa compensação ao proprietário é fundamental para que não haja prejuízos indevidos, seguindo os princípios de equidade e justiça social.

Enquanto os detalhes sobre o valor exato da indenização ainda estão sendo discutidos, e pode-se dizer que até virarem outro filme, é crucial que a decisão final reflita tanto a valorização cultural trazida pela obra quanto os direitos do proprietário.

A expectativa é a de que um acordo satisfatório para ambas as partes seja alcançado, permitindo que o imóvel continue a ser um marco importante na história local, agora como um espaço público reconhecido e dedicado à cultura.

A desapropriação do imóvel onde foi filmado Ainda estou aqui ilustra os desafios e as complexidades envolvidas quando cultura, propriedade e legislação se encontram. É imperativo que todas as partes envolvidas trabalhem juntas para encontrar uma solução que honre tanto o valor econômico quanto o valor cultural do local.



Robson de Oliveira

Sócio da área imobiliária do Demarest Advogados, especialista em Direito Imobiliário e Agrário, pós-graduado em Direito Imobiliário e mestre em Direitos Humanos pela Universidade Pablo de Olavide (Sevilha/Espanha)