



Na Mídia

07/03/2025 | [CBN Globo](#)

Desapropriação da casa de 'Ainda Estou Aqui' não deve chegar a R\$ 25 milhões; saiba como funciona processo

Imóvel que serviu de locação para 'Ainda Estou Aqui' vai se tornar a Casa do Cinema Brasileiro e sede da RioFilme; projeto de decreto legislativo tenta impedir o processo de desapropriação

Amanda Mazzei



Após vitória histórica no Oscar, casa de 'Ainda Estou Aqui', na Urca, vira ponto turístico obrigatório no Rio — Foto: Igor Matos / CBN

Anunciada para venda após o fim das filmagens de "Ainda Estou Aqui", a casa na Rua Roquete Pinto, nº 7, na Urca, se tornou ponto turístico no Rio de Janeiro, e valores mais altos foram discutidos após a conquista do primeiro Oscar do Brasil. Nesta segunda-feira (3), o corretor do imóvel declarou que houve uma valorização de R\$ 14 para R\$ 25 milhões, horas antes da publicação no Diário Oficial do Rio de Janeiro da desapropriação da casa. Para especialistas consultados pela reportagem, porém, a tendência é que a indenização passe longe desses R\$ 25 milhões.

A decisão da prefeitura gerou polêmica e um projeto de decreto legislativo do vereador Dr. Rogério Amorim (PL) tenta impedir o processo de desapropriação. No texto, o vereador argumenta que o anúncio da valorização do imóvel após o Oscar "levanta suspeitas sobre a real motivação da desapropriação" e que a decisão "é baseada unicamente no impacto cultural momentâneo do filme".

O secretário municipal de Cultura, Lucas Padilha, afirmou à CBN nesta quarta (5) que os valores ventilados por corretores "não se aplicam à Prefeitura", já que não se trata de uma transação comercial. "Interpretamos a vontade pública de que aquela casa se tornasse um patrimônio público, mas isso não será feito a qualquer custo, e sim por um valor justo."

Como funciona a desapropriação?

A CBN conversou com especialistas em direito imobiliário e urbanístico sobre processos de desapropriação e as peculiaridades do caso do imóvel de "Ainda Estou Aqui". Com a publicação do decreto de utilidade pública, a Prefeitura do Rio de Janeiro tem agora um prazo de cinco anos para promover a desapropriação do imóvel.

A procuradoria do município deve então produzir um laudo definindo a indenização e apresentar o valor aos proprietários dentro das próximas semanas. Se a "proposta" for aceita, a situação se resolve amigavelmente no processo administrativo. Esse "valor justo" tende a ficar entre o valor do lançamento do IPTU (venal) e o valor estimado de mercado, como explica Débora Sotto, especialista em Direito Urbanístico e Ambiental e professora na Faculdade de Direito da Universidade Presbiteriana Mackenzie. Caso os proprietários não fiquem satisfeitos, podem contestar juridicamente, e o processo pode se estender indefinidamente de forma paralela à desapropriação do imóvel.

"Se o laudo da Prefeitura não for um valor muito, muito baixo, muito aquém das expectativas dos proprietários, é frequente que os proprietários sejam levados a aceitar a desapropriação amigável, porque eles têm muito a perder em termos de despesas, com o passar do tempo."

O que pesa para indenização da casa de 'Ainda Estou Aqui'?

Para Marc Stalder, sócio da área imobiliária do escritório Demarest e mestre em Direito Imobiliário pela Universidade de Illinois em Chicago John Marshall Law School, existe um dilema simples de entender, mas complexo de resolver: como definir a justa indenização por uma casa onde foi filmado o primeiro Oscar do Brasil em 96 anos de prêmio, se o fator que eleva seu preço -- o interesse público -- é também o que deveria abaixá-lo?

A casa localizada na Rua Roquete Pinto, nº 7, na Urca, foi cenário de "Ainda Estou Aqui", de Walter Salles, que fez história ao receber três indicações ao Oscar, sendo uma delas inédita (Melhor Filme, Melhor Filme Internacional e Melhor Atriz) e vencer Melhor Filme Internacional. O local cenográfico virou ponto turístico e tem recebido cada vez mais visitantes, o que foi uma das justificativas da Prefeitura para transformar o imóvel na Casa do Cinema Brasileiro, um memorial e sede da RioFilme --- além da importância cultural da casa, construída em 1938, da obra literária de Marcelo Rubens Paiva, a preservação da memória da resistência à ditadura militar e as conquistas do filme e elenco.

O advogado defende que um fator que deve pesar é a publicação de anúncios de venda com os valores entre R\$ 13 e R\$ 14 milhões, que demonstram a expectativa dos proprietários. O anúncio do corretor Marcelo Dias havia sido retirado do ar no momento de publicação desta reportagem.

"Para conciliar com a mais-valia que a premiação e a repercussão do filme traz, torna essa equação muito difícil, porque o filme transformou a casa em um imóvel único, e é essa circunstância que gera o interesse público. Mas existe uma demonstração clara de qual era a expectativa dos proprietários com relação àquele imóvel, em torno de R\$ 13 milhões. Acho que o valor que se aproxima mais de uma razoabilidade, e aqui entendida a expectativa

dos proprietários, é aquele do próprio anúncio que eles fizeram. A discussão vai ser bem complexa, porque todos esses elementos têm que ser considerados."

Débora Sotto destaca a legislação de proteção no entorno do imóvel, que pode abaixar seu valor, além de estar em uma área de zoneamento de ocupação de pouca densidade. A advogada também afirma que, por estar localizada na zona envoltória do Cassino da Urca, patrimônio cultural e histórico, a casa tem restrições em relação a reformas, já que é obrigatório preservar as características da década de 1930, quando foi construída.

"Para reformar a casa, precisa pedir autorização do órgão de preservação do patrimônio histórico da cidade do Rio de Janeiro. Também não dá para demolir e construir um prédio grande. Tudo isso diminui o valor econômico do terreno. Então, se a repercussão internacional do filme aumenta o interesse pelo imóvel, jogando o seu preço possivelmente para cima, as restrições urbanísticas impostas à casa pelo zoneamento e pelo tombamento do Cassino da Urca também jogam esse valor para baixo. Essa expectativa de o imóvel de chegar a um valor de R\$ 25 milhões encontra obstáculos nessas duas circunstâncias, que são bem relevantes."

Sotto considera que o decreto de utilidade pública editado pela Prefeitura tem uma "correção técnica muito grande" e remete ao fato de que o Rio de Janeiro é muito rico em "lugares de memória", com uma identidade nacional que deve ser preservada, "muito fortemente ancorada à história do Rio de Janeiro e também à reputação que o Brasil tem internacionalmente."

Stalder defende o peso do interesse público nos processos. "Fica cada vez mais óbvio que a casa se tornou um marco do cinema nacional e tem tudo a ver com o RioFilme, com a iniciativa cultural e artística que querem usar."