

## REPORTAGEM ESPECIAL

Desapropriações feitas em Vitória estão sendo investigadas. Há casos de indenizações milionárias, muito acima do valor de mercado

# PREFEITURA

# R\$ 40 MILHÕES

# SOB SUSPEITA

de VILMARA FERNANDES  
vfernandes@redgazeta.com.br

Uma sombra de suspeita paira sobre os processos de desapropriação realizados pela Prefeitura de Vitória. Essa sombra é provocada por indenizações milionárias em áreas que não são nobres; pelo pagamento de imóveis por quase o dobro do valor pelo qual ele foi avaliado pela própria administração municipal e até por prédios comprados há anos que estão praticamente abandonados.

A prefeitura garante não haver irregularidades (veja na página 12). Diz que os trâmites legais foram obedecidos, que os imóveis são de

interesse público e que as alterações de valor fazem parte da negociação. Mas documentos obtidos por A GAZETA apontam para um caminho diferente e colocam sob a tal sombra ao menos R\$ 40 milhões tirados dos cofres públicos para pagar as desapropriações. Os argumentos do município também não convenceram o Ministério Público e os processos estão sob investigação.

#### ESQUELETO CARO

Ao longo dos últimos sete anos, a prefeitura gastou mais de R\$ 128 milhões comprando prédios pela cidade. Um dos maiores investimentos foi feito em Ta-

buazeiro, bairro distante das áreas nobres da cidade. Mas o tratamento recebido no processo de desapropriação foi de área nobilíssima: a área de 22 mil m<sup>2</sup>, com o esqueleto de um prédio, foi adquirida por R\$ 15,2 milhões. Agora, serão gastos mais R\$ 6,9 milhões para iniciar a reforma da antiga União Capixaba de Ensino (Uces), que abrigará uma escola de ensino fundamental.

Curiosamente, a Prefeitura pagou R\$ 2,2 milhões por um terreno dez vezes maior num local próximo - no bairro de Grande Vitória. E na Mata da Praia, região que possui um dos metros quadrados mais ca-

#### UTILIDADE?

## 2,68

milhões de reais

Foi o valor pago há cinco anos por um galpão que continua subutilizado

ros da Região Metropolitana, há uma indenização de R\$ 117 mil por uma área de 916,73 m<sup>2</sup>, o que dá R\$ 128 por m<sup>2</sup>. O valor é quatro vezes menor do que o pago em Tabuazeiro, que foi de R\$ 528 por m<sup>2</sup>.

Outra peculiaridade do processo da área da antiga Uces está na confecção da escritura. Em mais de 100 processos analisados por A GAZETA, apenas o da Uces foi registrado no Cartório do 3º Ofício. Todos os outros registros foram feitos no Cartório do 4º Ofício. O laudo técnico da área fala em um terreno plano e sem formações rochosas, embora o imóvel esteja localizado no alto de um platô, logo abaixo da Pedra dos Dois Olhos. E todos que moram em Vitória sabem como aquela área é rochosa.

...E O VALOR DOBROU  
Chama a atenção, ainda,

o processo de desapropriação da Colônia de Pescadores, na Praia do Suá. O prédio foi inicialmente alugado pela prefeitura, que promoveu uma reforma de R\$ 1,43 milhão para lá instalar um pronto-atendimento. Segundo determina a lei, o valor investido deveria ser descontado no momento da desapropriação. Pelos laudos municipais, com o desconto, a indenização final seria de R\$ 899 mil.

Nos documentos do processo de desapropriação, o município sugere, para efeito de acordo, o pagamento de um valor máximo de R\$ 1,1 milhão. Num ofício, a procurado-



## Posto pago duas vezes

O prédio da antiga Colônia de Pescadores estava alugado pela Prefeitura de Vitória, que no local instalou o Pronto-Atendimento da Praia do Suá. Na época foi preciso fazer uma reforma, no valor de R\$ 1,4 milhão. Por lei, no momento da desapropriação do imóvel - em 2005 -, o valor teria que ser descontado. Pelas avaliações dos técnicos municipais, teria que ser pago R\$ 899.508,87, mas o acordo acabou sendo fechado em R\$ 1,7 milhão, quase o dobro. A diferença: R\$ 800 mil.



## No laudo estava melhor

A Escola de Ensino Fundamental de Jardim Camburi ocupa o prédio do antigo Educandário Menino Jesus de Praga. A área foi desapropriada por R\$ 2,6 milhões. Do mesmo proprietário a Prefeitura de Vitória comprou, ainda, - entre 2007 e 2008 - outros dois imóveis, com valores de R\$ 565 mil e R\$ 2,6 milhões, o que totaliza R\$ 5,7 milhões. Uma curiosidade deste caso: o educandário era uma empresa falida e a conservação do prédio - em estado ruim - não corresponde ao descrito no laudo de avaliação da prefeitura.

AJ 12160-2

FOTOS: CARLOS ALBERTO SILVA

## Preço salgado 15,2 milhões

Foi o valor pago por um esqueleto de prédio (ao lado) e uma área de 22 mil m<sup>2</sup> em Tabuazeiro, bairro bem distantes das áreas nobres da cidade. Essa foi a desapropriação de maior valor feita na cidade.

### Metro quadrado mais caro do que na Mata da Praia

No imóvel, que pertenceu à União Capixaba de Ensino (Uces), a prefeitura pagou R\$ 528 pelo m<sup>2</sup>. O valor é quatro vezes maior que o pago em uma indenização na Mata da Praia -, bairro que possui um dos metros quadrados mais caros da Grande Vitória -, que foi de R\$ 128 pelo m<sup>2</sup>.



ria municipal afirma que a proposta do dono do imóvel - de R\$ 2,4 milhões - "ofende a moral e as regras da boa administração". O final da negociação: a compra é fechada por R\$ 1,7 milhão, quase o dobro da avaliação inicial.

Este não foi o único caso de indenização superior ao valor de avaliação do imóvel. O prédio que hoje abriga a Guarda Municipal, em Goiabeiras, é outro exemplo. Segundo laudo do município, por ele deveria ser pago R\$ 2,47 milhões. Mas a estrutura foi comprada por R\$ 2,8 milhões.

Dois anos depois de fechado o negócio, uma parte

do imóvel - de 787,69 m<sup>2</sup> - foi identificada como área de marinha não regularizada. Como sobre aquele pedaço do terreno não há documentos que comprovem a posse junto à União, o município possui apenas o direito de ocupar o espaço, sem título de propriedade.

### SATISFAÇÃO CERTA

Na compra do Hotel Príncipe, perto do Sambão do Povo, há ao menos uma certeza: os ex-proprietários do prédio saíram satisfeitos da negociação. O imóvel de seis pavimentos está em uma área em que a procura por compra é insignificante. Tanto que a Associação das

Empresas do Mercado Imobiliário afirmou não ser possível fazer uma avaliação de valor. A prefeitura não pensa assim: pagou R\$ 5,5 milhões pelo prédio.

O local abrigará um Centro de Especialidades Médicas. Que não sairá barato: além da indenização, já foram gastos mais R\$ 7,9 milhões na reforma do edifício. E um aditivo assinado na última semana pode elevar o valor em mais 50%.

Por um prédio semelhante, mas localizado em uma região mais valorizada, no Centro de Vitória, o município pagou quatro vezes menos. Foram gastos R\$ 1,3 milhão na compra do Hotel Es-

### DESPESA

## 128

milhões de reais

Foi o valor pago pela Prefeitura de Vitória em desapropriações desde 2005

toril, que tem dez pavimentos, vista para o Porto de Vitória e para o Palácio Anchieta. A reforma custou R\$ 2 milhões, e hoje o ex-hotel abriga um condomínio de apartamentos populares. A diferença entre os dois é que, no

segundo caso, a negociação tramitou na Justiça, que ajudou a definir o valor.

### RISCO DE RUÍNA

Em outra desapropriação, feita há cinco anos, o processo foi invertido: em vez de a prefeitura manifestar interesse pelo imóvel, o proprietário ofereceu para o município um galpão de mais de 5 mil m<sup>2</sup>. A área, avaliada pelos técnicos da prefeitura em R\$ 2,23 milhões, foi comprada por R\$ 2,68 milhões. A intenção era instalar no local um Centro de Atendimento aos Estudantes, mas isso nunca aconteceu. Há cinco anos o prédio está praticamente

abandonado e só uma pequena área é utilizada. No ano passado, uma vistoria feita pelo município identificou partes do imóvel "com risco de ruína". Uma reforma será inevitável.

A prefeitura já vem sendo investigada por desapropriar um área, próxima à Ponte da Passagem, que já era pública. Os bens do prefeito e do procurador municipal chegaram a ser penhorados pela Justiça.

Em todos estes casos há perguntas que só a investigação poderá ajudar a responder. Uma é fundamental: será que em todas essas aquisições foi o interesse público que falou mais alto?



## Desapropriação a pedidos

Um conjunto de lojas de mais de 5 mil m<sup>2</sup> foi desapropriado há cinco anos na Vila Rubim, a pedido do seu proprietário. Avaliado em R\$ 2,2 milhões pelo próprio município, foi comprado por R\$ 2,8 milhões. A intenção era instalar no local um centro de atendimento para estudantes - ainda sem data para começar a funcionar. A proposta nunca saiu do papel. Apenas uma pequena parte do prédio é utilizada pela Secretaria de Educação para projetos ligados a esportes. No ano passado uma vistoria do município identificou que há "risco de ruína" em parte do imóvel.

## Comprou, mas não levou

O prédio que abriga a Guarda Municipal de Vitória, na Ilha de Santa Maria, foi desapropriado em 2007 por R\$ 2,8 milhões. A avaliação dos técnicos municipais apontavam para um valor de R\$ 2,4 milhões. Além do que foi pago a mais, dois anos depois, parte do imóvel - 787,69 m<sup>2</sup> - que é área de marinha foi declarada como de ocupação. Como não há documentos que comprovem a posse junto à União, o município não possui o chamado domínio útil, mas apenas o direito de ocupar o espaço, o que caracteriza prejuízo para a municipalidade.

## REPORTAGEM ESPECIAL

## PREFEITURA SE DEFENDE

# “Não há nada de ilícito com os processos”, diz Coser

**Prefeito afirma que todos os valores pagos por imóveis seguiram critérios técnicos**

■ **VILMARA FERNANDES**  
vfernandes@redgazeta.com.br

O prefeito de Vitória, João Coser, é taxativo ao defender as desapropriações realizadas em suas administrações. “Não há nada de ilícito com os processos.” Afirma que confia em sua equipe, que foram seguidos critérios técnicos rigorosos e que as áreas escolhidas eram prioritárias para a instalação de equipamentos públicos, tais como escolas, unidades de saúde, praças e aberturas de vias.

Destacou, ainda, que alguns projetos demandados pelas comunidades e que precisam ser realizadas tiveram que ser suspensos por falta de áreas na cidade. “É o caso de uma escola em Maria Ortiz; do Programa Minha Casa, Minha Vida; dos projetos do Portal Sul”, assinalou Coser.

Tanto o prefeito quanto sua secretária de Gestão Estratégica, Marinely Santos Magalhães, garantem que a compra de áreas em Vitó-

## JUSTIFICATIVA



*“Vitória passou por grandes transformações. Há locais em que os terrenos dobraram de valor. Há poucas áreas e elas valem ouro. As desapropriações são legítimas, feitas por pura necessidade, dentro da legalidade e pagas com valor de mercado”*

—  
**JOÃO COSER**  
PREFEITO DE VITÓRIA

ria vem demandando grandes valores. Coser pontua que nos últimos anos a qualidade de vida na cidade melhorou, assim como a renda da população, e que isso teve reflexo no mercado imobiliário. “Quem mora em Vitória sabe que aqui os imóveis têm valor”, afirma o prefeito.

## RITO PROCESSUAL

Quanto aos processos, pontua a secretária de gestão, o que parece inconsistências – como pagamentos bem superiores ao valores de avaliação do município – faz parte das negociações, do chamado “rito processual”. “O dono do imóvel tem o direito de não aceitar o valor oferecido pelo município”, pondera a secretária.

Ela lembra, ainda, que nos casos em que há interesse público – como a Colônia de Pescadores, onde foi instalado o Pronto-Atendimento da Praia do Suá – o município acaba aceitando pagar um valor maior para evitar que o processo vá parar na justiça. “Pode ser mais demorado e os valores acabam sendo ainda maiores”.

Por se tratar de Direito de Posse a COPEA considera o valor do metro quadrado como correspondente a 60% do valor de mercado.

**7. Avaliação:**  
Encontramos para o metro quadrado do terreno o valor de R\$ 545,00 (quinhentos e quarenta e cinco reais) e para o metro quadrado de construção o valor de R\$ 920,00 (novecentos e vinte reais).

Assim temos:

Terreno:	705,07 m <sup>2</sup> x R\$ 545,00/m <sup>2</sup> x 60,00% =	R\$ 230.557,89
Construção:	2.284,34 m <sup>2</sup> x R\$ 920,00/m <sup>2</sup>	= R\$ 2.101.582,80
Total:		R\$ 2.332.150,69

**Conclusão:**  
Importa a presente avaliação em R\$ 2.332.150,69 (dois milhões, trezentos e trinta e dois mil, cento e cinquenta reais, sessenta e cinco centavos).

**8. Observação:** Valor do Contrato de Reforma: R\$ 958.298,56  
Valor do Aditivo: R\$ 389.016,81  
Valor do Reajustamento: R\$ 85.326,45  
Valor Total da Reforma: R\$ 1.432.641,82

Saldo a pagar: R\$ 2.332.150,69 – R\$ 1.432.641,82 = R\$ 899.508,87  
O valor a pagar pela desapropriação é de R\$ 899.508,87 (oitocentos e noventa e nove mil, quinhentos e oito reais, oitenta e sete centavos)

Vitória, 11 de outubro de 2005.

## O laudo da prefeitura mostra que o prédio do Pronto-Atendimento da Praia do Suá, pelo qual foi pago R\$ 1,7 milhão, foi avaliado em R\$ 899 mil

O prefeito destaca como exemplo desse tipo de situação o caso da Colchoaria Paris, localizada na Avenida Fernando Ferrari. “Avaliamos em R\$ 500 mil e a Justiça mandou pagar R\$ 1,3 milhão. Conseguimos ficar em R\$ 1,030 milhão. Até hoje não aceito aquilo”, diz.

Marinely considera, ainda, que o valor pago pela União Capixaba de En-

sino (Uces) – R\$ 15,2 milhões – foi adequado, considerando a localização do imóvel e a necessidade do município de instalar uma escola no local. Quanto à escritura do imóvel, feita em cartório diferente dos demais processos, lembra que a legislação dá essa autonomia ao município.

Quanto aos hotéis Príncipe e Estoril, localizados no Centro de Vitória, Ma-

rinely diz que não se pode fazer comparações entre os dois. “O Príncipe tem uma área muito maior do que a do Estoril que, por sua vez, é mais antigo”, justifica. Já o problema identificado no prédio da Guarda Municipal foi ocasionado pelo cancelamento da inscrição do antigo morador como foreiro em área de marinha, e em decisão judicial, alega.

CARLOS ALBERTO SILVA



## Hotel de R\$ 5,5 milhões

Localizado próximo ao Sambão do Povo, o Hotel Príncipe foi desapropriado em 2008 por R\$ 5,5 milhões. A Associação das Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi) chegou a afirmar, em ofício, não ser possível avaliar o valor do m<sup>2</sup> da região, por um motivo simples: não havia procura de imóveis no local que pudesse estabelecer um parâmetro. O prédio será destinado a um Centro de Especialidades Médicas. Sua reforma já custou aos cofres públicos R\$ 7,9 milhões, e um aditivo, assinado na última semana, pode elevar o valor em mais 50%.

FÁBIO VICENTINI



## Hotel de R\$ 1,3 milhão

O antigo Hotel Estoril, no Centro de Vitória, foi desapropriado em 2006. Por ele a prefeitura pagou R\$ 1,3 milhão. Uma despesa quatro vezes menor do que a do Hotel Príncipe (ao lado). No imóvel de dez pavimentos, com vista para o Porto de Vitória e o Palácio Anchieta, foram investidos R\$ 2 milhões em reformas para transformá-lo num condomínio de casas populares. A diferença entre os dois é que, no caso do Estoril, a negociação tramitou na Justiça, ao contrário do Príncipe, em que o acordo foi fechado diretamente com a prefeitura.

## REPORTAGEM ESPECIAL

## Geraldo Caetano Neto

## “Fui ameaçado dentro da prefeitura”, diz ex-servidor

Ex-funcionário da prefeitura dá detalhes sobre as desapropriações milionárias realizadas em Vitória. E afirma estar ameaçado de morte

▲ VILMARA FERNANDES  
vfernandes@redgazeta.com.br

Geraldo Caetano Neto, 36 anos, é o homem por trás de denúncias feitas ao Ministério Público sobre irregularidades nos processos de desapropriação realizados em Vitória. Ele trabalhou na prefeitura entre 2001 e 2008, onde atuou como gerente da área de desapropriações. Aos promotores entregou documentos e vídeos que fez de algumas negociações. Garante não ter recebido propinas, apesar das ofertas. Desempregado – vem atuando como despachante –, diz que está sendo ameaçado de morte. Conheça abaixo alguns detalhes das denúncias que ele fez.

#### Os processos de desapropriações em Vitória estavam sob sua responsabilidade?

Sim. De 2001 a 2005, todos os processos transcorreram de forma normal. A prefeitura, diante do interesse público, identificava uma área, elaborava um projeto para atender à comunidade, convocava o desapropriado, reunia os documentos e pagava. Quando a pessoa não aceitava o valor, entrava na Justiça.

#### E depois de 2005?

O João Coser fez uma reunião com o nosso setor logo após a posse, e disse o seguinte: “Para eu conseguir realizar as obras, tenho que desapropriar, porque Vitória não tem áreas livres. E eu preciso muito da ajuda de vocês”. Não demorou seis meses e chegou uma leva grande de desapropriações – cerca de 800 processos. E

sempre o gabinete do prefeito ou a Secretaria de Articulação Política ligavam cobrando urgência.

#### Como lidavam com isso?

Como a demanda era grande, passamos a mapear os processos por código: prioridades 1, 2, 3, e prioridade zero, que era a máxima, destinados aos que tinham verba federal, vereador envolvido ou que fosse de interesse do próprio prefeito. Eram sempre casos de valores acima de R\$ 400 mil.

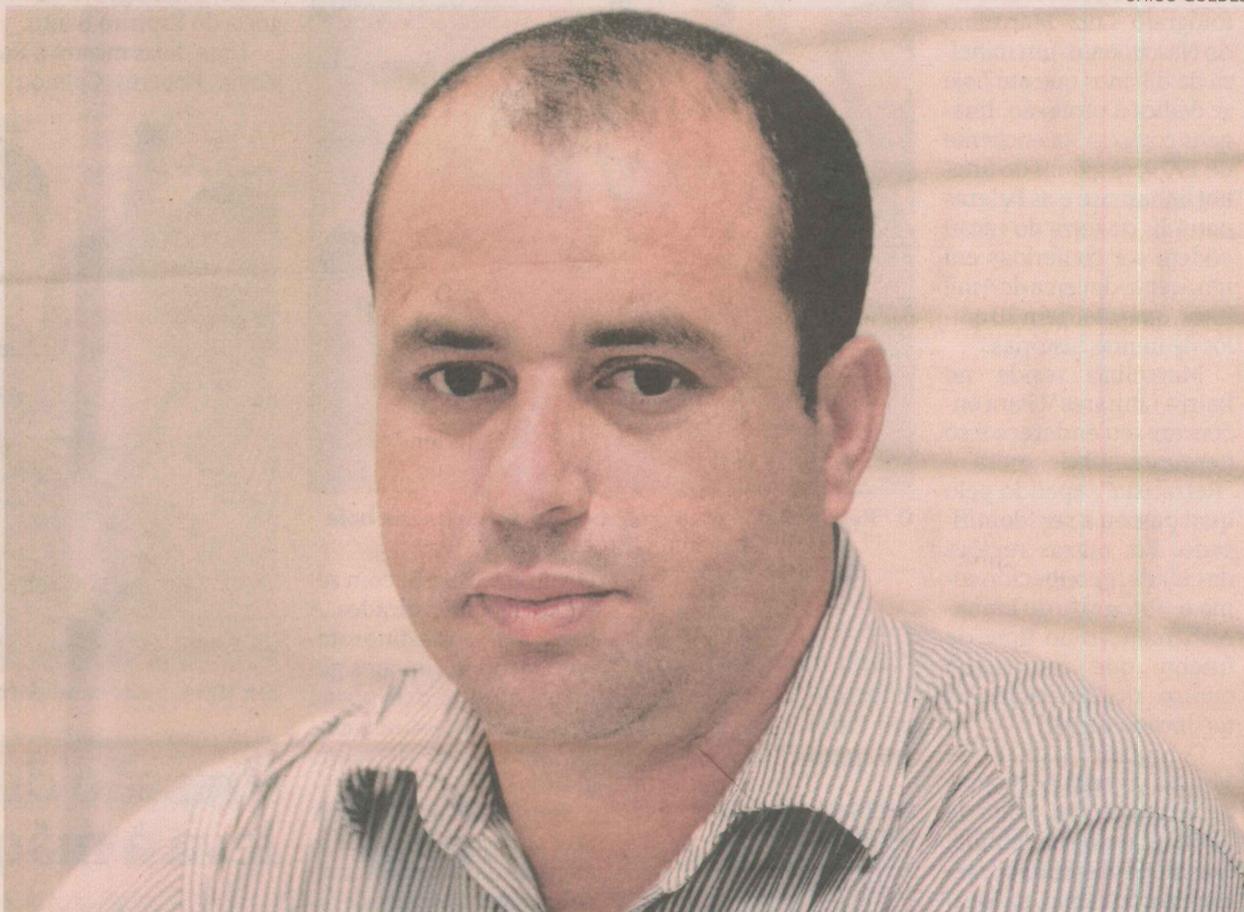
#### Cite um exemplo.

O da Colônia de Pescadores. O vereador Zezito Maio o apontou como obra prioritária. Quando disse a ele que teria que descontar o valor da reforma feita no local, o que reduzira a indenização para R\$ 899 mil, ele ficou revoltado e não aceitava. No final acabou sendo pago um valor maior do que o avaliado, de R\$ 1,7 milhão.

#### E o processo da Uces?

Foi concluído de forma muito rápida... Houve uma intervenção direta do município. A gente estranhava situações como essa, mas a procuradoria concordava com tudo. O prefeito não assinava nada sem um parecer dos procuradores. Para resolver problemas como esse teve até uma reunião na procuradoria onde ficou decidido que seriam autorizados pagamentos até 20% maiores que o valor avaliado, para ficar de uma forma amigável. E sempre que tinha o vereador Zezito Maio envolvido, tinha que ter essa contraproposta de 20%.

#### Quando a situação come-



Geraldo Caetano garante que houve interferências de vereadores e de Coser nos processos de desapropriação

“  
Todo processo com vereador envolvido andava mais rápido e tinha alteração do valor. Nunca era pago de acordo com o laudo de avaliação”

#### çou a mudar para você?

Depois que bati de frente com o vereador Zezito Maio, por causa de alguns processos. Ele queria pressa e nem sempre era possível. Na época eu saí para disputar a eleição para vereador. Como não fui eleito, voltei para a prefeitura, mas não consegui meu cargo de volta. O argumento era de que minha presença criaria novos conflitos com Zezito. Fui até o prefeito, mas nada adiantou.

#### O que fez?

Disse que iria denunciá-los. Que tinha acumulado provas, cópias de documentos, feito vários vídeos. Falei isso para o prefeito na frente de alguns

vereadores.

#### O que aconteceu?

Fui ameaçado dentro da prefeitura. Um homem de capacete me disse: “Sua passagem só de ida está comprada”. Saí de lá e fui ao DPJ da Praia do Canto. Fui encaminhado para o Ministério Público. Lá, entreguei todas as provas que tenho e prestei meu depoimento.

#### O que denunciou?

Desapropriações superfaturadas, ilegalidade na condução dos processos, interferência parlamentar e do próprio prefeito.

#### Houve pagamento de propinas, incluindo a você?

Chegaram a mostrar o di-

nheiro, mas não recebi. Nos processos de valores altos sempre falavam em contribuição para a campanha do PT e do vereador Zezito. Há relatos de que parte do valor da indenização ficava com o dono do imóvel e o resto era partilhado, e que a parte do Coser era entregue em dinheiro, em sua casa.

#### Está sendo ameaçado?

Já avisei que se algo me acontecer ou a minha família será responsabilizada do João Coser, do secretário Paulo Maurício, dos vereadores Zezito e Toninho Loureiro – que também tinha interesse em alguns processos –, do procurador municipal Jader Guimarães, e do empresário Ewerton Siqueira.

CHICO GUEDES