



DESPACHO EM SEPARADO Nº 011/2025

PROCESSO E-DOCS: 2024-FV9CM

ASSUNTO: *Manifestação quanto à nova contestação de laudo elaborado pela CAI/SEGER – aquisição de imóvel em Mimoso do Sul pela Sedurb.*

À GEMAN,

Serve a presente manifestação para apresentar respostas fundamentadas acerca dos questionamentos técnicos da Secretaria de Estado de Saneamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano – SEDURB à peça #401, bem como em consideração às contestações e manifestações anteriores, notadamente o despacho à peça #366, que reitera o disposto no laudo de avaliação à peça #324, este novamente contestado pelo proponente.

Importante ressaltar que o laudo de avaliação em comento foi elaborado conforme as normas técnicas estabelecidas pela ABNT NBR 14653 e demais legislações correlatas, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – MCDDM como método principal, conforme prescrito na norma e no Manual de Avaliações de Bens Imóveis do Espírito Santo. Todos os procedimentos foram rigorosamente observados para garantir a idoneidade, a transparência e fundamentação técnica do valor apresentado, buscando refletir fielmente o mercado imobiliário à época da avaliação.

Em relação aos questionamentos elencados pela SEDURB, foram elaboradas as respostas técnicas a seguir, referentes a cada item, para apreciação superior e retorno ao requerente, se de acordo.

1) O Imóvel foi subavaliado?

O valor constante no laudo reflete a realidade do mercado à época da avaliação, calculado com base em amostra adequada e parâmetros técnicos normatizados, e em conformidade com os critérios técnicos e legais aplicáveis, não havendo indícios de subavaliação.

2) O laudo apresenta inconsistências metodológicas em desacordo com a ABNT NBR 14653?

Não foram identificadas inconsistências metodológicas. O laudo seguiu rigorosamente as diretrizes da ABNT NBR 14653 e suas partes, sendo respaldado por metodologia amplamente aceita no mercado de avaliação imobiliária. Importante aqui reiterar que



nenhuma das referências anexadas às contestações atendem minimamente aos pré-requisitos citados, estando inaptas à análise e manifestação técnicas.

3) Foi utilizado método diverso do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado previsto na norma? Se sim, qual?

O método utilizado foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - MCDDM, conforme já consignado no laudo, que é eletivo para avaliação de imóveis urbanos, garantindo a robustez e confiabilidade do resultado.

4) Os imóveis de referência possuem similaridade com o imóvel avaliado?

Os imóveis utilizados como referência na pesquisa de mercado que fundamenta o laudo elaborado pela CAI/SEGER foram cuidadosamente escolhidos para garantir suficiente homogeneidade da amostra, e o modelo estatístico que embasou a adoção do MCDDM mostrou-se apto a contemplar as diferenças entre os imóveis pesquisados e o avaliado. Essa modelagem permitiu ajustar eventuais variações nos atributos analisados, garantindo que a comparação seja técnica e objetivamente correta, sem necessidade de restringir a amostra por características específicas. Assim, o resultado obtido é tecnicamente robusto e adequado para fins de avaliação imobiliária.

5) Qual a justificativa robusta e concreta para:

a) Utilização dos dados do município vizinho;

A restrição na utilização exclusiva dos dados oriundos de Mimoso do Sul comprometeria significativamente a fundamentação e precisão da avaliação, conforme classificação prevista na ABNT NBR 14653. A norma estabelece a necessidade de uma amostra suficiente e representativa para que se possa aplicar uma inferência estatística confiável na determinação do valor de mercado. Com dados limitados apenas à localidade de Mimoso do Sul, é provável que haja deficiência quantitativa e qualitativa da amostra, impactando negativamente na confiabilidade e fundamentação do laudo.

Além disso, a insuficiência de dados locais poderia levar à necessidade de adoção de métodos alternativos, como a avaliação por custo ou renda, que, embora possam ser úteis, apresentam em muitos casos menor aderência aos valores praticados no mercado e, especialmente, menor transparência na fundamentação técnica quando comparados ao MCDDM. Ressalte-se que a utilização de dados regionais compatíveis, como os provenientes do município vizinho Muqui, confere maior consistência estatística, melhora a precisão da estimativa e assegura a transparência e fidelidade aos preceitos técnicos estabelecidos para as avaliações na administração pública.

b) Ausência de dados locais;



Considerando as informações já presentes no laudo de avaliação contestado, especificamente o disposto no item 11.2, houve predominância de dados locais na fundamentação do laudo (17 ante 9 de Muqui):

“(…) dado o pequeno número de ofertas de imóveis localizados no Município de Mimoso do Sul (totalizando 18 dados, 17 deles efetivamente utilizados), a pesquisa de mercado considerou informações de mercado de imóveis ofertados no município limítrofe de Muqui, cidade de conjuntura de mercado suficientemente semelhante (13 dados, 9 deles efetivamente utilizados)”.

A limitação do quantitativo de dados localizados em Mimoso do Sul ocorre devido à restrição de oferta de imóveis semelhantes, típica em mercados emergentes ou de baixa densidade imobiliária, o que é confirmado pelas informações do PROATER/INCAPER, que apontam para um perfil rural e disperso de ocupação territorial. Tal condição dificulta a coleta de dados locais e exige extensão amostral para municípios adjacentes com perfil análogo.

c) Comprovação da equivalência dos mercados;

A seleção de dados do município vizinho Muqui para compor a amostra do estudo é plenamente justificada pela significativa semelhança socioeconômica e urbana entre os dois municípios. Conforme os relatórios PROATER 2020 e de dados do IBGE para Mimoso do Sul e Muqui, ambos municípios têm economias fortemente baseadas na agricultura familiar (especialmente cafeicultura), pecuária moderada e pequenas cadeias produtivas, perfil de densidade territorial baixa, e desafios semelhantes de infraestrutura rural.

Em termos urbanos, ambos os municípios têm baixa densidade populacional (Mimoso do Sul com população estimada para 2024 de cerca de 25 mil habitantes e 28,15 hab/km², e Muqui com aproximadamente 14 mil habitantes e 47,80 hab/km²), padrão de ocupação territorial disperso, infraestrutura básica similar e enfrentamento comum de desafios socioambientais, como a conservação de recursos naturais e desenvolvimento sustentável das áreas rurais (IBGE 2023; Atlas do Desenvolvimento Humano, PNUD).

A equivalência entre os mercados locais e regionais encontra respaldo nas análises socioeconômicas participativas do PROATER, que evidenciam a integração dos municípios no contexto do desenvolvimento agropecuário, compartilhamento de cadeias produtivas e perfil demográfico semelhante, com índices humanos próximos (IDH 0,673 em Mimoso do Sul e 0,692 em Muqui, indicando níveis comparáveis de bem-estar social e econômico) e estrutura de atividades sociais e econômicas.

6) O levantamento realizado na #40 pag. 12 e 13 pode ser utilizado como referência para avaliação oficial? (pág.09)?



O Estudo Técnico Preliminar (ETP), previsto na Lei Federal 14.133/2021, é o documento inicial do planejamento de contratações públicas que delimita a necessidade, caracteriza o interesse público e fundamenta a melhor solução para o problema identificado, subsidiando o termo de referência, anteprojeto ou projeto básico.

A estimativa de valor no ETP objetiva definir o custo provável da contratação, permitindo a avaliação da viabilidade técnica e econômica da solução estudada e orientando as fases subsequentes da licitação, especialmente a decisão superior pela continuidade da proposta e formalização de sua dotação orçamentária.

O levantamento realizado no Estudo Técnico Preliminar à peça #40 (item 6, págs. 12 e 13) tem o objetivo de estimar o valor da contratação pretendida (a aquisição do imóvel a ser selecionado) visando subsidiar a disponibilidade do recurso necessário no orçamento do órgão. Nesse momento processual, a adoção do rigor técnico necessário a definição do valor, no caso em tela, não é possível pelo simples fato de se desconhecer o imóvel a ser adquirido, já que antecede a realização da chamada pública; e é desnecessária, visto que sabidamente o imóvel selecionado será avaliado tecnicamente pela CAI/SEGER.

Considerando o momento da instrução processual, o ETP apresentou 14 dados de imóveis em oferta, sendo apenas um com área superior à 441,30/m² (de 16.374,00m² por R\$122,12/m²), adotando a média aritmética dos valores encontrados por metro quadrado como referência para estimar o valor da contratação, procedimento compatível com as diretrizes de elaboração do estudo, visto que orientou a decisão superior para a previsão orçamentária com maior chance de atender à demanda, sem comprometer demasiadamente o orçamento do órgão.

No entendimento técnico da avaliação imobiliária, prevalece o princípio de que, mantidas constantes as demais variáveis, lotes ou glebas de menor dimensão apresentam valores unitários (R\$/m²) superiores aos de áreas maiores. Esse comportamento resulta da maior demanda e liquidez associadas às menores áreas, tornando o valor unitário inversamente proporcional ao tamanho do imóvel.

Assim, a simples adoção da média aritmética dos valores unitários (R\$/m²) dos dados de mercado, especialmente de uma amostra com predominância absoluta de imóveis de área muito menor, é imprópria como avaliação oficial, mesmo que adequada ao ETP. Tanto é que o Decreto Estadual 3.126-R/2012 exige a adoção de laudos de avaliação elaborados por profissional qualificado e conteúdo respaldado pelas normas técnicas pertinentes.

Mesmo assim, o laudo aqui defendido fez uso de informações de mercado muito semelhantes ao levantamento do ETP, mas o resultado decorrente do tratamento



estatístico demonstrado em sua memória de cálculo não pode ser comparado com a média aritmética dos valores unitários de qualquer amostra.

7) O limite máximo do campo de arbítrio pode ser utilizado como valor de referência?

Conforme definido no item 7.2.7 da ABNT NBR 14653:2020, o campo de arbítrio representa a faixa de variação do valor de mercado possível em função das condições do mercado, características específicas do bem e do grau de subjetividade inerente à avaliação. O texto da norma afirma que "o campo de arbítrio é determinado pelo avaliador e deve indicar os limites dentro dos quais o valor do bem pode variar, considerando aspectos não contemplados ou insuficientemente quantificados pelo modelo estatístico utilizado."

A adoção do campo de arbítrio é, portanto, uma prerrogativa exclusiva do avaliador, aplicada restritamente para ajustar o valor base quando existirem características específicas ou contextos que não estejam adequadamente refletidos no modelo estatístico, seja por variáveis qualitativas ou por condições excepcionais. No laudo em questão, essa análise de possíveis características, que podem tanto valorizar quanto e desvalorizar o imóvel, já foi realizada (vide item 13.2), com a avaliação tomando como referência o valor de tendência central calculado pelo modelo estatístico.

Assim, a simples utilização do limite máximo do campo de arbítrio como valor de referência não é técnica nem metodologicamente correta, pois implicaria em superestimação do valor e ultrapassaria os critérios objetivos da avaliação estatística adotada. O laudo, ao optar pela tendência central e fundamentar sua decisão na análise criteriosa dos elementos valorizantes e desvalorizantes, atende plenamente às exigências da ABNT NBR 14653 e assegura a fidedignidade e transparência do resultado da avaliação. Assim, a adoção do limite máximo implicaria em distorção e superavaliação.

8) Quais os critérios que definem a base mercadológica para subsidiar a avaliação local?

A base mercadológica foi definida considerando a representatividade da amostra, similaridade dos imóveis, análise socioeconômica da região, dados estatísticos e atendimento às diretrizes normativas, assegurando a fidedignidade do valor avaliado.

9) A argumentação do recurso justifica revisão do laudo?

A argumentação apresentada carece de fundamentação técnica robusta e não apresenta elementos novos suficientes para sustentar a revisão do laudo, conforme já consolidado nas avaliações técnicas anteriores e no Despacho em Separado GEMAN nº 028/2025. Diante do exposto, reafirma-se a validade do laudo de avaliação em questão, destacando que a contestação e os questionamentos apresentados não possuem embasamento



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS – SEGER
SUBSECRETARIA DE ESTADO DE ADMINISTRAÇÃO GERAL – SUBAD
GERÊNCIA DE SUPORTE À MANUTENÇÃO DE IMÓVEIS – GEMAN
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - CAISEGER

PROCESSO: 2024-FV9CM

técnico capaz de alterar os resultados já apresentados, não sendo necessária a elaboração de novo laudo.

Assim, considerando que a contestação analisada não apresenta fundamentação técnica suficiente para justificar a revisão do trabalho avaliatório realizado, reitera-se o resultado do laudo de avaliação entranhado à peça #324.

Se de acordo, sugiro o retorno dos autos ao requerente para prosseguimento.

Em 8 de outubro de 2025.

Rafael de Oliveira Fontes

Arquiteto e Urbanista

Membro da CAI/SEGER conforme Portaria SEGER nº 71-S/2025

(assinado eletronicamente)

Documento original assinado eletronicamente, conforme MP 2200-2/2001, art. 10, § 2º, por:

RAFAEL DE OLIVEIRA FONTES

MEMBRO (COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA II (CAI II) - SEGER)

SEGER - SEGER - GOVES

assinado em 10/10/2025 13:26:37 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 10/10/2025 13:26:37 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)

por RAFAEL DE OLIVEIRA FONTES (MEMBRO (COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA II (CAI II) - SEGER) - SEGER - SEGER - GOVES)

Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2025-90SFQL>