

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

SECRETARIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO – SEDURB – GERÊNCIA DE HABITAÇÃO – GEHAB

PROCESSO: E-Docs nº 2024-FV9CM

ASSUNTO: Manifestação técnica da GEHAB sobre o recurso apresentado pelo Sr. Vilcinei Matta de Abreu

REFERÊNCIA: Chamamento Público nº 002/2025 – SEDURB/ES

1. Contextualização

Trata-se de recurso apresentado pelo Sr. Vilcinei Matta de Abreu, referente ao resultado do Chamamento Público nº 002/2025, que tem por objeto a prospecção de imóvel para construção de unidades habitacionais de interesse social no município de Mimoso do Sul/ES.

O recorrente alega, em síntese:

- a) suposta subavaliação do seu imóvel pela Comissão de Avaliação Imobiliária da SEGER (CAI/SEGER);
- b) inadequação metodológica do laudo de avaliação;
- c) existência de irregularidades no imóvel da proponente Nágima, em razão de proximidade com curso d'água e topografia supostamente desfavorável.

O processo foi encaminhado à CAI/SEGER, que apresentou o Despacho nº 011/2025 – GEMAN, documento que responde detalhadamente aos questionamentos técnicos e reafirma a validade do laudo de avaliação.

Com base nas informações técnicas constantes nos autos, a GEHAB apresenta, a seguir, sua manifestação para encaminhamento à Comissão Permanente de Licitação (CPL).

2. Da avaliação do imóvel

O Despacho nº 011/2025 – GEMAN/CAI-SEGER analisou ponto a ponto as alegações do recorrente e concluiu pela plena regularidade técnica do laudo de avaliação.

De forma sintética, a CAI/SEGER esclareceu que:

- O método adotado foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), previsto na ABNT NBR 14.653, que é o mais adequado para imóveis urbanos.
- Foram utilizados 26 dados válidos de mercado, sendo 17 oriundos do próprio município de Mimoso do Sul e 9 do município limítrofe de Muqui, cuja inclusão é justificada pela baixa densidade do mercado local e pela equivalência socioeconômica e territorial entre os dois municípios.
- A análise estatística aplicada garantiu a homogeneidade e representatividade da amostra, permitindo correção das diferenças entre os imóveis comparados.
- A alegação de que o valor estaria “subavaliado” carece de fundamento técnico, pois o laudo reflete o valor de mercado vigente à época da avaliação.
- Não é tecnicamente aceitável adotar o limite máximo do campo de arbítrio como valor de referência, visto que tal prática resultaria em superavaliação e afrontaria as normas da ABNT.
- Não foram apresentados elementos novos capazes de justificar revisão ou refazimento do laudo.

Assim, conclui-se que a avaliação realizada pela CAI/SEGER observou rigor técnico, transparência e aderência às normas de engenharia de avaliações, não havendo irregularidade que comprometa sua validade.

A GEHAB, portanto, após posicionamento da CAI/SEGER, reconhece que o laudo de avaliação é tecnicamente correto e seguro para prosseguimento do certame.

3. Da topografia e proximidade de áreas lacustres

O relatório técnico preliminar elaborado pela equipe da SEDURB teve caráter descritivo e não conclusivo, servindo apenas como registro inicial das condições observadas em campo.

Na vistoria do terreno da Sra. Nágima, foi consignado que a avaliação visual da topografia foi limitada pela vegetação densa, sendo recomendada a realização de levantamento planialtimétrico como etapa subsequente.

De igual modo, no imóvel do Sr. Vilcinei, foram feitos apontamentos sobre a necessidade de sondagem do solo e possível presença de aterro, indicando também a necessidade de estudos complementares.

Essas observações evidenciam que nenhum dos imóveis foi considerado tecnicamente inviável com base em topografia, apenas que demandam levantamentos complementares, procedimento comum e esperado em fases posteriores à prospecção pretendida no presente Chamamento.

Dessa forma, não há elementos técnicos que comprometam a conformidade topográfica do terreno da Sra. Nágima, devendo a análise detalhada ser realizada futuramente, caso confirmada a aquisição.

O recorrente também sustenta que o imóvel da proponente Nágima não atenderia ao disposto no item 3.1.5.4 do Edital, por suposta proximidade de curso d'água.

Ocorre que o dispositivo editalício é claro ao estabelecer a vedação apenas para imóveis localizados em estuários de rios e na faixa de 100 metros em torno de áreas lacustres (lagos e lagoas).

O termo *lacustre* refere-se a corpos d'água de acumulação, como lagos e lagoas, e não abrange córregos, canais ou drenagens superficiais, que são enquadrados como *fluviais*.

As vistorias realizadas pela equipe técnica da SEDURB não identificaram qualquer corpo lacustre ou estuário a menos de 100 metros do imóvel da proponente Nágima. Assim, o terreno atende integralmente ao requisito editalício, inexistindo qualquer violação ao item 3.1.5.4.

A alegação do recorrente, portanto, decorre de interpretação ampliativa e incorreta do edital, já devidamente esclarecida em manifestações anteriores da Comissão Avaliadora e do Gabinete do Secretário.

5. Conclusão

Pelo exposto e considerando as manifestações constantes no Despacho nº 011/2025 – GEMAN/CAI-SEGER, bem como a análise técnica desta Gerência, conclui-se que:

1. O laudo de avaliação da CAI/SEGER é tecnicamente válido, elaborado conforme as normas da ABNT e legislação vigente, inexistindo indícios de subavaliação ou inconsistência metodológica.
2. O imóvel da proponente Nágima não se encontra em área vedada pelo edital, atendendo integralmente ao requisito de afastamento de 100 metros de áreas lacustres e estuários.
3. Quanto à topografia, não há qualquer irregularidade técnica que comprometa a proposta, cabendo levantamentos complementares apenas para detalhamento em eventual futura aquisição.

Assim, a GEHAB manifesta-se pela manutenção integral das conclusões apresentadas pela CAI/SEGER, reconhecendo a regularidade técnica da avaliação e a improcedência do recurso apresentado pelo Sr. Vilcinei Matta de Abreu, mantendo-se as decisões anteriormente adotadas no âmbito da Chamada Pública nº 002/2025.

Vitória/ES, 13 de outubro de 2025.

GERÊNCIA DE HABITAÇÃO

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

SAULO BRANDÃO DE AZEVEDO PENHA
TECNICO EM DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITACIONAL
GEHAB - SEDURB - GOVES
assinado em 13/10/2025 15:37:25 -03:00

NILO TEIXEIRA DIAS
ESPECIALISTA EM POL PUB E GESTAO GOVERNAMENTAL
GEPES - SEDURB - GOVES
assinado em 13/10/2025 15:42:59 -03:00

JOÃO VITOR BRUNELLI LEMES
ANALISTA DO EXECUTIVO
GEHAB - SEDURB - GOVES
assinado em 13/10/2025 15:37:54 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 13/10/2025 15:43:00 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por SAULO BRANDÃO DE AZEVEDO PENHA (TECNICO EM DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITACIONAL - GEHAB - SEDURB - 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-JTBBC9>