



Governo do Estado do Espírito Santo
Secretaria de Estado de Saneamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano

Processo nº 2024-FV9CM

DESPACHO

PROCESSO E-DOCS: 2024-FV9CM

ASSUNTO: Manifestação técnica da CPL acerca do recurso apresentado pelo Sr. Vilcinei Matta de Abreu

A sua Excelência o Sr. Secretário,

Tratam os autos de prospecção no mercado imobiliário do Espírito Santo, com vistas à futura aquisição de imóvel para CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL, mediante coleta de propostas técnicas de imóveis que atendam aos requisitos mínimos especificados no Edital, conforme processo E-Docs Nº **2024-FV9CM**. Assim como, de recurso apresentado pelo Sr. Vilcinei Matta de Abreu (peça #395).

Tendo em vista a manifestação da área técnica - Comissão de Avaliação Imobiliária – CAI/SEGER, responsável pelos questionamentos quanto a Avaliação do Imóvel no DESPACHO EM SEPARADO Nº 011/2025 (#414) -, concluiu-se que a contestação analisada não apresentou fundamentação técnica suficiente para justificar a revisão do trabalho avaliatório realizado, reiterando-se o resultado do laudo de avaliação entranhado à peça #324.

A GEHAB se manifestou (#418) quanto ao despacho da Comissão de Avaliação Imobiliária – CAI/SEGER, aos questionamentos pertinentes a topografia e ao item 3.1.5.4 do Edital concluindo que a) 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; b) 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; e c) Quanto à topografia, não há qualquer irregularidade técnica que comprometa a proposta, cabendo levantamentos complementares apenas para detalhamento em eventual futura aquisição.



Governo do Estado do Espírito Santo
Secretaria de Estado de Saneamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano

Processo nº 2024-FV9CM

Ao que compete a resposta desta CPL, o recorrente, em síntese, alega:

1. Do Chamamento Público (página 1 do recurso)

Em sua manifestação, o recorrente referencia o Chamamento Público como sendo uma modalidade de "procedimento licitatório". Contudo, a natureza e finalidade do instrumento utilizado para prospecção do mercado imobiliário não se configura como um procedimento licitatório, nem a uma modalidade de contratação direta.

O Chamamento Público é um **procedimento preparatório e auxiliar para uma possível contratação**, indicado como ferramenta de garantia de transparência, competitividade e vantajosidade ao interesse público, conforme apontou o Estudo Técnico Preliminar (peça #40).

Como exemplo, encontra-se o Chamamento Público em normativos infralegais da União, cita-se a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, que dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação, no âmbito da Administração Pública federal, como instrumento de prospecção do mercado visando uma futura contratação:

Art. 18 (...)

§ 1º Na hipótese de haver mais de uma proposta com equivalência de especificações que atendam ao edital de chamamento público, deverá ser realizado o procedimento licitatório pelo critério de julgamento menor preço ou maior retorno econômico, a depender do modelo escolhido, nos termos do Capítulo IV.

§ 2º Caso haja somente uma proposta cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, deverá ser realizado o procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, desde que observada a instrução processual estabelecida no Capítulo V.



Governo do Estado do Espírito Santo
Secretaria de Estado de Saneamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano

Processo nº 2024-FV9CM

Desta feita, o instrumento infralegal citado deixa claro que um procedimento licitatório ou de contratação direta só será aberto após a realização do Chamamento Público.

No mesmo sentido dispõe o item "11.2" do edital, cabendo a aplicabilidade da Lei Federal nº 14.133/2021 e demais legislações aplicáveis em âmbito Estadual, como o Decreto Estadual nº 5.352-R/2023, no procedimento de aquisição.

Portanto, o presente Chamamento não busca por aquisição direta de imóvel sem o prévio e o necessário procedimento licitatório, conforme alegado pelo recorrente em seu recurso administrativo.

2. Quanto ao questionamento do projeto básico (página 2 do recurso)

Em se tratando do projeto a ser desenvolvido no imóvel, consoante dispõe o Estudo Técnico Preliminar – ETP e o Termo de Referência – TR, a finalidade da aquisição é a construção de unidades habitacionais de interesse social para atendimento às famílias de baixa renda atingidas pelas fortes chuvas de março de 2024. Já os projetos executivos serão elaborados, somente, após a finalização da aquisição da área pelo Estado.

3. Quanto a recusa da oferta por parte do recorrente (página 2 do recurso)

O órgão público competente, o qual detém a unidade técnica especializada e a legitimidade institucional para esse fim, neste caso, é a Comissão de Avaliação Imobiliária da SEGER/SUBAD/GEMAN oficialmente designada para tal atribuição, em observância ao item "6.4" do edital de Chamamento Público e ao artigo 23 do Decreto Estadual nº 3126-R/2012.



Governo do Estado do Espírito Santo
Secretaria de Estado de Saneamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano

Processo nº 2024-FV9CM

Ainda em atenção ao Edital, em seu item “6.5” cita-se “O valor a ser pago pela aquisição do imóvel estará limitado ao valor estabelecido no Laudo de Avaliação elaborado pela CAI/SEGER”. Dessa forma, o fato de o recorrente não ter aceitado o valor estabelecido vai de encontro ao dever de observância legal ao princípio da vinculação da Administração Pública ao edital, o que resultou na sua desclassificação.

4. Quanto ao cabimento recursal (página 3 do recurso)

Da omissão do Edital publicado (peça #231) acerca da definição do prazo recursal, nesse ponto, análogo ao art.12 da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, constam os elementos mínimos a serem contidos em um Edital de Chamamento Público, sendo facultada a definição de prazo recursal no instrumento editalício para a prospecção do objeto em tela.

Além do exposto, durante o processo, foram acolhidas (**1**-#348 a #351; **2**-#371; **3**-#385; e **4**-#395) e respondidas todas as manifestações do Sr. Vilcinei Matta de Abreu, garantindo o direito de recorrer, ao contraditório e a ampla defesa ao interessado, mesmo sem a previsão em Edital da fase recursal, em respeito aos princípios constitucionais e administrativos previstos no inciso LV, do artigo 5º, da Constituição Federal de 1988.

Conclusão

Pelo exposto, e considerando a natureza do Chamamento Público como ferramenta de prospecção de mercado imobiliário, conclui-se que:

- I. O Chamamento Público é um procedimento preparatório, auxiliar e não vinculante;
- II. O processo de realização do Chamamento Público foi condizente com os princípios Constitucionais e da Administração Pública, inclusive garantido o direito à manifestação e recursos do Sr. Vilcinei Matta de Abreu;



Governo do Estado do Espírito Santo
Secretaria de Estado de Saneamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano

Processo nº 2024-FV9CM

III. Salienta-se que a Lei de Licitações e Contratos Administrativos e demais legislações serão aplicadas integralmente nas fases posteriores ao processo de aquisição do imóvel, seja por meio de licitação ou contratação direta, a depender do resultado de prospecção e do interesse de contratação por parte da SEDURB.

Assim, a CPL manifesta-se pela manutenção integral das conclusões apresentadas pela CAI/SEGER, pela manutenção integral das conclusões apresentadas pela GEHAB e pela continuidade do presente procedimento, considerando improcedente o recurso impetrado pelo Sr. Vilcinei Matta de Abreu (peça #395) ao que se refere à matéria de análise deste Despacho.

Vitória/ES, 15 de outubro de 2025.

MARLOS REGIS DE ARAUJO LOPES

Membro da Comissão Permanente de Licitações/CPL
SEDURB

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

MARLOS REGIS DE ARAUJO LOPES
MEMBRO (COMISSAO DE ATIVIDADES DE LICITACAO - SEDURB)
SEDURB - SEDURB - GOVES
assinado em 15/10/2025 11:29:13 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 15/10/2025 11:29:13 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por MARLOS REGIS DE ARAUJO LOPES (MEMBRO (COMISSAO DE ATIVIDADES DE LICITACAO - SEDURB) - SEDURB - 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-FMSTSH>