

ESP-DEP. ESTADUAL DE TRANSITO-DETRAN-SP

Estudo Técnico Preliminar 35/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: 140.00072741/2025-63

2. Descrição da necessidade

A presente contratação tem por finalidade viabilizar a locação de imóvel no município de Guarulhos, em decorrência do processo de reestruturação institucional do Departamento Estadual de Trânsito de São Paulo (Detran-SP). A partir de 11 de dezembro de 2024, com a publicação da Portaria Normativa DETRAN-SP nº 37/2024, Guarulhos passou a integrar a 22ª Região Administrativa (RA 22), composta também pelos municípios de Arujá e Santa Isabel, o que demandou a reorganização dos serviços prestados na região.

Nesse novo contexto, torna-se imprescindível a disponibilização de instalações físicas adequadas para o pleno desempenho das atividades institucionais, de modo a assegurar a continuidade, acessibilidade e eficiência no atendimento à população. O imóvel a ser locado permitirá a centralização dos serviços essenciais, resultando em maior organização, integração operacional e qualidade na prestação do serviço público.

Cumpre destacar que a execução das adaptações necessárias, bem como os serviços de limpeza e manutenção das áreas ocupadas, será de responsabilidade do Detran-SP. Assim, a contratação garantirá a observância dos padrões mínimos de qualidade, sustentabilidade e conformidade legal, assegurando a efetividade da reestruturação administrativa e o adequado atendimento às demandas da população local.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Coordenadoria de Infraestrutura	Alex da Silva Bispo

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A definição dos requisitos para a locação do imóvel resultou de uma análise detalhada da demanda operacional, considerando parâmetros técnicos indispensáveis à funcionalidade, eficiência e adequação do espaço ao uso institucional.

Entre os aspectos avaliados, a localização estratégica é fator determinante: o imóvel deve estar situado em região que possibilite proximidade com os principais polos de atendimento, garantindo fácil acesso à população e otimizando a logística operacional. A conectividade com a malha viária e a disponibilidade de transporte público também são critérios essenciais, pois impactam diretamente a acessibilidade e a eficiência dos serviços prestados.

Dessa forma, os requisitos mínimos da contratação contemplam a necessidade de um imóvel localizado em Guarulhos, com área útil mínima de 500 m² e área total construída mínima de 290 m², apto a acomodar até 30 servidores e colaboradores em regime rotativo, dispondo de infraestrutura que inclua:

- Área destinada à Agência Modelo;
- Escritórios administrativos;
- Sala para o Superintendente;
- Sala de reunião;
- Refeitório;
- Estacionamento.

Além disso, o imóvel deve apresentar condições adequadas de acessibilidade, segurança e saúde ocupacional, em conformidade com a legislação vigente.

- Certificações e Licenças: O imóvel e os serviços contratados devem possuir todas as certificações e licenças exigidas pelos órgãos fiscalizadores, incluindo o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB).
- Normas de Acessibilidade: O prédio deve atender integralmente às disposições da ABNT NBR 9050/2020, assegurando acesso universal às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

- **Segurança Estrutural:** O edifício deve apresentar comprovação de integridade estrutural, resistência ao fogo e capacidade de suportar a carga de trabalho prevista, em conformidade com as normas da ABNT.
- **Plano de Prevenção e Combate a Incêndio:** Deve contemplar a instalação e manutenção de sistemas adequados, incluindo hidrantes, sprinklers, extintores, sinalização e rotas de fuga de emergência, conforme legislação vigente.
- **Gestão de Resíduos e Sustentabilidade:** O imóvel deve dispor de espaço apropriado para implementação de práticas de gestão de resíduos sólidos, incluindo coleta seletiva e reciclagem, de modo a minimizar impactos ambientais e alinhar-se às diretrizes de sustentabilidade do DETRAN-SP.

O atendimento a esses requisitos é condição essencial para garantir a operacionalidade, conformidade normativa e sustentabilidade das atividades do DETRAN-SP no período de vigência da locação.

5. Levantamento de Mercado

A escolha do espaço localizado dentro do Aeroporto Internacional de Guarulhos (GRU Airport) decorreu de uma decisão estratégica fundamentada na necessidade de ampliar o alcance dos serviços do DETRAN-SP e de atender demandas específicas da população em trânsito.

A presença da unidade no aeroporto garante acesso imediato e facilitado aos cidadãos, sobretudo aos viajantes que necessitam da Permissão Internacional para Dirigir (PID). Essa localização possibilita inclusive a emissão emergencial da PID, atendendo situações de última hora em que o documento é indispensável para viagens internacionais.

Do ponto de vista técnico e econômico, a escolha do imóvel foi embasada no Laudo de Avaliação Mercadológica, elaborado por engenheiro perito credenciado, em conformidade com as normas ABNT NBR 14.653-1/2019 (Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2/2011 (Imóveis Urbanos). O laudo adotou a metodologia comparativa direta de dados de mercado com homogeneização por fatores, analisando imóveis de tipologia similar e ajustando variáveis como localização, área, padrão construtivo e destinação de uso.

A análise concluiu que a área equivalente do imóvel possui um valor de locação mensal de R\$ 75.017,25. Considerando que a proposta de locação para o DETRAN-SP foi de R\$ 72.750,00, verifica-se que a proposta está abaixo do valor de mercado, atendendo plenamente aos princípios da economicidade, razoabilidade e vantagem que regem a Administração Pública.

Além da consistência técnica e financeira, a presença do DETRAN-SP em um dos maiores polos de circulação do país com fluxo diário de milhares de passageiros nacionais e internacionais agrega valor institucional à Autarquia.

O posicionamento em local de alta visibilidade fortalece a imagem pública, transmitindo modernidade, eficiência e acessibilidade. Além disso, a conveniência oferecida aos cidadãos que necessitam de serviços imediatos reforça o caráter de serviço público próximo e responsivo às necessidades da população.

Portanto, a instalação da unidade dentro do GRU Airport representa uma decisão técnica, estratégica e economicamente vantajosa, consolidando-se como medida eficiente para assegurar serviços essenciais, reforçar a imagem institucional e garantir aderência às normas e princípios da Administração Pública.

6. Descrição da solução como um todo

Considerando a necessidade de realização de investimentos por parte do DETRAN-SP, demonstra-se razoável a locação no período de 60 meses, razão pela qual sugere-se um prazo de vigência contratual de 5 anos e uma carência de 5 meses após assinatura da cessão para execução das adequações civis, elétricas e de climatização. Registre-se, por oportuno, que foram consultados o Centro de Engenharia e Cadastro Imobiliário da PGE-SP, bem como a Coordenadoria de Patrimônio do Estado, restando demonstrada a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Locação de área total estimada em 278m²

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 4.350.450,00

- Valor da locação mensal: R\$ 72.750,00 +Encargos de RDC no valor mensal de R\$ 5.820,00

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

No caso da locação de imóvel, não há parcelamento do objeto, uma vez que se trata de bem único e indivisível. O espaço deve atender integralmente às necessidades do DETRAN-SP, garantindo a instalação adequada das equipes e a continuidade dos serviços.

A adoção de um contrato único evita complicações que poderiam surgir com tentativas de parcelamento, como divergências de responsabilidades, prazos e obrigações entre diferentes contratos. Além disso, assegura maior clareza e segurança jurídica, concentrando em um único locador todas as obrigações contratuais.

Essa forma de contratação também simplifica a gestão, reduz custos administrativos e garante um padrão uniforme nas condições locatícias.

Portanto, a locação sem parcelamento apresenta-se como a solução mais prática e eficiente, em conformidade com os princípios da economicidade e eficiência previstos na legislação vigente.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Este processo está diretamente relacionado a outras iniciativas estratégicas voltadas a garantir a funcionalidade plena e a eficiência operacional do imóvel a ser locado. Entre essas iniciativas, destaca-se a necessidade de infraestrutura complementar, que poderá demandar contratações específicas voltadas à implementação de sistemas de segurança, tecnologia e suporte às atividades institucionais.

A adequação do espaço não se limita a reformas estruturais e adaptações físicas. Ela envolve também a incorporação de soluções modernas que assegurem segurança, conectividade e eficiência no uso dos ambientes. Nesse sentido, podem ser necessárias contratações adicionais para a instalação de sistemas de monitoramento por câmeras, controle de acesso, alarmes e dispositivos de proteção patrimonial, garantindo um ambiente seguro e adequado ao atendimento da população e às rotinas administrativas.

De forma complementar, caberá ao DETRAN-SP promover contratações de serviços essenciais ao funcionamento contínuo do imóvel, como manutenção predial, climatização, mobiliário, limpeza e apoio operacional. Esses serviços são indispensáveis para assegurar um espaço confortável, funcional e seguro, atendendo de forma adequada tanto servidores quanto cidadãos.

A integração dessas iniciativas reforça uma abordagem planejada e sinérgica, que busca alinhar as infraestruturas física e tecnológica, prevenindo incompatibilidades e retrabalhos.

Assim, a locação do imóvel, aliada aos investimentos em infraestrutura complementar e às contratações correlatas sob responsabilidade do DETRAN-SP, configura-se como uma solução estratégica e integrada, garantindo um espaço moderno, seguro e plenamente adequado às necessidades institucionais.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

I) ID PCA no PNCP: 15519361000116-0-000006/2025;

II) Data de publicação no PNCP: 20/01/2025;

III) Id do item no PCA: 145/2025;

IV) Classe/Grupo: ALUGUEL / ALUGUEL COM REPASSE;

V) Identificador da Futura Contratação: 532401-83/2025.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A locação do espaço no Aeroporto de Guarulhos tem como finalidade alcançar resultados estratégicos que assegurem eficiência operacional, sustentabilidade financeira e plena adequação às necessidades institucionais. A decisão foi pautada em análises técnicas e econômicas, considerando não apenas a viabilidade imediata da ocupação, mas também os benefícios de médio e longo prazo que essa alternativa proporcionará.

Um dos principais propósitos da contratação é a elevação da eficiência dos serviços públicos, princípio que orienta a Administração a buscar sempre a melhor utilização dos recursos disponíveis, com foco na melhoria contínua do atendimento à população. A disponibilização de um espaço moderno e devidamente estruturado permitirá a otimização dos processos internos, criando um ambiente de trabalho mais funcional, seguro e produtivo. Esse ganho reflete-se diretamente na qualidade do serviço prestado ao cidadão, já que a infraestrutura física impacta na agilidade e eficácia do atendimento.

A solução contempla ainda a integração de infraestrutura complementar, com a implementação de sistemas de segurança (monitoramento por câmeras, controle de acesso e alarmes) e o fortalecimento da infraestrutura tecnológica (redes estruturadas de dados e cabeamento lógico). Essas medidas asseguram um espaço atualizado, conectado e preparado para atender às demandas operacionais atuais e futuras.

Assim, a locação do espaço no Aeroporto de Guarulhos configura-se como uma solução integrada, estratégica e juridicamente fundamentada, que combina eficiência administrativa, economicidade e modernização da infraestrutura, garantindo a melhoria contínua dos serviços prestados pelo DETRAN-SP em benefício da população.

13. Providências a serem Adotadas

Administração deverá proceder com a formalização e instrução completa do processo administrativo, assegurando a juntada tempestiva de todos os documentos técnicos, jurídicos, administrativos e orçamentários necessários à contratação, conforme exigido pela Lei nº 14.133/2021, garantindo conformidade legal, transparência e rastreabilidade dos atos praticados.

14. Possíveis Impactos Ambientais

As adequações necessárias ao imóvel podem gerar impactos ambientais de caráter temporário, especialmente relacionados à produção de resíduos de construção. Para minimizar esses efeitos, serão adotadas medidas preventivas e mitigadoras, alinhadas às boas práticas de sustentabilidade e à legislação vigente.

1. Gestão de Resíduos

Planejamento prévio e execução de práticas adequadas para o manejo dos resíduos gerados durante as obras.

Destinação ambientalmente correta dos materiais, com foco na redução de desperdícios e incentivo à reciclagem.

2. Uso de Materiais Sustentáveis

Priorização de insumos e técnicas construtivas que reduzam os impactos ambientais.

Valorização de soluções que ampliem a durabilidade e promovam eficiência no uso dos recursos naturais.

3. Conformidade Legal

Adoção de todas as medidas necessárias para o estrito cumprimento da legislação ambiental aplicável.

Garantia do atendimento às normas técnicas e regulamentares, promovendo a responsabilidade ambiental da Administração.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

Com fundamento nos estudos técnicos elaborados e na documentação constante dos autos, declara-se a viabilidade do contrato em curso sob os aspectos técnico, jurídico, econômico e institucional.

A análise técnica evidencia que o objeto atende de forma plena às necessidades operacionais, garantindo condições adequadas para a execução das atividades previstas. Sob o enfoque jurídico, o processo observa a legislação aplicável, em especial a Lei nº 14.133/2021, assegurando a legalidade e a segurança do ajuste. No campo econômico, a contratação demonstra-se vantajosa para a Administração, preservando a economicidade e a eficiência no emprego dos recursos públicos. Por fim, no aspecto institucional, a medida está alinhada às diretrizes estratégicas do órgão, contribuindo para a melhoria contínua dos serviços prestados à população.

Dessa forma, conclui-se que o contrato em análise é plenamente viável, sustentado em bases sólidas que garantem a conformidade legal, a adequação técnica, a racionalidade econômica e a pertinência institucional, constituindo solução adequada e estratégica para o interesse público.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

ALEX DA SILVA BISPO

Responsável pela contratação direta



Assinou eletronicamente em 18/09/2025 às 17:22:03.

VIVIANE FERNANDA DUTRA

Autoridade competente