

# PROGRAMA DE NECESSIDADES

## ESTUDO DE OCUPAÇÃO

### 1. Informações iniciais

**Objetivo:** Identificar os ambientes e as áreas necessárias com o intuito de buscar nova edificação para ocupação da unidade regional da ANM.

**Localização:** unidade da ANM localizada em São Luis - MA.

**Área total da edificação:** 662,03m<sup>2</sup>, sendo 190,71m<sup>2</sup> de área de escritório.

**Tipo de imóvel atualmente ocupado:** Imóvel de titularidade da Secretaria do Patrimônio da União de uso exclusivo.

**Classificação do imóvel na matriz de risco:** sede cedida, risco médio.

#### JUSTIFICATIVA DO ESTUDO:

Conforme a matriz de risco produzida da Coordenação Nacional de Infraestrutura (CONINFRA) a edificação possui diversos pontos de risco na edificação, a saber:

- Intervenções nos sistemas de elétrica, lógica e climatização;
- Necessidade de repintura de toda a edificação;
- Necessidade de implementação de acessibilidade plena na edificação;
- Necessidade de recuperação do telhado (diversas infiltrações);
- Necessidade de reparo de infiltrações em alvenarias.

Neste sentido, foi elaborado estudo para identificar a viabilidade de realização reforma predial da edificação.

Conforme trabalho produzido (doc. Sei n. 6511054), foram considerados os seguintes fatores:

1. Estimativa de custo de reforma: Custo Unitário Básico (CUB) x M<sup>2</sup> x Benefícios e Despesas Indiretas (BDI) + projetos executivos + implementação de projetos especiais não considerados no CUB;
2. Estimativa de custos com manutenção da sede atual (vigilância, limpeza, recarga extintor, água e luz);
3. Estimativa de custos de locação de uma sala com 300m<sup>2</sup> (incluindo condomínio, IPTU, reajustes e contratos de limpeza, extintor, água e luz);
4. Tempo de vida útil de projeto: 15 (quinze anos);

5. Tempo de retorno de investimento (pay-back): 05 (cinco) anos;
6. Realinhamento da área conforme demanda necessária;
7. Comparativo acumulado entre reforma mais despesas continuadas *versus* locação mais despesas continuadas.

Como resultado, foi obtido o seguinte gráfico:



Tabela 01: comparativo de custos de reforma x locação.

Verifica-se que o custo de locação se torna viável em comparação ao custo de realizar reforma predial na edificação. Deve-se enfatizar que no quesito de locação, foi considerada a área da edificação conforme diretriz apresentada no item 4 deste relatório.

Além dos problemas diagnosticados sob o aspecto de engenharia, verificou-se que a taxa e ocupação não está em conformidade. Verificou-se que a população fixa atual da edificação é de 16(dezesseis) metros quadrados por servidor, estando totalmente fora das normas de taxa de ocupação.

Também foi realizado um estudo sobre a estimativa de gastos anuais da edificação. Conforme tabela 01, a estimativa de gasto anual para a regional supera os R\$ 290 mil reais:

GASTOS ANUAIS ANM MA		
ITEM	CUSTO MENSAL	CUSTO ANUAL
LOCAÇÃO PREDIAL	R\$ -	R\$ -
LIMPEZA	R\$ 4.076,16	R\$ 48.913,92
VIGILÂNCIA PRESENCIAL	R\$ 17.778,18	R\$ 213.338,16
CONSUMO ÁGUA	R\$ 246,37	R\$ 2.956,44
CONSUMO ENERGIA	R\$ 2.100,00	R\$ 25.200,00
GASTO ANUAL		R\$ 290.408,52
ÁREA DA EDIFICAÇÃO		R\$ 662,03
CUSTO POR M <sup>2</sup>		R\$ 438,66

Tabela 02 – estimativa de gastos anuais da regional.

Com base nos argumentos apresentados, verificou-se que a edificação cedida pela SPU para a ANM-MA não cumpre os pré-requisitos de engenharia, sendo necessário um alto investimento para

sua recuperação. Como solução ao tema, deve ser realizada busca de outro imóvel para ocupação. (compartilhamento ou locação).

## 2. Classificação do documento

Enquanto não finalizado o Estudo Técnico Preliminar, o Programa de Necessidades deverá ser utilizado apenas de modo interno na ANM, sendo sua divulgação permitida apenas com autorização da Superintendência de Gestão Administrativa ou Diretoria Colegiada.

## 3. Dados da população

Total de servidores presenciais: 06 (seis).

Total de servidores em teletrabalho (parcial/integral): 0 (zero).

Total de estagiários: 02 (dois).

Total de servidores desterritorializados: 02 (dois).

Total de colaboradores: 3 (três).

## 4. Ambientes necessários

Para melhor estudo deve ser apresentado o que a edificação deve possuir para contemplar as necessidades da unidade regional da ANM. Conforme o manual RACIONALIZAGOV do governo federal e as normas trabalhistas, a edificação deverá possuir os seguintes ambientes:

- Salas privativas para servidores por área temática a serem definidas pela CONINFRA;
- Sala do gerente regional;
- Sala de atendimento ao cidadão;
- Sala de força-tarefa;
- Recepção;
- Sala e espera;
- Refeitório/copa;
- Sala de descanso;
- Depósito;
- Almoxarifado;
- Auditório;
- Sala do CPD;
- Banheiros coletivos; e

- Vagas de garagem.

## 5. Taxa de ocupação necessária

Com base nas informações levantadas, foi elaborada planilha com a taxa de ocupação baseada nos ambientes de trabalho necessários.

DIMENSÕES IDEAIS PARA OCUPAÇÃO - ANM MA (OCUPAÇÃO EXCLUSIVA)				
LEVANTAMENTO	UNID.	QUANT.	AREA	QUANT.2
SERVIDORES PRESENCIAIS (9m <sup>2</sup> /servidor)	M2	6	9	54,00
SERVIDORES EM TELETRABALHO (4,5m <sup>2</sup> /servidor)	M2	0	4,5	-
SERVIDORES DESTERRITORIALIZADOS (4,5m <sup>2</sup> /servidor)	M2	2	4,5	9,00
ESTAGIÁRIOS (4,5m <sup>2</sup> /ponto)	M2	2	2,5	5,00
COLABORADORES (5m <sup>2</sup> /ponto)	M2	3	2,5	7,50
LIMPEZA/VIGILANTE	M2	2	4	8,00
GERENTE REGIONAL	M2	1	12	12,00
BENS APREENDIDOS	M2	0	25	-
ÁREA DE DESCANSO	M2	1	12	12,00
COPA/REFEITÓRIO	M2	1	12	12,00
DEPÓSITO/ALMOXARIFADO	M2	1	6	6,00
ATENDIMENTO AO CIDADÃO	M2	1	12	12,00
VAGAS DE GARAGEM	M2	2	12,5	25,00
USO COMUM (CORREDORES)	M2	-	-	31,30
RECEPÇÃO PRIVATIVA/SALA DE ESPERA	M2	1	12	12,00
SALA DO CPD (SERVIDOR)	M2	1	4	4,00
AUDITÓRIO	M2	1	25	25,00
BANHEIROS	M2	2	15	30,00
SALA DE FORÇA TAREFA	M2	1	9	9,00
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>M2</b>			<b>273,80</b>
<b>ÁREA TOTAL SEM GARAGEM</b>	<b>M2</b>	<b>20</b>		<b>248,80</b>

Tabela 03 – Levantamento de necessidades da ANM-MA – uso exclusivo.

DIMENSÕES IDEAIS PARA OCUPAÇÃO - ANM MA (OCUPAÇÃO COMPARTILHADA)				
LEVANTAMENTO	UNID.	QUANT.	AREA	QUANT.2
SERVIDORES PRESENCIAIS (9m <sup>2</sup> /servidor)	M2	6	9	54,00
SERVIDORES EM TELETRABALHO (4,5m <sup>2</sup> /servidor)	M2	0	4,5	-
SERVIDORES DESTERRITORIALIZADOS (4,5m <sup>2</sup> /servidor)	M2	2	4,5	9,00
ESTAGIÁRIOS (4,5m <sup>2</sup> /ponto)	M2	2	2,5	5,00
COLABORADORES (5m <sup>2</sup> /ponto)	M2	3	2,5	7,50
LIMPEZA/VIGILANTE	M2	2	4	8,00
GERENTE REGIONAL	M2	1	12	12,00
BENS APREENDIDOS	M2	0	25	-
ÁREA DE DESCANSO	M2	1	12	12,00
COPA/REFEITÓRIO	M2	1	12	12,00
DEPÓSITO/ALMOXARIFADO	M2	1	6	6,00
ATENDIMENTO AO CIDADÃO	M2	1	12	12,00
VAGAS DE GARAGEM	M2	2	12,5	25,00
USO COMUM (CORREDORES)	M2	-	-	31,30
RECEPÇÃO PRIVATIVA/SALA DE ESPERA	M2	1	12	12,00
SALA DO CPD (SERVIDOR)	M2	1	4	4,00
AUDITÓRIO	M2	0	25	-
BANHEIROS	M2	0	15	-
SALA DE FORÇA TAREFA	M2	1	9	9,00
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>M2</b>			<b>218,80</b>
<b>ÁREA TOTAL SEM GARAGEM</b>	<b>M2</b>			<b>193,80</b>

Tabela 04 – Levantamento de necessidades da ANM-MA – uso compartilhado.

## 6. Perfil do imóvel a ser buscado

Com o objetivo de atender as demandas estratégicas do governo federal e da ANM, o imóvel a ser buscado deverá apresentar os seguintes pré-requisitos:

- Trabalhar com sistema de compartilhamento de imóvel;
- Priorizar imóveis públicos para compartilhamento (consulta via SISREI e envio de ofícios);
- Caso não tenha opção de imóveis públicos, deve-se buscar imóveis privados do formato compartilhado, sendo a última opção de dedicação exclusiva;
- Atender a disponibilidade de área prevista o item 4 do programa de necessidades;
- Ter facilidade de acesso bem como transporte coletivo;
- Dispor de restaurantes nas proximidades;
- Dotar de disponibilidade de rede de fibra óptica na região;
- Cumprir com os normativos de ergonomia e segurança do trabalho.

Também deve ser levado em conta na elaboração do Estudo Técnico Preliminar as opções de locação existentes em São Luis/MA. Dentro do contexto, pode ser identificado em grandes capitais os seguintes modelos de locação:

### I. locação tradicional:

a. Neste modelo, o espaço físico é locado sem serviços inclusos, sendo que cada um desses serviços acessórios contratados de forma independente. Apesar de ser o modelo que apresenta menor custo, existem diversas problemáticas, a saber:

- o locatário é que tem que realizar o investimento na infraestrutura no imóvel locado, o que não é cabível no caso de contrato com a administração pública (vedada aplicação de recursos públicos em imóveis privados);
- necessidade de realização de diversas contratações de apoio por parte do locatário (manutenção, limpeza, conservação, vigilância); e
- alto grau de gerenciamento de contratos, deixando assim, necessidade de maior quantitativo de servidores para acompanhamento da gestão contratual.

### II. locação com facilities (modelo de condomínio):

- a. Pode-se definir o termo *facilities* como a aplicação de um conjunto de mão-de-obra especializada em determinados serviços no âmbito de uma organização. Neste modelo, o locatário aluga não só o espaço físico mas também serviços à sua operação, a exemplo de limpeza, administração predial, recepção, vigilância etc.
- b. Toda a concepção de apoio na infraestrutura predial é transferido para o locador. Não obstante, não são considerados neste modelo a necessidade de readequações/intervenções no ambiente a ser disponibilizado ao locatário.

### III. **locação “*buil to suit*”:**

- a. O termo ***buil to suit*** é usado para referenciar contratos de locação nos quais o locador investe recursos monetários em um determinado imóvel com o objetivo de ajustá-lo às necessidades de um locatário específico. Isto é, o imóvel é customizado de acordo com as necessidades de um dado locatário.
- b. Em regra, tais contratos são atípicos (neles prevalecem as condições livremente pactuadas no contrato respectivo, e não os dispositivos da Lei 8.245/1991) e os valores pagos a título de aluguel incluem a amortização dos investimentos feitos pelo locador.
- c. Ao contrário do modelo de locação com *facilites*, esta proposta não se torna viável para órgãos públicos que tem como objetivo otimizar a gestão contratual, tendo em vista que não contempla o o fornecimento de *facilities* agregado ao contrato de locação.

### IV. **Locação *buil to suit* com *facilities* (*all include*):**

- a. O objeto de contrato envolve tanto a readequação do ambiente a ser locado quanto o fornecimento de mão-de-obra para atendimento das necessidades do locatário. Este modelo, apesar de apresentar maior custo, tem como benefício de otimização de gestão de contratos, tendo em vista que o locatário apenas irá gerenciar um contrato que contém todos os serviços necessários para se manter a estrutura da edificação.
- b. A grande problemática deste modelo é encontrar empresas no mercado privado que disponibilizem este tipo de escopo.

Pelos argumentos apresentados, sugere-se que a equipe de planejamento busque no Chamamento Público se existem as seguintes opções no mercado de locação de Teresina/PI:

- Locação tradicional;

- Locação com *facilities*;
- Locação *buil to suit*;
- Locação *buil to suit* com *facilities (all include)*.

## 7. Responsável Técnico pelo estudo

KLEBER BOLIVAR MENEGHEL VARGAS:89390458153

Assinado de forma digital por KLEBER  
BOLIVAR MENEGHEL VARGAS:89390458153  
Dados: 2023.07.04 16:08:15 -03'00'

Kleber Bolívar Meneghel Vargas

Analista administrativo – eng. civil e de segurança do trabalho

SIAPE 1808862 – CREA MS 10.203/D

## 8. ANEXOS

REFORMA ANM MARANHÃO	
QUANTIDADE PESSOAL (servidor/empregado/secretária/motorista/estagiário)	13,00
ÁREA (m2) - total 662,03m <sup>2</sup> ;	662,03
Projetos executivos	25.000,00
Serviços comuns (pintura, elétrica, porta, piso, gesso, banheiros) = CUB(CAL-8N)* M2*BDI 25%	1.476.442,76
Projetos Especiais (lógica e climatização)	70.000,00
CUSTO DA OBRA (R\$)	1.571.442,76
ADITIVO (R\$)	157.144,28
<b>VALOR TOTAL DA OBRA (R\$)</b>	<b>R\$ 1.728.587,03</b>
CUSTO POR METRO QUADRADO	R\$ 2.611,04
CUSTO POR PESSOA	R\$ 132.968,23
CUSTOS DE MANUTENÇÃO PRÉDIO SPU ATUAL(ANO)	
ÁREA (m2)	662,00
CONTRATO VIGILÂNCIA ARMADA	R\$ 213.338,16
CONTRATO DE BRIGADISTA	R\$ -
CONTRATO DE LIMPEZA	R\$ 48.913,92
CONDOMÍNIO (água, energia, vigilância) - R\$ 22.500,00 por andar	R\$ -
CONTRATO ENERGIA	R\$ 25.200,00
CONTRATO ÁGUA	R\$ 2.956,44
RECARGA EXTINTOR	R\$ 1.200,00
CONTRATO MANUTENÇÃO GERADOR	R\$ -
<b>CUSTO TOTAL CONTRATOS TERCEIRIZADOS</b>	<b>R\$ 291.608,52</b>
CUSTOS COM LOCAÇÃO COMPARTILHADO(estimado) ANUAL	
ÁREA (m2)	218,80
CONTRATO VIGILÂNCIA ARMADA	R\$ -
CONTRATO DE BRIGADISTA	R\$ -
CONTRATO DE LIMPEZA	R\$ 16.166,72
CONTRATO DE CONDOMÍNIO	R\$ 10.760,08
CONTRATO DE ENERGIA	R\$ 8.328,94
CONTRATO DE LOCAÇÃO DE ANDARES	R\$ 107.600,76
CONTRATO ÁGUA	R\$ 977,14
RECARGA EXTINTOR	R\$ -
<b>IPU</b>	<b>R\$ 1.076,01</b>
<b>CUSTO TOTAL</b>	<b>R\$ 144.909,65</b>

Obra Sede										
ANOS	ALUGUEL+G.P-DI	CONDOMÍNIO	CUSTO INDIRETO LOCAÇÃO	LOCAÇÃO ANO	ACUMULADO LOCAÇÃO + INDIRETO	DEPRECIACÃO OBRA	CUSTO INDIRETO SEDE	DEPRECIACÃO OBRA+ACUMULADO INDIRETO.		
1	R\$ 107.600,76	R\$ 10.760,08	R\$ 26.548,81	R\$ 144.909,65	R\$ 144.909,65	R\$ 1.728.587,03	R\$ 291.608,52	R\$ 2.020.195,55		
2	R\$ 116.746,82	R\$ 10.760,08	R\$ 26.548,81	R\$ 154.055,71	R\$ 298.965,36	R\$ 1.613.347,90	R\$ 291.608,52	R\$ 2.196.564,94		
3	R\$ 126.670,30	R\$ 10.760,08	R\$ 26.548,81	R\$ 163.979,19	R\$ 462.944,55	R\$ 1.498.108,76	R\$ 291.608,52	R\$ 2.372.934,32		
4	R\$ 137.437,28	R\$ 10.760,08	R\$ 26.548,81	R\$ 174.746,17	R\$ 637.690,71	R\$ 1.382.869,62	R\$ 291.608,52	R\$ 2.549.303,70		
5	R\$ 149.119,45	R\$ 10.760,08	R\$ 26.548,81	R\$ 186.428,33	R\$ 824.119,05	R\$ 1.267.630,49	R\$ 291.608,52	R\$ 2.725.673,09		
6	R\$ 161.794,60	R\$ 10.760,08	R\$ 26.548,81	R\$ 199.103,49	R\$ 1.023.222,53	R\$ 1.152.391,35	R\$ 291.608,52	R\$ 2.902.042,47		
7	R\$ 175.547,14	R\$ 10.760,08	R\$ 26.548,81	R\$ 212.856,03	R\$ 1.236.078,56	R\$ 1.037.152,22	R\$ 291.608,52	R\$ 3.078.411,86		
8	R\$ 190.466,65	R\$ 10.760,08	R\$ 26.548,81	R\$ 227.777,54	R\$ 1.463.856,10	R\$ 921.913,08	R\$ 291.608,52	R\$ 3.254.781,24		
9	R\$ 206.658,49	R\$ 10.760,08	R\$ 26.548,81	R\$ 243.967,37	R\$ 1.707.823,47	R\$ 806.673,95	R\$ 291.608,52	R\$ 3.431.150,63		
10	R\$ 224.226,46	R\$ 10.760,08	R\$ 26.548,81	R\$ 261.533,34	R\$ 1.969.356,81	R\$ 691.434,81	R\$ 291.608,52	R\$ 3.607.520,01		

<b>PAYBACK (anos)</b>	<b>-12</b>
<b>Investimento inicial</b>	<b>R\$ 1.728.587,03</b>
<b>Ganho no Período</b>	<b>-R\$ 146.698,87</b>