

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: 662,03m², sendo 190,71m² 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 M² 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 300m² (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:

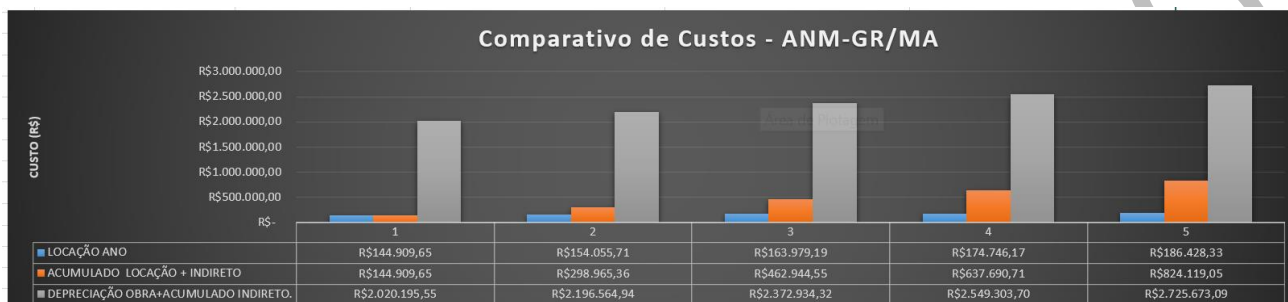


Tabela 01: comparativo de custos de reforma x locação.

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 ²		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 ² /servidor)	M2	6	9	54,00
SERVIDORES EM TELETRABALHO (4,5m ² /servidor)	M2	0	4,5	-
SERVIDORES DESTERRITORIALIZADOS (4,5m ² /servidor)	M2	2	4,5	9,00
ESTAGIÁRIOS (4,5m ² /ponto)	M2	2	2,5	5,00
COLABORADORES (5m ² /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
ÁREA TOTAL	M2			273,80
ÁREA TOTAL SEM GARAGEM	M2	20		248,80

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 ² /servidor)	M2	6	9	54,00
SERVIDORES EM TELETRABALHO (4,5m ² /servidor)	M2	0	4,5	-
SERVIDORES DESTERRITORIALIZADOS (4,5m ² /servidor)	M2	2	4,5	9,00
ESTAGIÁRIOS (4,5m ² /ponto)	M2	2	2,5	5,00
COLABORADORES (5m ² /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
ÁREA TOTAL	M2			218,80
ÁREA TOTAL SEM GARAGEM	M2			193,80

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 levando 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 ² ;	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
VALOR TOTAL DA OBRA (R\$)	R\$ 1.728.587,03
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\$ -
CUSTO TOTAL CONTRATOS TERCEIRIZADOS	R\$ 291.608,52
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\$ -
IPU	R\$ 1.076,01
CUSTO TOTAL	R\$ 144.909,65

Obra Sede										
ANOS	ALUGUEL+IGP-DI	CONDOMÍNIO	CUSTO INDIRETO LOCAÇÃO	LOCAÇÃO ANO	ACUMULADO LOCAÇÃO + INDIRETO	DEPRECIÇÃO OBRA	CUSTO INDIRETO SEDE	DEPRECIÇÃO 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		

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