

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Para o Dimensionamento Preliminar do imóvel, foram considerados os critérios previstos no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional, que estabelece um cálculo de estimativas referentes a áreas e à população principal para subsidiar a ocupação de imóveis.

4.2. População Principal

4.2.1. A população principal corresponde à soma dos postos de trabalho integrais (servidores e colaboradores que realizem expediente contínuo no imóvel, cuja carga horária diária média seja igual ou superior a seis horas e que demandem estação de trabalho exclusiva) e dos postos de trabalho reduzidos (servidores e colaboradores que realizam expediente parcial ou transitório no imóvel, cuja carga horária diária seja inferior a seis horas ou realizada em teletrabalho e que demandem estação de trabalho que, neste caso, deverá ser compartilhada).

4.2.2. Esse conceito, que norteia o dimensionamento preliminar, é computado a partir dos índices de ocupação definidos pelo Ministério da Economia, que subsidiam as análises do padrão de ocupação e da área demandada.

4.2.3. Assim, para o cálculo da população principal do imóvel, a quantidade de postos de trabalho integrais será apurada de forma absoluta; já a quantidade total de postos de trabalho reduzidos será obtida mediante multiplicação por 50%. A operação pode ser esquematizada da seguinte maneira: população principal = 100% dos postos de trabalho integral + 50% dos postos de trabalho reduzidos.

4.2.4. No caso em tela, conforme informações prestadas pelo setor demandante, o Programa de Apoio ao Servidor Municipal e a Central de Perícias Médicas contam com um total de 16 (dezesesseis) pessoas, sendo 16 servidores.

4.2.5. A partir das informações prestadas pela unidade administrativa, é possível definir a população principal do Programa de Apoio ao Servidor Municipal de Dourados e da Central de Perícias Médicas da seguinte maneira:

POPULAÇÃO DO PROAS/CENTRAL DE PERÍCIAS				
FORÇA DE TRABALHO	TIPO DE POSTO DE TRABALHO	QUANTIDADE DE POSTOS DE TRABALHO	CÔMPUTO DOS POSTOS DE TRABALHO NA POPULAÇÃO PRINCIPAL	QUANTITATIVO DA POPULAÇÃO PRINCIPAL
Servidores	Posto de Trabalho Integral - População Principal	16	100%	16
Terceirizados	Posto de Trabalho Integral	0	100%	0
Estagiários	Posto de Trabalho Reduzido	0	50%	0
TOTAL DE POSTOS COMPUTÁVEIS NA POPULAÇÃO PRINCIPAL		16		16

4.3. Da Área Estimada com Base na População Principal Atual

4.3.1. Áreas computáveis e não computáveis

4.3.1.1. O Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais divide a área útil, aquela efetivamente aproveitada do imóvel, em áreas computáveis e áreas não computáveis.

4.3.1.2. As áreas computáveis são aquelas passíveis de contabilização para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel, e podem ser divididas em áreas de escritório e áreas de apoio.

4.3.1.3. As áreas de escritório são as áreas úteis destinadas ao trabalho de servidores, empregados colaboradores e estagiários. Elas são classificadas em área para trabalho individual (aquela destinada ao expediente contínuo e composta por estações de trabalho exclusivas, além de equipamentos e mobiliário de apoio), e área para trabalho coletivo (indicada para o expediente de caráter transitório, composta por estações de trabalho compartilhadas, equipamentos e mobiliários de apoio), que podem compor salas de reunião e ambientes de co-trabalho.

4.3.1.4. Já as áreas de apoio são aquelas que dão suporte às atividades desenvolvidas no imóvel, tais como auditórios, copas, sanitários, refeitórios, guaritas e depósitos.

4.3.1.5. As áreas não computáveis, por outro lado, são áreas úteis que, por atender demanda específica do órgão, legislação ou norma atinente à edificação, não são contabilizadas para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel, dividindo-se em áreas técnicas e áreas específicas.

4.3.1.6. As áreas técnicas são aquelas destinadas à circulação vertical ou horizontal que conectam os ambientes e pavimentos que compõem a edificação e a infraestrutura do imóvel, como halls, corredores, escadas, elevadores e garagens.

4.3.1.7. As áreas específicas, por seu turno, constituem os espaços necessários para atender demandas específicas do órgão ou entidade, para além de suas atividades administrativas, tais como Depósito de Mercadorias, área de espera para atendimento ao público, arquivos permanentes e edificações voltadas majoritariamente para abrigar garagens.

4.3.2. Índices de Ocupação e áreas a partir da população principal

4.3.2.1. A Portaria Conjunta n.º 38, de 31 de julho de 2020 e o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em imóveis Institucionais estabelecem que o cálculo das áreas computáveis dos imóveis deve levar em conta a população principal que irá fazer uso dele.

4.3.2.2. Para tanto, estabelece que a área computável mínima resultará da multiplicação da população principal do imóvel pelo índice de ocupação mínima de 9 (nove) m^2 , enquanto a ocupação máxima será obtida por meio da multiplicação da população principal do imóvel pelo índice de ocupação máximo de 12 (doze) m^2 .

4.3.2.3. As áreas construídas mínimas e máximas, por sua vez, devem representar 110% do resultado da divisão da área computável mínima ou máxima por 0,7.

4.3.2.4. Especificamente para as áreas de escritório, devem ser considerados os índices de 7 (sete) a 9 (nove) metros quadrados. A multiplicação da população principal pelo primeiro índice resulta na área de escritório mínima, enquanto a multiplicação por 9 m^2 resulta na área de escritório máxima.

4.3.2.5. Já para as áreas de apoio, define-se 2 (dois) a 3 (três metros quadrados). A exemplo das áreas de escritório, a multiplicação da população principal por 2 m^2 tem como resultado a área de apoio mínima, enquanto a utilização de 3 m^2 resulta na área de apoio máxima.

4.3.2.6. Os dados acima foram aplicados à população apontada no Item 4.2.5. deste documento, obtendo-se os seguintes resultados:

ÍNDICES DE OCUPAÇÃO		
ÁREAS	METODOLOGIA DE CÁLCULO	RESULTADO
Área computável mínima	Índice: 9 m ²	144 m ²
Área computável máxima	Índice: 12 m ²	192 m ²
Área construída mínima	Área computável mínima/07 x 1,1	226 m ²
Área construída máxima	Área computável máxima/07 x 1,1	302 m ²
Área de escritório mínima	Índice: 7 m ²	112 m ²
Área de escritório máxima	Índice: 9 m ²	144 m ²
Área de apoio mínima	Índice: 2 m ²	32 m ²
Área de apoio máxima	Índice: 3 m ²	48 m ²

4.4. Da Área Estima Total

4.4.1. O manual referido neste estudo estabelece, ainda, que a área construída total de imóvel objeto de novo contrato de locação não deve ultrapassar a área construída máxima, calculada conforme Dimensionamento Preliminar. Existem, entretanto, três exceções:

4.4.1.1. a) o limite estabelecido for ultrapassado em razão da existência justificada de áreas específicas, aquelas que atendem as demandas específicas da unidade e não são contabilizadas para fins de análise do padrão de ocupação, tais como depósito de mercadorias, arquivos e estacionamentos;

4.4.1.2. b) o contrato de locação se justificar financeiramente;

4.4.1.3. c) houver indisponibilidade de imóveis públicos para compartilhamento ou ocupação integral e de terceiros que atendam aos requisitos legais.

4.4.2. No caso em análise, a área construída máxima calculada conforme a população máxima é de 302 m². A fim de que atenda satisfatoriamente às necessidades do Programa de Apoio ao Servidor Municipal de Dourados e da Central de Perícias Médicas do Município, o imóvel deverá contar com espaços para estruturação de ambientes de trabalho adequados para prestação de serviços médicos, recepção, banheiros, estacionamento, cozinha com copa ou espaço para refeições, sala de triagem, e área externa.

4.4.3. Áreas de escritório

4.4.3.1. I - o manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais indica que as áreas de escritório poderão representar de 70% a 82% da área computável total.

4.4.3.2. Áreas de trabalho individual

4.4.3.2.1. I - Constituem áreas úteis destinadas ao expediente contínuo e composta por estações de trabalho exclusivas.

4.4.3.2.2. II - Para as demandas do Programa de Apoio ao Servidor Municipal de Dourados e da Central de Perícias Médicas é necessário que exista ambientes para atendimento ao público (servidores que tenham vínculo empregatício com o Município. O cálculo para aferir a área desse ambiente é de 4 m² por estação de trabalho.

4.4.4. Áreas para trabalho coletivo

4.4.4.1. I - São aquelas áreas úteis reservadas ao expediente de caráter transitório, de uso compartilhado.

4.4.4.2. II O imóvel também deve contar com uma sala para reunião para até vinte pessoas, visto que a unidade promove reuniões entre os servidores e comunitários. O manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública recomenda que o dimensionamento da sala de reuniões deve considerar a área de 2,5 m² por lugar à mesa, incluída a circulação. Dessa forma, estima-se que o espaço para reuniões deve contar com aproximadamente 40 m².

4.4.5. Áreas de apoio

4.4.5.1. I - O Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública indica que as áreas de apoio poderão representar de 18 a 30% da área computável total.

4.4.5.2. II - As áreas de apoio dão suporte às áreas de escritório, e são representadas por copas, refeitórios, sanitários e espaços de convivência.

4.4.5.3. III - A sede do Programa de Apoio ao Servidor Municipal de Dourados e a Central de Perícias Médicas deve contar com copa e sanitários. Estima-se 20 m² para a copa e 18 m² para os sanitários.

4.4.6. Áreas técnicas

4.4.6.1. I - Áreas técnicas são áreas úteis não computáveis para análise do padrão do imóvel, destinadas à circulação e infraestrutura do imóvel, como halls, corredores, escadas, elevadores e garagens, e devem corresponder a aproximadamente 30% das áreas úteis totais do edifício.

4.4.6.2. II - De acordo com o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública, o programa de necessidades somente poderá definir o número de vagas reservadas aos veículos oficiais.

4.4.6.3. III - O manual ainda define o tamanho das áreas de espera ou hall de entrada utilizada por secretárias ou recepcionistas, contabilizando 5 m² por posto de trabalho. O Proas juntamente com a Central de Perícias contam com técnicos administrativos que revezarão na recepção de visitantes. Dessa maneira, devem ser contabilizados 20 m² para alocação de tais colaboradores. Também são definidos 1,5 m² para cada posto de espera (cadeira individual, assento em longarina ou sofá). Considerando a metragem entre 20 e 30 m² para a sala de recepção, estima-se que poderá contar com dez assentos.

4.4.7. Da Área Estimada Total: Quadro Resumo

I - De acordo com o exposto e com base nas informações fornecidas pelo Programa de Apoio ao Servidor Municipal de Dourados e da Central de Perícias Médicas, serão aproximadamente 269,80m², incluindo-se a áreas externa, distribuídos da seguinte forma:

PLANEJAMENTO ESPACIAL			
ESPAÇO	CATEGORIA	QUANTIDADE	OBSERVAÇÕES
I - ÁREA INTERNA			
1. Ambientes de escritório			
1.1. Consultórios	Área de escritório	8	-
1.2. Sala de Reuniões	Área de escritório	1	-
1.3. Triagem	Área de escritório	1	-
2. Recepção	Área técnica	1	-
3. Banheiros			
3.1. Banheiros dos Consultórios	Área de apoio	7	Observando-se exigências relativas à acessibilidade
3.2. Banheiro Feminino	Área de apoio	1	Observando-se exigências relativas à acessibilidade
3.3. Banheiro Masculino	Área de apoio	1	Observando-se exigências relativas à acessibilidade
4. Copa	Área de apoio	1	-

4.4.8. As especificações aqui tratadas constituem diretrizes para a contratação, requisitos mínimos que devem guiar a escolha do imóvel. Deve ser analisada, no entanto, a possibilidade de que um imóvel que não contemple todos os critérios seja adaptado pelo locatário, às suas expensas.

4.4.9. O proprietário do imóvel deverá adequar a edificação às necessidades de ambientes e áreas necessárias ao funcionamento adequado dos diversos serviços do Programa de Apoio ao Servidor Municipal de Dourados e da Central de Perícias Médicas, bem como realizar as adequações necessárias no layout, nas redes elétricas, no cabeamento estruturado, nas instalações

hidrossanitárias, e demais sistemas prediais para atender o padrão de infraestrutura da Prefeitura Municipal de Dourados.

4.4.10. O imóvel deverá estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato da locação, preferencialmente pronto e em condições de operação no momento de entrega das chaves e após vistoria da equipe técnica da Prefeitura Municipal de Dourados.

4.5. As especificações contidas neste estudo contemplam as exigências mínimas necessárias para escolha de imóvel adequado para abrigar os funcionários do Programa de Apoio ao Servidor Municipal de Dourados e à Central de Perícias Médicas que demonstram a singularidade do imóvel a ser locado, adquirido ou construído pela Administração, a saber:

4.5.1. Ser prédio comercial ou residencial com área construída de no mínimo 226 m²;

4.5.2. Possuir ao menos 11 salas/cômodos para atender as seguintes necessidades:

- ✓ 5 (cinco) salas para consultório equipadas com banheiro;
- ✓ 2 (duas) salas para consultório com ou sem banheiro;
- ✓ 1 (uma) recepção, 1 (uma) sala para triagem;
- ✓ 1 (uma) sala grande para reunião;
- ✓ Deverá possuir 1 (um) cômodo destinado à copa/refeitório;
- ✓ Deverá possuir vagas de estacionamento e rampa de acessibilidade;
- ✓ Ser localizado na região central do Município de Dourados;
- ✓ Possuir instalações hidrossanitárias e elétricas em perfeito estado para utilização;

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O mercado para este tipo de objeto sugere três posições: construção, aquisição ou locação. Nesse sentido, a seguir levantaremos as três hipóteses, analisando a viabilidade técnica e econômica de cada situação e indicando, neste momento, a que melhor atende as expectativas do interesse público.

5.1. Construção;

5.1.1. Para este tipo de solução, têm-se ao menos alguns itens imprescindíveis para possibilitar sua adoção:

- a) alinhamento com o planejamento estratégico (previsão no PPA - Plano Plurianual, por exemplo);
- b) viabilidade técnica (disponibilidade de terreno, estudos prévios de topografia e afins);
- c) viabilidade econômica (previsão orçamentária, estudos de custos-benefícios).

5.1.2. Nesse contexto, não há previsão no PPA e consequentemente previsão orçamentária, o que impossibilita a sua adoção para atender a demanda deste objeto. Além disso, a Municipalidade embora possa ter terrenos para construção, deverá realizar diversos levantamentos em busca de terrenos com melhor localização, acesso, além da análise técnica por parte da equipe de engenharia. Desta forma, considerando que a necessidade deste estudo é imediata têm-se que para este momento, tal solução considera-se descartada. Não obstante, **é algo para ser analisado a longo prazo.**