

**INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL**

Superintendência Regional Norte / Centro-Oeste
Coordenação de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística
Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário
Setor de Engenharia de Avaliação

Orientação técnica sobre o Cálculo de Área para locação de imóveis de terceiros.

1. O presente processo retornou ao Setor de Engenharia de Avaliação (ENG-AVAL-SRNCO) para a inclusão da área extra do Arquivo da APS Dourados na planilha de parâmetros de ocupação já dimensionada conforme despacho SEI!(20390897).
2. Encontra-se no processo o despacho SEI! (20390897) onde é informado sobre a necessidade de providenciar a inclusão de uma área extra nos parâmetros de ocupação do arquivo da APS Dourados.
3. Esclarecemos que para a obtenção dos valor de áreas dos parâmetros de ocupação descritos no despacho anterior SEI! (20390897), foram usados os programas de necessidades da Gerência Executiva Dourados 17651141 e da APS Dourados 17651183, bem como a manifestação da COREC 16021422 e os estudos de área mínima descritos em 20358716.
4. Para o novo cálculo de áreas a documentação balizadora para elaboração da planilha de áreas não sofreu alteração, sendo a mesma apresentada no item 3 do presente despacho. Somente houve a inclusão da área dos arquivos faltantes da Agência Dourados, definidos no estudo 20358716.
5. O Sr. Chefe da DENGPAI-SRNCO no despacho SEI!(20390897) requisita da Equipe ENG-AVAL a emissão do novo cálculo da área estimada para o novo Programa de Necessidades (SEI nº 17651141 e 17651183) referentes a GEX Dourados e APS Dourados, respectivamente. Esta área tem a finalidade de subsidiar a escolha de imóveis de terceiros para locação, cujo objetivo é a reinstalação da Gerência Executiva e Agência da Previdência Social em Dourados/MS. Para esta demanda será utilizada a planilha específica padrão de cálculo de áreas fornecida pela Direção Central do INSS.
6. Ao analisar a situação de locação de imóveis de terceiros pelo INSS, se faz necessário observar o que está previsto na Seção 04, Capítulo IV, Parte I do Manual de Engenharia e Patrimônio (2ª Ed. - ano 2014), bem como, o contido na Lei n.º 8.245/ 91 que trata sobre locações de imóveis urbanos, (SEI n.º [8205882](#), e [8205931](#), respectivamente).
7. Na presente situação, é de grande importância atender a obrigação do cálculo da área necessária, recomendação presente no “item 4.1.2.d”, Seção 04, Capítulo IV, Parte I do Manual de Engenharia e Patrimônio (2ª Ed. - ano 2014), link SEI n.º [8205882](#), bem como demonstrar e esclarecer sobre a inexistência de imóveis do INSS na cidade de Dourados/MS que atenda as necessidades das atividades desenvolvidas pela Gerência Executiva e Agência da Previdência Social em Dourados/MS.

8. As ações realizadas pelo INSS que acarretam em definição de espaços edificados para o uso desta Autarquia devem ser precedidos de um Programa de Necessidades elaborado pela unidade demandante, este informará as características mínimas necessárias da proposta, tais como: finalidade do empreendimento, quantitativo de usuários que deverão habitar o imóvel, equipamentos, mobiliários a serem utilizados, estrutura formal de funcionamento e atendimento, entre outros aspectos importantes. Essas informações são significativas para a elaboração dos estudos de viabilidade, definidos no objeto do Programa de Necessidades.

9. Para fundamentar os cálculos dos parâmetros de ocupação, foram anexados ao processo os seguintes documentos:

9.1. **População Principal:** Informação extraída do programa de necessidades da Gerência Executiva e Agência da Previdência Social de Dourados/MS, SEI! (17651141 e 17651183), respectivamente;

9.2. **Layout Arquitetônico:** Estudo apresentado por profissional habilitado com a indicação de áreas necessárias. Ambientes separados em espaços individualizados, analisado pela área de arquitetura da Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário – DENGPAI / SRNCO. Os referidos estudos da Gerência Executiva e Agência da Previdência Social de Dourados/MS, encontram-se em SEI! (20358716).

10. Considerando as exigências do Ofício SEI Circular nº 2 - CGEPI/ DGPA/ INSS, de 20 de novembro de 2020 - SEI n.º [2250558](#), onde determina ações a serem tomadas para novas contratações e prorrogações de contratos de locação de imóveis de terceiros, dentre as ações necessárias encontra-se a necessidade de atender os parâmetros de ocupação e dimensionamento de ambientes estabelecidos no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal, SEI nº [2250630](#).

10.1. Para a elaboração da nova planilha de parâmetros de ocupação, foi considerado o “Programa de Necessidade” da Gerência Executiva e Agência da Previdência Social de Dourados/MS, SEI! (17651141 e 17651183), respectivamente, elaborado pela Equipe Técnica, bem como as características mínimas definidas no “Layout” arquitetônico da Gerência Executiva e Agência da Previdência Social de Dourados/MS, conforme SEI! (20358716).

10.2. Com a finalidade de melhor esclarecer a sistemática considerada nos cálculos da nova planilha de parâmetros de ocupação, detalhamos os seguintes conceitos do Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal:

(...)

ÁREAS COMPUTÁVEIS E NÃO COMPUTÁVEIS

Somente as Áreas Computáveis são passíveis de contabilização para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel.

Área Computável: Área Útil passível de contabilização para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel, dividindo-se em:

Áreas de Escritório: aquelas destinadas ao trabalho de servidores, empregados, colaboradores, estagiários e terceirizados, que reúnem as áreas para o trabalho individual e coletivo, necessárias ao desempenho das atividades administrativas às quais se destina o imóvel.

Áreas de Apoio: aquelas que dão suporte às atividades desenvolvidas no imóvel, tais como auditórios, copas, sanitários, vestiários, guaritas, salas de motoristas, espaços multiuso, espaços de convivência, refeitórios, salas de arquivos correntes, estações de autoatendimento voltado ao público, reprografia, depósitos voltados à atividade administrativa e à manutenção predial etc.

Área Não Computável: Área Útil que, por atender demanda específica do órgão, legislação ou norma atinente à edificação, não é contabilizada para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel, dividindo-se em:

Áreas Técnicas: aquelas destinadas à circulação vertical ou horizontal que conectam os ambientes e pavimentos que compõem a edificação e à infraestrutura do imóvel, tais como hall, foyers, corredores, escadas, saídas de incêndio, elevadores, reservatórios, barriletes, shafts, switches, medidores, subestação, gerador, quadros técnicos, sala cofre, garagens etc.

Áreas Específicas: aquelas necessárias para atender demandas específicas do órgão, para além de suas atividades administrativas, tais como Depósito de Mercadoria Apreendidas (DMA), área de espera para atendimento ao público, restaurante, edificações voltadas majoritariamente para abrigar garagens, arquivos permanentes, laboratórios e arsenais.

DIMENSIONAMENTO DA POPULAÇÃO PRINCIPAL

O dimensionamento e a avaliação de adequação das Áreas Computáveis de um imóvel ocorrem em função da sua População Principal – composta por servidores, empregados, colaboradores e terceirizados –, cujo quantitativo é resultante da soma de Postos de Trabalho Integrais e Reduzidos dos órgãos ocupantes, aplicados os devidos pesos.

Posto de Trabalho Integral: *aquele representado por servidores, empregados, colaboradores e terceirizados que realizem expediente contínuo no imóvel, cuja carga horária diária média seja igual ou superior a seis horas e que demande estação de trabalho exclusiva.*

Posto de Trabalho Reduzido: *aquele representado por servidores, empregados, colaboradores, estagiários e terceirizados que realizam expediente parcial ou transitório no imóvel, cuja carga horária diária média seja inferior a seis horas ou realizada em teletrabalho e que demande estação de trabalho que, neste caso, deverá ser compartilhada. E será contabilizada cálculo pelo índice de 50% (cinquenta por cento).*

(...) (sublinhado nosso)

11. As definições da planilha dos parâmetros de ocupação devem ser embasadas prioritariamente no programa de necessidades. A referida planilha de definição de áreas contempla as informações organizadas em lista de ambientes, caracterizados por área estimada e quantidade de pessoas abrigadas, trazendo uma classificação específica para cada ambiente: Escritório, Apoio, Técnica ou Específica, havendo também a possibilidade de atribuir informações de eventuais particularidades, tais como a necessidade de proximidade com outro ambiente, restrições de acesso, configuração, etc.

12. Os elementos influenciadores na área final do imóvel, quando observada a planilha de parâmetros de ocupação, são: População principal, Área não computável (específica parametrizada), Necessidade de vagas de estacionamento e Áreas não computáveis (áreas específicas). Assim, para o “Programa de Necessidades” da Gerência Executiva e Agência da Previdência Social de Dourados/MS, SEI! (17651141 e 17651183), respectivamente, foram adotadas as seguintes considerações:

12.1. GERÊNCIA EXECUTIVA

- Servidores com **carga horária maior ou igual a 06 (seis) horas** em regime presencial: 36 (trinta e seis) servidores administrativos.
- Servidores com **carga horária menor que 06 (seis) horas** em regime presencial: 09 (nove) estagiários, 12 (doze) servidores administrativos em programa de gestão parcial, totalizando 21 (vinte e um) postos de trabalho.
- Foram indicadas a necessidade de 07 (sete) vagas de estacionamento ou garagem;
- Foi observada a necessidade de áreas específicas para atender a demanda do INSS, sendo estas definidas no "Estudo Arquitetônico" SEI! (20358716).

12.2. AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL

- Servidores com **carga horária maior ou igual a 06 (seis) horas** em regime presencial: 11 (onze) servidores administrativos.
- Servidores com **carga horária menor que 06 (seis) horas** em regime presencial: 10 (dez) estagiários e 04 (quatro) servidores administrativos em programa de gestão parcial e 15 (quinze) médicos peritos, totalizando 29 (vinte e nove) pontos de trabalho.
- Por se tratar de uma Agência da Previdência Social, onde há atendimento ao público, houve indicação da área não computável específica parametrizada, que trata da área necessária de espera do público, baseado na quantidade de atendimentos diários que a unidade realiza, sendo esta informação obtida em SEI!(16021422), ou seja, aproximadamente 54 (cinquenta e quatro) perícias por dia e 40 (quarenta) atendimentos administrativos, totalizando 94 (noventa e quatro) atendimentos diário.
- Não foi indicada a necessidade de vagas de estacionamento ou garagem;
- Houve a indicação da necessidade de arquivo para a Agência, conforme estudo em SEI!(20358716);

- Foi observada a necessidade de áreas específica para atender a demanda do INSS, sendo estas definidas no "Estudo Arquitetônico" SEI! (20358716).

13. Analisando os resultados das planilhas de parâmetros de ocupação padrão para a Gerência Executiva de Dourados/MS (20399955) e para a Agência da Previdência Social de Dourados/MS (20399998) e aplicando as informações apresentadas no processo, obtivemos os resultados descrito na tabela 01:

Tabela 01 - Áreas mínimas e máximas necessárias

Agência da Previdência Social Dourados/MS	Área Mínima	Área Máxima
Área construída do programa de necessidades	1.673,99 m ²	
Área Construída + Área Específica Total	859,51 m ²	979,73 m ²
Gerência Executiva Dourados/MS	Área Mínima	Área Máxima
Área construída do programa de necessidades	1.580,61 m ²	
Área Construída + Área Específica Total	1.022,39 m ²	1.241,61 m ²
RESUMO (Aproximação para consulta)		
1º Opção - Agência da Previdência Social Dourados/MS	860,00 m ²	980,00 m ²
2º Opção - Gerencia Executiva Dourados/MS	1.050,00 m ²	1.250,00 m ²
3º Opção - Gerencia Executiva Dourados/MS + Agência da Previdência Social Dourados/MS	1.910,00 m ²	2.230,00 m ²

13.1. Com isto, como demonstrado na Planilha de Parâmetros de Ocupação para a Gerência Executiva de Dourados/MS (20399955) e para a Agência da Previdência Social de Dourados/MS (20399998), deve-se analisar as propostas ofertadas ao INSS, observando que ao adotar a **1º Opção, imóvel único para abrigar a Agência da Previdência Social de Dourados/MS**, deve-se buscar um imóvel com área estimada aproximada no intervalo de no mínimo 860,00 m² e no máximo 980,00 m². Ao adotar a **2º Opção, imóvel único para abrigar a Gerência Executiva de Dourados/MS**, deve-se buscar um imóvel com área estimada aproximada no intervalo de no mínimo 1.050,00 m² e no máximo 1.250,00 m². Por fim, na situação de escolha da **3º Opção, imóvel conjunto para abrigar a Gerencia Executiva Dourados/MS e a Agência da Previdência Social Dourados/MS**, deve-se buscar um imóvel com área estimada aproximada no intervalo de no mínimo 1.910,00 m² e no máximo 2.230,00 m². Reforçamos que independente da opção adotada, todos os imóveis devem ser localizados em um setor central da cidade de Dourados/MS, contendo toda a infraestrutura básica (energia, água, telefonia, cabeamento dados, climatização, acessibilidade) para atender as necessidades de uma unidade do INSS.

13.2. Com a definição da área estimada mínima e máxima, se faz necessária a verificação da existência de imóveis para as 03 (três) opções apresentadas na Tabela 01, ou seja, existe a necessidade de verificar na relação de imóveis da Unidade Gestora da Gerência Executiva Dourados/MS, através do Sistema SGPIweb / INSS, a existência de imóvel próprio que atenda as necessidades de instalação das unidades do INSS relacionadas neste processo. Assim, **em caso da não existência de outro imóvel de propriedade do INSS na cidade de Dourados/MS**, pode-se concluir que a Administração do INSS, no presente momento, não possui imóvel próprio na localidade para atender a instalação imediata das atividades destas Unidades, justificando portanto a necessidade de locar imóvel de terceiros ou obter cessão de uma edificação de outras instituições públicas.

14. Frente aos fatos apresentados e atento a necessidade de reinstalação da Gerência Executiva de Dourados/MS e da Agência da Previdência Social de Dourados/MS, **justifica-se obter um imóvel para instalação conjunta da Agência e Gerência ou imóveis separados para cada unidade do INSS. Todas essas ações visam atender as necessidades operacionais exercidas pela Gerencia Executiva e Agência da Previdência Social neste**

município, sempre observando a solução mais vantajosa para Administração Pública.

14.1. Reforçamos que a procura de imóveis para locação deve atender a área construída total **mínima e máxima para as 03 (três) opções apresentadas na Tabela 01**, todas calculadas conforme dimensionamento preliminar. Contudo, observando que o INSS não tem a governança sobre o mercado local, o que impossibilita prever as propostas que serão apresentadas, se faz necessário observar as seguintes exceções que possibilitam exceder aos parâmetros de área mínima e máxima definidos anteriormente:

- I. O limite estabelecido for ultrapassado em razão da existência justificada de áreas específicas.
- II. O contrato de locação se justificar financeiramente.
- III. Houver indisponibilidade de imóveis da União para compartilhamento ou ocupação integral e de terceiros que atendam aos requisitos do manual.

14.2. Alertamos que a locação de imóveis de propriedade de terceiros para a instalação ou reinstalação de serviços do INSS somente se fará em caráter excepcional para atender a absoluta necessidade de manter a prestação dos serviços.

15. Concluimos que a autoridade competente deverá analisar a condição mais vantajosa para o Poder Público, para tanto, deve ponderar junto a outras instituições da Administração Pública a viabilidade de cessão de imóvel equivalente, como também verificar o valor da locação para atestar que o aluguel encontra-se dentro do praticado pelo mercado local, para isso recomendamos os seguintes procedimentos:

15.1. Com a definição da área estimada: 1º Opção, imóvel único para abrigar a Agência da Previdência Social de Dourados/MS, **mínimo 860,00 m² e máximo 980,00 m²**, 2º Opção, imóvel único para abrigar a Gerência Executiva de Dourados/MS, **mínimo 1.050,00 m² e máximo 1.250,00 m²** e 3º Opção, imóvel conjunto para abrigar a Gerência Executiva Dourados/MS e Agência da Previdência Social Dourados/MS, **mínimo 1.910,00 m² e máximo 2.230,00 m²**, é possível verificar na relação de imóveis da Unidade Gestora da Gerência Executiva de Dourados/MS, através do Sistema SGPIweb / INSS, a presença de imóveis que contemplem a necessidade estabelecida. Com as informações apresentadas pelo sistema SGPIWeb será possível **concluir que a Administração do INSS, no presente momento, não possui imóvel próprio na localidade para atender a instalação imediata das atividades da Gerência Executiva e Agência da Previdência Social em Dourados/MS**, justificando portanto a necessidade de locar imóvel de terceiros ou obter cessão de uma edificação de outras instituições públicas.

15.2. Consultar a Secretaria do Patrimônio da União – SPU quanto a existência de imóvel próprio da União disponível na localidade para cessão, conforme determinação do §5º do Art. 4º do Decreto Lei nº 1.184/71. A referida consulta pode ser realizada no Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis - SISREI / SPU.

15.3. Consultar o Governo Estadual e Municipal, quanto a disponibilidade de imóvel para doação, e/ou, cessão, na localidade.

15.4. Efetuar consulta junto a Receita Federal do Brasil, sobre a possibilidade de incorporação de imóvel ao patrimônio do INSS, a título de doação em pagamento que atenda às necessidades do serviço.

15.5. Com relação a existência de processo de permuta de imóveis na localidade, o Sr. Chefe da DENGPAI já se posicionou no despacho 17651401 sobre a inexistência desta ação para o município de Dourados/MS.

16. Feitas as considerações, encaminhe-se ao Chefe da Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário - DENGPAI / SRNCO para apreciação desta **Orientação Técnica**. Caso de acordo, encaminhar o processo para LOG - EPI - SRNCO para prosseguimentos.

Brasília/DF, 14 de abril de 2024.

Eng. Civil Msc. Fábio Gonçalves dos Reis

Analista do Seguro Social - Eng. Civil - Matrícula: 163.60.52

Chefe do Setor de Engenharia de Avaliação (ENG-AVAL-SRNCO)

23.150-335 - Setor de Engenharia de Avaliação (ENG-AVAL-SRNCO)



Só imprima o necessário, preserve o meio ambiente



Documento assinado eletronicamente por **FABIO GONCALVES DOS REIS, Analista do Seguro Social**, em 17/04/2025, às 10:47, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.inss.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **20400031** e o código CRC **87F391B2**.

Referência: Caso responda este Despacho, indicar expressamente o Processo nº 35014.333880/2024-17

SEI nº 20400031