



PROGRAMA DE NECESSIDADES

ESTUDO DE OCUPAÇÃO

Processo sei n. 48051.000289/2025-54

1. INFORMAÇÕES INICIAIS

Objetivo: Identificar os ambientes e as áreas necessárias com o intuito de buscar nova edificação para ocupação da unidade da ANM do Estado do Espírito Santo (ANM/ES).

Localização: Unidade da ANM localizada em Vitória - ES.

Tipo de imóvel atualmente ocupado: Alugado.

Classificação do imóvel na matriz de risco: Sede temporária – risco baixo.

Justificativa do estudo:

- 1.1 A mudança para um novo imóvel locado ou compartilhado visa atender às demandas de crescimento da Agência Nacional de Mineração no âmbito do Estado do Espírito Santo, proporcionar um ambiente de trabalho adequado e otimizar a produtividade. Além disso, o prédio atual não atende mais as necessidades do órgão, pois não cumpre com os pré-requisitos de acessibilidade do ambiente de trabalho, o que dificulta o deslocamento de servidores com limitação física.
- 1.2 Atualmente o ambiente não tem um espaço de distribuição adequado para garantir livre trânsito em todos os andares pelos servidores/empregados públicos.
- 1.3 Outro ponto de relevância é o alto valor de locação mensal que a regional tem na locação desta edificação – custo mensal de R\$ 58.516,17. Neste sentido, torna-se necessário analisar outras opções de ocupação de imóveis. A locação ou o compartilhamento de um novo imóvel proporcionará diversas vantagens, tais como:
 - Melhor aproveitamento do espaço: um ambiente mais amplo permitirá uma disposição otimizada dos setores, facilitando a comunicação e a integração entre as equipes;
 - Conforto e bem-estar dos servidores: um ambiente adequado reduz estresse e melhora a qualidade de vida dos servidores, refletindo na produtividade.
 - Infraestrutura adequada: um imóvel com salas de reunião, espaços de convivência e infraestrutura tecnológica moderna garantirá um suporte adequado às operações diárias.



- Localização estratégica: a escolha de um imóvel bem localizado facilitará o acesso dos servidores e do público externo, otimizando o tempo de deslocamento.
- Possibilidade de expansão: o novo espaço permitirá futuras expansões, acompanhando o crescimento da Agência.
- Acessibilidade plena a todas as pessoas: garantir acessibilidade não é apenas uma exigência legal, mas também uma questão de inclusão e respeito aos direitos das pessoas com deficiência. Além disso, é um diferencial competitivo para empresas e órgãos públicos que desejam ampliar seu público e melhorar sua imagem no mercado.

1.4 Diante dos argumentos apresentados, a locação ou o compartilhamento de um novo imóvel comercial para população principal de 60 pessoas é essencial para o desenvolvimento sustentável da ANM/ES. A mudança garantirá um ambiente adequado, confortável, seguro e eficiente, impactando positivamente as operações e o crescimento organizacional.

Classificação do documento:

1.5 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 da Diretoria Colegiada.

2. DADOS DA POPULAÇÃO

2.1 Este trabalho fundamenta-se na informação do número de servidores/funcionários disponibilizada no Despacho 82267 (16807534), emitido pela Coordenação de Gestão do Trabalho em Saúde e Qualidade de Vida.

- a) Escritório para trabalho individual: 44 (7 m²/pessoa);
 - a.1. Empregados públicos: 20;
 - a.2. Servidores: 15;
 - a.3. Previsão Concursados 2024: 4;
 - a.4. Previsão Concursados 2025: 2;
 - a.5. Equipe de digitalização: 3.
- b) Escritório para cotrabalho: 26 (4 m²/pessoa);
 - b.1. Empregados públicos (que frequentam esporadicamente a unidade): 21;
 - b.2. Servidores (PGD): 5.



3. AMBIENTES NECESSÁRIOS

3.1 Conforme o manual RACIONALIZAGOV do governo federal, normas trabalhistas e Despacho 82267 (16807534), 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 de espera;
- Refeitório/copa;
- Sala de descanso;
- Depósito/Almoxarifado;
- Sala do CPD;
- Banheiros coletivos; e
- Vagas de garagem.

4. TAXA DE OCUPAÇÃO NECESSÁRIA

4.1 Com base nas informações levantadas, foram elaboradas as Tabelas 1 e 2 com a taxa de ocupação baseada nos ambientes de trabalho necessários.

TABELA 1 – Dimensionamento de áreas de apoio, específica e técnica

Áreas de Apoio, Específica e Técnica				
Finalidade do Ambiente	Categoria	Esse ambiente é necessário?	Formato de uso	Área (m²)
Almoxarifado, arquivo, depósito	Apoio	Sim	Exclusivo	20,00
Área para fins específicos (Sala Psicóloga/Sala Descompressão)	Específica	Sim	Exclusivo	107,00
Áreas multiuso (exposição, convivência, Auditório)	Apoio	Sim	Exclusivo	60,00



Áreas técnicas (shaft, switch, casa de máquinas)	Técnica	Sim	Exclusivo	6,00
Auditório	Apoio	Não	Compartilhado	25,00
Central de atendimento ao público (inclusive área de espera)	Apoio	Sim	Exclusivo	10,00
Copa, refeitório	Apoio	Sim	Exclusivo	24,00
Garagem	Técnica	Sim	Compartilhado	50,00
Laboratório de informática, sala de aula	Apoio	Não	Compartilhado	25,00
Portaria, área espera, hall	Técnica	Não	Compartilhado	25,00
Recepção, protocolo	Apoio	Sim	Exclusivo	10,00
Salas de reunião, videoconferência, Sala 360º	Apoio	Sim	Compartilhado	25,00

TABELA 2 – Dimensionamento das áreas de escritório

Áreas de Escritório				
Finalidade do Ambiente	Esse ambiente é necessário?	Formato de uso	População	Área (m²)
Escritório para trabalho individual (destinado ao expediente contínuo e composta por estações de trabalho exclusivas; refere-se aos postos de trabalho integrais)	Sim	Exclusivo	44	308,00
Escritório para cotrabalho (destinado ao expediente de caráter transitório, composto por estações de trabalho compartilhadas; refere-se aos postos de trabalho reduzidos)	Sim	Exclusivo	26	104,00
Gabinete para Dirigentes de Natureza Especial ou Superior	Sim	Exclusivo	1	45,00
Gabinete para chefes de unidades descentralizadas, de áreas jurídicas das unidades vinculadas e de equipes compostas por 20 ou mais ocupantes de posto de trabalho integral	Sim	Exclusivo	2	40,00
Gabinete para Dirigentes DAS ou FCPE 5	Não	Exclusivo	1	25,00
Gabinete para Dirigentes DAS ou FCPE 6	Não	Exclusivo	0	0,00



4.2 Para efeitos de contabilização de área para fins específicos, foram utilizadas as informações do Despacho 82267 (16807534), com as seguintes considerações:

- Almoxarifado: Face a necessidade de espaço para a digitalização de arquivo físico, foi adotado o máximo valor possível até alcançar limite superior do índice de ocupação para área computável, como também permanecer dentro do padrão da razão entre soma de áreas de escritório e a área computável.
- Área para fins específicos:
 - Sala de Psicóloga: 2 pessoas ocupando 7m² cada;
 - Sala Descompressão: 40 empregados públicos assíduos ocupando 1,5m² cada;
 - Sala Descompressão: 22 empregados públicos que frequentam esporadicamente a unidade ocupando 1,5m² cada.
- Área Multiuso (espaço que pode ser transformado em auditório, local para treinamento, oficina de trabalho e outros): Para unidades com até 250 pessoas, adotado padrão de auditório plano e que comporte até 40 pessoas, com 1,5m² por pessoa;
- Área Técnica: Considerado espaço de 6m² para CPD;
- Central de atendimento ao público: 1 servidor ocupando 7 m², e até 2 pessoas como visitante ocupando 1,5m² cada.
- Copa/Refeitório: 20% da população considerada fixa presencial ($44 + (0,5 \times 26) + 1 + 2 = 60$ pessoas) ocupando 2m² cada
- Garagem: 4 carros oficiais ocupando 12,5m² cada. Foi considerada uma vaga de 2,5 x 5 m²;
- Recepção/Protocolo: 1 servidor ocupando 7 m², e até 2 pessoas como visitante ocupando 1,5m² cada.
- Sala de Reunião: Considerado espaço para até 10 pessoas ocupando 2,5m² cada;

4.3 Para efeitos de contabilização de área de escritório, foram utilizadas as informações do Despacho 82267 (16807534), com as seguintes considerações:

- Escritório para trabalho individual: 44;
 - Empregados públicos: 20;
 - Servidores: 15;
 - Previsão Concursados 2024: 4;
 - Previsão Concursados 2025: 2;
 - Terceirizados Digitalização: 3.
- Escritório para cotrabalho: 48
 - *Empregados públicos (que frequentam esporadicamente a unidade): 21;

- Servidores (PGD): 5.
- Gabinete para Dirigente: 1;
- Gabinete para chefes de unidades: 2.

*OBSERVAÇÃO: Como não existe um estudo de regularidade de comparecimento dos funcionários públicos que frequentam esporadicamente a unidade, e com intuito de se reduzir a área pretendida para locação, visando economicidade e eficiência, foi considerada que uma parcela de 21 pessoas na condição de expediente em caráter transitório (ocupação de 0,5), e os demais (22 pessoas) foram somados na sala para fins específicos (sala de descompressão).

4.4 Após levantamento e cálculo de áreas, pode-se observar que a ANM/ES necessitará de um imóvel com área mínima de 809 m² conforme as seguintes características:

TABELA 3 – Distribuição de áreas.

Quadro individual de distribuição de áreas		
	Pop. Principal	60
Categoria da área demandada	Formato de uso	Área mínima (m ²)
Área de Escritório	Exclusivo	497,00
	Compartilhado	0,00
Área de Apoio	Exclusivo	124,00
	Compartilhado	25,00
Área Específica	Exclusivo	107,00
	Compartilhado	0,00
Área Técnica	Exclusivo	6,00
	Compartilhado	50,00

4.5 As taxas de ocupação encontram-se em conformidade com o preconizado no Manual de ocupação do Governo Federal, vide resultados apresentados na tabela 4.

TABELA 4 – Índices de ocupação e razão de áreas.

Índice de ocupação para Área Computável	Limite mín.	Proposto	Limite máx.
Índice de ocupação para Área de Escritório	7 m ²	8,28	9 m ²
Índice de ocupação Total para Área Computável	9 m ²	10,77	12 m ²

Razão entre a soma das áreas de escritórios e a área computável	Limite mín.	Proposto	Limite máx.
	70%	77%	82%



5. PERFIL DO IMÓVEL A SER BUSCADO

5.1 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: Para a avaliação foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, em conformidade com a NBR 14653-2.

- Trabalhar com sistema de compartilhamento de imóvel;
- Priorizar imóveis públicos para compartilhamento;
- 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.

5.2 Também deve ser levando em conta na elaboração do Estudo Técnico Preliminar para as opções de locação existentes em Vitória/ES. Dentro do contexto, pode ser identificado em grandes capitais os seguintes modelos de locação:

- Locação tradicional:** 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:
 - i. 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);
 - ii. Necessidade de realização de diversas contratações de apoio por parte do locatário (manutenção, limpeza, conservação, vigilância); e
 - iii. Alto grau de gerenciamento de contratos, deixando assim, necessidade de maior quantitativo de servidores para acompanhamento da gestão contratual.
- Locação com *facilities* (modelo de condomínio):** 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.



Toda a concepção de apoio na infraestrutura predial é transferida para o locador. Não obstante, não são considerados neste modelo a necessidade de readequações/intervenções no ambiente a ser disponibilizado ao locatário.

- III. **Locação “*built to suit*”**: O termo *built 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. 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. 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 fornecimento de *facilities* agregado ao contrato de locação
- IV. **Locação *built to suit* com *facilities* (*all include*)**: 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. A grande problemática deste modelo é encontrar empresas no mercado privado que disponibilizem este tipo de escopo.

5.3 Pelos argumentos apresentados, sugere-se que a equipe de planejamento busque, no Chamamento Público, a existência das seguintes opções no mercado de locação de Vitória/ES:

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



6. RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO ESTUDO



Documento assinado digitalmente
ANDRE OLIVEIRA SOARES PESSANHA
Data: 26/03/2026 14:18:51-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ANDRÉ OLIVEIRA SOARES PESSANHA

Analista Superior – Eng. Civil

SIAPE 1155751

CREA MG 107.453/D