

**Manual de Padrão de
Ocupação e Dimensionamento
de Ambientes em Imóveis
Institucionais da Administração
Pública Federal direta,
autárquica e fundacional**

APRESENTAÇÃO

O Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Imóveis Institucionais da Administração Federal direta, autárquica e fundacional é um instrumento explicativo, auxiliar ao cumprimento da Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020¹, que institui padrão de ocupação e parâmetros para o dimensionamento de imóveis utilizados por órgãos e entidades da administração pública federal direta, autárquica e fundacional de uso administrativo a serem aplicados no desenvolvimento de projetos, obras de construção, reformas e ampliação, avaliação da adequação de locações, permutas e compartilhamento de imóveis. Trata-se de instrumento norteador que compreende orientações e critérios técnicos e diretrizes para a adequação de imóveis, próprios ou alugados, voltados à atividade institucional, visando a otimização de espaços e, conseqüentemente, de recursos de custeio e investimento aplicados em bens imóveis.

O presente Manual foi desenvolvido com base no Manual da Receita Federal do Brasil, feito pela Divisão de Engenharia (Dieng) da Coordenação-Geral de Programação e Logística (Copol) da RFB, em colaboração com as equipes técnicas de engenharia e arquitetura de todas Regiões Fiscais, posteriormente editado pela equipe do UNIFICA 10 - Padrão de Ocupação e Compartilhamento de Espaços Físicos, para aplicação no âmbito do Ministério da Economia, e pela Coordenação-Geral de Gestão de Bens de Uso da Administração Pública (CGAPF) da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, para aplicação no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, conforme disposto na Portaria Conjunta nº 38, de 2020, da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados e da Secretaria de Gestão da Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital, ambas do Ministério da Economia.

¹ Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020, publicada no DOU nº 147, de 3 de agosto de 2020, Seção 1, pg. 11 e 12, (<https://www.in.gov.br/web/dou/-/portaria-conjunta-n-38-de-31-de-julho-de-2020-269968297>); com RETIFICAÇÃO publicada no DOU nº 169, de 2 de setembro de 2020, Seção 1, pg. 13, (<https://www.in.gov.br/web/dou/-/retificacao-275407443>); Processo SEI ME 19973.103870/2020-12.

NOTAS GERAIS

I. O conteúdo deste Manual, assim como o da Portaria Conjunta nº 38, de 2020, à qual faz referência, não dispensa a observância às legislações locais e às normas técnicas relativas a edificações.

II. Excepcionalidades e dúvidas em relação ao conteúdo deste manual deverão ser analisadas pelas equipes técnicas da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União - SPU.

Versão 1.0 - Setembro de 2020.

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO.....	2
NOTAS GERAIS.....	3
INTRODUÇÃO.....	5
CONCEITOS E PREMISSAS BÁSICAS.....	6
ÁREAS ANALISADAS.....	6
DIMENSIONAMENTO DA POPULAÇÃO PRINCIPAL.....	7
ÍNDICE DE OCUPAÇÃO E ÁREA COMPUTÁVEL.....	8
PROGRAMA DE NECESSIDADES.....	9
DIMENSIONAMENTO PRELIMINAR.....	10
ÁREAS BRUTAS E ESTIMADAS.....	10
ÍNDICES DE OCUPAÇÃO.....	11
POPULAÇÃO PRINCIPAL A PARTIR DAS ÁREAS.....	11
ÁREAS A PARTIR DA POPULAÇÃO PRINCIPAL.....	12
COMPARTILHAMENTO.....	14
ÓRGÃO DEMANDANTE.....	14
ÓRGÃO OFERTANTE.....	15
ESTUDO DE VIABILIDADE DE COMPARTILHAMENTO.....	15
LOCAÇÃO.....	16
PRORROGAÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO.....	17
NOVO CONTRATO DE LOCAÇÃO.....	17
REFORMAS.....	18
NOVAS SEDES.....	18
NOVAS EDIFICAÇÕES E CONSTRUÇÕES.....	18
ALTERAÇÃO DE LEIAUTE.....	19
PERMUTA.....	19
ESPECIFICAÇÃO DE ÁREAS COMPUTÁVEIS.....	20
ÁREAS DE ESCRITÓRIO.....	20
ÁREAS DE APOIO.....	25
ESPECIFICAÇÃO DE ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS.....	28
ÁREAS TÉCNICAS.....	28
ÁREAS ESPECÍFICAS.....	28
ANÁLISE DE ÁREAS EM PLANTAS DE LEIAUTE.....	30
ÁREAS COMPUTÁVEIS.....	30
ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS.....	33

INTRODUÇÃO

A qualidade de vida e a produtividade daqueles que desempenham suas atividades em determinado imóvel estão atreladas ao ambiente de trabalho que esse proporciona. Diante disso, soluções de arquitetura são determinantes para a eficiência do trabalho desenvolvido em empresas e instituições, sejam elas públicas ou privadas.

Para ampliar a eficácia do ambiente de trabalho, porém, além da qualidade ambiental, é necessário que as despesas voltadas à manutenção, locação, aquisição, construção e adequação de imóveis sejam compatíveis com as atividades laborativas neles desenvolvidas. No caso de instituições públicas, a otimização de despesas envolve ainda questões de responsabilidade fiscal no que tange à aplicação de recursos públicos em imóveis. Diante dessa percepção, nasce a proposta da Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020, e este Manual, que instrui a sua aplicação.

A arquitetura corporativa deve contar com soluções que permitam sua evolução ao longo do tempo, a fim de abarcar as transformações de processos de trabalho, das estruturas governamentais, da expectativa de crescimento ou redução da quantidade de trabalhadores e dos cenários orçamentários. Diante da velocidade de transformação dessas variáveis, a configuração do escritório contemporâneo exige cada vez mais dinâmica e flexibilidade. Assim, os ambientes de trabalho vêm se transformando em espaços cada vez mais multifuncionais, contando com sobreposição de atividades intercaladas no tempo.

Além disso, frente à evolução das tecnologias da informação e a gestão digital de documentos, as possibilidades de trabalho e comunicação disponíveis transcendem o uso de estações de trabalho individuais setorizadas, conforme escritórios tradicionais de décadas atrás. Os ambientes de trabalho são mais flexíveis no escritório contemporâneo devido às modalidades emergentes de trabalho externo e teletrabalho. A difusão dessas categorias implica no desenvolvimento de estruturas de trabalho nas quais se reduzem as demandas por áreas de escritório contínuo de caráter individual, em contraponto a uma maior demanda por áreas de escritório transitório e de uso coletivo, com maior mobilidade e compartilhamento de equipamentos.

Com a flexibilidade e a otimização de espaços, o escritório contemporâneo também se caracteriza pela transparência e pela comunicabilidade. Assim, respeitadas as particularidades de determinadas atividades, são premissas gerais para o planejamento de imóveis institucionais a redução da compartimentação de ambientes, o uso de materiais translúcidos, além da viabilização e do incentivo à comunicação ágil a partir da criação de ambientes de encontro casual e comunicação informal, tais como áreas de estar, praças, refeitórios, pulverização de pequenos espaços para reunião, espaços de descompressão dentre outros. Dessa forma, escritórios abertos são incentivados no contexto atual, pois permitem uma organização mais flexível, que acomodam mais postos de trabalho em menos Área Construída, o que representam vantagens econômicas em relação às obsoletas configurações de escritório compartimentado.

Diante da necessidade de se otimizar recursos aplicados tanto na manutenção predial, como em obras e locações de imóveis, surge a necessidade de se estabelecerem padrões de ocupação e parâmetros de dimensionamento de imóveis institucionais de uso administrativo da União, pelos órgãos e entidades da administração pública federal direta, próprios ou de terceiros, que respondam ao cenário de restrição orçamentária e reestruturação governamental enfrentado nos últimos anos. Os parâmetros normativos dispostos na Portaria Conjunta nº 38, de 2020, e instruídos por este Manual foram elaborados, portanto, com o objetivo de se aplicarem princípios de racionalidade, economia e eficiência ao planejamento de espaços corporativos da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, além de proporcionar maior comodidade e conforto a servidores e contribuintes. Portanto, não é objetivo deste Manual orientar o planejamento de espaços não

administrativos, como escolas, hospitais, postos de saúde, museus, delegacias, quartéis etc., aplicando-se seus parâmetros apenas aos espaços de uso administrativo desses imóveis. Os parâmetros aqui apresentados foram elaborados, discutidos e ajustados pela equipe UNIFICA 10 - Padrão de Ocupação e Compartilhamento de Espaços Físicos, para os edifícios do Ministério da Economia, e adaptados pela SPU, para edifícios da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional.

CONCEITOS E PREMISSAS BÁSICAS

ÁREAS ANALISADAS

Os parâmetros abarcados por este Manual aplicam-se às **Áreas Úteis** voltadas ao ambiente corporativo que sejam comuns à maioria dos imóveis institucionais ocupados pela Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional.

Área Construída: somatório das áreas cobertas totais de uma edificação, que inclui as áreas de projeção de paredes e exclui as áreas de projeção de coberturas em balanço com até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de afastamento.

Área Útil: Área Construída efetivamente aproveitada do imóvel, correspondente à soma das áreas de piso, das quais se excluem as áreas de projeção das paredes.

As Áreas Úteis de imóveis objeto deste Manual, quando compartilhados, podem ser divididas quanto ao **modo** de utilização como Privativas e Comuns.

Áreas Privativas: áreas de uso exclusivo por parte de um único órgão ocupante do imóvel

Áreas Comuns: áreas de uso comum pelos diferentes órgãos que ocupam o imóvel.

*Para efeitos deste Manual, consideram-se **órgãos da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional** os órgãos superiores (Ministérios e equivalentes) e os diversos órgãos de assistência direta e imediata dos Ministros de Estado e órgãos específicos singulares integrantes da estrutura dos Ministérios e equivalentes.*

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.

Área para o trabalho individual: área útil destinada ao expediente contínuo e composta por estações de trabalho exclusivas, além de equipamentos e mobiliários de apoio.

Área para o trabalho coletivo: área útil destinada ao expediente de caráter transitório, composta por estações de trabalho compartilhadas, além de equipamentos e mobiliários de apoio, que pode compor salas de reunião e ambientes de cotrabalho.

Áreas de Apoio: aquelas que dão suporte às atividades desenvolvidas no imóvel, tais

A Área Útil total do imóvel reúne, além das Áreas Computáveis, as Áreas Não Computáveis, que englobam os ambientes cuja demanda não é definida pelo disposto na Portaria Conjunta 38, de 2020, e, portanto, não é analisada para fins de avaliação do padrão de ocupação do imóvel.

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.

Para dimensionamento preliminar, o cálculo da População Principal do imóvel deve se fundamentar em informações prestadas pelo setor de gestão de pessoas do órgão, que esclareçam o quantitativo de servidores, empregados, colaboradores, estagiários e pela sua respectiva área de administração e logística quanto ao quantitativo de terceirizados, que atuam em atividades administrativas do órgão, com o uso de estações de trabalho, bem como de suas respectivas lotação e jornada de trabalho.

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.

A **População Principal** do imóvel será mensurada pela soma dos postos de trabalho integrais e reduzidos do(s) órgão(s) ocupante(s), aplicando-se os seguintes pesos:

A quantidade total de **Posto de Trabalho Integral** será contabilizada de forma **absoluta**.

A quantidade total de **Posto de Trabalho Reduzido** será contabilizada multiplicada pelo índice de **50%** (cinquenta por cento).

Com a realidade atual de teletrabalho, deve-se levar em consideração a redução das Áreas de Escritório compostas por estações de trabalho de uso individual e a proposição de áreas de trabalho coletivo mais flexíveis.

Para dimensionamento preliminar e elaboração do programa de necessidades em caso de construção, reforma com ampliação, permuta, contrato de locação e suas prorrogações, deverá ser considerada a População Principal dos órgãos envolvidos, mensurada durante a fase de elaboração dos respectivos termos de referência ou projeto básico.



Figura 1: Cálculo da População Principal.

Denomina-se **População de Apoio** o contingente de servidores, empregados, colaboradores, estagiários e terceirizados que atuam nas áreas de apoio da edificação, não sendo considerados no cálculo da população principal, por não utilizarem postos de trabalho nas áreas de escritório. Da mesma forma, o contingente da população que atua exclusivamente no interior das áreas específicas, não é considerado no cálculo da População Principal.

ÍNDICE DE OCUPAÇÃO E ÁREA COMPUTÁVEL

Para a adequação de imóveis institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional à Portaria Conjunta nº 38, de 2020, o cálculo das Áreas Computáveis ocorre em função da População Principal do imóvel segundo os limites definidos pelo Índices de Ocupação abaixo:



Figura 2: Índices de Ocupação.

Diante disso, a proporção entre Áreas de Escritório e de apoio na composição da Área Computável do imóvel poderá variar conforme tabela abaixo:

Área Computável / Pessoa*	11 m ²	9m ²	12m ²	10m ²
Área de Escritório/ Pessoa*	9m ² (82%)	7m ² (78%)	9m ² (75%)	7m ² (70%)
Área de Apoio/ Pessoa*	2m ² (18%)	2m ² (22%)	3m ² (25%)	3m ² (30%)

* Refere-se a cada unidade que constitui a População Principal

Tabela 1: Proporções entre Áreas de Escritório e Apoio.

Assim, Áreas de Escritório poderão representar de 70 a 82% da Área Computável Total, enquanto Áreas de Apoio, de 18 a 30%, desde que respeitados os índices mínimos e máximos para as respectivas categorias de área, conforme estabelecido nos parâmetros de cálculos de áreas computáveis.

PROGRAMA DE NECESSIDADES

O Programa de Necessidades reúne características e condicionantes para compor determinado espaço ou edificação, necessárias ao desenvolvimento das atividades às quais se destina. Trata-se de uma relação sistematizada de ambientes cujas áreas somadas representam a área indicada para compor a construção ou a intervenção em determinado imóvel. Em termos de planejamento espacial, os programas de necessidades são documentos que qualificam e quantificam as necessidades de determinado projeto.

As informações podem ser organizadas em lista de ambientes, caracterizados por área estimada, quantidade de pessoas que comporta, classificação (Escritório, Apoio, Técnica ou Específica), e eventuais particularidades, tais como a necessária proximidade com outro ambiente, restrições de acesso, configuração etc. Assim, a análise das informações é facilitada e deve subsidiar a elaboração de projetos. Propõe-se o preenchimento de uma tabela como a demonstrada abaixo:

Programa de Necessidades					
Setor	Ambiente	Nº de Pessoas	Área (m²)	Categoria (Escritório, Apoio, Técnica ou Específica)	Observações

Tabela 2: Modelo de Programa de Necessidades.

Ademais, a estruturação do Programa de Necessidades pode considerar:

- I. A adequação das instalações e infraestrutura existentes, no caso de locação e reforma, às demandas da Unidade.
- II. O mobiliário e os equipamentos utilizados pela unidade que devem ser alocados em nova edificação.
- III. Fluxograma que ilustre as inter-relações entre as equipes e ambientes.
- IV. Condicionantes legais e normativos pertinentes.

A soma das Áreas Computáveis e Não Computáveis de todos os ambientes no Programa de Necessidades servem de subsídio para estimar a área construída demandada no imóvel e a avaliação

de sua adequação se dará em função dos limites determinados pelos cálculos de Dimensionamento Preliminar. A superação dos limites de área definidos em cálculos de Dimensionamento Preliminar poderá ocorrer devido à existência de Áreas Específicas demandadas pelo órgão, desde que devidamente justificadas.

Dado o caráter laboral dos edifícios públicos, não deve constar do programa de necessidades ambientes que não estejam vinculados às atividades fundamentais do órgão e que extrapolam às condições básicas para a qualidade do ambiente de trabalho, tais como churrasqueira, espaço gourmet, estúdio, academia, entre outros que configurem desvio da finalidade do imóvel. A criação de espaços de convivência e de qualidade de vida que reúnam múltiplas atividades e que estejam alinhados a programas institucionais para o tema são desejáveis.

O programa de necessidades relativo a obras de construção, reforma ou ampliação deverá ser aprovado pelas equipes técnicas de engenharia e arquitetura responsáveis nos respectivos órgãos a partir de análise técnica que demonstre sua conformidade ao disposto neste Manual.

DIMENSIONAMENTO PRELIMINAR

Trata-se do cálculo de estimativas referentes a áreas e população para subsidiar parâmetros de análise de padrão de ocupação e de área demandada em imóveis adequadas à realização das atividades institucionais do(s) órgão(s).

O Dimensionamento Preliminar, ou Pré-Dimensionamento, é o primeiro passo para fundamentar e avaliar a adequação de tratativas de compartilhamento, locação, reforma com e sem ampliação, alteração de leiaute, construção e permuta. Quando couber à iniciativa a apresentação de Programa de necessidades, o Dimensionamento Preliminar servirá de base para delimitar a soma de áreas demandadas, especificadas nesse instrumento.

ÁREAS BRUTAS E ESTIMADAS

Sem necessidade de analisar plantas de leiaute em documentos físicos ou digitais, é possível estimar as áreas disponíveis para ocupação com Áreas Computáveis.

A **Área Útil bruta** do imóvel existente poderá ser calculada sem análise prévia das plantas de leiaute do imóvel existente e resultará da divisão da sua Área Construída por 1,1.

$$\boxed{\text{Área Útil bruta}} = \boxed{\text{Área Construída}} \div 1,1$$

Figura 3: Cálculo da Área Útil bruta.

A **Área Técnica bruta** do imóvel poderá ser calculada sem análise prévia das plantas de leiaute do imóvel existente e será estimada em 30% da Área Útil bruta.

$$\boxed{\text{Área Técnica bruta}} = \boxed{\text{Área Útil bruta}} \times 0,3$$

Figura 4: Cálculo da Área Técnica bruta.

A **Área Computável bruta** do imóvel poderá ser calculada sem análise prévia das plantas de leiaute do imóvel existente e será estimada em 70% da Área Útil bruta.

$$\boxed{\text{Área Computável bruta}} = \boxed{\text{Área Útil bruta}} \times 0,7$$

Figura 5: Cálculo da Área Computável bruta.

A **Área Computável estimada** corresponderá ao resultado da subtração da Área Computável bruta do imóvel pelas Áreas Específicas, mensuradas a partir de consulta prévia às plantas de leiaute. Este é o único cálculo que demanda consulta de plantas.

$$\boxed{\text{Área Computável estimada}} = \boxed{\text{Área Computável bruta}} - \boxed{\text{Áreas Específicas}}$$

Figura 6: Cálculo da Área Computável estimada.

ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

O índice de ocupação é sempre a razão entre Área Computável e População Principal. Com as informações de Área Computável estimada e População Principal de um imóvel, sabe-se se o Índice de Ocupação estimado daquele imóvel está dentro dos parâmetros determinados pela Portaria Conjunta 38, de 2020, conforme abaixo:

O **Índice de Ocupação máximo** do imóvel será de 12m² de Área Computável por posto de trabalho e o mínimo, de 9m² de Área Computável por posto de trabalho.

$$\text{Ícone de 3 pessoas} \times 9\text{m}^2 < \boxed{\text{Área Computável}} < \text{Ícone de 3 pessoas} \times 12\text{m}^2$$

Figura 7: Índices de Ocupação máximo e mínimo.

O **Índice de Ocupação bruto** de imóvel existente servirá de referência para seleção de imóveis com potencial de compartilhamento sem a necessidade de consulta prévia às suas plantas de leiaute e corresponderá ao resultado da divisão da Área Computável bruta pela População Principal dos órgãos ocupantes.

O **Índice de Ocupação estimado** de imóvel existente representa uma referência mais precisa que o Índice de Ocupação bruto para fins de seleção de imóveis com potencial de compartilhamento e corresponderá ao resultado da divisão da Área Computável estimada pela População Principal dos órgãos ocupantes.

$$\boxed{\text{Índice de Ocupação}} = \boxed{\text{Área Computável}} \div \text{Ícone de 3 pessoas}$$

Figura 8: Cálculo de Índices de Ocupação, que pode ser utilizado tanto para o Índice de Ocupação Bruto quanto para o Índice de Ocupação estimado.

POPULAÇÃO PRINCIPAL A PARTIR DAS ÁREAS

A **População Principal bruta mínima** resultará da divisão da Área Computável bruta do imóvel pelo Índice de Ocupação máximo.

A **População Principal bruta máxima** resultará da divisão da Área Computável bruta do imóvel pelo Índice de Ocupação mínimo.

A **População Principal estimada mínima** para o imóvel corresponderá ao resultado da divisão da Área Computável estimada pelo Índice de Ocupação máximo.

A **População Principal estimada máxima** para o imóvel corresponderá ao resultado da divisão da Área Computável estimada pelo Índice de Ocupação mínimo.

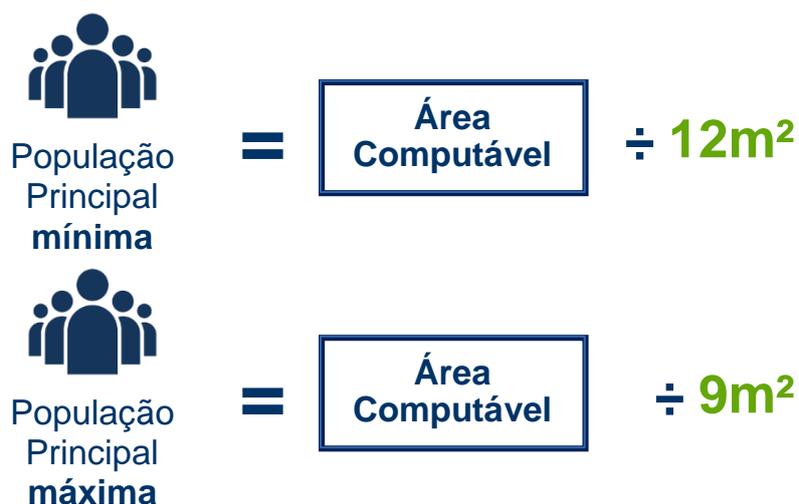


Figura 9: Cálculo de População Principal máxima e mínima, que pode ser utilizado tanto para a População Principal bruta quanto para a População Principal estimada.

ÁREAS A PARTIR DA POPULAÇÃO PRINCIPAL

A **Área de Escritório mínima** resultará da multiplicação da População Principal do(s) órgão(s) pelo Índice de Ocupação de escritório mínimo de 7m² (sete metros quadrados).

A **Área de Escritório máxima** resultará da multiplicação da População Principal do(s) órgão(s) pelo Índice de Ocupação de escritório máximo de 9m² (nove metros quadrados).

A **Área de Apoio mínima** resultará da multiplicação da População Principal do(s) órgão(s) por 2m² (dois metros quadrados).

A **Área de Apoio máxima** resultará da multiplicação da População Principal do(s) órgão(s) por 3m² (três metros quadrados).

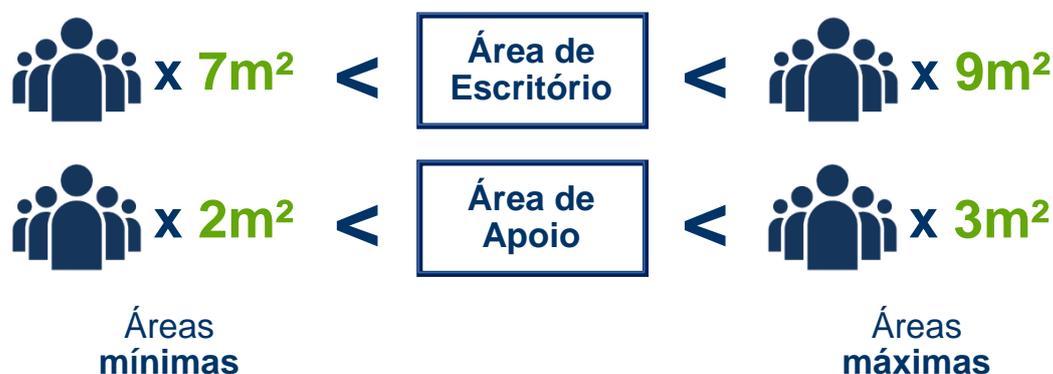


Figura 10: Cálculo de Áreas de Escritório e de Apoio máximas e mínimas.

A **Área Computável mínima** resultará da multiplicação da População Principal do imóvel pelo Índice de Ocupação mínimo de 9m² (nove metros quadrados).

A **Área Computável máxima** resultará da multiplicação da População Principal do imóvel pelo Índice de Ocupação máximo de 12m² (doze metros quadrados).



Figura 11: Cálculo de Área de Computável máxima e mínima.

A **Área Construída mínima** representará 110% do resultado da divisão da Área Computável mínima por 0,7 (zero vírgula sete).

A **Área Construída máxima** representará 110% do resultado da divisão da Área Computável máxima por 0,7 (zero vírgula sete).

$$\boxed{\text{Área Construída}} = \boxed{\text{Área Computável}} \div 0,7 \times 1,1$$

Figura 12: Cálculo de Área Construída máxima e mínima.

COMPARTILHAMENTO

O Dimensionamento Preliminar para estudos de viabilidade de compartilhamento de imóveis objetiva a avaliação da População Principal mínima e máxima em relação ao imóvel analisado, identificando, assim, se as unidades ocupantes demandam ou ofertam Área Computável para compartilhamento.

Etapa 1: Calcular Área Computável Bruta do imóvel analisado.

Etapa 2: Calcular População Mínima e Máxima Brutas do imóvel.

A partir da avaliação desses resultados, o órgão julgará a pertinência de estudo mais acurado do potencial de viabilidade de compartilhamento, necessário nos casos em que haja discrepância entre População Principal existente e a faixa entre População Principal Bruta mínima e máxima. Então é possível seguir os próximos passos, a partir da consulta das plantas de leiaute e mensuração das áreas específicas existentes no imóvel.

Etapa 3: Calcular Área Computável Estimada do imóvel analisado

Etapa 4: Calcular População Mínima e Máxima Estimadas do imóvel

Em iniciativas de compartilhamento de imóveis, o órgão cuja População Principal existente seja maior que a População Principal máxima, bruta ou estimada, será classificado como **órgão demandante**, enquanto aquele cuja População Principal existente seja inferior à População Principal mínima, bruta ou estimada, será classificado como **órgão ofertante**.

ÓRGÃO DEMANDANTE

Para a análise de viabilidade de iniciativas de compartilhamento de imóvel, o órgão demandante deverá informar a sua População Principal, para fins de cálculo da Área Computável máxima demandada, discriminando as Áreas de Escritório mínima e máxima, as Áreas de Apoio mínima e máxima, bem como, se for o caso, a sua necessidade de áreas específicas.



O diagrama ilustra a fórmula para o cálculo da área demandada máxima. À esquerda, um retângulo azul contendo o texto 'Área Demandada'. À direita, um retângulo azul contendo o texto 'Áreas Específicas'. Entre os dois retângulos, há um sinal de igualdade (=) à esquerda e um sinal de adição (+) à direita. No centro, há um ícone de três pessoas em azul, seguido por 'x 12m²' em verde, e 'Área Computável máxima' em azul.

$$\text{Área Demandada} = (\text{Ícone de Pessoas} \times 12\text{m}^2) + \text{Áreas Específicas}$$

Figura 13: Cálculo de área demandada máxima.

A partir desse resultado é possível aferir com maior segurança a área demandada por órgão, que subsidiará acordos futuros de um eventual compartilhamento de imóvel.

A Área de Escritório requerida por órgão demandante deverá ater-se às Áreas de Escritório mínima e máxima calculadas em função da sua População Principal. A Área de Apoio requerida por órgão demandante deverá ater-se à Área de Apoio máxima.

Com vistas à racionalização do uso dos imóveis recomenda-se que as áreas de apoio tenham uso comum pelos órgãos que utilizam o mesmo prédio. Recomenda-se ainda que a soma da Área de Apoio requerida à Área de Apoio já existente no imóvel a ser compartilhado não supere 30% (trinta por cento) da Área Computável efetiva do referido imóvel. Caso aconteça, é desejável que os órgãos avaliem a possibilidade de conversão de Áreas de Apoio em Áreas de Escritório.

ÓRGÃO OFERTANTE

O órgão ofertante deverá calcular o incremento populacional possível para o imóvel em análise a partir da subtração da População Principal Máxima pela População Principal que atualmente ocupa o imóvel.

O resultado definirá, portanto, o incremento populacional máximo que o imóvel em análise poderá comportar em sua População Principal, servindo de referência para a análise de adequação aos órgãos demandantes.



Figura 14: Incremento populacional máximo.

ESTUDO DE VIABILIDADE DE COMPARTILHAMENTO

Realizados os devidos dimensionamentos preliminares, para a formalização de iniciativas de compartilhamento será necessário o estudo de viabilidade que, a partir da análise das plantas de leiaute do imóvel a ser compartilhado, mensurará com maior acurácia as áreas disponíveis ao compartilhamento a partir dos seguintes procedimentos:

- I. Aferir e classificar as Áreas Úteis do imóvel com base no leiaute existente.
- II. Contabilizar as Áreas Computáveis.
- III. Calcular a proporção de Áreas de Escritório e de Apoio que compõem efetivamente a Área Computável analisada.
- IV. Nos casos em que a Área de Apoio superar 30% da Área Computável do imóvel analisado, avaliar a possibilidade de conversão de Áreas de Apoio, tais como auditórios planos, espaços multiuso, entre outros, em Áreas de Escritório, sendo computadas como tal.
- V. Calcular a população principal mínima e máxima do imóvel a partir da divisão das áreas de escritório levantadas, somadas às eventuais áreas de apoio a serem convertidas, pelos índices de ocupação de escritórios máximo e mínimo respectivamente.
- VI. Calcular o incremento populacional mínimo e máximo a partir da subtração dos resultados da população principal mínima e máxima pela população principal existente.

A partir desse resultado é possível aferir com maior segurança a população que o imóvel a ser compartilhado comportará, possibilitando o acordo entre Órgãos. A partir dessas informações, os demais elementos para conclusão do estudo de viabilidade de compartilhamento podem ser elaborados.

Considerando a necessidade de racionalização de uso dos espaços e o esforço que o Estado vem fazendo para reduzir seus custos, recomenda-se que além das áreas de apoio, as áreas para o trabalho coletivo também tenham uso comum pelos diferentes órgãos que o utilizam o prédio. Trata-se de mudança de cultura, na qual as áreas de trabalho coletivo e de apoio seriam de uso exclusivo de determinado órgão justificadamente e, nesse caso, seriam denominadas áreas de trabalho coletivo privativas e de apoio privativas, o que implicará, necessariamente, em acréscimo de percentual sobre rateio de despesas comuns do imóvel compartilhado.

Recomenda-se que os Órgãos que venham a requisitar o compartilhamento em determinado imóvel, elaborem **Programa de Necessidades e Dimensionamento Preliminar** que representem suas demandas em conformidade com as delimitações e proporções definidas neste Manual. Os modelos de documentos necessários para efetivar o compartilhamento e o respectivo rateio das despesas constarão em normativo específico disponibilizado no mesmo local deste Manual.

LOCAÇÃO

No caso de contratos de locação e suas prorrogações, a faixa entre as Áreas Construídas mínima e máxima, definida neste Manual, deverá ser utilizada como parâmetro para consulta prévia ao Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (SISREI) e pesquisas de mercado.

Quando não existirem imóveis da Administração Pública que atendam às necessidades de determinada unidade do órgão ou entidade, é necessário recorrer à locação de imóvel. Nessas ocasiões, algumas condicionantes devem ser consideradas:

- I. Comprovação de inexistência de imóvel da Administração pública na localidade que atenda às demandas de determinada Unidade, a partir de consulta ao Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (SISREI), ou inexistência de imóvel para compartilhamento nos termos deste Manual;
- II. Identificação de proposta de locação mais vantajosa à Administração Pública a partir de pesquisa de mercado;
- III. Localização do imóvel favorável ao acesso aos contribuintes e servidores (acesso à rede de transporte público, estacionamentos públicos, acessibilidade);
- IV. Atendimento das instalações existentes à demanda da Unidade, de forma a minimizar os custos com intervenções e reformas, tais como adequações de acessibilidade, instalações elétricas etc.;
- V. Compatibilidade de Área Construída em imóvel sujeito a locação com a Área Construída mínima e máxima da unidade, resultante do Dimensionamento Preliminar, e com o Programa de Necessidades.
- VI. Elaboração de laudo técnico pelo órgão demandante para avaliação de imóvel objeto de contratação que deverá verificar a compatibilidade de valor de locação proposto com os preços

praticados no mercado imobiliário local, além de avaliar as condições do imóvel e eventuais custos para adequação.

PRORROGAÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO

Para a prorrogação de contratos de locação, fica admitida uma margem de 30% sobre Área Construída máxima (calculada conforme Dimensionamento Preliminar).

$$\boxed{\text{Área Construída total}} = \boxed{\text{Área Construída máxima}} \times 1,3$$

Figura 15: Incremento populacional máximo.

O órgão cujo imóvel seja objeto de contrato de locação em prorrogação na qual sua Área Construída total supere em mais de 30% (trinta por cento) a Área Construída máxima deverá buscar, na seguinte sequência:

- I. Imóvel da União disponível para compartilhamento ou ocupação integral.
- II. Diminuição do escopo do contrato.
- III. Compartilhamento do referido imóvel com outros órgãos.
- IV. Locação de outro imóvel.

Existem exceções que permitem uma Área Construída que supere em mais de 30% (trinta por cento) a Área Construída máxima:

- I. O limite estabelecido for ultrapassado em razão da existência justificada de áreas específicas.
- II. A prorrogação do contrato de locação se justificar financeiramente, diante dos custos já aplicados na adaptação da infraestrutura do imóvel em questão somado às despesas com a mudança e adaptação de outro imóvel, objeto de contrato de nova locação.
- III. Houver indisponibilidade de imóveis da União para compartilhamento ou ocupação integral e de terceiros que atendam aos requisitos deste Manual.

NOVO CONTRATO DE LOCAÇÃO

A Área Construída total de imóvel objeto de novo contrato de locação não deve ultrapassar a Área Construída máxima (calculada conforme Dimensionamento Preliminar), a menos que:

- 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 desta Portaria.

REFORMAS

Reforma ou alterações de leiaute significativas em imóveis ocupados por órgãos e entidades da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional, ainda que não relacionadas à implementação de iniciativas de compartilhamento, deverão ser precedidas de cálculo de Índice de Ocupação, exceto para obras de reformas de pequeno porte, tais como de banheiros, alterações de leiaute pontuais ou de adequações às normas de acessibilidade. A elaboração e a avaliação do

dimensionamento preliminar e do cumprimento dos requisitos deste Manual competirá às equipes de engenharia e arquitetura dos respectivos órgãos.

Caso o **Índice de Ocupação calculado seja superior ao Índice de Ocupação máximo** estabelecido neste Manual, os órgãos envolvidos deverão dimensionar incremento populacional viável e ofertar área para o compartilhamento com outros órgãos.

Com vistas à economicidade, é desejável que o projeto de reforma preveja a ocupação compartilhada do edifício, favorecendo o uso compartilhado das áreas de trabalho coletivo e das áreas de apoio (Áreas Comuns).

O Índice de Ocupação poderá ser aferido em estudo detalhado das plantas de leiaute para fundamentar pareceres emitidos por equipes técnicas de engenharia e arquitetura e subsidiar definições de Programa de Necessidades e estudos de viabilidade de compartilhamento.

Caso a reforma pretendida vise à ampliação de Área Construída do imóvel existente cuja **Área Construída atual supere a Área Construída máxima** nos termos deste Manual, a justificativa para a ampliação deverá ser documentada em parecer técnico, admitidas as seguintes hipóteses:

- I. Aumento justificado da população do imóvel; ou
- II. Existência justificada de Áreas Específicas.

NOVAS UNIDADES

Reforma de imóvel que servirá como nova unidade (não ocupado pelo órgão) deverá ser precedida de cálculo do Índice de Ocupação bruto em função da População Principal dos órgãos que virão a ocupa-lo. Caso o Índice de Ocupação bruto calculado supere o Índice de Ocupação máximo do imóvel, a equipe técnica de engenharia e arquitetura do órgão responsável pela reforma pretendida deverá emitir parecer técnico que demonstre:

- I. Os resultados de Dimensionamento Preliminar referente ao Índice de Ocupação bruto da futura unidade.
- II. Justificativa de mudança de imóvel e da demanda de área a ser ocupada.
- III. Estudo de viabilidade de compartilhamento do imóvel a ser ocupado.

NOVAS EDIFICAÇÕES E CONSTRUÇÕES

Para construção de novas edificações, a Área Construída, prevista no Programa de Necessidades, não poderá ser superior à Área Construída máxima nos termos desta Portaria, salvo diante da demanda por áreas específicas devidamente justificadas.

ALTERAÇÃO DE LEIAUTE

As propostas de leiaute necessárias para movimentação de equipes de trabalho dentro de um mesmo órgão deverão levar em consideração o índice médio de 7m² a 9m² de área de escritório por pessoa, resultante da soma de áreas para o trabalho individual e coletivo usufruídas por essas equipes.

PERMUTA

A permuta de imóveis refere-se a aquisição, pela União, de domínio pleno de imóvel construído, havendo, como contrapartida, a transferência de imóveis da União ao terceiro.

A avaliação da adequabilidade de imóvel de terceiros a ser permutado se baseará nos cálculos de Dimensionamento Preliminar dispostos neste Manual e será submetida à Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União. Quando cabível, a permuta será formalizada pela Secretaria, nos termos da regulamentação vigente.

No caso de tratativas de permuta de imóveis da União, a faixa entre as Áreas Construídas mínima e máxima definidas conforme este Manual deverá ser utilizada como parâmetro de adequação dos imóveis de terceiros para atender às atividades administrativas do respectivo órgão.

O imóvel de terceiro, objeto de permuta, será considerado inadequado quando sua Área Construída total superar a Área Construída máxima calculada em função da população principal do órgão interessado, exceto quando:

- I. O limite estabelecido for ultrapassado em razão da demanda justificada por áreas específicas.
- II. A permuta se justificar financeiramente, diante da redução de despesas relativas a imóveis ocupados atualmente.
- III. Houver possibilidade de compartilhamento do imóvel em questão com outros órgãos da administração pública atuantes no mesmo município, desde que a população principal desses órgãos garanta o índice de ocupação mínimo determinado por esta Portaria.

ESPECIFICAÇÃO DE ÁREAS COMPUTÁVEIS

As Áreas Computáveis são Áreas Úteis passíveis de contabilização para fins de análise do padrão de ocupação de determinado imóvel. Reúnem as Áreas de Escritório, voltadas ao ambiente corporativo que sejam habituais à maioria dos imóveis institucionais, além das Áreas de Apoio para estes ambientes de escritório.

ÁREAS DE ESCRITÓRIO

As Áreas de Escritório são Áreas Úteis 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.

Com a evolução do trabalho externo e a implementação do teletrabalho, o escritório contemporâneo tem demandado maior flexibilidade das Áreas de Escritório, que contam com áreas voltadas tanto ao trabalho individual como coletivo. A Portaria Conjunta nº 38, de 2020, não determina proporção padrão entre Áreas Úteis para o trabalho individual e coletivo que compõem determinada edificação, pois sabe-se que, de acordo com a demanda de cada unidade, será dada maior relevância a uma ou outra categoria de Escritório.

A soma de Áreas de Escritório deve resultar em, no mínimo, 70% e, no máximo, 82% da Área Computável da edificação (conforme item Índice de Ocupação e Área Computável), e o Índice de Ocupação não pode superar os 9 m² de Área de Escritório por pessoa.

ÁREA PARA O TRABALHO INDIVIDUAL

Área de Escritório destinada ao expediente contínuo e composta por estações de trabalho exclusivas, além de equipamentos e mobiliários de apoio, tais como gaveteiros, armários, impressoras etc. Pode configurar-se por escritórios compartimentados, fechados ou abertos.

A área para o trabalho individual deverá ser configurada, preferencialmente, como escritório aberto, de forma a otimizar a utilização do espaço, disponibilizando proporcionalmente maior área para o trabalho coletivo.

ESCRITÓRIO ABERTO

O escritório aberto configura-se pela disposição de estações de trabalho que contemplem a atividade de múltiplas equipes, não compartimentalizadas por meio de vedações verticais, reunidas de forma a otimizar instalações elétricas e lógicas e viabilizar o compartilhamento de equipamentos e mobiliário.

Essa tipologia apresenta vantagens econômicas, pois acomoda mais postos de trabalho em menor área, permite uma implementação mais ágil, além de ser mais flexível e facilitar eventuais adaptações. Além disso, a ventilação, a transparência e a comunicação são facilitadas nos escritórios abertos, devido à permeabilidade visual e a integração física entre as equipes.



Figura 16: Escritório aberto. Fonte: <https://www.istockphoto.com>

ESCRITÓRIO FECHADO

O escritório fechado é a tipologia característica de ambientes corporativos compartimentados. Adequa-se ao desenvolvimento de atividades que exigem maior sigilo ou privacidade. Trata-se de composição mais onerosa, pois exige maior Área Útil, em comparação com os escritórios abertos, desfavorece compartilhamento de mobiliário e equipamentos, além de reduzir a flexibilidade de adaptação do ambiente corporativo para a adequação de leiautes. Essa tipologia desfavorece a integração entre equipes, a transparência e a ventilação dos ambientes.



Figura 17: Escritório fechado. Fonte: <https://www.istockphoto.com>

Com vistas à eficiência, equidade e economicidade no uso dos imóveis públicos, desaconselha-se a criação de escritórios fechados para o trabalho individual de uso exclusivo por servidores ocupantes de cargos ou funções não relacionados no quadro abaixo.

Limites sugeridos para criação de escritório fechado para o trabalho individual e de uso exclusivo (sala de chefia), conforme cargo ou função:

- I. Servidores com DAS ou FCPE 6 = até 30m².
- II. Servidores com DAS ou FCPE 5 = até 25m².
- III. Chefes de gabinete, chefes de unidades descentralizadas, chefes das áreas jurídicas das unidades vinculadas e chefes de equipes compostas por 20 ou mais ocupantes de posto de trabalho equivalente ao integral = até 20m².

As figuras abaixo ilustram possibilidades de Salas de Chefia conforme parâmetros de dimensionamento em destaque acima. São leiautes exemplificativos, com mobiliário sugerido, e que devem ser adaptados aos casos individuais.

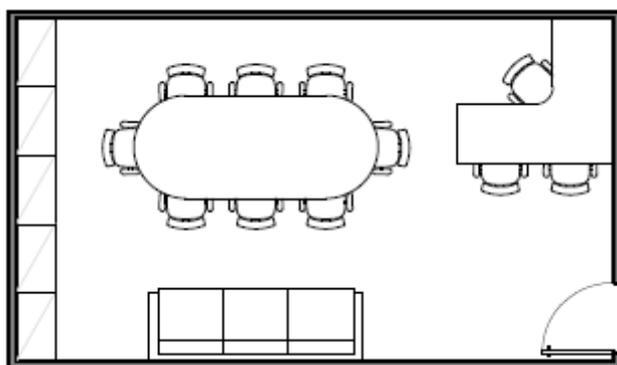


Figura 18: Leiaute exemplificativo de gabinete com 30m².

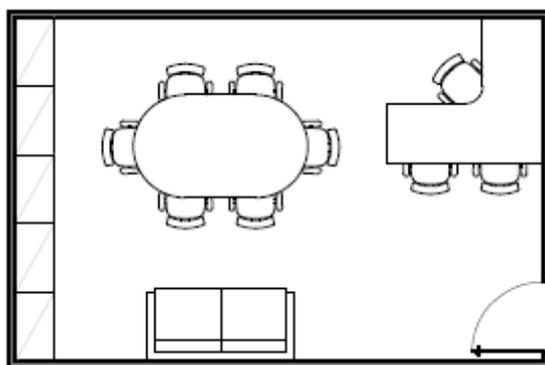


Figura 19: Leiaute exemplificativo de gabinete com 25m².

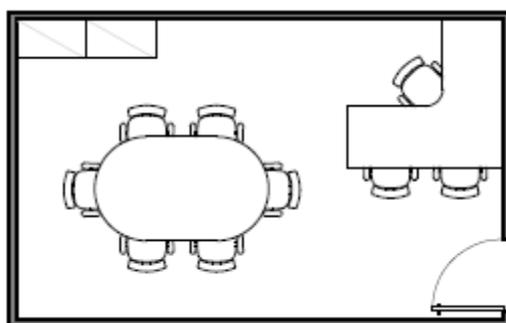


Figura 20: Leiaute exemplificativo de gabinete com 15m².

Todas as salas de escritório fechado para o trabalho individual e de uso exclusivo são contabilizadas como Áreas de Escritório para fins de cálculo de Áreas Computáveis, portanto seu dimensionamento constará no índice determinado na Portaria Conjunta nº 38, de 2020.

ESTRUTURA DE GABINETE

Para fins deste Manual, entende-se por gabinete a estrutura vinculada à sala de chefia que envolvem as áreas de escritório correspondentes às salas de assessores, de reunião e área de trabalho individual para secretárias. Com vistas à equidade e economicidade, sugere-se que apenas sejam criados gabinetes para aqueles cargos que façam jus, regimentalmente, a uma função de chefe de gabinete. Ainda, desaconselha-se a inclusão de copas e banheiros privativos em obras de reforma e construção de novos edifícios.

No caso de sala de reunião vinculada a gabinete é justificável que não seja incluída dentre as áreas para trabalho coletivo de uso comum.

ÁREA PARA O TRABALHO COLETIVO

Área útil destinada ao expediente de caráter transitório, composta por estações de trabalho compartilhadas, mobiliários e equipamentos de apoio de uso compartilhado, que pode compor salas de reunião e ambientes de cotrabalho, podendo ainda estar associada à área para o trabalho individual.

Aqueles que representam os postos de trabalhos reduzidos exercerão suas atividades no imóvel em áreas para o trabalho coletivo, em salas de reunião ou utilizando estações de trabalho compartilhadas, dispostas em ambientes de cotrabalho ou associadas a áreas para o trabalho individual.

SALAS DE REUNIÃO

As salas de reunião, diante do aumento das adesões ao trabalho semipresencial e ao teletrabalho, atendem à crescente demanda por espaços para reuniões e videoconferências. Trata-se de ambientes delimitados por vedações verticais, que viabilizem o isolamento acústico, dispostos, preferencialmente, em locais de fácil acesso e que favoreçam o uso compartilhado entre os setores da unidade e órgãos ocupantes do imóvel.



Figura 21: Sala de reunião. Fonte: <https://www.istockphoto.com>

Salas de reunião destinadas ao atendimento ao público, preferencialmente estarão localizadas em área de fácil acesso, de forma a evitar a circulação do público externo nas áreas de trabalho individual.

A inclusão de salas de reunião para mais de 20 pessoas no programa de necessidades deverá ser justificada e documentada em parecer técnico com estudo sobre a demanda do órgão e a relação com as atividades nela desenvolvidas.

Sempre que possível, deve-se priorizar a localização adjacente de salas de reuniões, divididas por painéis móveis que permitam a integração desses ambientes.



Figuras 22 e 23: Sala de reunião com divisória retrátil. Fonte: <https://www.coworkingsaopaulo.net/Paulista>

Recomenda-se no dimensionamento de salas de reunião considerar a área de 2,5m² por lugar à mesa, incluída a circulação.

$$\text{Área Sala de Reunião} = 2,5 \text{ m}^2 \times \text{n}^\circ \text{ de pessoas que a sala comporta}$$

Em caso de salas de reunião com ouvintes, pode-se considerar 1 m² (um metro quadrado) adicional por ouvinte.

AMBIENTE DE COTRABALHO

Sala equipada com estações de trabalho dispostas de maneira a atender ao expediente de caráter transitório e eventuais ações de capacitação. Os ambientes de cotrabalho são delimitados por vedações verticais e caracterizam-se pela disposição de estações de trabalho de uso compartilhado para a realização de atividades transitórias. Atendem, entre outras, à demanda de servidores que realizam trabalho externo ou teletrabalho que, eventualmente, necessitem realizar alguma atividade, sem que, para isso, seja necessária a onerosa subutilização de estações de trabalho de uso exclusivo.



Figura 24: Ambiente de Cotrabalho. Fonte: <https://www.istockphoto.com>

Recomenda-se no dimensionamento dos ambientes de cotrabalho considerar a área máxima de 4m² por estação de trabalho que visa comportar, incluída a circulação.

Área de ambiente de cotrabalho = 4m² × n^o de estações de trabalho

ÁREAS DE APOIO

As Áreas de Apoio são Áreas Úteis que dão suporte às Áreas de Escritório. O somatório de Áreas de Apoio não deve superar 30% das Áreas Computáveis. São categorizadas por 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.

O dimensionamento das Áreas de Apoio se dá em função da demanda da unidade, soluções arquitetônicas e determinações de normas técnicas e legislações pertinentes. Ainda assim, em busca da otimização das Áreas de Apoio, com base na Portaria Conjunta nº 38, de 2020, este Manual destaca parâmetros a serem considerados no dimensionamento de alguns desses ambientes.

ESPAÇOS DE CONVIVÊNCIA

Espaços de convivência são áreas voltadas à socialização e ao diálogo, que propiciam interação, relaxamento e bem-estar à população do imóvel, e, por se destinarem às práticas institucionais de valorização e qualidade de vida no trabalho, é desejável que conste do programa de necessidades.



Figura 25: Espaço de desconpressão voltado à socialização. Fonte: <https://www.istockphoto.com>

É importante que esteja desvinculado da copa e/ou refeitório, em localização de fácil acesso aos usuários, tendo em vista seu caráter distinto do espaço institucional, com mobiliário diversificado e ambientação diferenciada.

AUDITÓRIO

Não é necessário que o edifício corporativo seja autônomo em todas suas demandas, portanto, deve-se considerar a capacidade de atendimento de demandas eventuais em outros locais. O auditório, por exemplo, não reflete uma demanda habitual da maioria das unidades. Para o caso de demandas eventuais, deve-se verificar a solução de maior vantajosidade para a Administração Pública,

uma vez que pode ser mais viável a utilização de auditórios de outros órgãos públicos ou a locação de espaços para eventos do que o investimento de recursos públicos na construção e manutenção de auditórios próprios, subutilizados.



Figura 26: Auditório plano. Fonte: <https://www.istockphoto.com>



Figura 27: Auditório com inclinação. Fonte: <https://www.istockphoto.com>

O projeto do auditório deve obedecer à legislação e aos normativos cabíveis. Deve estar localizado em área de fácil acesso aos usuários externos e seu dimensionamento se dará em função da população do imóvel. Abaixo recomendação para o dimensionamento:

Área Auditório plano = $1,5 \text{ m}^2 \times n^\circ$ de pessoas que o auditório comporta
Área Auditório com inclinação = $2 \text{ m}^2 \times n^\circ$ de pessoas que o auditório comporta

Capacidade máxima dos auditórios:

- I. **Unidades com população de até 250 pessoas:** somente auditórios planos, com mobiliário flexível/removível, que favoreça seu caráter multiuso, e que comporte até 50 pessoas.
- II. **Unidades com população entre 250 a 500 pessoas:** admitem auditórios com inclinação e mobiliário fixo que comporte até 20% da população do imóvel.
- III. **Unidades com população de mais de 500 pessoas:** admitem auditórios com inclinação e mobiliário fixo que comporte até 25% da população do imóvel.

ARQUIVO

Para dimensionamento e projeto de arquivos, deverão ser observados os manuais de boas práticas da gestão documental, sendo prioritário o uso de arquivos do tipo deslizantes.

REFEITÓRIOS

Os refeitórios, assim como as copas, serão, preferencialmente, compartilhados entre os órgãos e entidades que atuam no prédio, de forma a racionalizar as instalações elétricas e hidrossanitárias.



Figura 28: Refeitório. Fonte: <https://www.istockphoto.com>

Os refeitórios, quando previstos, devem acomodar no máximo 20% da população a qual eles se destinam, e seu dimensionamento deve considerar a área máxima de 2 m^2 por pessoa, incluída área de bancadas, pias e eletrodomésticos.

Área máxima do Refeitório = $2 \text{ m}^2 \times \text{população a qual se destina} \times 20\%$

ESPECIFICAÇÃO DE ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS

Áreas Não Computáveis são Áreas Úteis que, por dependerem das soluções arquitetônicas ou por atenderem a demandas específicas do órgão, legislação ou norma atinente à edificação, não são dimensionadas para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel.

ÁREAS TÉCNICAS

Destinadas à circulação e 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. Para fins de dimensionamento preliminar, correspondem a aproximadamente 30% das Áreas Úteis totais do edifício.

INFRAESTRUTURA

Trata-se de áreas voltadas à implementação de infraestrutura necessárias ao funcionamento da edificação, tais como sala de nobreak, sala de ar condicionado, rack e abrigo de resíduos. O dimensionamento dessa categoria de Área Não Computável refere-se a parâmetros técnicos, normativos e legais que extrapolam o escopo da Portaria Conjunta nº 38, de 2020, e deste Manual.

CIRCULAÇÃO

Áreas voltadas ao deslocamento vertical ou horizontal de pessoas que conectam os ambientes e pavimentos que compõem a edificação, tais como escadas, elevadores, rampas, corredores, passarelas etc. As áreas de circulação podem incorporar espaços equipados por mobiliário destinado a estar ou espera. Sua otimização depende diretamente das soluções arquitetônicas adotadas na composição e conexão de ambientes.



Figura 29: Áreas de circulação. Fonte: <https://www.istockphoto.com>

ÁREAS ESPECÍFICAS

ÁREA DE ESPERA

A área de espera necessária para cada órgão poderá variar conforme especificidades do serviço oferecido e duração média do atendimento, de forma que os índices apresentados são sugestões que devem ser ajustadas à realidade. Para atender à demanda e evitar tanto o congestionamento quanto o superdimensionamento da área de espera, sugere-se oferecer um posto de espera para cada 4

atendimentos diários, ou seja, 25% da média diária de atendimentos presenciais realizados anualmente pelos órgãos responsáveis. Para o dimensionamento da área de espera, sugere-se adotar o índice de 1,5m² para cada posto de espera.

As áreas de circulação poderão incorporar espaços ocupados por mobiliários destinado a estar ou espera, desde que respeitadas as normas de acessibilidade e saída de emergência.

$$\text{Área de Espera} = 1,5 \text{ m}^2 \times \text{Média de atendimentos diários} \times 25\%$$

GARAGEM

O dimensionamento da garagem, inclusive quanto ao número de vagas será definido segundo a legislação local e demais normas aplicáveis.

Do programa de necessidades somente poderão constar o número de vagas reservadas aos carros oficiais.

Salvo nos casos em que o número de carros oficiais supere o número determinado pela legislação local é que devem ser consideradas vagas excedentes.

Sempre que possível, deve ser previsto locais para instalação de paraciclos de uso público.

ANÁLISE DE ÁREAS EM PLANTAS DE LEIAUTE

Para a análise da composição das Áreas Úteis de determinado imóvel ou projeto, faz-se necessário o uso de regras claras quanto à maneira adequada de mensurá-las. Essa padronização da forma de se delimitar e categorizar as Áreas Úteis é fundamental para que as diretrizes e determinações da Portaria Conjunta nº 38, de 2020, e deste Manual sejam respeitadas de forma eficiente.

A delimitação das categorias é realizada, na maioria dos casos, em função das vedações verticais que dividem os ambientes no leiaute da edificação ou projeto. Porém, existem exceções que serão tratadas neste Manual. Nos casos omissos, deve-se consultar a equipe de engenharia responsável pelo imóvel para esclarecimentos.

ÁREAS COMPUTÁVEIS

São as Áreas Úteis passíveis de contabilização para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel.

ÁREAS DE ESCRITÓRIO

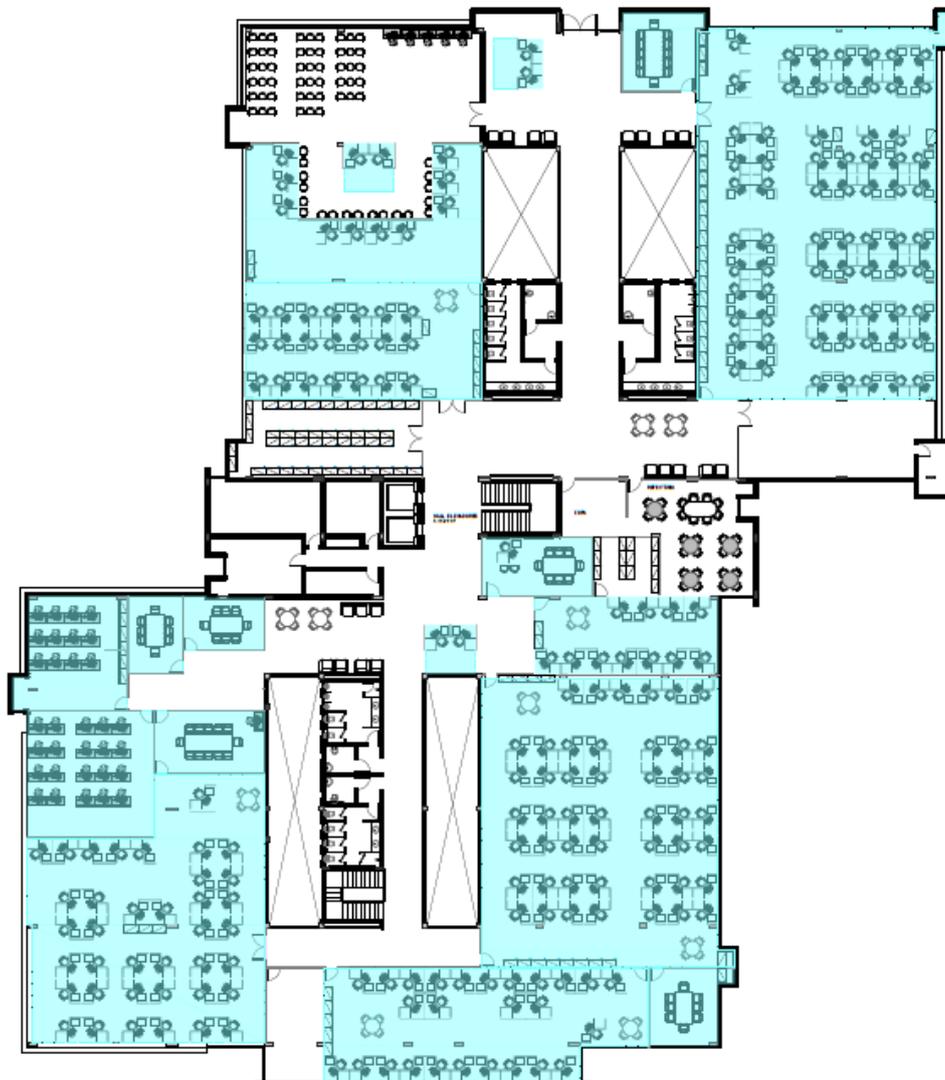


Figura 30: Conjunto de Áreas de Escritório destacadas em azul.

Para análise da proporção de Áreas de Escritório em relação ao conjunto de Áreas Computáveis, somam-se as áreas para o trabalho individual e para o trabalho coletivo, que devem contabilizar, no mínimo, 70% das Áreas Computáveis.

O restante, de 18% a 30%, são 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.

ÁREAS DE ESCRITÓRIO CONFINADAS

Em gabinetes, salas de reunião, escritório de trabalho coletivo, a metragem quadrada é contabilizada pela área de piso do ambiente. Ambientes de escritórios abertos serão contabilizados da mesma maneira caso a sua delimitação englobe somente funções voltadas ao Escritório. Assim, áreas de circulação entre estações de trabalho e mesas de reunião são contabilizadas integralmente como Área de Escritório.

ÁREAS DE ESCRITÓRIO SEMICONFINADAS

Áreas de atendimento ao público apresentam a particularidade de estarem, na maioria das vezes, conectado a hall de acesso ou ampla área de circulação. A delimitação da Área de Escritório em áreas de atendimento ao público se dará em função da face frontal das mesas de atendimento, e será formada por um eixo imaginário, conectando a face frontal de todas as mesas de atendimentos conforme exemplos abaixo:



Figura 31: Exemplo de configuração de Área de Escritório semiconfinada.

ÁREAS DE ESCRITÓRIO NÃO CONFINADAS

Estações de trabalho utilizadas por secretárias ou recepcionistas, entre outros, costumam estar dispostas em áreas de espera, hall de entrada e demais áreas de circulação. Para a contabilização de Áreas de Escritório não confinadas por vedações verticais, contidas em ambientes classificados como Áreas Técnicas de circulação, contabilizam-se 5m² por posto de trabalho.

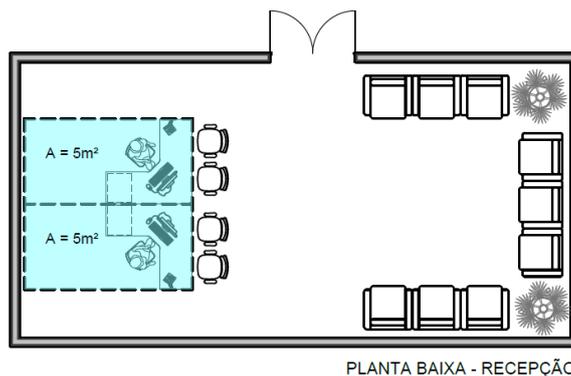


Figura 32: Área de Escritório não delimitada por vedações verticais.

ÁREAS DE APOIO

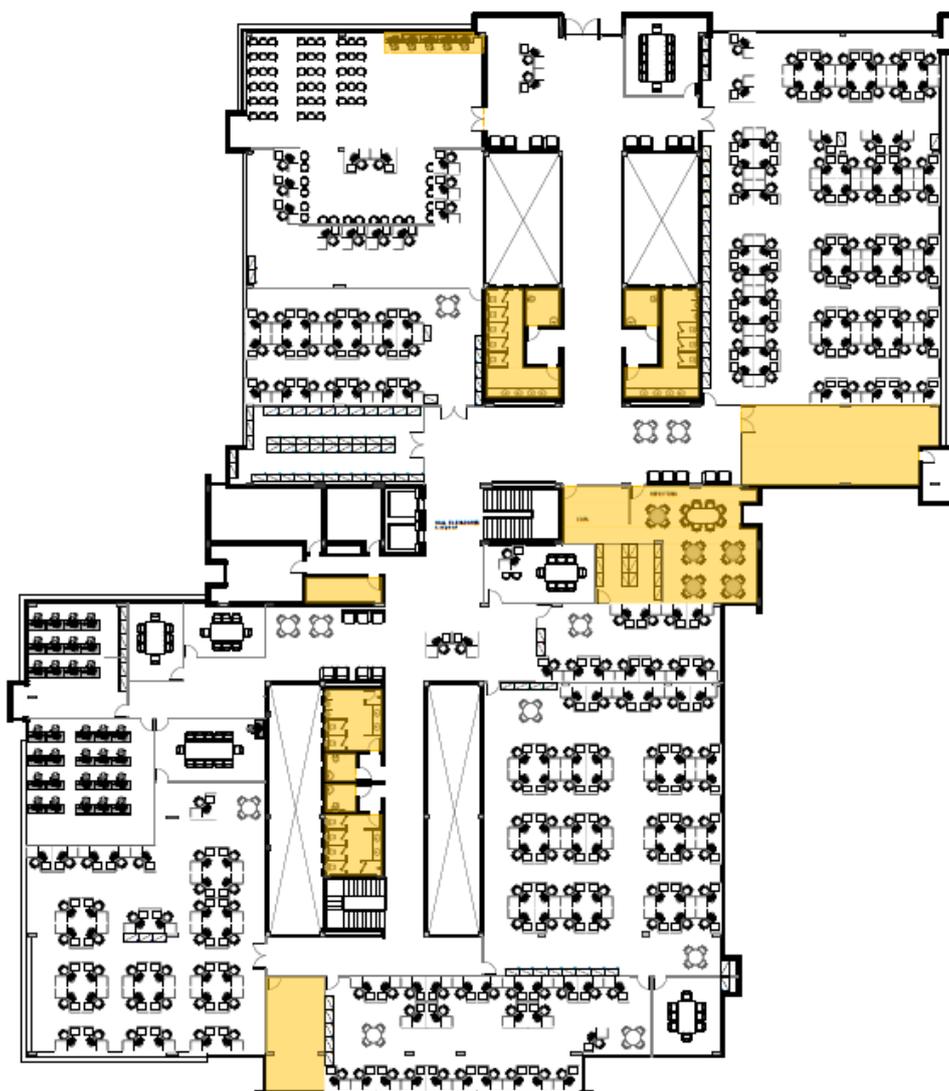


Figura 33: Conjunto de Áreas de Apoio destacadas em laranja.

As Áreas de Apoio são 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.

Para a contabilização de Áreas de Apoio não delimitadas por vedações verticais, existem algumas particularidades.

AUTOATENDIMENTO ORIENTADO

O autoatendimento orientado é uma Área de Apoio que promove a eficiência, rapidez e autonomia em relação aos serviços prestados, otimizando as operações e facilitando o acesso dos usuários. Em situação semelhante às estações de trabalho utilizadas por secretárias ou recepcionistas, o autoatendimento orientado encontra-se, usualmente, contíguo a Áreas Técnicas de circulação, sem delimitação vertical. Assim, para contabilizar a Área de Apoio nesse caso, para cada computador destinado ao autoatendimento orientado, deve-se contabilizar 1,5m² de Área de Apoio.

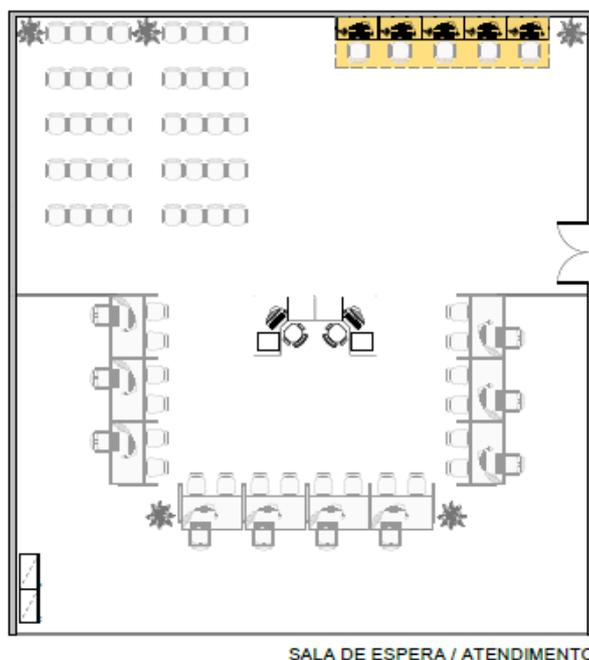


Figura 34: Exemplo de configuração de Autoatendimento Orientado (AAO).

ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS

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.

Nas etapas de análise de plantas de leiaute, a demarcação das Áreas Não Computáveis se faz necessária. Com a finalidade de evitar esquecimento ou contagem em duplicidade de áreas, é importante que toda a área útil do imóvel seja demarcada conforme suas classificações.

ÁREAS TÉCNICAS

As Áreas Técnicas relativas à infraestrutura predial encontram-se, usualmente, delimitadas por vedações verticais. São os espaços que abrigam os equipamentos de sistemas elétrico, hidráulico, incêndio e de segurança, além de comunicação e climatização. Assim, sua contabilização resume-se à metragem quadrada da área de piso do ambiente dessa categoria.

CIRCULAÇÃO

As Áreas Técnicas relativas à circulação articulam os ambientes e os pavimentos que compõem a edificação, como espaços de estar e espera. Sendo assim, as áreas de circulação representarão o remanescente das Áreas Técnicas, excluindo-se aquelas voltadas à infraestrutura predial.

As Áreas Técnicas de circulação são demarcadas pelos limites dos ambientes por elas conectados. Áreas de Escritório e de Apoio, quando imersas em circulação, devem ter suas áreas excluídas na contabilização das áreas de circulação, conforme orientações contidas neste Manual.

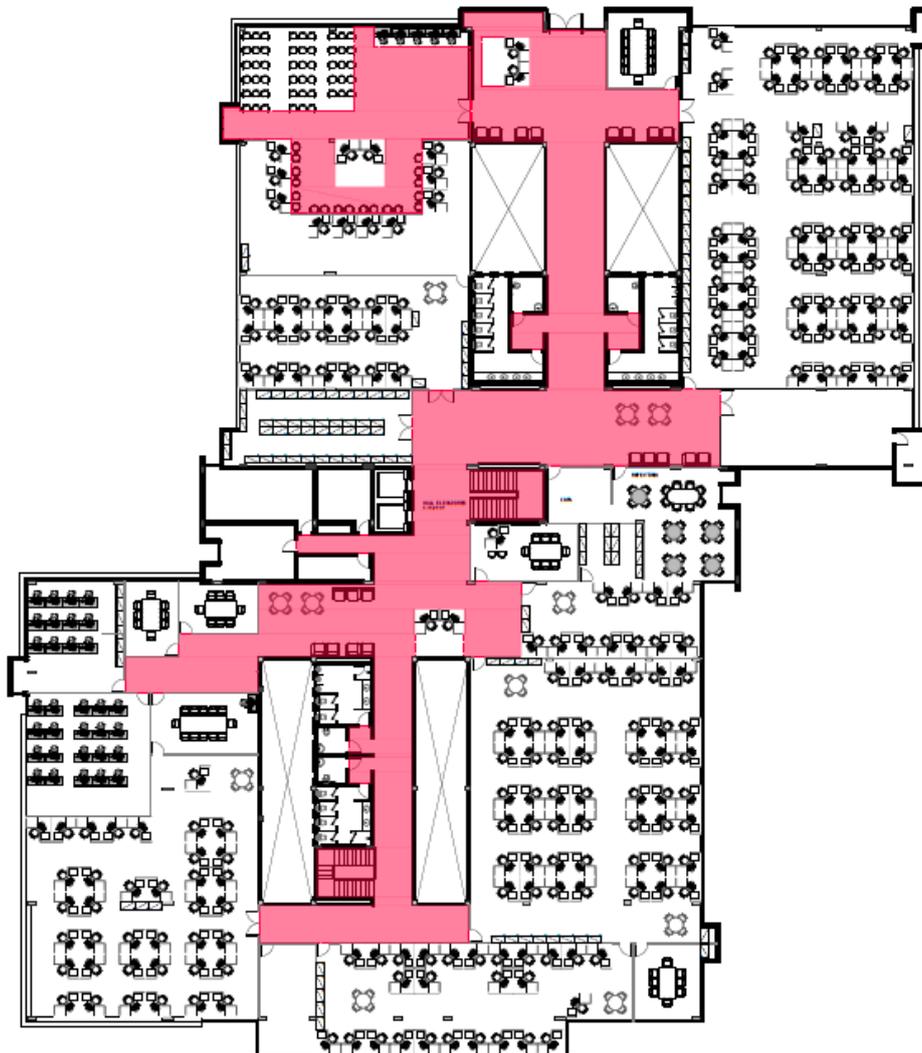
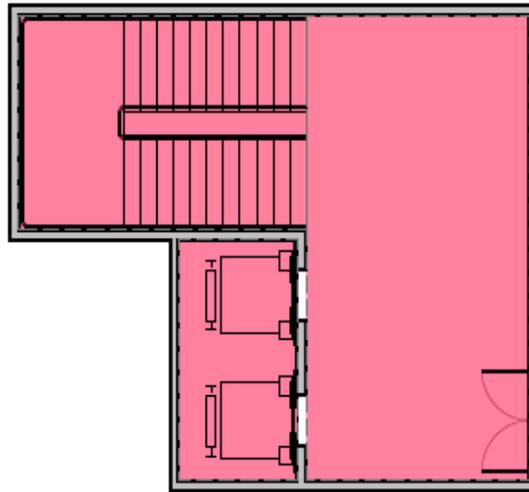


Figura 35: Conjunto de áreas de circulação em rosa.

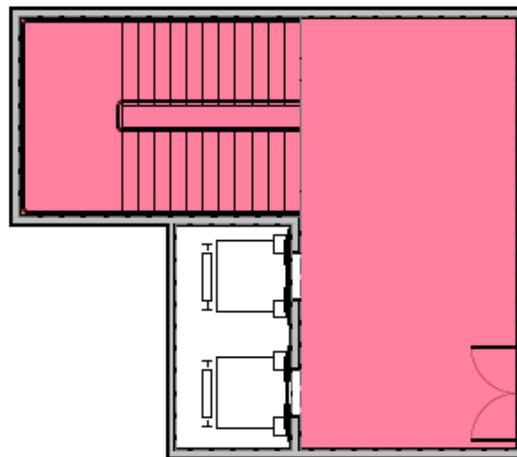
CIRCULAÇÃO VERTICAL

As torres de circulação vertical, composta pela caixa de escada, rampas, poços de elevadores e patamares, devem ser contabilizados conforme a Área Construída de cada elemento. Todos os patamares devem ser somados, pois estão construídos em todos os pavimentos. As escadas devem ser contadas em todos os pavimentos, exceto no mais superior, tendo em vista que a escada observada ali já foi contabilizada no pavimento inferior a ele. Os poços de elevadores devem ser contabilizados apenas uma vez, por se tratar de vazios nos demais pavimentos. Os mesmos princípios dos poços de elevadores serão adotados no caso de dutos, fossos, *shafts* e elementos verticais similares que constituem a edificação.



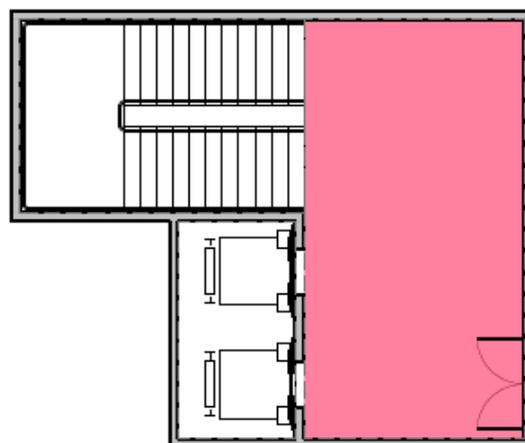
CIRCULAÇÃO VERTICAL - PAVIMENTO INFERIOR

Figura 36: Exemplo de contabilização de escada e elevador no pavimento térreo.



CIRCULAÇÃO VERTICAL - PAVIMENTOS INTERMEDIÁRIOS

Figura 37: Exemplo de contabilização de escada e elevador nos pavimentos intermediários.



CIRCULAÇÃO VERTICAL - ÚLTIMO PAVIMENTO

Figura 38: Exemplo de contabilização de escada e elevador no pavimento superior.

PILOTIS, MARQUISES E BEIRAIS

Pilotis, marquises, beirais e demais áreas cobertas não enclausuradas serão contabilizadas como Áreas Técnicas de circulação, a menos que outras atividades sejam desenvolvidas no local (ex.: garagem, recepção etc).

Pilotis demarcam os limites de circulação no pavimento térreo, desde que a projeção da edificação não se estenda mais do que 1,20m a partir de suas faces externas. No caso de marquises e beirais, serão contabilizadas somente as áreas cobertas que se estendam mais que 1,20m a partir da fachada.

ÁREAS ESPECÍFICAS

Trata-se de ambientes que atendem a demandas específicas da unidade e não são contabilizados para fins de análise do padrão de ocupação, a fim de evitar discrepâncias nos Índices de Ocupação e proporção de áreas avaliados.

São exemplos de Áreas Específicas: Depósito de Mercadoria Apreendidas (DMA), área de espera para atendimento ao público, restaurante, edificações voltadas majoritariamente para abrigar garagens, arquivos permanentes, laboratórios, arsenais etc.

Quando delimitadas por fechamentos verticais, sua contabilização resume-se à metragem quadrada da área de piso do ambiente dessa categoria. Para a contabilização de Áreas Específicas não delimitadas por vedações verticais, existem algumas particularidades, conforme tópicos abaixo. Casos não cobertos por este manual deverão ser avaliados pela equipe de engenharia e arquitetura responsável pelo imóvel.

Importante observar que a população que atue no interior de áreas específicas, sem outro posto de trabalho em áreas de escritório (computáveis), não devem ser incluídas na população principal da unidade. Por outro lado, mesmo nesses casos, quando cabível, os índices previstos na Portaria 38, de 2020, devem ser considerados.

ÁREA DE ESPERA

As áreas de espera para atendimento ao público usualmente encontram-se contíguas a amplas áreas de circulação e, na maioria dos casos, não é delimitada por vedações verticais. Dessa forma, a área a ser mensurada como área não computável será de 1,5m² para cada posto de espera (cadeira individual ou assento em longarina e sofás) disponibilizado no local, conforme orientações contidas neste Manual.

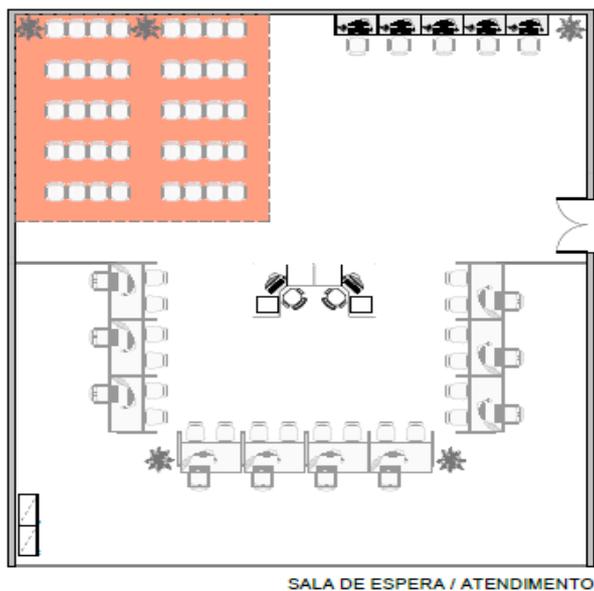


Figura 39: Delimitação da área de espera.

GLOSSÁRIO

Ambiente de cotrabalho – sala equipada com estações de trabalho dispostas de maneira a atender ao expediente de caráter transitório e eventuais ações de capacitação.

Área Computável – classificação quanto ao tipo de utilização. Área útil passível de contabilização para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel, que se divide em áreas de escritório e áreas de apoio.

Área Comum – classificação quanto ao modo de utilização de áreas de imóveis, quando compartilhados, que são de uso comum pelos diferentes órgãos que ocupam o imóvel.

Área construída – somatório das áreas cobertas totais de uma edificação, que inclui as áreas de projeção de paredes e exclui as áreas de projeção de coberturas em balanço com até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de afastamento.

Área de Apoio – áreas computáveis 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 de Escritório – áreas computáveis 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.

Área Específica – áreas não computáveis 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.

Área Não Computável – classificação quanto ao tipo de utilização. 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. Divide-se em áreas técnicas e áreas específicas.

Área para o trabalho coletivo – área útil destinada ao expediente de caráter transitório, composta por estações de trabalho compartilhadas, além de equipamentos e mobiliários de apoio, que pode compor salas de reunião e ambientes de cotrabalho.

Área para o trabalho individual – área útil destinada ao expediente contínuo, composta por estações de trabalho exclusivas, além de equipamentos e mobiliários de apoio.

Área Privativa – classificação quanto ao modo de utilização de áreas de imóveis, quando compartilhados, que são de uso exclusivo por parte de um único órgão ocupante do imóvel.

Área Técnica – áreas não computáveis destinadas à circulação principal e infraestrutura do imóvel, tais como *hall*, *foyers*, corredores, escadas, saídas de incêndio, elevadores, reservatórios, barriletes, *shafts*, *switchs*, medidores, subestação, gerador, quadros técnicos, sala cofre, garagens etc.

Área útil – área construída efetivamente aproveitada do imóvel, correspondente à soma das áreas de piso, das quais se excluem as áreas de projeção das paredes.

Arquivo corrente – conjunto de documentos, em tramitação ou não, que, pelo seu valor primário, é objeto de consultas frequentes pela entidade que o produziu, a quem compete a sua administração presente, também chamado de arquivo comum. Classifica-se como área de apoio, para os fins deste Manual.

Arquivo permanente – conjunto de documentos preservados em caráter definitivo em função do seu valor secundário, objeto de consultas eventuais, também chamado de arquivo histórico. Classifica-se como área específica, para os fins deste Manual.

Dimensionamento preliminar ou pré-dimensionamento – cálculo de estimativas referentes a áreas e população principal para subsidiar análise de ocupação em imóveis.

Escritório aberto – área de escritório amplo que contempla a atividade de múltiplas equipes, não compartimentalizadas, reunidas de forma a otimizar instalações elétricas e lógicas, bem como viabilizar o compartilhamento de equipamentos e mobiliários.

Escritório fechado – área de escritório para atividades de chefia, que exigem maior sigilo ou privacidade, exige maior área construída e desfavorece compartilhamento de mobiliário e equipamentos.

Espaço de convivência – ambiente voltado à convivência e ao diálogo, que propicia interação, relaxamento e bem-estar à população do imóvel, que se destina às práticas institucionais de valorização e qualidade de vida no trabalho.

Espaço multiuso – ambientes destinados a auditórios planos, oficinas de trabalho, treinamentos, eventos e outras atividades.

Índice de ocupação do imóvel – é o resultado da divisão entre a área computável e a população principal do imóvel, cuja média deve ser entre 9 e 12 m², segundo este Manual.

Índice de ocupação dos escritórios – é o resultado da divisão entre a área de escritórios e a população principal do órgão que a utiliza, cuja média deve ser entre 7 e 9 m², segundo este Manual.

Órgão demandante – aquele cuja população principal existente é superior à população principal máxima e demanda área para compartilhamento. Para análise de viabilidade de iniciativas de compartilhamento, o órgão demandante deverá calcular as áreas demandadas mínima e máxima.

Órgão ofertante – aquele cuja população principal existente seja inferior à população principal mínima e oferta área para compartilhamento. Para subsidiar estudos de viabilidade de compartilhamento, o órgão ofertante deverá calcular o incremento populacional possível para o imóvel.

Órgãos da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional – órgãos superiores (Ministérios e equivalentes) e os diversos órgãos de assistência direta e imediata aos Ministros de Estado e órgãos específicos singulares integrantes da estrutura dos Ministérios e equivalentes.

População de Apoio – contingente de servidores, empregados, colaboradores, estagiários e terceirizados que atuam nas áreas de apoio da edificação, não sendo considerados no cálculo da população principal, por não utilizarem postos de trabalho nas áreas de escritório.

População Principal – mensurada pela soma dos postos de trabalho integrais e reduzidos do(s) órgão(s) ocupante(s), aplicando-se os respectivos pesos. Serve para dimensionamento preliminar a partir dos índices de ocupação estabelecidos neste Manual, que subsidiam análises de padrão de ocupação e área demandada.

Posto de trabalho integral – aquele representado por servidores, empregados, colaboradores e terceirizados que realizam expediente contínuo no imóvel, cuja carga horária diária média seja igual ou superior a seis horas e que demande estação de trabalho exclusiva. Contabilizado de forma absoluta para fins de cálculo da população principal.

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, nestes casos, será compartilhada. Contabilizados multiplicando-se pelo índice de 50% (cinquenta por cento) para fins de cálculo da população principal.

Programa de necessidades – conjunto de características e condições fundamentais ao desenvolvimento das atividades dos usuários de uma edificação, do qual resulta relação sistematizada de ambientes cujas áreas somadas representam a estimativa da área útil necessária para compor a construção ou a intervenção em determinado imóvel.

Racionalidade de uso – a ocupação dos espaços internos das edificações que permita o bom desempenho das atividades propostas, com dimensões físicas mínimas ao conforto e à acessibilidade, sem, entretanto, incorrer no desperdício da área ocupada.