



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MJSP - POLÍCIA FEDERAL
DELEGACIA DE POLÍCIA FEDERAL EM SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - DPF/SJK/SP

Anexo II – Cálculo de Áreas

1. Preliminarmente, deve-se expor alguns apontamentos que irão embasar a definição das dimensões mínimas e máximas de área construída do imóvel que atenderá à demanda, ressaltando que tais dimensões referem-se à área de um imóvel principal (prédio sede) e à área da garagem.

1.1. Para definições de áreas foi utilizado o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional, segundo o qual:

1.1.1. 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;

1.1.2. Área útil: é a área construída efetivamente aproveitada do imóvel, correspondente à soma das áreas de piso, das quais se excluem as áreas de projeção das paredes. A área útil total do imóvel reúne as áreas computável e não computável;

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

1.1.3.1. 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. Dividem-se em:

1.1.3.2. 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.

1.1.3.3. 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 trabalho coletivo.

1.1.3.4. 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, estações de autoatendimento voltado ao público, reprografia, depósitos voltados à atividade administrativa e à manutenção predial etc.

1.1.4. 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:

1.1.4.1. 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, corredores, escadas, saídas de incêndio, elevadores, reservatórios, barriletes, shafts, switches, medidores, subestação, gerador, quadros técnicos, sala cofre, garagens etc.

1.1.4.2. Áreas Específicas: aquelas necessárias para atender demandas específicas do órgão, para além de suas atividades administrativas, tais como depósito de mercadorias apreendidas, área de espera para atendimento ao público, restaurante, edificações voltadas majoritariamente para abrigar garagens, arquivos permanentes, e laboratórios.

1.2. Para definir os requisitos mínimos e máximos de área do imóvel, considerando as diretrizes do Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal, deve-se levar em conta o efetivo atual da unidade, 97 pessoas, correspondente à população principal do imóvel, incluindo servidores efetivos, colaboradores terceirizados e estagiários. Após esse apontamento, pode-se utilizar a estimativa de evolução demográfica da população de São José dos Campos, segundo dados obtidos no sítio "cidades.ibge.gov.br" do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a qual servirá de base a ser considerada para estimar o crescimento do efetivo da unidade interessada em um período de dez anos, ou seja, até 2036.

1.3. Vale ressaltar que, embora o crescimento populacional do município não esteja diretamente ligado ao crescimento do efetivo da Polícia Federal, há certa correlação, principalmente em razão do aumento da demanda por serviços administrativos. Sendo assim, verifica-se que tal estimativa é válida para um levantamento do efetivo de funcionários no médio prazo. A título de exemplo, informa-se que a população de São José dos Campos cresceu 10,5% de 2010 até 2022, enquanto o efetivo total da unidade (população principal do imóvel) cresceu 32% no mesmo período.

1.4. Destaca-se abaixo a estimativa de crescimento populacional do município para período de 2022 a 2025.

População de São José dos Campos (IBGE)		
Ano	População	Taxa de crescimento anual
2022 (dados do censo)	697.054	1,42%
2025 (estimativa IBGE)	727.078	

1.5. Nesse sentido, a consideração da projeção futura do efetivo busca assegurar maior aderência entre a solução pretendida e as necessidades institucionais da unidade ao longo do tempo, evitando a adoção de solução subdimensionada e reduzindo a necessidade de adequações estruturais ou novas contratações em curto prazo. Dessa forma, pretende-se garantir um planejamento mais eficiente e racional dos recursos públicos, de modo que a solução proposta atenda adequadamente não apenas às demandas atuais, mas também ao crescimento esperado e às necessidades futuras da unidade.

1.6. Com isso, aplica-se a taxa de crescimento anual ao efetivo atual da unidade interessada para encontrar o efetivo estimado para o ano de 2036, portanto referente ao período 2026-2036 (dez anos). Busca-se uma projeção visando à mitigação de riscos na mensuração de um imóvel aquém do necessário, bem como ao atendimento da sociedade de maneira eficiente e planejada.

1.7. Abaixo, apresenta-se a estimativa de crescimento do efetivo da unidade, conforme justificado acima. Utilizou-se como referência a taxa de crescimento geométrico implícita calculada pelo IBGE em 1,42% ao ano (conforme item 4.1.5), especificamente para o período de 2022 a 2025.

População Principal - Estimativa de crescimento do efetivo da DPF/SJK/SP (taxa 1,42% a.a)	
2026 (efetivo atual)	2036
97	112

1.8. Cálculo das dimensões necessárias do imóvel: A determinação das áreas mínimas e máximas é definida em função da área computável (área de escritório e área de apoio) somada à área não computável (áreas técnicas, de circulação, garagem e áreas específicas) e à projeção de paredes, está estimada em 5% da soma das áreas anteriores.

1.9. Para o cálculo da área computável, o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta autárquica e fundacional, do Ministério da Economia, versão 1.1, datado de junho/2022, bem como inciso V, alínea “c”, do artigo 5º da IN SEGES/ME 103/2022, define como limites mínimo e máximo, respectivamente, 9 (nove) e 12 (doze) metros quadrados por pessoa integrante da população principal do imóvel, sendo considerados nesses limites uma área de escritório não superior a 9m² e uma área de apoio não superior a 3m², ambas calculadas em relação a cada posto de trabalho em dia normal de atividade. Considerando a estimativa acima (item 1.7) de 112 para a população principal, a área computável mínima será de 1.008 m² e a máxima de 1.344 m².

1.10. Para o cálculo da área não computável considerou-se o seguinte:

1.10.1. Áreas específicas: referem-se àquelas necessárias para atender demandas específicas do órgão, como depósito de materiais apreendidos, depósito de armas e materiais restritos, laboratórios, salas de espera, garagem etc. As salas que integram as áreas específicas (incluídas na tabela do item 1.1 do Anexo I – Caderno de Especificações), foram estimadas dentro de um limite aproximado entre 370 m² e 740 m².

1.10.2. Áreas técnicas, exceto garagem: referem-se àquelas destinadas à circulação vertical ou horizontal, escadas, elevador, quadros técnicos, hall, ou seja, áreas obrigatórias que compõem a infraestrutura do imóvel não utilizadas como área de trabalho propriamente ditas. Essas áreas foram estimadas em 10% da soma das áreas computáveis e específicas, resultando em medidas em um intervalo de 138 m² a 184 m².

1.10.3. Área técnica - garagem: Com relação à necessidade de garagem para veículos, informa-se que atualmente há apenas 37 vagas disponíveis na unidade, quantidade insuficiente para atender a frota de viaturas. Atualmente, a unidade possui 37 viaturas em operação, de modo que a capacidade existente não permite qualquer margem para acomodação de veículos adicionais utilizados em atividades institucionais, tampouco para atender demandas operacionais extraordinárias como, por exemplo, em caso de visitas institucionais de outras unidades e órgãos. Ademais, em razão das atribuições de polícia judiciária exercidas pela Polícia Federal, é frequente a apreensão de veículos no curso de investigações e operações policiais, os quais necessitam permanecer sob custódia da instituição por períodos variáveis, até a realização de perícias, adoção de medidas judiciais ou destinação legal. Dessa forma, além das vagas destinadas à frota oficial, faz-se necessária a disponibilidade de espaços adicionais para guarda segura de veículos apreendidos, garantindo sua preservação, controle e adequada cadeia de custódia. Considerando essas informações, conclui-se pela necessidade de que o imóvel que disponha de, no mínimo, 60 vagas de estacionamento, quantitativo considerado adequado para assegurar o pleno atendimento das atividades institucionais e evitar a utilização de áreas improvisadas ou externas para guarda de veículos sob responsabilidade da Polícia Federal. Ressalta-se que a garagem deve ser coberta para, pelo menos, 50 (cinquenta) veículos pequenos e médios, incluindo uma área segura e interna ao terreno para realização de perícias criminais e descarga de materiais apreendidos. Para calcular a área da garagem utilizou-se a quantidade estimada de 20 m² para cada vaga, o que inclui a área destinada à circulação e manobra, resultando em uma área mínima aproximada, para 60 veículos, de 1.200 m². Como limite máximo, define-se a quantidade de 100 vagas (~2.000 m²), limite além do qual a unidade incorreria em subproveitamento da área.

1.10.4. Projeção de paredes: estima-se em 5% da soma da área computável, áreas específicas e áreas técnicas, o que leva ao intervalo aproximado entre 76 m² e 101 m².

1.10.5. Abaixo, apresentam-se os dados supramencionados de forma resumida:

Cálculo das áreas mínimas e máximas (m²) - imóvel principal		
	Mínimo	Máximo
(a) Área computável (escritório + áreas de apoio)	1.008	1.344
(b) Área não computável - Áreas específicas	370	740
(c) Área não computável - Áreas técnicas - circulação 10% de (a+b)	138	184
(d) Projeção de paredes - 5% de (a+b+c)	76	101
Total	1.592	2.369

Área não computável - Garagem (20m² / vaga)		
	Mínimo	Máximo
Qtd vagas	60	100
Área m ²	1.200	2.000

1.11. Conforme exposto, conclui-se que as áreas mínimas e máximas estimadas, referentes à área construída do imóvel principal destinado à sede da unidade interessada (DPF/SJK/SP), correspondem a 1.592 m² e 2.369 m², respectivamente, que podem ser dispostos em um ou mais pavimentos. Por sua vez, a área destinada à garagem está estimada entre 1.200 m² e 2.000 m², admitindo-se sua disposição em um ou mais níveis ou pavimentos.

1.12. Ademais, ressalta-se que, nos termos do § 3º do art. 16 da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, será admitida a apresentação de imóveis com área diversa daquela estabelecida pela Administração como referência, desde que a exequibilidade da proposta seja devidamente comprovada por meio de estudo de leiaute. Tal previsão reforça o caráter estimativo dos parâmetros de área definidos neste estudo, os quais têm por finalidade orientar a prospecção de mercado e a identificação de soluções aptas a atender às necessidades da unidade.