

**MANUAL DE OPERACIONALIZAÇÃO DO
MODELO DE COMPARTILHAMENTO DE
IMÓVEIS NO ESTADO DE MINAS GERAIS**

APRESENTAÇÃO

O presente Manual de Operacionalização do Modelo de Compartilhamento de Imóveis do Estado de Minas Gerais é um documento explicativo e auxiliar ao cumprimento do disposto na Resolução Seplag nº 059, de 19 de junho de 2024, que estabelece regras para o uso compartilhado de imóveis no âmbito dos órgãos da Administração direta, autarquias e fundações do Poder Executivo.

Seu objetivo é auxiliar no preenchimento da minuta de Termo de Compartilhamento de Imóvel, bem como apresentar metodologias para definição do gestor e para rateio de despesas, sendo parte integrante dos instrumentos disponibilizados para orientar a formalização do compartilhamento de imóveis no âmbito do Estado de Minas Gerais.

O Manual foi desenvolvido pela Superintendência Central de Imóveis (SCI) da Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão (Seplag/MG), com base no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional (Manual Racionaliza), na Metodologia de Rateio de Despesas da Cidade Administrativa de Minas Gerais e em experiências anteriores do Estado com o uso compartilhado de imóveis.

GLOSSÁRIO

Área do Terreno: corresponde à área total do imóvel, calculada com base no seu perímetro externo.

Área total construída: é o somatório da área de todos os pavimentos de uma edificação, calculada pelo perímetro externo da construção.

Áreas comuns: referem-se às frações do imóvel utilizadas por todos os ocupantes para fins de circulação, tais como *hall* de entrada, corredores, elevadores, escadas, saídas de emergência, estacionamentos, garagens etc.

Áreas de apoio de uso comum: correspondem às áreas que dão suporte às atividades desenvolvidas pelos ocupantes do imóvel, tais como copas, sanitários, vestiários, salas de reunião, auditórios, guaritas, espaços multiuso, espaços de convivência, refeitórios, depósitos, salas de arquivos, reprografia etc.

Áreas de trabalho privativas: correspondem às áreas de uso exclusivo de um ocupante do imóvel para fins de atividades de escritório, tais como salas/gabinetes de gerência, salas de reunião de uso privativo e as áreas onde estão dispostas as estações de trabalho.

Áreas técnicas de uso comum: correspondem às áreas de infraestrutura do imóvel, tais como os espaços destinados ao armazenamento de sistemas, reservatórios, medidores, subestações, geradores, quadros técnicos, sala cofre etc..

Despesas compartilhadas: despesas destinadas ao uso e manutenção de áreas e serviços comuns no imóvel, beneficiando a todos os ocupantes, e que podem ser classificadas como rotineiras, eventuais ou emergenciais.

Despesas privativas: despesas voltadas ao atendimento de necessidades específicas de cada ocupante ou relacionadas ao uso e manutenção de seu espaço privativo, podendo ser classificadas como rotineiras, eventuais ou emergenciais.

Despesas rotineiras: consistem em despesas regulares e previsíveis, associadas ao uso e manutenção geral do bem, com o objetivo de preservar e garantir a funcionalidade de áreas privativas ou compartilhadas.

Despesas eventuais: referem-se a despesas esporádicas, não previstas no planejamento do uso compartilhado ou do ocupante do imóvel, relacionadas a melhorias das condições do ambiente ou a manutenções corretivas não urgentes.

Despesas emergenciais: tratam-se de despesas imprevistas e urgentes, exigindo intervenção imediata para preservar a integridade do bem ou a segurança dos ocupantes.

Fator de representação: percentual que corresponde à participação de um ocupante no imóvel compartilhado, considerando sua área de uso privativo e a sua população, ou outra variável que melhor represente as especificidades do compartilhamento.

Imóveis próprios: correspondem aos imóveis de propriedade do Estado de Minas Gerais, de suas autarquias ou fundações.

Gestor do Termo de Compartilhamento: órgão, entidade ou outro ator responsável pela gestão do compartilhamento do imóvel em que é ocupante, assegurando a harmonia entre os demais ocupantes, a manutenção e conservação adequadas do espaço e o cumprimento das normas estabelecidas.

Partícipe: órgão ou entidade da Administração Pública ou ator privado que também é ocupante do imóvel público compartilhado.

População considerada: corresponde à soma do total de postos de trabalho em regime integral e do total dos postos em teletrabalho com estação exclusiva, acrescido de 50% dos postos de trabalho em regime reduzido e 50% dos postos em teletrabalho sem estação exclusiva.

Tipo de imóvel: corresponde à classificação do imóvel quanto ao tipo de construção, por exemplo, casa, prédio, terreno, galpão, loja, sala comercial, depósito etc.

Tipo de unidade: corresponde à categoria de atividade que cada ocupante desempenha no imóvel compartilhado, podendo ser classificada em unidade administrativa, operacional ou de apoio.

Unidades administrativas: correspondem às regionais, coordenadorias, escritórios ou equivalentes em são realizadas as atividades administrativas, incluindo o atendimento ao público. Exemplos: Administração Fazendária, Unidades de Atendimento Integrado (UAIs), Superintendências Regionais de Ensino etc.

Unidades operacionais: correspondem aos setores finalísticos das áreas de segurança, ensino, saúde, meio ambiente, cultura etc. Exemplos: museus, batalhões e equivalentes, escolas, hospitais, delegacias, hemocentros etc.

Unidade de apoio: correspondem às demais unidades que dão suporte às atividades administrativas e operacionais, tais como galpões, depósitos, arquivos, almoxarifado etc.

SUMÁRIO

1.	DIMENSIONAMENTO DAS ÁREAS	6
1.1.	Áreas gerais do imóvel	6
1.2.	Delimitação de áreas para fins de dimensionamento.....	7
1.3.	Modelo auxiliar para dimensionamento de áreas.....	12
2.	DIMENSIONAMENTO DA POPULAÇÃO CONSIDERADA DO IMÓVEL	12
3.	METODOLOGIA PARA DEFINIÇÃO DO GESTOR	14
4.	METODOLOGIA PARA RATEIO DE DESPESAS COMUNS	16
4.1.	Fornecimento de água e tratamento de esgoto	17
4.2.	Fornecimento de energia elétrica	17
4.3.	Telefonia fixa.....	18
4.4.	Internet.....	19
4.5.	Manutenção de elevadores	20
4.6.	Manutenção de computadores	20
4.7.	Limpeza e conservação.....	20
4.8.	Vigilância e portaria.....	21

1. DIMENSIONAMENTO DAS ÁREAS

Para análise das condições de compartilhamento de um imóvel e identificação das possibilidades de sua otimização, faz-se necessário conhecer seu padrão de ocupação por meio da mensuração de cada uma de suas áreas e de sua população. A seguir, serão apresentadas as áreas a serem levantadas nesse dimensionamento, bem como as regras a serem observadas para sua delimitação.

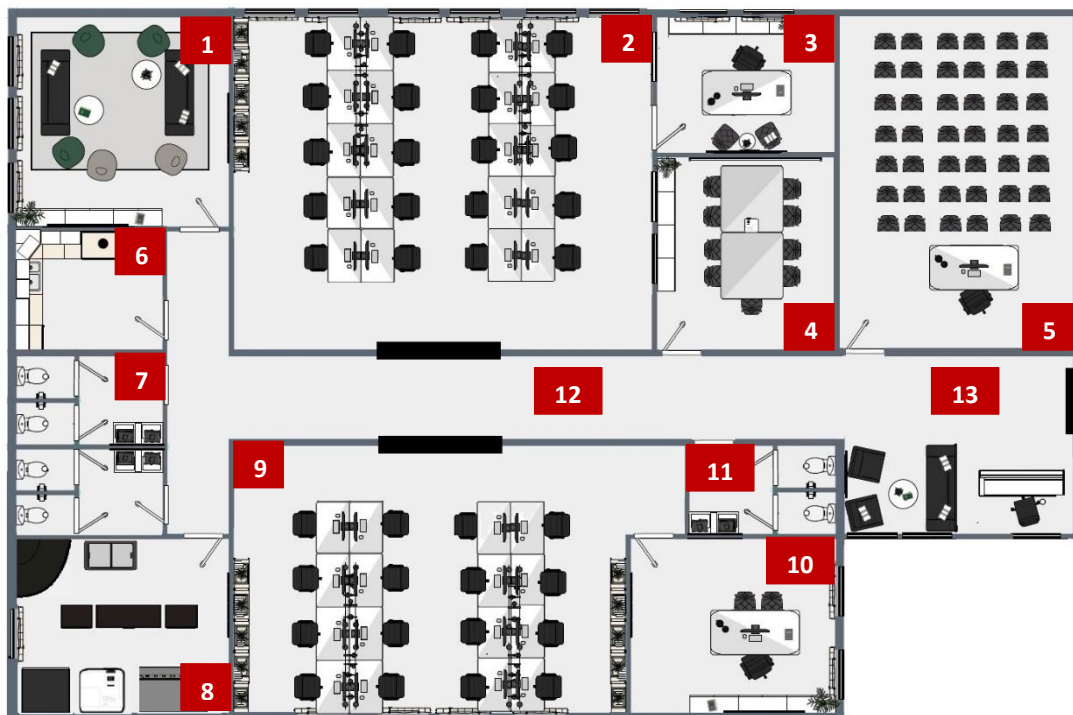
1.1. Áreas gerais do imóvel

As áreas de um imóvel desempenham papéis distintos para o funcionamento e a comodidade de cada um dos seus ocupantes. Para fins de compartilhamento, é essencial conhecer a distribuição dos ambientes e o propósito de cada espaço. Abaixo, são apresentadas as principais categorias que compõem as áreas gerais de um imóvel:

- **Área de trabalho privativa (ou de escritório):** corresponde à área de uso exclusivo de um ocupante/partícipe do imóvel compartilhado para o desenvolvimento das suas atividades;
- **Áreas de apoio de uso comum:** correspondem às áreas que dão suporte às atividades desenvolvidas pelos ocupantes do imóvel, tais como copas, sanitários, vestiários, auditórios, guaritas, espaços multiuso, espaços de convivência, refeitórios, depósitos, salas de arquivos, reprografia etc.;
- **Áreas comuns:** referem-se às frações do imóvel utilizadas por todos os ocupantes para fins de circulação de pessoas, tais como *hall* de entrada, corredores, elevadores, escadas, saídas de emergência, estacionamentos, garagens etc.
- **Área técnica de uso comum:** corresponde às áreas de infraestrutura do imóvel, tais como os espaços destinados ao armazenamento de sistemas, reservatórios, medidores, subestação, geradores, quadros técnicos, sala cofre etc.

Na figura, a seguir, é apresentado um exemplo de classificação de ambientes conforme definições apresentadas:

Figura 1 - Exemplo de classificação de áreas



Observa-se, no exemplo acima, que os ambientes do imóvel em questão podem ser assim classificados:

- **Áreas de trabalho privativas:** áreas de escritório (2 e 9) e salas/gabinetes (3 e 10);
- **Áreas de apoio de uso comum:** área de convivência (1), sala de reunião (4), auditório (5), copa (6) e banheiros (7 e 11);
- **Áreas comuns:** corredor (12) e recepção (13);
- **Área técnica de uso comum:** sala de armazenamento de sistemas e equipamentos (8).

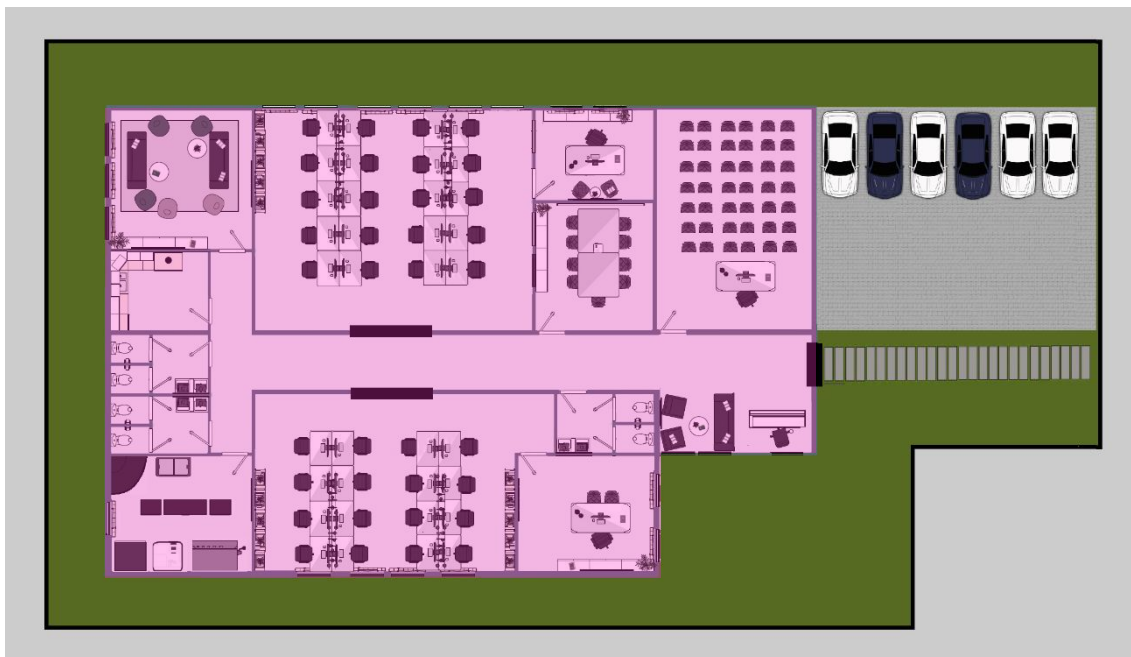
1.2. Delimitação de áreas para fins de dimensionamento

No dimensionamento de todas as áreas do imóvel faz-se necessário padronizar a forma como elas serão mensuradas. Tal ação é importante para que seja possível analisar as possibilidades de otimização dos espaços de forma precisa.

A delimitação dos espaços, em regra, deverá ser realizada em função das vedações verticais que separam os cômodos de determinado imóvel. Além disso, para cálculo das metragens internas deverão ser sempre consideradas as áreas de piso, também conhecida como “área de vassoura”, excluindo-se as áreas de projeção das paredes.

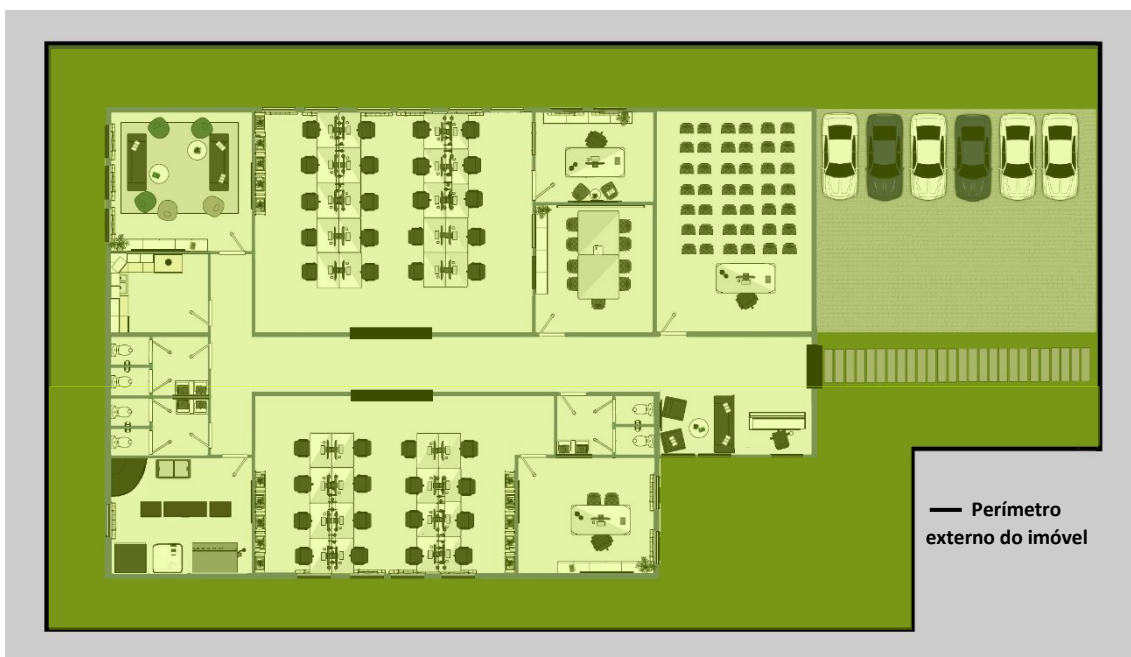
Abaixo, estão exemplificadas as áreas a serem consideradas neste dimensionamento, de acordo com cada tipo classificação:

Figura 2 - Área construída destacada em rosa



O cálculo da área construída deverá ser realizado a partir do perímetro externo da própria edificação, incluindo as áreas de projeção das paredes (Figura 2). E, em caso de mais pavimentos, corresponderá ao somatório da área de todos os andares da construção, calculada pelo seu perímetro externo.

Figura 3 - Área do terreno destacada em verde



A área do terreno corresponde à área total do imóvel, calculada pelo seu perímetro externo (Figura 3).

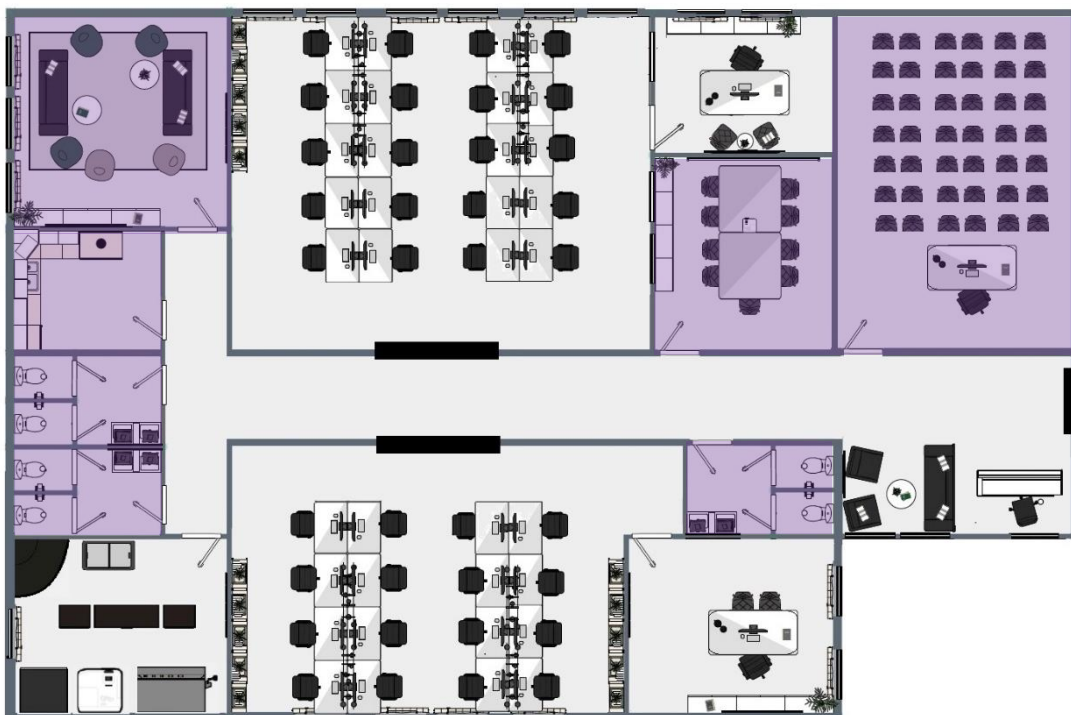
Figura 4 - Conjunto de áreas de trabalho privativas destacadas em azul



As áreas de trabalho privativas, isto é, os gabinetes/salas de gerências, salas de reuniões exclusivas e as áreas de escritório, serão contabilizadas pela área de piso do ambiente, incluindo as áreas para circulação de pessoas entre as estações de trabalho, quando delimitadas por vedações verticais (Figura 4). A mesma regra deverá ser observada nos casos de áreas de trabalho abertas que sejam utilizadas apenas para fins de atividades de escritório.

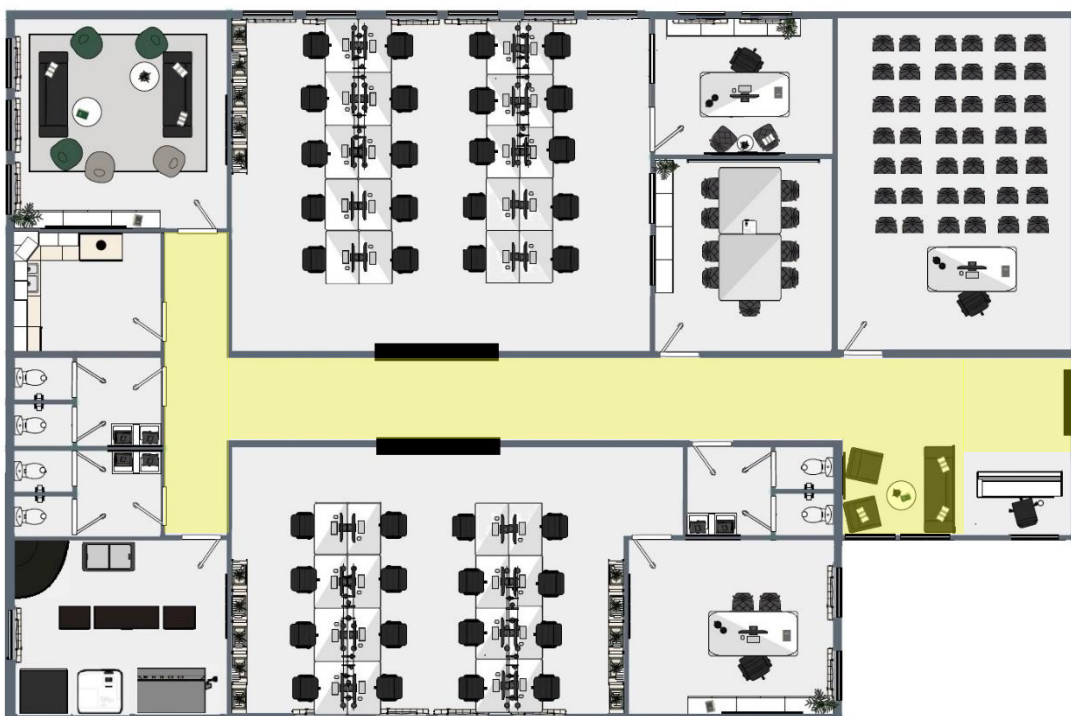
Nos casos de escritórios semiabertos, cuja área seja conectada a espaços de atendimento ao público, por exemplo, poderá ser considerada a face frontal das mesas de trabalho para fins de delimitação do espaço. Já nos casos de escritórios abertos inseridos em áreas de circulação de pessoas, como, por exemplo, em recepções, deverá ser considerada a área em torno da estação de trabalho.

Figura 5 - Conjunto de áreas de apoio de uso comum destacadas em roxo



As áreas de apoio de uso comum delimitadas por vedações verticais serão contabilizadas pela área de piso dos ambientes (Figura 5). Já no caso de áreas de apoio abertas ou semiabertas conectadas a áreas de circulação de pessoas, deverá ser considerada a área em torno dos móveis auxiliares do espaço.

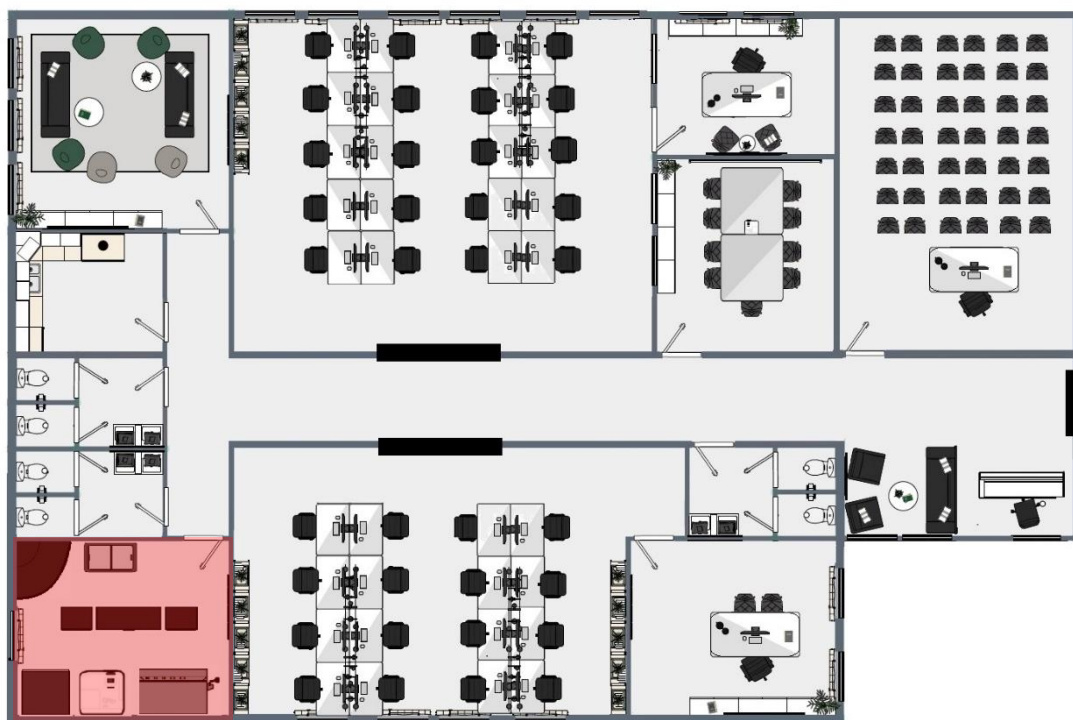
Figura 6 - Conjunto de áreas comuns destacadas em amarelo



As áreas comuns voltadas à circulação de pessoas, tais como corredores, *hall* de entrada, escadas, elevadores, entre outras, serão contabilizadas pelos limites dos ambientes por elas conectados, excluindo-se deste cálculo as áreas de trabalho privativas e as áreas de apoio que sejam integradas a estas áreas de circulação sem vedações verticais (Figura 6).

Para dimensionamento da metragem dos espaços de circulação verticais, isto é, escadas, patamares, rampas de acesso e poços de elevadores, deverão ser observadas regras específicas: as escadas e/ou rampas deverão ser contabilizadas pela área de sua construção em todos os pavimentos; as áreas dos patamares deverão ser somadas para todos os andares; e os poços de elevadores deverão ser contabilizados apenas uma vez, dado que se tratam de espaços vazios nos demais pavimentos.

Figura 7 - Área técnica de uso comum destacada em vermelho



As áreas técnicas de infraestrutura do imóvel serão contabilizadas pela área de piso, caso estejam delimitadas por vedações verticais (Figura 7). Caso contrário, deverá ser considerada a área em torno dos equipamentos.

Em caso de dúvidas quanto ao dimensionamento das áreas no Termo de Compartilhamento de Imóveis, poderá ser solicitado o suporte da SCI.

1.3. Modelo auxiliar para dimensionamento de áreas

Foi elaborada uma Planilha de Dimensionamento do Compartilhamento a fim de auxiliar nos cálculos necessários para formalização do Termo. A ferramenta está disponível no endereço <https://www.mg.gov.br/planejamento>, juntamente com demais materiais de apoio.

Na aba “Dimensionamento Área”, deverão ser preenchidos os campos em amarelo, conforme exemplo abaixo:

Figura 8 - Ferramenta auxiliar para dimensionamento de áreas

QUADRO DE DIMENSIONAMENTO DAS ÁREAS GERAIS		QUADRO DE DIMENSIONAMENTO DAS ÁREAS PRIVATIVAS		
Tipo de área	Área (m²)	Partícipes	Área Privativa (m²)	Percentual de Ocupação (%)
Área do terreno	500	Partícipe X	200	17%
Área total construída	1750	Partícipe Y	300	25%
Área dos espaços comuns	20	Partícipe Z	700	58%
Área dos espaços de apoio	500			0%
Área privativa total	1200			0%
Área técnica	30			0%
				0%
				0%
				0%
				0%
				0%
				0%
		TOTAL	1200	100%

INÍCIO

DIMENSIONAMENTO ÁREA

DIMENSIONAMENTO POPULAÇÃO

FATOR DE REPRESENTAÇÃO

Os campos em cinza serão calculados automaticamente, a partir das variáveis inseridas. Assim, a área total construída é dada pelo somatório das áreas privativas, a área dos espaços comuns, dos espaços de apoio e a área técnica.

2. DIMENSIONAMENTO DA POPULAÇÃO CONSIDERADA DO IMÓVEL

A identificação da população considerada do imóvel é imprescindível para o cálculo do padrão de ocupação, considerando a possibilidade de jornadas de trabalho em tempo integral ou reduzido, conforme definições a seguir:

- **Jornada de trabalho integral:** considera-se o total de servidores, empregados, terceirizados e estagiários, em regime presencial, que realizam um expediente igual ou superior a 6 (seis) horas diárias de trabalho, demandando, portanto, estações de trabalho exclusivas.
- **Jornada de trabalho reduzida:** considera-se o total de servidores, empregados, terceirizados e estagiários, em regime presencial, que realizam um expediente

inferior a 6 (seis) horas diárias de trabalho e, portanto, não demandam estações de trabalho exclusivas.

Além disso, é necessário determinar o quantitativo de servidores, empregados, terceirizados e estagiários em regime de trabalho remoto, uma vez que esta modalidade permite as configurações de teletrabalho integral ou híbrido, conforme definições a seguir:

- **Teletrabalho integral:** considera-se o total de servidores, empregados, terceirizados e estagiários que realizam sua jornada de trabalho de forma totalmente remota e, portanto, não demandam estações de trabalho no imóvel. Sendo assim, não são incluídos no cálculo da população considerada.
- **Híbrido:** considera-se o total de servidores, empregados, terceirizados e estagiários que realizam sua jornada de trabalho parcialmente remota, podendo ou não demandar estações de trabalho exclusivas.

Por população considerada, entende-se a soma do total de postos de trabalho em regime integral e do total dos postos em teletrabalho com estação exclusiva, somado a 50% dos postos de trabalho em regime reduzido e 50% dos postos em teletrabalho sem estação exclusiva.

Esse cálculo poderá ser realizado a partir da Planilha de Dimensionamento do Compartilhamento, na aba “Dimensionamento População”, conforme exemplo a seguir:

Figura 9 - Ferramenta auxiliar para dimensionamento da população considerada

QUADRO DE DIMENSIONAMENTO DA POPULAÇÃO DO IMÓVEL POR TIPO DE JORNADA DE TRABALHO						
Partícipes	Presencial <u>igual</u> ou maior que 6 horas diárias	Presencial <u>menor</u> que 6 horas diárias	Teletrabalho <u>com</u> estação exclusiva	Teletrabalho <u>sem</u> estação exclusiva	Total de postos de trabalho	População considerada
Partícipe X	16	4	0	6	26	21
Partícipe Y	24	6	3	2	35	31
Partícipe Z	70	10	7	2	89	83
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
TOTAL	110	20	10	10	150	135

INICIO
DIMENSIONAMENTO ÁREA
DIMENSIONAMENTO POPULAÇÃO
FATOR DE REPRESENTAÇÃO
+
:
◀

Todos os ocupantes do imóvel, sejam estes órgãos ou entidades da Administração Pública Estadual, de outros entes da federação ou terceiros (empresas privadas,

associações etc.), deverão informar seus respectivos quantitativos de colaboradores que realizam expediente contínuo ou parcial no imóvel.

O cálculo da população considerada também poderá ser realizado por meio da aplicação da fórmula abaixo:

$$\text{Pop. consid.} = \text{Tot. integral} + (\text{Tot. reduzido} \times 0,5) + \text{Tot. est. exclusiva.} + (\text{Tot. sem est. exclusiva} \times 0,5)$$

$$\text{Pop. consid.} = 110 + (20 \times 0,5) + 10 + (10 \times 0,5)$$

$$\text{Pop. consid.} = 110 + 10 + 10 + 5$$

$$\text{Pop. consid.} = 135$$

Também é possível determinar a população considerada para cada ocupante do imóvel, conforme exemplo a seguir:

a) Partícipe X

$$\text{Pop. consid.} = \text{Tot. integral} + (\text{Tot. reduzido} \times 0,5) + \text{Tot. est. exclusiva.} + (\text{Tot. sem est. exclusiva} \times 0,5)$$

$$\text{Pop. consid.} = 16 + (4 \times 0,5) + 0 + (6 \times 0,5)$$

$$\text{Pop. consid.} = 16 + 2 + 0 + 3$$

$$\text{Pop. consid.} = 21$$

b) Partícipe Y

$$\text{Pop. consid.} = \text{Tot. integral} + (\text{Tot. reduzido} \times 0,5) + \text{Tot. est. exclusiva.} + (\text{Tot. sem est. exclusiva} \times 0,5)$$

$$\text{Pop. consid.} = 24 + (6 \times 0,5) + 3 + (2 \times 0,5)$$

$$\text{Pop. consid.} = 24 + 3 + 3 + 1$$

$$\text{Pop. consid.} = 31$$

c) Partícipe Z

$$\text{Pop. consid.} = \text{Tot. integral} + (\text{Tot. reduzido} \times 0,5) + \text{Tot. est. exclusiva.} + (\text{Tot. sem est. exclusiva} \times 0,5)$$

$$\text{Pop. consid.} = 70 + (10 \times 0,5) + 7 + (2 \times 0,5)$$

$$\text{Pop. consid.} = 70 + 5 + 7 + 1$$

$$\text{Pop. consid.} = 83$$

3. METODOLOGIA PARA DEFINIÇÃO DO GESTOR

O gestor é aquele partícipe responsável por gerir e fiscalizar o cumprimento de todas as disposições previstas no Termo de Compartilhamento, bem como por garantir a boa execução dos contratos comuns necessários à utilização, conservação e manutenção do imóvel compartilhado, podendo assumir ainda a responsabilidade pelo pagamento prévio destas despesas, com posterior rateio entre os demais ocupantes.

A definição do gestor poderá ser realizada por meio do cálculo do fator de representação, isto é, o percentual de representação de cada ocupante do imóvel no compartilhamento, considerando as variáveis “área de trabalho privativa” e “população considerada”, ou, alternativamente, por meio de eleição com a participação dos representantes de cada partícipe.

Caso se opte pela utilização do fator de representação, deverá ser adotada a seguinte fórmula:

$$\text{Fator de representação} = \left(\frac{\text{área privativa ocupada}}{\text{área privativa total}} \times \text{Peso 1} \right) + \left(\frac{\text{população considerada}}{\text{população considerada total}} \times \text{Peso 2} \right)$$

Os pesos dos critérios de população e área poderão ser definidos de acordo as especificidades de cada imóvel, considerando o percentual de influência de cada critério no montante de contratos de prestação de serviços, tais como energia, água e esgoto, telefonia, limpeza, portaria, vigilância, entre outros. Por exemplo, em um imóvel com 10 (dez) despesas compartilhadas, das quais 6 (seis) são influenciadas, majoritariamente, pela área e 4 (quatro) pela população, considerar os fatores 60% e 40%, respectivamente.

Após esta definição, deverá ser calculado o fator de representação de cada partícipe, conforme exemplo abaixo:

a) Partícipe X

$$\text{Fator de representação} = \left(\frac{\text{área privativa ocupada}}{\text{área privativa total}} \times 60\% \right) + \left(\frac{\text{população considerada}}{\text{população considerada total}} \times 40\% \right)$$

$$\text{Fator de representação} = \left(\frac{200}{1200} \times 0,6 \right) + \left(\frac{21}{135} \times 0,4 \right)$$

$$\text{Fator de representação} = 0,1622 \text{ ou } 16,22\%$$

b) Partícipe Y

$$\text{Fator de representação} = \left(\frac{\text{área privativa ocupada}}{\text{área privativa total}} \times 60\% \right) + \left(\frac{\text{população considerada}}{\text{população considerada total}} \times 40\% \right)$$

$$\text{Fator de representação} = \left(\frac{300}{1200} \times 0,6 \right) + \left(\frac{31}{135} \times 0,4 \right)$$

$$\text{Fator de representação} = 0,2418 \text{ ou } 24,18\%$$

c) Partícipe Z

$$\text{Fator de representação} = \left(\frac{\text{área privativa ocupada}}{\text{área privativa total}} \times 60\% \right) + \left(\frac{\text{população considerada}}{\text{população considerada total}} \times 40\% \right)$$

$$\text{Fator de representação} = \left(\frac{700}{1200} \times 0,6 \right) + \left(\frac{83}{135} \times 0,4 \right)$$

$$\text{Fator de representação} = 0,5959 \text{ ou } 59,6\%$$

Recomenda-se, então, que o gestor seja aquele que obtiver o maior fator de representação. Logo, no exemplo acima, o gestor do Termo de Compartilhamento seria o Partícipe Z.

A Planilha de Dimensionamento do Compartilhamento está programada para realizar esse cálculo automaticamente, na aba “Fator de Representação”, conforme exemplo abaixo:

Figura 10 - Ferramenta auxiliar para determinação do gestor

PARÂMETROS	
Área	População
60%	40%

FATOR DE REPRESENTAÇÃO	
Partícipes	Fator de Representação (%)
Partícipe X	16%
Partícipe y	24%
Partícipe Z	60%
	0%
	0%
	0%
	0%
	0%
	0%
	0%
GESTOR DO TERMO DE COMPARTILHAMENTO	Partícipe Z

NÍCIO	DIMENSIONAMENTO ÁREA	DIMENSIONAMENTO POPULAÇÃO	FATOR DE REPRESENTAÇÃO	+
-------	----------------------	---------------------------	------------------------	---

No exemplo acima, foram considerados os percentuais de 60% e 40%, respectivamente. Esses valores poderão ser alterados nas células em amarelo.

4. METODOLOGIA PARA RATEIO DE DESPESAS COMUNS

O rateio de despesas compreende a metodologia para divisão das despesas comuns proporcionalmente entre todos os ocupantes do imóvel, a partir da adoção do(s) critério(s) que influenciam diretamente no valor do serviço, como, por exemplo:

- o fator de representação, que considera área privativa e população em proporções que gerem equidade no rateio;
- a área privativa em uso por cada ocupante em relação à área privativa total do imóvel;
- a população de cada ocupante em relação à população total do imóvel;

- d) as especificidades de uso, tais como o consumo diferenciado de energia elétrica;
- e) a divisão igualitária entre os partícipes, independentemente da variação de área e população;
- f) considerando a divisão por contas, em que cada ocupante assume despesas específicas.

A escolha do(s) critério(s) a ser(em) adotado(s) deverá levar em consideração a natureza da despesa, avaliando-se, objetivamente, quais fatores são mais determinantes na composição do seu valor. Abaixo, serão apresentados alguns exemplos de metodologias para rateio de despesas nos imóveis compartilhados:

4.1. Fornecimento de água e tratamento de esgoto

Parâmetro: população principal (ou considerada)

Fórmula - Representa o valor total correspondente a cada partícipe:

$$\frac{\text{valor da despesa}}{\text{população principal total}} \times \text{população principal de cada partícipe}$$

4.2. Fornecimento de energia elétrica

Parâmetro: área e usuários efetivos (OPÇÃO 1)

Fórmula 1 - Representa o valor da despesa com fornecimento de energia para cada m²:

$$\frac{\text{valor da despesa}}{\text{área total do imóvel}}$$

Fórmula 2 - Representa o valor de energia elétrica correspondente à área privativa de cada partícipe:

$$\text{valor do m}^2 \times \text{área de trabalho privativa}$$

Fórmula 3 - Representa o valor correspondente às áreas utilizadas por todos os partícipes, rateado pelo número de usuários efetivos:

$$\frac{(\text{valor do m}^2 \times \text{área de uso comum})}{\text{população principal total}} \times \text{população principal de cada partícipe}$$

Fórmula final - Representa o valor total correspondente a cada partícipe:

$$\text{resultado da Fórmula 2} + \text{resultado da Fórmula 3}$$

Parâmetro: área (OPÇÃO 2)

Fórmula 1 - Representa o valor da despesa com fornecimento de energia para cada m²:

$$\frac{\text{valor da despesa}}{\text{área total do imóvel}}$$

Fórmula 2 - Representa o valor de energia elétrica correspondente à área privativa de cada partícipe:

$$\text{valor do m}^2 \times \text{área de trabalho privativa}$$

Fórmula 3 - Representa o valor correspondente às áreas utilizadas por todos os partícipes, rateado de forma igualitária:

$$\frac{(\text{valor do m}^2 \times \text{área de uso comum})}{\text{n}^\circ \text{ de partícipes}}$$

Fórmula final - Representa o valor total correspondente a cada partícipe:

$$\text{resultado da Fórmula 2} + \text{resultado da Fórmula 3}$$

Parâmetro: 50% área e 50% população (OPÇÃO 3)

Fórmula 1 - Mensura o fator de representatividade de cada partícipe em relação à área do imóvel (RA):

$$\frac{\text{Área privativa} + \frac{\text{Área de uso comum}}{\text{n}^\circ \text{ de partícipes}}}{\text{Área total}}$$

Fórmula 2 - Mensura o fator de representatividade de cada partícipe em relação à população do imóvel (RP):

$$\frac{\text{População privativa (ou considerada) do partícipe}}{\text{População privativa (ou considerada) total}}$$

Fórmula final - Representa o valor total correspondente a cada partícipe:

$$(\text{valor da despesa} \times \text{RA} \times 50\%) + (\text{valor da despesa} \times \text{RP} \times 50\%)$$

Obs.: Caso algum partícipe utilize recursos especiais que necessitem de um maior consumo de energia, sugere-se que sejam adotados parâmetros específicos.

4.3. Telefonia fixa

Parâmetro: número de telefones usuários efetivos

Fórmula 1 - Representa o valor correspondente ao total de telefones de cada partícipe:

$$\frac{\text{valor da despesa}}{\text{nº total de telefones no imóvel}} \times \text{nº de telefones de cada partícipe}$$

Fórmula 2 - Representa o valor correspondente aos telefones de uso comum:

$$\frac{\text{valor da despesa}}{\text{nº total de telefones no imóvel}} \times \text{nº de telefones de uso comum}$$

Fórmula 3 - Representa o valor correspondente aos telefones de uso comum, rateado pelo número de usuários:

$$\frac{\text{valor para os telefones de uso comum}}{\text{população principal do imóvel}} \times \text{população principal de cada partícipe}$$

Fórmula final - Representa o valor total correspondente a cada partícipe:

$$\text{resultado da Fórmula 1} + \text{resultado da Fórmula 3}$$

4.4. Internet

Parâmetro: número de computadores e usuários efetivos

Fórmula 1 - Representa o valor correspondente ao total de computadores de cada partícipe:

$$\frac{\text{valor da despesa}}{\text{nº total de computadores no imóvel}} \times \text{nº de computadores de cada partícipe}$$

Fórmula 2 - Representa o valor correspondente aos computadores de uso comum:

$$\frac{\text{valor da despesa}}{\text{nº total de computadores no imóvel}} \times \text{nº de computadores de uso comum}$$

Fórmula 3 - Representa o valor correspondente aos computadores de uso comum, rateado pelo número de usuários:

$$\frac{\text{valor para os computadores de uso comum}}{\text{população principal do imóvel}} \times \text{população principal de cada partícipe}$$

Fórmula final - Representa o valor total correspondente a cada partícipe:

$$\text{resultado da Fórmula 1} + \text{resultado da Fórmula 3}$$

4.5. Manutenção de elevadores

Parâmetro: usuários efetivos

Fórmula 1 - Representa o valor total correspondente a cada partícipe, rateado pelo número de usuários efetivos:

$$\frac{\text{valor da despesa}}{\text{população principal total}} \times \text{população principal de cada partícipe}$$

Obs.: Caso o gestor do compartilhamento entenda que a variação no quantitativo de pessoas não tenha grande influência sobre o valor da despesa, sugere-se que esta seja rateada igualmente entre todos os partícipes.

4.6. Manutenção de computadores

Parâmetro: número de computadores e usuários efetivos

Fórmula 1 - Representa o valor correspondente ao total de computadores de cada partícipe:

$$\frac{\text{valor da despesa}}{\text{nº total de computadores no imóvel}} \times \text{nº de computadores de cada partícipe}$$

Fórmula 2 - Representa o valor correspondente aos computadores de uso comum:

$$\frac{\text{valor da despesa}}{\text{nº total de computadores no imóvel}} \times \text{nº de computadores de uso comum}$$

Fórmula 3 - Representa o valor correspondente aos computadores de uso comum, rateado pelo número de usuários:

$$\frac{\text{valor para os computadores de uso comum}}{\text{população principal do imóvel}} \times \text{população principal de cada partícipe}$$

Fórmula final - Representa o valor total correspondente a cada partícipe:

$$\text{resultado da Fórmula 1} + \text{resultado da Fórmula 3}$$

4.7. Limpeza e conservação

Parâmetro: área e usuários efetivos

Fórmula 1 - Representa o valor da despesa com limpeza e conservação para cada m²:

$$\frac{\text{valor da despesa}}{\text{área total do imóvel}}$$

Fórmula 2 - Representa o valor correspondente à área de trabalho privativa de cada partícipe:

$$\text{valor do m}^2 \times \text{área de trabalho privativa}$$

Fórmula 3 - Representa o valor correspondente às áreas utilizadas por todos os partícipes, rateado pelo número de usuários:

$$\frac{(\text{valor do m}^2 \times \text{área de uso comum})}{\text{população principal total}} \times \text{população principal de cada partícipe}$$

Fórmula final - Representa o valor total correspondente a cada partícipe:

$$\text{resultado da Fórmula 2} + \text{resultado da Fórmula 3}$$

Obs.: Caso o gestor do compartilhamento entenda que a variação no quantitativo de pessoas não tenha grande influência sobre o valor da área de uso comum, sugere-se que esta seja rateada igualmente entre todos os partícipes.

4.8. Vigilância e portaria

Parâmetro: área

Fórmula 1 - Representa o valor da despesa para cada m²:

$$\frac{\text{valor da despesa}}{\text{área total do imóvel}}$$

Fórmula 2 - Representa o valor da despesa com vigilância e portaria correspondente à área privativa de cada partícipe:

$$\text{valor do m}^2 \times \text{área de trabalho privativa}$$

Fórmula 3 - Representa o valor da despesa com vigilância e portaria correspondente às áreas utilizadas por todos os partícipes, rateado pelo número de partícipes:

$$\frac{(\text{valor do m}^2 \times \text{área de uso comum})}{n^{\circ} \text{ de partícipes}}$$

Fórmula final - Representa o valor total correspondente a cada partícipe:

resultado da Fórmula 2 + resultado da Fórmula 3