



BAHIAINVESTE

CONCORRÊNCIA Nº [●]

Processo Administrativo: [●]

ARRENDAMENTO DO GRANDE HOTEL DE JUAZEIRO

ANEXO VI – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO



SUMÁRIO

1. REGRAS GERAIS	3
2. FATOR DE DESEMPENHO (FDE)	3
3. ÍNDICES	4
3.1. Índice de Conformidade (IC)	4
3.2. Índice de Disponibilidade (ID)	5
3.3. Procedimento de obtenção do Fator de Desempenho (FDE)	9
3.4. Aplicação do Fator de Desempenho (FDE)	9
4. RESOLUÇÃO DO CONTRATO	10



1. REGRAS GERAIS

O Sistema de Mensuração de Desempenho (SMD) compreende o conjunto de metas, padrões de qualidade, formas de aferição e periodicidade para a avaliação da qualidade das atividades desempenhadas pela ARRENDATÁRIA, conforme disposto no CONTRATO, em especial neste ANEXO.

O Sistema de Mensuração de Desempenho (SMD) destina-se a fixar o nível de qualidade mínimo desejado pelo ARRENDANTE e a permitir a aferição do desempenho da ARRENDATÁRIA em suas atividades e possibilitar o cálculo do FATOR DE DESEMPENHO (FDE).

O Fator de Desempenho (FDE) é o resultado da ponderação do valor aferido por 2 (dois) indicadores de desempenho: Índice de Conformidade (IC) e Índice de Disponibilidade (ID).

A avaliação realizada pelo ARRENDANTE consistirá na aferição do desempenho, de acordo com os 2 (dois) indicadores que, juntos, possibilitarão a mensuração do desempenho da ARRENDATÁRIA na execução do CONTRATO.

Para as áreas com baixo desempenho na qualidade da atividade mensurada, a ARRENDATÁRIA deverá desenvolver um Plano de Ação, baseado em estudo técnico, para suprir as deficiências apontadas.

Para fins do presente documento, os termos quando empregadas, no singular ou no plural, em letras maiúsculas, terão os significados indicados no EDITAL ou no ANEXO II - MINUTA DE CONTRATO, salvo se do contexto resultar sentido claramente diverso.

2. FATOR DE DESEMPENHO (FDE)

O Fator de Desempenho (FDE) não elimina ou substitui, mas sim, complementa outros mecanismos e ações de fiscalização do ARRENDANTE no âmbito do ARRENDAMENTO.

A mensuração e aferição da qualidade do resultado será obtido por meio do resultado dos seguintes indicadores:

- Índice de Conformidade (IC): avalia a conformidade em relação às exigências de normas de qualidade, de legislação, alvarás de funcionamento do GHJ; e



- Índice de Disponibilidade (ID): avalia o grau de disponibilidade da infraestrutura do GHJ.

As avaliações para obtenção do FDE serão aplicadas especificamente para a ÁREA DO ARRENDAMENTO, sob gestão da ARRENDATÁRIA.

A partir do 3º (terceiro) ano do ARRENDAMENTO, inclusive, o ARRENDANTE poderá realizar a primeira avaliação anual do alcance das metas estabelecidas em relação ao FDE, sendo que nesta primeira avaliação não serão aplicados os percentuais de FDE previstos neste ANEXO. Entretanto, a ARRENDATÁRIA deverá atender as melhorias e correções indicadas decorrentes de eventuais descumprimentos ou falhas de conformidade, apresentando Plano de Ação específico.

A partir da finalização da segunda avaliação anual (4º ano do ARRENDAMENTO), do alcance das metas estabelecidas em relação ao FDE, caso existam falhas de conformidades ou inadimplência na execução do ARRENDAMENTO, poderão ser aplicadas as disposições contidas no item 3.4 deste ANEXO.

As verificações, mensurações e aferições da qualidade da infraestrutura poderão ocorrer a qualquer tempo, sendo que as avaliações serão consolidadas pelo ARRENDANTE anualmente.

3. ÍNDICES

O **Fator de Desempenho (FDE)** será composto pelos seguintes indicadores, o **Índice de Conformidade (IC)**, e o **Índice de Desempenho (ID)**:

O resultado do **FDE** será obtido por meio da seguinte fórmula:

$$\mathbf{FDE = (0,3 \times IC) + (0,7 \times ID)}$$

3.1. Índice de Conformidade (IC)

O **Índice de Conformidade (IC)** retratará a aderência das atividades com as obrigações regulatórias, legais e contratuais aplicáveis. Ele é obtido por meio da apresentação de cadastros, laudos técnicos e certidões, e avalia a conformidade em relação às exigências de normas, de qualidade, de legislação e alvarás de funcionamento dos diversos serviços existentes no GHJ.

A nota dada a cada item será binária, ou seja, caso a ARRENDATÁRIA apresente o certificado, laudo, apólice ou certidão exigidos, de maneira completa e demonstrando o



pleno cumprimento dos requerimentos de cada um dos itens indicados, a nota será equivalente a 1 (um), caso contrário a nota será equivalente a 0 (zero).

O IC será calculado a partir da média aritmética das notas dos seguintes itens elencados na Tabela 1

TABELA 1 - IC

Nº	ITEM	PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO	FREQUÊNCIA DA AVALIAÇÃO	MÉTRICA DE AVALIAÇÃO	
				0	1
1	Resíduos	Apresentar documentos que comprovem a correta dispensação dos resíduos, em observação às resoluções e instruções normativas de órgãos ambientais aplicáveis	Semestral	1 – Cumprimento 0 – Não cumprimento	
2	Seguros	Apresentar cópia das apólices de seguro vigentes em atendimento aos limites mínimos de indenização	Anual	1 – Cumprimento 0 – Não cumprimento	
3	Segurança contra incêndio e pânico	Apresentar o Laudo de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) e documento de formação e treinamento da brigada de incêndio, se exigível	Conforme legislação/ validade	1 – Cumprimento 0 – Não cumprimento	
4	Licença Ambiental	Apresentar comprovante do certificado de licença válido	Conforme legislação/ validade	1 – Cumprimento 0 – Não cumprimento	
5	Alvarás	Apresentar os alvarás de funcionamento e da vigilância sanitária, conforme o caso	Conforme legislação/ validade	1 – Cumprimento 0 – Não cumprimento	

3.2. Índice de Disponibilidade (ID)

O **Índice de Disponibilidade (ID)** foi elaborado para retratar a disponibilidade do GHJ. A avaliação de disponibilidade gera um indicador de disponibilidade correspondente.

Procedimento de Avaliação: O indicador é avaliado por meio da verificação, independente, dos seus itens. De acordo com a avaliação que tiver, cada item irá receber uma nota, na escala de 1 (um) a 5 (cinco), nos seguintes termos:

TABELA 2 – Notas

Conceito	Nota
Ruim	1 (Um)
Regular	2 (Dois)
Bom	3 (Três)
Muito Bom	4 (Quatro)



Ótimo

5 (Cinco)

O valor resultante da média aritmética dos itens constantes de um mesmo indicador irá fornecer a Nota de Adequação (NA) relativa ao indicador.

O Índice de Disponibilidade é obtido a partir da Nota de Adequação, de acordo com os seguintes parâmetros:

TABELA 3 – NA

Nota de Adequação (NA)	Índice de Disponibilidade (ID)
$NA < 1$	0
$1 \leq NA < 2$	0.3
$2 \leq NA < 3$	0.5
$3 \leq NA < 4$	0.8
$NA \geq 4$	1

A frequência da avaliação será anual, podendo ocorrer vistorias mais de uma vez durante um mesmo ano, de modo que a Nota de Adequação consistirá na média aritmética das notas obtidas em cada vistoria ocorrida naquele mesmo ano.

Modelo de Avaliação – Vistorias: O modelo de avaliação seguinte deverá ser utilizado para a realização de vistorias em todos os itens especificados no Índice de Disponibilidade. Foi definido, para cada item, o que deve ser entendido como suficiente para a atribuição da nota de adequação “Ótimo”.

TABELA 4 – ID

Item	Check List	Nota de Adequação					Definição da Nota de Adequação "Ótimo"	Nota Final
		Ruim	Regular	Bom	Muito Bom	Ótimo		
		1	2	3	4	5		
1	Alvenaria Adequada						A alvenaria deve estar em conformidade com as condições de projeto. Sem a presença de qualquer tipo de defeito: infiltrações nas paredes, rachaduras,	



								estruturas metálicas aparentes, etc.	
2	Vitrificados Adequados	Vidros e Espelhos						Os vidros, espelhos, outros materiais vitrificados, não devem estar quebrados, nem possuir trincas, ou qualquer outro tipo de defeito.	
3	Sinalização Adequada	Placas indicativas em toda a dependência do GHJ, e pinturas indicativas						A sinalização deve estar visível (sem a presença de qualquer objeto na frente), legível, em boas condições de pintura, sem adesivos "soltando".	
4	Materiais Metálicos/Madeira Adequados	Portas, Portões, Janelas, Corrimões, Gradis, Barras de Segurança e Contenção						Todos os Materiais Metálicos/Madeira que necessitam de pintura devem estar pintados, sem ferrugem, devidamente fixos, sem qualquer outro tipo de defeito aparente.	
5	Elementos de Preenchimento Adequados	<i>Dry Wall</i> , Juntas de Dilatação, Impermeabilizantes						Os elementos de Preenchimento devem estar em conformidade com as condições de projeto, sem qualquer defeito aparente.	
6	Revestimentos Adequados	Pinturas, Rebocos, Forros, Elementos de pedra (Granitos, Mármore, etc.), Ladrilhos e azulejos, Revestimentos em Madeira						Os revestimentos devem estar em condições de uso, sem qualquer tipo de defeito. Ex.: toda a área "Pintada" do GHJ deve estar pintada, nenhum elemento de pedra quebrado ou com rachaduras, azulejos trincados, etc.	



7	Entulhos Inacessíveis	Não deve ser permitido o acesso comum a entulhos prediais civis						Os entulhos dispostos em locais adequados	
8	Iluminação Geral Adequada	Lâmpadas, Luminárias, Refletoras, Postes de iluminação						As lâmpadas, luminárias ou qualquer outro tipo de elemento iluminador operando e sem qualquer tipo de defeito.	
9	Instalações Hidro-Sanitárias Adequadas	Pias, Lavatórios, Chuveiros, Registros, Bombas, Vasos, mictórios, torneiras, reservatórios, sistema de distribuição de água fria, sistema drenante de água pluvial, sistema de esgoto						O sistema hidráulico geral do GHJ deve estar funcionando e sem qualquer tipo de defeito. Ex.: vasos trincados, torneiras vazando, filtros entupidos, etc.	
10	Combate à Incêndio Adequado	Itens componentes do sistema de combate à incêndio, tais como Extintores, Mangueiras de Incêndio, etc						O sistema de combate a Incêndio deve estar pronto para operação e sem qualquer problema/avaria. Exs. de inadequação: extintores fora do prazo de validade, etc.	
11	Cobertura adequada	Telhas, calhas, rufos, platibandas, estrutura metálica/madeira de sustentação						A cobertura sem qualquer tipo de defeitos e infiltrações.	
12	Áreas verdes adequadas	Gramas, Jardins e plantas vivas, poda adequada, presença de dejetos nos jardins e plantas						As gramas, plantas e jardins vivos com poda adequada, com água suficiente para sua sobrevivência e limpos.	



3.3. Procedimento de obtenção do Fator de Desempenho (FDE)

O ARRENDANTE deverá calcular o Índice de Conformidade (IC), e o Índice de Disponibilidade (ID), conforme explicitado neste documento e de acordo com as periodicidades indicadas.

De posse dos índices calculados segundo a metodologia definida neste documento, a ARRENDATÁRIA poderá avaliar os resultados obtidos e tomar as ações necessárias para a correção de eventuais desvios.

Concluído o período de avaliação, o ARRENDANTE, de posse dos resultados e dados coletados de todos os índices, providenciará a elaboração do Relatório de Qualidade da execução do CONTRATO, contendo os dados e os resultados que permitirão a obtenção do Fator de Desempenho (FDE) do período avaliado.

Este relatório será estruturado da seguinte forma: cada um dos Índices fornecerá uma nota, situada entre 0 (zero) e 1 (um). A partir dos resultados de cada um dos Índices, será possível obter o FDE, conforme a fórmula a seguir:

$$\text{FDE} = (0,3 \times \text{IC}) + (0,7 \times \text{ID})$$

O FDE também será um número entre 0 (zero) e 1 (um).

3.4. Aplicação do Fator de Desempenho (FDE)

A partir do resultado do Fator de Desempenho (FDE) apresentado nos Relatórios de Qualidade anuais, a ARRENDATÁRIA estará sujeita à aplicação de percentual de majoração da PARCELA FIXA, válido apenas para o ano subsequente ao avaliado, observados os intervalos indicados na tabela abaixo.

A partir dos resultados da segunda avaliação anual, o valor da PARCELA FIXA será calculado com base no resultado do FDE, de acordo com os seguintes parâmetros:

TABELA 5 – Fator de Desempenho (FDE)

FDE apurado	Percentual adicional da PARCELA FIXA para o ano subsequente ao avaliado
Abaixo de 0,5	50%
Entre 0,5 e 0,699	35%
Entre 0,7 e 0,899	20%
Igual a 0,9 ou acima de 0,9	0%



4. RESOLUÇÃO DO CONTRATO

Caso a ARRENDATÁRIA, nas avaliações realizadas ao longo do CONTRATO, obtenha FDE inferior a 0,5 (cinco décimos), por 3 (três) anos consecutivos ou por 6 (seis) anos não consecutivos, o ARRENDANTE poderá instaurar processo administrativo, com vistas à resolução do CONTRATO.