



PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

CONTRATO Nº [●]/2025

CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025

ANEXO E

INDICADORES DE DESEMPENHO

**CONCESSÃO ADMINISTRATIVA PARA A CONSTRUÇÃO, REFORMA, ADEQUAÇÃO, MANUTENÇÃO,
CONSERVAÇÃO, GESTÃO E OPERAÇÃO DO CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS**

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. CONSIDERAÇÕES GERAIS	3
3. PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO	3
4. PERÍODO DE MEDIÇÃO E PRAZOS	4
5. FISCALIZAÇÃO E RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO	5
6. INDICADORES DE DESEMPENHO.....	7
7. APÊNDICE INTEGRANTE DESTE ANEXO	31
7.1 ANEXO E - APÊNDICE I – CADERNO DE PATOLOGIAS	31

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

1. INTRODUÇÃO

1.1. O desempenho operacional da CONCESSIONÁRIA será determinado por meio dos INDICADORES DE DESEMPENHO, conforme a sistemática e periodicidade de mensuração apresentadas neste ANEXO.

1.2. O ÍNDICE DE DESEMPENHO GERAL (IDG) terá como função mensurar, objetivamente, a aderência dos SERVIÇOS aos níveis qualitativos e quantitativos exigidos da CONCESSIONÁRIA, servindo como componente para o cálculo da CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL EFETIVA devida à CONCESSIONÁRIA, nos termos do CONTRATO, do ANEXO F – MECANISMO DE PAGAMENTO e em conjunto com o disposto neste ANEXO. Esta avaliação deverá abranger todas as QUADRAS constantes na ÁREA DA CONCESSÃO.

2. CONSIDERAÇÕES GERAIS

2.1. Sem prejuízo da eventual coleta de dados diretamente pelo VERIFICADOR INDEPENDENTE, a CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar para o VERIFICADOR INDEPENDENTE todas as informações e documentação necessárias ao cômputo dos indicadores estabelecidos no presente ANEXO. Caso este requisito não seja atendido, o VERIFICADOR INDEPENDENTE considerará o pior resultado para o cômputo deste(s) indicador(es), obtendo-se nota igual a zero.

2.2. O VERIFICADOR INDEPENDENTE deverá justificar e demonstrar através de registros (fotos, registros de medição etc.), sempre que aplicável, todas as não conformidades, irregularidades ou inadequações que, porventura, tenham sido por ele identificadas.

2.3. O VERIFICADOR INDEPENDENTE não substitui e nem afasta o exercício do poder de fiscalização da ARSESP no âmbito da CONCESSÃO, que poderá realizar inspeções, vistorias e outras medidas que julgar necessárias para acompanhar o processo de mensuração de desempenho realizado pelo VERIFICADOR INDEPENDENTE, cabendo a ela a aprovação do RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO.

3. PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO

3.1. Como fator de desempenho será utilizado o **Índice de Desempenho Geral (IDG_s)**, que será calculado a partir da avaliação e ponderação dos seguintes índices de desempenho, conforme modelo de cálculo apresentado no capítulo 6:

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

- Índice de Qualidade (IQU), correspondente ao grupo de INDICADORES DE DESEMPENHO IQU;
- Índice de Disponibilidade (IDI), correspondente ao grupo de INDICADORES DE DESEMPENHO IDI;
- Índice de Manutenção de Ativos (IMA), correspondente ao grupo de INDICADORES DE DESEMPENHO IMA;
- Índice de Satisfação (ISA), correspondente ao grupo de INDICADORES DE DESEMPENHO ISA;
e
- Índice de Exploração Comercial (IEC), correspondente ao grupo de INDICADORES DE DESEMPENHO IEC.

3.2. O VERIFICADOR INDEPENDENTE deve registrar a mensuração do desempenho da CONCESSIONÁRIA por meio do RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO, a ser entregue para a ARSESP nos termos e prazos definidos no CONTRATO e no presente ANEXO.

3.3. Todos os cálculos a serem realizados para fins de obtenção do IDG deverão considerar duas casas decimais e as regras de arredondamento da ABNT NBR 5891, sendo que as mesmas regras de casa decimal deverão ser aplicáveis aos índices e indicadores deste ANEXO.

4. PERÍODO DE MEDIÇÃO E PRAZOS

4.1. Os grupos de indicadores de desempenho IQU, IDI, IMA, ISA e IEC deverão ser aferidos pelo VERIFICADOR INDEPENDENTE, em cada QUADRA, a partir da emissão da ORDEM DE OPERAÇÃO da respectiva QUADRA entregue pela CONCESSIONÁRIA, na periodicidade especificada no capítulo 6 – INDICADORES DE DESEMPENHO.

4.2. O IDG será apurado semestralmente, conforme o item 6.3, iniciando de acordo com a primeira ORDEM DE OPERAÇÃO a ser emitida para uma QUADRA.

4.3. O VERIFICADOR INDEPENDENTE deverá apresentar o cálculo do IDG semestralmente por meio do RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO para fins de aplicação na CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL EFETIVA (CPME) conforme regramento previsto no ANEXO F – MECANISMO DE PAGAMENTO.

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

4.4. O primeiro SEMESTRE DE APURAÇÃO DO IDG, contado a partir da data da primeira ORDEM DE OPERAÇÃO de qualquer uma das EDIFICAÇÕES das QUADRAS 34, 46, 48 e 52, no que vier primeiro, refere-se a um período de ajustes naturais inerentes à nova operação, no qual deverá ser realizada a medição dos grupos de INDICADORES DE DESEMPENHO (IQU, IDI, IMA, ISA e IEC) nos termos deste ANEXO, com a devida entrega do RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO, e em que, excepcionalmente e exclusivamente para fins de aplicação na CPME, o IDG relativo a todas as QUADRAS em operação será considerado igual a 1,00.

4.5. Do segundo SEMESTRE DE APURAÇÃO DO IDG em diante, o valor do IDG a ser considerado para a aplicação na CPME deverá seguir normalmente os procedimentos e valores dispostos neste ANEXO.

5. FISCALIZAÇÃO E RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

5.1. O VERIFICADOR INDEPENDENTE deverá elaborar o RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO durante o SEMESTRE DE APURAÇÃO, considerando as diretrizes estabelecidas no capítulo 6 - INDICADORES DE DESEMPENHO deste ANEXO.

5.2. As verificações ocorrerão por meio de registros realizados no Sistema de Gestão de Serviços (SGS), ficando sob responsabilidade do VERIFICADOR INDEPENDENTE realizar vistorias *in loco* periodicamente, sem agendamento prévio e em dias definidos, para fins de validação dos dados registrados no SGS.

5.2.1. O VERIFICADOR INDEPENDENTE deverá manter a ARSESP devidamente informada do seu planejamento para a apuração dos INDICADORES DE DESEMPENHO.

5.2.2. A CONCESSIONÁRIA não poderá ser avisada previamente da visita do VERIFICADOR INDEPENDENTE.

5.3. O RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO deverá conter:

5.3.1. Informações completas sobre o cálculo de todos os grupos de indicadores e seus correspondentes índices.

5.3.2. Informações sobre cada índice apurado, incluindo as fontes de informação, data e responsável pela apuração e outras informações pertinentes ao cálculo;

5.4. À CONCESSIONÁRIA é facultado, em qualquer caso, o acompanhamento das vistorias *in loco*.

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

5.5. O modelo do RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO deverá ser sugerido pelo VERIFICADOR INDEPENDENTE e disponibilizado à ARSESP no prazo máximo de até 30 (trinta) dias antes da data prevista para o início da operação da respectiva QUADRA.

5.5.1. A ARSESP terá o prazo de 15 (quinze) dias para aprovação e/ou determinação de ajustes.

5.5.2. Em caso de determinação de ajustes, o VERIFICADOR INDEPENDENTE deverá providenciar as alterações em até 5 (cinco) dias para nova avaliação da ARSESP.

5.5.3. Recebido o formato do RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO com os ajustes necessários, a ARSESP terá o prazo de 5 (cinco) dias para manifestar a sua aprovação final.

5.5.4. O procedimento de aprovação do RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO pela ARSESP seguirá o disposto na Cláusula 14.2.3 do CONTRATO.

5.6. As PARTES poderão ser manifestar sobre o conteúdo do RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO aprovado pela ARSESP, conforme disposto na Cláusula 14.2.5 do CONTRATO.

5.7. Os períodos de apuração serão constituídos pelo intervalo do primeiro ao último dia do respectivo mês calendário.

5.8. Mensalmente, até o 10º dia após o encerramento da mensuração dos índices, o VERIFICADOR INDEPENDENTE deverá emitir relatório parcial dos INDICADORES DE DESEMPENHO mensurados para acompanhamento da CONCESSIONÁRIA.

5.9. Caso por qualquer motivo não seja possível aferir um INDICADOR DE DESEMPENHO ou índice, por motivo atribuível à CONCESSIONÁRIA, devidamente comprovado, conforme detalhamento neste ANEXO, será atribuída nota 0 (zero) ao respectivo INDICADOR DE DESEMPENHO no mês de apuração.

5.10. Caso a mensuração do INDICADOR DE DESEMPENHO ou índice (a) não seja possível devido a motivos imputáveis ao PODER CONCEDENTE, devidamente comprovados, será atribuída nota 1 (um) ao respectivo INDICADOR DE DESEMPENHO no mês de apuração; ou (b) se a impossibilidade não for imputável a nenhuma das PARTES, e não puder ser realizada extemporaneamente, o(s) peso(s) do(s) componente(s) afetado(s) será(ão) redistribuído(s) de forma proporcional entre os demais componentes do respectivo INDICADOR DE DESEMPENHO, conforme disposto no item 6.3.

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

6. INDICADORES DE DESEMPENHO

6.1. Os Índices de Desempenho (IQU, IDI, IMA, ISA e IEC) serão obtidos a partir da avaliação e ponderação dos grupos de Indicadores de Qualidade (IQU), Indicadores de Disponibilidades (IDI), Indicadores de Manutenção (IMA), Indicadores de Satisfação (ISA), e Indicadores de Exploração Comercial (IEC), conforme listados abaixo:

- a. Grupo de Indicadores de Qualidade (IQU)
 - i. Indicador de Segurança Patrimonial e do Usuário (I_{QU1});
 - ii. Indicador de Cumprimento das Atividades Programadas (I_{QU2});
 - iii. Indicador de Atendimento aos Chamados de Limpeza (I_{QU3});
- b. Grupo de Indicadores de Disponibilidade (IDI)
 - i. Indicador de Disponibilidade de Energia Elétrica (I_{DI1});
 - ii. Indicador de Disponibilidade de Elevadores (I_{DI2}).
 - iii. Indicador de Disponibilidade de Equipamentos de TI (I_{DI3}).
- c. Grupo de Indicadores de Manutenção (IMA)
 - i. Indicador de Manutenção de Ativos e da ÁREA DA CONCESSÃO (I_{MA}).
- d. Grupo de Indicadores de Satisfação (ISA)
 - i. Indicador de Satisfação dos Servidores Públicos (I_{SA}).
- e. Grupo de Indicadores de Exploração Comercial (IEC)
 - i. Indicador de Exploração Comercial Total (I_{EC1});
 - ii. Indicador de Exploração Comercial de Restaurantes (I_{EC2}).

6.2. As interrupções programadas, comunicadas e acordadas com antecedência mínima de 10 (dez) dias corridos, além dos casos fortuitos ou de força maior, de materialização de riscos assumidos pelo PODER CONCEDENTE, assim como qualquer outra excludente de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA devidamente comprovados, nos termos do CONTRATO DE CONCESSÃO, não serão contabilizadas na avaliação dos INDICADORES DE DESEMPENHO e, portanto, não impactarão o IDG da CONCESSIONÁRIA.

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

6.3. O Índice de Desempenho Geral por Quadra (IDG_q) será calculado semestralmente, considerando o desempenho conjunto dos cinco índices de desempenho (IQU_q , IDI_q , IMA_q , ISA_q e IEC_q) para cada uma das QUADRAS entregues pela CONCESSIONÁRIA e com ORDEM DE OPERAÇÃO emitida. O IDG_q será obtido através da seguinte fórmula ponderada:

$$IDG_q = 30\% \times IQU_q + 20\% \times IDI_q + 30\% \times IMA_q + 10\% \times ISA_q + 10\% \times IEC_q$$

6.4. O ÍNDICE DE DESEMPENHO GERAL (IDG_s) será calculado por uma média simples dos IDG_q das QUADRAS entregues pela CONCESSIONÁRIA e com ORDEM DE OPERAÇÃO no respectivo semestre, conforme a seguinte fórmula:

$$IDG_s = \sum_n^q \frac{IDG_q}{n}$$

Onde:

q = quadra em operação

n = quantidade de quadras em operação

6.5. Grupo de Indicadores de Qualidade (IQU)

6.5.1. O Grupo de Indicadores de Qualidade (IQU) é composto por três INDICADORES DE DESEMPENHO (IQU.1, IQU.2, IQU.3).

6.5.2. O método de aferição e o cálculo para cada Indicadores de Qualidade é detalhado nos quadros a seguir:

IQU.1	Segurança Patrimonial e de Usuários
Objetivo do Indicador Aferir se os postos de vigilância estão operantes durante os horários pré-determinados.	
Método de Aferição A aferição é feita através dos registros realizados, pelos próprios vigilantes, no Sistema de Gestão de Serviços (SGS), sobre a totalidade dos postos de vigilância patrimonial, com o objetivo de verificar se a CONCESSIONÁRIA ocupa regularmente os postos de vigilância, os quais deverão estar	

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

IQU.1	Segurança Patrimonial e de Usuários	
operantes durante os horários pré-determinados pelo Plano de Segurança Patrimonial. Considera-se posto operante quando da presença de vigilante devidamente uniformizado e equipado, no posto apropriado, dentro do horário pré-determinado.		
$I_{ocup} = \frac{Número\ de\ postos\ de\ vigilância\ operantes}{Número\ total\ de\ postos\ de\ vigilância} \times 100\ (\%)$		
Onde:		
I_{ocup} = Percentual de ocupação dos postos de vigilância conforme pré-definido.		
Periodicidade de Aferição	Ativação e Vigência	
Mensal, a ser executado pelo VERIFICADOR INDEPENDENTE. A aferição deverá ser feita através dos registros realizados no SGS, e comparados com os horários pré-determinados pelo Plano de Segurança Patrimonial.	Ativação a partir da ORDEM DE OPERAÇÃO conforme citado no item 4.1 deste ANEXO, com vigência até o encerramento do período da CONCESSÃO.	
Sistema de Pontuação		
Aferição	Pontuação (IQU.1)	
$I_{ocup} \geq 95\%$	1,00	
$85\% \leq I_{ocup} < 95\%$	0,90	
$75\% \leq I_{ocup} < 85\%$	0,70	
$60\% \leq I_{ocup} < 75\%$	0,50	
$I_{ocup} < 60\%$	0,00	

IQU.2	Cumprimento das Atividades Programadas
<p>Objetivo do Indicador</p> <p>Aferir o cumprimento das atividades programadas de: (i) rondas internas e externas (ronda programada); (ii) limpeza; (iii) controle de pragas urbanas; e (iv) manutenção dos sistemas de abastecimento de utilidades, tal como disciplinado no PLANO DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO da CONCESSIONÁRIA.</p>	

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

IQU.2	Cumprimento das Atividades Programadas	
Método de Aferição <p>A aferição deverá ser feita através do Sistema de Gestão de Serviços (SGS), permitindo verificar se os serviços prestados estão em atendimento às diretrizes estabelecidas no PLANO DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO da CONCESSIONÁRIA.</p> <p>A aferição deverá se basear no cálculo do nível de cumprimento do planejado, através da divisão da quantidade de atividades executadas pela quantidade total das atividades planejadas dentro de um mesmo período:</p> $I_{ap} = \frac{\sum \text{atividades programadas cumpridas no mês}}{\sum \text{atividades programadas no mês}} \times 100 (\%)$ <p>Em que:</p> <p>I_{ap}= Percentual de cumprimento das atividades programadas.</p>		
Periodicidade de Aferição <p>Mensal, a ser executado pelo VERIFICADOR INDEPENDENTE. A aferição deverá ser feita através dos registros realizados no SGS, e comparados com as atividades programadas no PLANO DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO da CONCESSIONÁRIA.</p>		Ativação e Vigência <p>Ativação a partir da ORDEM DE OPERAÇÃO conforme citado no item 4.1 deste ANEXO, com vigência até o encerramento do período da CONCESSÃO</p>
Sistema de Pontuação		
Aferição		Pontuação (IQU.2)
$C_{rp} \geq 98\%$		1,00
$95\% \leq C_{rp} < 98\%$		0,90
$90\% \leq C_{rp} < 95\%$		0,70
$85\% \leq C_{rp} < 90\%$		0,50
$C_{rp} < 85\%$		0,00

IQU.3	Atendimento aos chamados do serviço de limpeza
Objetivo do Indicador	

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

IQU.3	Atendimento aos chamados do serviço de limpeza
Aferir o tempo de atendimento a um chamado para execução de serviços de limpeza não programado.	
<p>Método de Aferição</p> <p>A aferição deverá ser feita através do Sistema de Gestão de Serviços (SGS), por meio do qual será verificado, em relatórios, o tempo de atendimento aos chamados dos serviços não programados.</p> <p>Entende-se que tempo de atendimento é o tempo medido entre o momento do registro do chamado e o momento do comparecimento do profissional de limpeza no local da ocorrência.</p> <p>O profissional designado para atender aquele chamado deverá apontar no SGS, através de smartphone ou tablet, o horário de sua chegada ao local. E, após o término do serviço, deverá também registrar no SGS, o horário de término do serviço, bem como apontar qualquer irregularidade ou fazer a observação que entenda ser necessário.</p> <p>A aferição deverá se basear na somatória das razões entre os tempos de atendimento medidos e as metas de tempo (conforme PLANO DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO da CONCESSIONÁRIA), dividida pelo número de chamados não programados.</p> $I_{al} = \sum_n \frac{\left(\frac{Ta}{M}\right)}{n} \times 100 (\%)$ <p>Onde:</p> <p>I_{al} = Percentual de cumprimento do tempo de atendimento.</p> <p>Ta = Tempo de atendimento do chamado.</p> <p>M = Meta de tempo de atendimento a ser definido no PLANO DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO.</p> <p>n = Número de chamados dentro do mês.</p>	

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

IQU.3	Atendimento aos chamados do serviço de limpeza	
Periodicidade de Aferição Mensal, a ser executada pelo VERIFICADOR INDEPENDENTE através dos dados registrados no SGS, onde se poderá identificar o tempo de atendimento para cada chamado, o percentual de atendimento por chamado e o valor percentual do mês em aferição.	Ativação e Vigência Ativação a partir da ORDEM DE OPERAÇÃO conforme citado no item 4.1 deste ANEXO, com vigência até o encerramento do período da CONCESSÃO.	
Sistema de Pontuação		
Aferição		Pontuação (IQU.3)
$I_{al} \geq 98\%$		1,00
$95\% \leq I_{al} < 98\%$		0,90
$90\% \leq I_{al} < 95\%$		0,70
$85\% \leq I_{al} < 90\%$		0,50
$I_{al} < 85\%$		0,00

6.5.3. O valor total da Avaliação Semestral do Grupo de Indicadores de Qualidade (A_{QU}) irá variar entre “0” (zero) e “3” (três) pontos e será calculado por meio da seguinte fórmula:

$$A_{QU} = \sum_{n=1}^n NA_n,$$

Onde NA_n se refere à média aritmética das notas de avaliação atribuídas pelo VERIFICADOR INDEPENDENTE ao longo do SEMESTRE DE APURAÇÃO para cada um dos Indicadores de Qualidade (IQU.1, IQU.2, IQU.3); e o subscrito n indica a numeração de cada um dos indicadores que compõem o grupo de indicadores.

6.5.4. Aplicando-se a A_{QU} semestral na tabela de gradação, abaixo, encontra-se o valor do Grupo de Indicadores de Qualidade (IQU) que será utilizado no cálculo do IDG, conforme descrito no item 6.3 deste ANEXO.

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

Tabela 1 – Graduação para o valor do Grupo Índice de Qualidade (IQU)

Aferição	Índice IQU
$A_{QU} > 2,5$	1,00
$2,0 \leq A_{QU} < 2,5$	0,90
$1,5 \leq A_{QU} < 2,0$	0,75
$1,0 \leq A_{QU} < 1,5$	0,50
$A_{QU} < 1$	0,00

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

6.6. Grupo de Indicadores de Disponibilidade (IDI)

6.6.1. O Grupo de Indicadores de Disponibilidade (IDI) é composto por três INDICADORES DE DESEMPENHO (IDI.1, IDI.2 e IDI.3).

6.6.2. O método de aferição e o cálculo para cada um dos Indicadores de Disponibilidade é detalhado nos quadros a seguir:

IDI.1	Disponibilidade do Sistema de Ar-condicionado	
Objetivo do Indicador Aferir a disponibilidade de sistema de ar-condicionado central, com adequada regulação de temperatura e oferta de conforto térmico aos usuários do CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS contidos na ÁREA DA CONCESSÃO.		
Método de Aferição A aferição deverá ocorrer através da contabilização das horas de indisponibilidade do sistema de ar-condicionado seja ele central ou composto de aparelhos <i>split</i> ou <i>multi-split</i> , que deverão ser registradas no Sistema de Gestão de Serviços (SGS). $I_{Dac} = \left(1 - \frac{\text{Horas de indisponibilidade} - \text{horas de desconto}}{\text{Total de horas do mês}} \right) \times 100 (\%)$ Onde: I_{Dac} = Percentual de disponibilidade do sistema de Ar-condicionado. Horas de indisponibilidade: Período em que o sistema de Ar-condicionado (central, <i>split</i> ou <i>multi-split</i>), não está em funcionamento. Horas de desconto = Horas de indisponibilidade de energia elétrica ou de parada programada para manutenção preventiva. Total de horas do mês = Total de horas de operação programada do sistema no mês, de acordo com o PLANO DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO.		
Periodicidade de Aferição Mensal, a ser executado pelo VERIFICADOR INDEPENDENTE. A aferição deverá ser feita através dos registros realizados no SGS, onde será possível identificar o período em que o sistema de Ar-Condicionado não estiver em funcionamento,	Ativação e Vigência Ativação a partir da ORDEM DE OPERAÇÃO conforme citado no item 4.1 deste ANEXO, com vigência até o encerramento do período da CONCESSÃO.	

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

IDI.1	Disponibilidade do Sistema de Ar-condicionado
como também o período de manutenção preventiva do sistema.	
Sistema de Pontuação	
Aferição	Pontuação (IDI.1)
$I_{Dac} \geq 95\%$	1,00
$90\% \leq I_{Dac} < 95\%$	0,90
$80\% \leq I_{Dac} < 90\%$	0,70
$50\% \leq I_{Dac} < 80\%$	0,50
$I_{Dac} < 50\%$	0,00

IDI.2	Disponibilidade de Elevadores
Objetivo do Indicador Aferir a disponibilidade de elevadores para sua adequada utilização e oferta aos usuários internos.	
Método de Aferição A aferição deverá ocorrer através da contabilização das horas de indisponibilidade de elevadores, que deverão ser registradas no Sistema de Gestão de Serviços (SGS). $P_{de} = \left(1 - \frac{\text{Horas de indisponibilidade} - \text{horas de desconto}}{\text{Total de horas do mês}} \right) \times 100 (\%)$ onde: P_{de} = Percentual de disponibilidade de elevadores. Horas de indisponibilidade = Período em que os elevadores não estão em funcionamento. Horas de desconto = Horas de indisponibilidade de energia elétrica ou de parada programada para manutenção preventiva. Total de horas do mês = Número de elevadores avaliados x Total de horas de operação programada no mês, de acordo com o PLANO DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO.	
Periodicidade de Aferição Mensal, a ser executado pelo VERIFICADOR INDEPENDENTE. A aferição deverá ser feita	Ativação e Vigência Ativação a partir da ORDEM DE OPERAÇÃO conforme citado no item 4.1 deste ANEXO, com

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

IDI.2	Disponibilidade de Elevadores	
	através dos registros realizados no SGS, onde será possível identificar o período em que os elevadores não estiveram em funcionamento, como também o período de manutenção preventiva dos elevadores.	vigência até o encerramento do período da CONCESSÃO.
Sistema de Pontuação		
Aferição		Pontuação (IDI.2)
$P_{de} \geq 95\%$		1,00
$90\% \leq P_{de} < 95\%$		0,90
$80\% \leq P_{de} < 90\%$		0,70
$60\% \leq P_{de} < 80\%$		0,50
$P_{de} < 60\%$		0,00

IDI.3	Disponibilidade do Enlace do Backbone
Objetivo do Indicador Aferir o tempo, durante o período de operação (mês), em que um enlace, considerando somente os equipamentos de rede instalados pela CONCESSIONÁRIA, venha a permanecer em condições normais de funcionamento.	
Método de Aferição A aferição deverá ocorrer através da apuração do tempo de inoperância, os quais deverão estar registrados no Sistema de Gestão de Serviços (SGS). Os dados de inoperância deverão ser originários do sistema de gerenciamento de redes implantado. O <i>input</i> desses dados no SGS poderá ser realizado de forma automática (através da integração entre os sistemas) ou de forma manual, através do operador do SGS, após o recebimento dos dados correspondentes. O tempo de inoperância do enlace e de operação do Backbone é medido desde a zero hora do primeiro dia até as vinte e quatro horas do último dia do mês em questão. No caso de inoperância reincidente num período inferior a 01 (uma) hora, contado a partir do reestabelecimento do enlace da última inoperância, considerar-se-á como tempo de indisponibilidade	

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

IDI.3	Disponibilidade do Enlace do Backbone	
do enlace o tempo decorrido entre o início da primeira até o final da última inoperância, quando o enlace estiver totalmente operacional.		
A fórmula para o cálculo de percentual de inoperância será:		
$D_{\%} = \frac{(T_o - T_i)}{T_o} \times 100\%$		
Onde:		
$D_{\%}$ = índice de disponibilidade mensal do enlace, em %.		
T_o = período de operação (um mês) em minutos.		
T_i = tempo de inoperância do enlace dentro dos requisitos estabelecidos, medido em minutos, durante 1 (um) mês de operação, em função de: indisponibilidade do enlace ou não conformidade dos requisitos de taxa de erro, ou latência, ou descarte de pacotes.		
Os tempos provenientes de atividades de manutenções preventivas e/ou corretivas ou ajustes nos equipamentos que possam vir a causar inoperâncias e/ou indisponibilidades nos serviços, desde que previamente programadas pela CONCESSIONÁRIA e autorizadas pelo PODER CONCEDENTE, não serão considerados como tempo de inoperabilidade do enlace.		
Periodicidade de Aferição Mensal, a ser executado pelo VERIFICADOR INDEPENDENTE. A aferição deverá ser feita através dos registros realizados no SGS, onde será possível identificar o período de inoperância do enlace e de operação do Backbone.	Ativação e Vigência Ativação a partir da ORDEM DE OPERAÇÃO conforme citado no item 4.1 deste ANEXO, com vigência até o encerramento do período da CONCESSÃO.	
Sistema de Pontuação		
Aferição	Pontuação (IDI.3)	
$D_{\%} \geq 99,5\%$	1,00	
$99,0\% \leq D_{\%} < 99,5\%$	0,90	
$98,0\% \leq D_{\%} < 99,0\%$	0,70	
$97,0\% \leq D_{\%} < 98,0\%$	0,50	
$D_{\%} < 97,0\%$	0,00	

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

6.6.3. O valor total da Avaliação Semestral do Grupo de Indicadores de Disponibilidade (A_{DI}) irá variar entre “0” (zero) e “3” (três) pontos e será calculado por meio da seguinte fórmula:

$$A_{DI} = \sum_1^n NA_n,$$

em que NA_n se refere a média aritmética das notas de avaliação atribuídas pelo VERIFICADOR INDEPENDENTE ao longo do SEMESTRE DE APURAÇÃO para cada um dos Indicadores de Qualidade (IDI.1, IDI.2, IDI.3); e o subscrito n indica a numeração de cada um dos indicadores que compõem o grupo de indicadores.

6.6.4. Aplicando-se a A_{DI} semestral na tabela de gradação, abaixo, encontra-se o valor do Grupo de Indicadores de Disponibilidade (IDI) que será utilizado no cálculo do IDG, conforme descrito no item 6.3 deste ANEXO.

Tabela 2 – Gradação do valor do Índice de Disponibilidade (IDI)

Aferição	Índice IDI
$A_{DI} \geq 2,5$	1,00
$2,0 \leq A_{DI} < 2,5$	0,90
$1,5 \leq A_{DI} < 2,0$	0,75
$1,0 \leq A_{DI} < 1,5$	0,50
$A_{DI} < 1,0$	0,00

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

6.7. Grupo de Indicadores de Manutenção (IMA)

6.7.1. O Indicador de Manutenção de Ativos e da ÁREA DA CONCESSÃO (IMA) mede o nível de conservação dos ativos existentes dentro do CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS contidos na ÁREA DA CONCESSÃO.

6.7.2. Entende-se como bom nível de conservação a inexistência de Não Conformidade (NC), verificada por meio de inspeções feitas em vistorias técnicas, conforme o APÊNDICE I do presente ANEXO. A periodicidade das vistorias dependerá dos itens a serem medidos, conforme será descrito adiante.

6.7.3. Serão avaliados 10 (dez) itens distintos por meio de vistorias técnicas/inspeções, cada um com um determinado peso na avaliação final, estabelecidos conforme tabela a seguir:

Tabela 3 – Peso de cada um dos itens de avaliação

Item de Avaliação	Grau de Criticidade	Peso
A.Instalações Elétricas	Crítico	3
B.Instalações de Combate a Incêndio	Crítico	3
C.Instalações de Segurança e Vigilância	Crítico	3
D.Instalações Hidráulicas e de drenagem	Médio	2
E.Climatização	Médio	2
F.Elevadores	Crítico	3
G.Obras Civis	Mínimo	1
H.Mobiliário Urbano	Mínimo	1
I.Mobiliário Interno	Mínimo	1
J.Conservação da Pavimentação Interna e Externa ao Lote (calçamento)	Mínimo	1

6.7.4. Estas vistorias serão de responsabilidade do VERIFICADOR INDEPENDENTE e deverão ser realizadas com periodicidade anual, semestral ou trimestral, a depender do subitem a ser avaliado, conforme consta na Tabela 4, onde indica o número de meses do intervalo de medição para cada um dos subitens a serem avaliados

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

6.7.5. As vistorias, para cada um dos temas, deverão identificar as Não Conformidades, levando em consideração a incidência e o nível de gravidade destas Não Conformidades no estado de conservação das instalações e dos conjuntos sob análise, conforme detalhamento disposto no APÊNDICE I deste ANEXO.

Tabela 4 – Periodicidade, critérios de não conformidade e grau de criticidade de cada item a ser avaliado na vistoria

Itens	Descrição	Periodicidade (Meses)	Não Conformidade (NC)
A	Instalações elétricas	6	Fiação exposta, sem proteção.
		12	Aterramento em falha funcional.
		12	SPDA em falha funcional.
		12	Infraestrutura elétrica em desacordo com demanda de carga.
		12	Tomadas e pontos de luz em falha.
B	Instalações de combate a incêndio	6	Falha no acionamento do sistema de bombeamento de incêndio.
		6	Falta de extintores ou extintores com prazo vencido.
		6	Sistema de alarme com acionamento em falha.
		6	Sprinklers e outros atuadores de combate a incêndio em falha.
C	Instalações de Segurança e Vigilância	12	Câmeras de vigilância em falha.
D	Instalações Hidráulicas e de drenagem	3	Presença de vazamentos e rompimentos.
		3	Presença de entupimentos.
		6	Falta de limpeza e higiene dos reservatórios d'água.
E	Climatização	6	Sistema de climatização em falha (parcial ou completa)

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

Itens	Descrição	Periodicidade (Meses)	Não Conformidade (NC)
F	Elevadores	6	Elevadores em falha (parcial ou completa)
G	Obras Civas	12	Presença de trincas/fissuras em revestimentos e em elementos estruturais.
		12	Presença de umidade nas paredes, forros e em elementos estruturais.
H	Mobiliário Urbano	12	Mobiliário urbano indisponível ou em mau estado de conservação.
I	Mobiliário Interno	1	Mobiliário interno indisponível ou em mau estado de conservação.
J	Pavimentação Interna e Entorno da Quadra (calçamento)	12	Iluminação externa em falha
		12	Sinalização horizontal em mau estado de conservação.
		12	Sinalização vertical em mau estado de conservação.
		6	Existência de trincas e/ou buracos no pavimento.
		6	Existência de trincas e/ou buracos no calçamento.

6.7.6. Os critérios e forma de avaliação das não-conformidades em cada subitem são detalhados no APÊNDICE I deste ANEXO.

6.7.7. A nota da avaliação de cada item seguirá a escala de 0 a 1, conforme descrito na Tabela 5.

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

Tabela 5 – Nota de avaliação de cada item

ITEM	NOTA
Se o subitem estiver em conformidade (inexistência de Não Conformidade)	a nota deverá ser "1,0";
Se o subitem apresentar até 1 (uma) Não Conformidade de nível mínimo	a nota deverá ser "0,7";
Se o subitem apresentar mais que 1 (uma) Não Conformidade de nível mínimo	a nota deverá ser "0,5";
Se o subitem apresentar até 1 (uma) Não Conformidade de nível médio	a nota deverá ser "0,4";
Se o subitem apresentar mais de 1 (uma) Não Conformidade de nível médio	a nota deverá ser "0,2";
Se o subitem apresentar Não Conformidade de nível crítico	todas as notas de todos os subitens deste item serão "0,0"

6.7.8. A média dos itens será a média aritmética das notas de seus subitens.

6.7.9. A nota semestral de cada item será a média aritmética das medições ocorridas no semestre, quando este for medido mais de uma vez no SEMESTRE DE APURAÇÃO.

6.7.10. Os itens que são medidos anualmente receberão a nota máxima durante os 02 (dois) primeiros SEMESTRES DE APURAÇÃO do IDG. Para os semestres subsequentes, será atribuída a última nota registrada pelo VERIFICADOR INDEPENDENTE no período em que não houver a medição dos respectivos itens.

6.7.11. Como resultado da vistoria, o VERIFICADOR INDEPENDENTE deverá apresentar um relatório apontando as Não Conformidades identificadas e indicando as notas de cada item e subitem, calculando o Índice de Conformidade (I_C) obtido por meio da avaliação da vistoria técnica, utilizando a seguinte fórmula:

$$I_C = \frac{\sum_{i=0}^N A_i W_i}{\sum_{i=0}^N W_i} \times 100 (\%),$$

em que A_i é a nota semestral obtida na avaliação de cada item (entre 0 e 1), W_i é o peso da nota da avaliação de cada item (coluna peso da Tabela 5, que varia de 1 a 3) e i representa cada item de avaliação (de "A" a "J").

6.7.12. Deverá ser observada a seguinte tabela de gradação para obtenção do IMA:

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

Tabela 6 – Gradação do valor do Índice de Manutenção (IMA)

Aferição	Índice IMA
$I_C \geq 90\%$	1,00
$85\% \leq I_C < 90\%$	0,90
$80\% \leq I_C < 85\%$	0,75
$70\% \leq I_C < 80\%$	0,50
$I_C < 70\%$	0,00

6.7.13. Aplicando-se o resultado apresentado no cálculo do I_C na tabela de gradação, acima, encontra-se o valor do Grupo Indicador de Manutenção de Ativos e da Área da CONCESSÃO (IMA), o qual será utilizado no cálculo do IDG, conforme descrito no item 6.3 deste ANEXO.

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

6.8. Grupo de Indicadores de Satisfação (ISA)

6.8.1. O Indicador de Satisfação é aferido e calculado conforme orientações apresentadas na tabela a seguir:

ISA	Satisfação dos Servidores Públicos
	<p>Objetivo do Indicador</p> <p>Identificar o grau de satisfação dos servidores públicos que exercem suas atribuições no CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS, conforme o programa de pesquisa para avaliação da satisfação.</p>
	<p>Método de Aferição</p> <p>A pesquisa de satisfação será realizada por meio de questionários aplicados por equipe a ser contratada pela CONCESSIONÁRIA, por meio de entrevistas presenciais com os servidores públicos, respeitando-se o princípio de aleatoriedade, ou por meio de preenchimento voluntário dos servidores públicos em equipamento(s) eletrônico(s) instalado(s) nas dependências do CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS, com frequência mínima semestral.</p> <p>A amostra de respostas dos questionários, aplicados tanto de forma presencial quanto digital, deverá incluir no mínimo 400 servidores públicos por mensuração. Esta amostra deve garantir uma margem de erro de 5% e um nível de confiança de 95%. Além disso, é essencial que a amostra identifique a QUADRA em que cada servidor público entrevistado está alocado. A amostra deverá ser distribuída de maneira proporcional entre as diferentes QUADRAS, bem como ao longo de todo o semestre em que a pesquisa será conduzida.</p> <p>Caso a CONCESSIONÁRIA opte por realizar a pesquisa apenas por meio de entrevistas presenciais, esse método deverá ser utilizado ao longo de 06 (seis) meses, período coincidente com a APURAÇÃO SEMESTRAL do IDG, utilizando apenas um método de obtenção dos dados para o cômputo do indicador.</p> <p>Caso a pesquisa supere a amostra de 1.000 servidores públicos, considerando o somatório de respostas válidas da pesquisa aplicada por meio de entrevista ou voluntariamente por meio de equipamento eletrônico, o resultado do indicador deverá considerar a avaliação de todos os respondentes no período, para cômputo do indicador.</p>

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

ISA	Satisfação dos Servidores Públicos	
	<p>Os questionários deverão abranger, minimamente, os seguintes temas relacionados às QUADRAS: satisfação ao estado de conservação da infraestrutura (edificações, mobiliário urbano e instalações em geral), satisfação à qualidade da higiene e limpeza, e satisfação com a conservação das áreas verdes. O questionário deve ser proposto pela CONCESSIONÁRIA e aprovado pela ARSESP antes de sua aplicação.</p> <p>A pesquisa deverá solicitar que os servidores públicos avaliem a satisfação geral em relação à QUADRA, em uma escala de números inteiros de 01 (um) a 05 (cinco), sendo que 01 (um) representa uma experiência péssima e 05 (cinco) uma experiência ótima.</p> <p>O Indicador de Satisfação do Usuário (ISU) será obtido por meio do cálculo do índice de avaliações baixas (I_{AB}), calculado pela divisão da somatória dos totais de avaliações de nível “1” e “2” pela totalidade das avaliações válidas realizadas ao longo da APURAÇÃO SEMESTRAL do IDG, conforme fórmula a seguir:</p> $I_{AB} = \left(\frac{Nav_1 + Nav_2}{Nav_{total}} \right) \times 100 (\%)$ <p>Em que:</p> <p>Nav_1 = número de questionários em que a questão sobre satisfação geral dos USUÁRIOS das QUADRAS foi avaliada com nota “1”;</p> <p>Nav_2 = número de questionários em que a questão sobre satisfação geral dos USUÁRIOS das QUADRAS foi avaliada com nota “2”;</p> <p>Nav_{total} = número total de questionários com respostas válidas à questão de satisfação geral dos USUÁRIOS.</p> <p>Consideram-se respostas válidas todas aquelas em que o USUÁRIO atribui uma nota entre 01 (um) a 05 (cinco), excluindo questionários em que o usuário respondeu com “não sei” ou “não utilizei”, ou qualquer outra avaliação que não esteja entre os valores de 01 (um) a 05 (cinco).</p>	
	<p>Periodicidade de Aferição</p> <p>Semestral, a ser executado pelo VERIFICADOR INDEPENDENTE com base nos dados obtidos pela pesquisa de satisfação</p>	<p>Ativação e Vigência</p> <p>Ativação a partir da ORDEM DE OPERAÇÃO conforme citado no item 4.1 deste ANEXO, com vigência até o encerramento do período da CONCESSÃO.</p>

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

ISA	Satisfação dos Servidores Públicos
aplicada por equipe a ser contratada pela CONCESSIONÁRIA.	

6.8.2. Aplicando-se o valor calculado semestralmente para o Índice de Avaliação Baixa (I_{AB}) na tabela de gradação, abaixo, encontra-se o valor do Índice de Satisfação do Usuário (ISA), o qual será utilizado no cálculo do IDG, conforme descrito no item 6.3 deste ANEXO.

Aferição	Índice ISA
$I_{AB} \geq 40\%$	0,00
$30\% < I_{AB} \leq 40\%$	0,50
$25\% < I_{AB} \leq 30\%$	0,75
$10\% < I_{AB} \leq 25\%$	0,90
$I_{AB} \leq 10\%$	1,00

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

6.9. Grupo de Indicadores de Exploração Comercial (IEC)

6.9.1. O Grupo de Indicadores de Exploração Comercial (IEC) é composto por dois INDICADORES DE DESEMPENHO (IEC.1 e IEC.2).

6.9.2. O método de aferição e o cálculo para cada um dos Indicadores de Exploração Comercial é detalhado nos quadros a seguir:

IEC.1	Exploração Comercial Total
<p>Objetivo do Indicador</p> <p>Avaliar e incentivar a ocupação comercial do CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS, garantindo que o empreendimento atenda às demandas dos usuários e contribua para a sustentabilidade econômica da operação.</p>	
<p>Método de Aferição</p> <p>A aferição deverá ocorrer através do percentual de ocupação comercial em relação ao total de espaços comerciais disponíveis, com ORDEM DE OPERAÇÃO, por meio da consulta aos contratos de aluguel dos espaços disponíveis para comércio, estes a serem disponibilizados pela CONCESSIONÁRIA.</p> $I_{ECT} = \left(\frac{\text{Área comercial ocupada}}{\text{Áreas comerciais disponíveis} \times \text{Taxa de ocupação}_{ano}} \right) \times 100 (\%)$ <p>onde:</p> <p>I_{ECT} = Percentual de ocupação comercial em relação a área comercial disponível.</p> <p>$\text{Taxa de ocupação}_{ano}$ = Taxa de ocupação do ano, a partir da ORDEM DE INÍCIO, sendo:</p> <p>Até 4 anos → $\text{Taxa de ocupação}_{ano} = 20\%$</p> <p>5º ano → $\text{Taxa de ocupação}_{ano} = 25\%$</p> <p>6º ano → $\text{Taxa de ocupação}_{ano} = 40\%$</p> <p>7º ano → $\text{Taxa de ocupação}_{ano} = 60\%$</p> <p>8º ano → $\text{Taxa de ocupação}_{ano} = 80\%$</p> <p>9º ano em diante → $\text{Taxa de ocupação}_{ano} = 90\%$</p>	
<p>Periodicidade de Aferição</p> <p>Semestral, a ser executado pelo VERIFICADOR INDEPENDENTE. A aferição deverá ser feita por meio de consulta aos contratos de aluguel dos espaços disponíveis para comércio,</p>	<p>Ativação e Vigência</p> <p>Ativação a partir da ORDEM DE OPERAÇÃO conforme citado no item 4.1 deste ANEXO, com vigência até o encerramento do período da CONCESSÃO.</p>

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

IEC.1	Exploração Comercial Total
analisando aqueles imóveis disponíveis com ORDEM DE OPERAÇÃO.	
Sistema de Pontuação	
Aferição	Pontuação (IDI.1)
$I_{ECT} \geq 80\%$	1,00
$60\% \leq I_{ECT} < 80\%$	0,70
$40\% \leq I_{ECT} < 60\%$	0,40
$I_{ECT} < 40\%$	0,00

IEC.2	Exploração Comercial de Restaurantes
Objetivo do Indicador <p>Garantir a presença de uma área suficiente de restaurantes para atender às demandas alimentares de usuários internos e externos, proporcionando conveniência e conforto no local.</p>	
Método de Aferição <p>A aferição deverá ocorrer através do percentual de ocupação comercial de restaurantes em relação ao total de espaços comerciais disponíveis, estes que deverão ser registrados no Sistema de Gestão de Serviços (SGS).</p> $I_{ECR} = \left(\frac{\text{Área comercial de restaurantes}}{\text{Área mínima de restaurantes desejado} \times \text{Taxa de ocupação}_{ano}} \right) \times 100 (\%)$ <p>onde:</p> <p>I_{ECR} = Percentual de ocupação comercial de restaurantes em relação a quantidade mínima de restaurantes desejada.</p> <p>Área mínima de restaurante desejada:</p> <p>522,50 m² para a Quadra 34, contabilizada a partir de sua ORDEM DE OPERAÇÃO;</p> <p>512,50 m² para a Quadra 46, contabilizada a partir de sua ORDEM DE OPERAÇÃO;</p> <p>1418,75 m² para a Quadra 48, contabilizada a partir de sua ORDEM DE OPERAÇÃO; e</p> <p>297,50 m² para a Quadra 52, contabilizada a partir de sua ORDEM DE OPERAÇÃO.</p>	

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

IEC.2	Exploração Comercial de Restaurantes	
	<p><i>Taxa de ocupação_{ano}</i> = Taxa de ocupação do ano, a partir da ORDEM DE OPERAÇÃO, sendo:</p> <p>1º ano → <i>Taxa de ocupação_{ano}</i> = 25%</p> <p>2º ano → <i>Taxa de ocupação_{ano}</i> = 40%</p> <p>3º ano → <i>Taxa de ocupação_{ano}</i> = 60%</p> <p>4º ano → <i>Taxa de ocupação_{ano}</i> = 80%</p> <p>5º ano em diante → <i>Taxa de ocupação_{ano}</i> = 90%</p>	
	<p>Periodicidade de Aferição</p> <p>Semestral, a ser executado pelo VERIFICADOR INDEPENDENTE. A aferição deverá ser feita através dos registros realizados no SGS, onde será possível identificar o percentual de área comercial ocupado por restaurantes.</p>	<p>Ativação e Vigência</p> <p>Ativação a partir da ORDEM DE OPERAÇÃO conforme citado no item 4.1 deste ANEXO, com vigência até o encerramento do período da CONCESSÃO.</p>
Sistema de Pontuação		
	Aferição	
	Pontuação (IDI.2)	
	$I_{ECR} \geq 80\%$	1,00
	$60\% \leq I_{ECR} < 80\%$	0,70
	$40\% \leq I_{ECR} < 60\%$	0,40
	$I_{ECR} < 40\%$	0,00

6.9.3. O valor total da Avaliação Semestral do Grupo de Indicadores de Exploração Comercial (A_{QU}) irá variar entre “0” (zero) e “1” (um) pontos e será calculado por meio da seguinte fórmula:

$$A_{EC} = \sqrt[2]{(IEC. 1) \times (IEC. 2)}$$

6.9.4. Aplicando-se a A_{EC} semestral na tabela de gradação, abaixo, encontra-se o valor do Grupo de Indicadores de Exploração Comercial (IEC) que será utilizado no cálculo do IDG, conforme descrito no item 6.3 deste ANEXO.

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

Tabela 7 – Gradação do valor do Índice de Exploração Comercial (IEC)

Aferição	Índice IEC
$A_{EC} \geq 0,9$	1,00
$0,7 \leq A_{EC} < 0,9$	0,90
$0,5 \leq A_{EC} < 0,7$	0,75
$0,3 \leq A_{EC} < 0,5$	0,50
$A_{EC} < 0,3$	0,00

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

7. APÊNDICE INTEGRANTE DESTE ANEXO

7.1 ANEXO E - APÊNDICE I – CADERNO DE PATOLOGIAS