



# **CARTA ANUAL DE GOVERNANÇA CORPORATIVA**

**Companhia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos**

**CNPJ 11.697.171/0001-38**

**CONTROLE DE REVISÕES**

<b>Revisão</b>	<b>Síntese da Alteração</b>	<b>Aprovação</b>	<b>Data da aprovação</b>
	Emissão inicial. Data de fechamento: 17 de março de 2025.	3ª RO do CA	27/03/2025

<b>1. IDENTIFICAÇÃO GERAL</b> .....	5
<b>2. POLÍTICAS PÚBLICAS</b> .....	6
2.1 Interesse público subjacente às atividades empresariais .....	6
2.2 Políticas Públicas e atuação da SPDA .....	6
2.3 Metas relativas ao desenvolvimento de atividades que atendam aos objetivos de políticas públicas .....	7
2.4 Recursos para custeio das políticas públicas .....	8
2.5 Impactos econômico-financeiros da operacionalização das políticas públicas ...	8
2.6 FIDC SPDA .....	10
<b>3.0 GOVERNANÇA CORPORATIVA</b> .....	11
3.1 Estruturas de Controles Internos e Gerenciamento de Riscos .....	11
3.1.1 Conselho de Administração .....	11
3.1.2 Conselho Fiscal .....	12
3.1.3 Diretoria Executiva .....	12
3.1.4 Controle Interno .....	12
3.1.5 Comitê de Elegibilidade .....	12
3.1.6 Auditoria Independente .....	12
3.1.7 Controladoria Geral do Município .....	13
3.2 Descrição da composição e da remuneração da administração .....	13
3.3 Capacitação dos Administradores .....	14
3.4 Avaliação dos Administradores .....	14
3.5 Controle Interno .....	14
3.5.1 Atividades do Controle Interno Envolvendo Gerenciamento de Riscos e Boas Práticas de Governança .....	15
3.5.2 Treinamentos e Capacitações .....	16
3.5.3 Acompanhamento de Demandas de Órgãos de Controle .....	16
3.5.4 Divulgação de Informações .....	16
3.5.5 Aderência à Legislação .....	16
3.6 Políticas e práticas de governança corporativa .....	17
3.7 Fatores de risco .....	18
3.7.1 Fornecedores .....	18
3.7.2 Clientes .....	18
3.7.3 Setores da economia nos quais o Emissor atua .....	18

<b>3.7.4 Mudanças Legislativas.....</b>	<b>19</b>
<b>3.7.5 Questões Socioambientais.....</b>	<b>19</b>
<b>3.7.6 Decisões Judiciais.....</b>	<b>19</b>
<b>3.7.7 Risco de descontinuidade de ações da empresa em razão de rotatividade de pessoal .....</b>	<b>20</b>
<b>3.8 Dados econômico-financeiros e desempenho.....</b>	<b>20</b>
<b>4. PERSPECTIVAS .....</b>	<b>21</b>
<b>Anexo 1 - Indicadores .....</b>	<b>23</b>

A Carta Anual de Governança Corporativa da Companhia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos - “SPDA” ou “Companhia” foi elaborada em atendimento ao disposto no art. 8º, incisos I e VIII, da [Lei Federal nº 13.303, de 30 de junho de 2016](#), e é subscrita pelo Conselho de Administração e Diretoria Executiva.

### 1. IDENTIFICAÇÃO GERAL

- **CNPJ:** 11.697.171/0001-38
- **Sede:** São Paulo / SP
- **Tipo de estatal:** Sociedade de economia mista
- **Acionista controlador:** Prefeitura do Município de São Paulo - PMSP
- **Tipo societário:** Sociedade anônima
- **Estrutura de capital:** Fechado
- **Abrangência de atuação:** Nacional
- **Setor de atuação:** Serviços

#### Diretores subscritores da Carta Anual de Governança Corporativa:

- Diretor Presidente: Hélio Rubens de Oliveira Mendes
- Diretor Administrativo e Financeiro: Francisco Fabrício de Lima Freitas
- Diretor Jurídico: Danilo Leal Montes

#### Conselheiros de Administração subscritores da Carta Anual de Governança Corporativa:

- Armando Luis Palmieri
- Clodoaldo Pelissioni
- Eliana Maria das Dores Gomes
- Guilherme Bueno de Camargo
- Vinicius Pedron Macário
- Vitor de Almeida Sampaio

#### Audidores Independentes:

Audidores Independentes atuais da empresa: SACHO - Auditores Independentes - CNPJ nº 74.006.719/0001-76.

**Data de fechamento desta versão: 17 de março de 2025.**

## 2. POLÍTICAS PÚBLICAS

### 2.1 Interesse público subjacente às atividades empresariais

A SPDA é uma sociedade de economia mista criada pela [Lei Municipal nº 14.649, de 20 de dezembro de 2007](#). Tem como objetivo auxiliar o Poder Executivo Municipal na promoção do desenvolvimento econômico e social da Cidade de São Paulo, por meio da implantação de estruturas de otimização dos fluxos financeiros com vistas ao financiamento de projetos prioritários, bem como na administração do pagamento de dívidas do Município.

### 2.2 Políticas Públicas e atuação da SPDA

As atividades desenvolvidas pela SPDA para atendimento das políticas públicas estão dispostas em seu objeto social:

- I - firmar convênios ou contratos com órgãos e entidades da administração pública da União, do Estado e do Município para a realização de investimentos prioritários no Município de São Paulo, em especial nas áreas de saúde, educação, transportes e segurança;*
- II - emitir e distribuir publicamente quaisquer títulos e/ou valores mobiliários, observadas as normas emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM;*
- III - contrair empréstimos e financiamentos no mercado nacional ou internacional;*
- IV - adquirir, alienar e dar em garantia, inclusive em contratos de parcerias público-privadas, ativos, créditos, títulos e valores mobiliários.*

A missão da SPDA é auxiliar a PMSP na articulação e operacionalização de políticas públicas voltadas para o desenvolvimento econômico e social do Município, por meio da captação de recursos financeiros junto ao mercado de capitais e a prestação de garantias em contratos públicos.

Tem como visão ser uma empresa referenciada pela excelência na estruturação de operações financeiras que envolvam a emissão e distribuição de valores mobiliários.

As atividades da Companhia compreendem:

#### 2.2.1 Desenvolver estruturas financeiras para captação de recursos junto ao mercado de capitais brasileiro ou internacional.

Identificar, realizar o estudo de viabilidade econômico-financeiro, propor e estruturar alternativas de captação de recursos junto ao mercado de capitais brasileiro utilizando os fluxos financeiros do Município como lastro de operações de securitização ou como garantia de emissões de valores mobiliários de renda fixa pela SPDA, por sociedades de propósito específico constituídas com esta finalidade ou pelo próprio Município.

#### 2.2.2 Desenvolver estruturas financeiras para maximizar o valor de ativos financeiros do Município.

Identificar, analisar e propor soluções financeiras para maximização do valor dos ativos financeiros do Município ou geração de liquidez para estes ativos.

**2.2.3 Desenvolver estruturas financeiras para reestruturação do passivo do Município.**

Auxiliar a SF no desenvolvimento de operações para reestruturação do passivo do Município.

**2.2.4 Prestação de garantias reais ou fidejussórias nos projetos de PPPs municipais.**

Estruturação de soluções para oferecimento de garantias reais ou fidejussórias para assegurar as obrigações pecuniárias assumidas pelo Município nos projetos de PPPs municipais.

**2.2.5 Prestar serviços de consultoria e assessoria técnica especializada.**

Prestação de serviços de consultoria e assessoria técnica especializada em operações financeiras, sejam elas por meio da emissão de valores mobiliários no mercado de capitais brasileiro ou junto a instituições financeiras, organismos multilaterais, agências de fomento, etc. Estes serviços podem ser prestados a órgãos da administração direta, a empresas da administração indireta, sejam do Município de São Paulo ou de qualquer outro ente público ou privado.

**2.2.6 Manter o equilíbrio econômico-financeiro.**

Manter a sustentabilidade financeira da SPDA por meio da implantação das estratégias e metas definidas no Compromisso de Desempenho Institucional da Companhia.

**2.3 Metas relativas ao desenvolvimento de atividades que atendam aos objetivos de políticas públicas**

1. Consolidação e Expansão das Operações Estratégicas: Aprimorar e fortalecer as atividades operacionais da Companhia, garantindo excelência na gestão do SPDA Habitação FIDC Responsabilidade Limitada (“Fundo” ou “FIDC”), assegurando a efetividade das garantias prestadas em Parcerias Público-Privadas (PPPs) e conduzindo de forma eficiente a administração de operações financeiras para o Município.

Impacto esperado: Tornar os projetos de longo prazo mais atrativos e sustentáveis, promovendo equilíbrio econômico-financeiro e garantindo a perenidade das iniciativas estratégicas.

2. Prospecção e Estruturação de Novos Projetos: Ampliar a atuação da SPDA por meio da captação e implementação de novas operações, consolidando sua expertise na prestação de serviços de consultoria financeira e estrutural para a PMSP, entidades públicas e suas controladas.

Impacto esperado: Impulsionar a criação de novas oportunidades para o Município, viabilizando soluções inovadoras para o desenvolvimento urbano e fortalecendo o posicionamento da SPDA como agente estratégico na mobilização de ativos e estruturação de investimentos.

3. Fortalecimento da Integração Institucional e de Mercado: Estabelecer uma presença ativa e contínua junto a órgãos governamentais, investidores e agentes do mercado financeiro, ampliando o acesso a soluções inovadoras e consolidando a SPDA como referência na estruturação de projetos estratégicos para a cidade.

Impacto esperado: Proporcionar à municipalidade um portfólio diversificado de oportunidades de investimento, elevando a eficiência na captação de recursos e na implementação de políticas públicas sustentáveis.

### 2.4 Recursos para custeio das políticas públicas

O custeio das políticas públicas desenvolvidas pela Companhia está atrelado aos serviços de consultoria, operacionalização de instrumentos financeiros e garantias contratuais que são executados considerando os objetivos estratégicos definidos no item anterior.

A Companhia não recebe recursos de sua controladora para custeio de suas atividades, logo, enquadra-se na condição de empresa pública não dependente, pois custeia suas atividades com recursos próprios.

### 2.5 Impactos econômico-financeiros da operacionalização das políticas públicas

A SPDA tem como missão primordial contribuir para a sustentabilidade financeira da administração pública municipal, garantindo que os ativos do Município sejam mobilizados de forma eficiente, para viabilizar políticas públicas essenciais. Suas ações estão alinhadas ao interesse coletivo e ao desenvolvimento socioeconômico da Cidade de São Paulo, promovendo maior eficiência na gestão de recursos e impulsionando projetos estratégicos que atendem demandas prioritárias da população.

Em 2024, a Companhia consolidou sua atuação em três frentes principais: gestão de ativos habitacionais, estruturação de garantias para parcerias público-privadas e consultoria financeira para otimização de recursos municipais.

- **Fortalecimento da Política Habitacional**

- A SPDA colheu resultados de seu trabalho prestado em auxílio à administração da carteira de crédito imobiliário de titularidade do FIDC. A arrecadação do FIDC cresceu 128% nos últimos dois anos, atingindo a média de R\$ 8,9 milhões mensais em 2024.
- Para evitar impactos sociais adversos e fortalecer o caráter público da operação, a Companhia conduziu negociações junto a órgãos de controle e a COHAB-SP, de modo a destinar, à Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo, 200 imóveis do FIDC, no valor de R\$ 21,1 milhões, que serão destinados a novos programas habitacionais.
- Em 4 de setembro de 2024, o FIDC amortizou R\$ 181 milhões, reduzindo o valor das cotas em 36,26%. No entanto, a rentabilidade ajustada atingiu 29,4%, superando os 21,4% registrados em 2023.

- **Viabilização de Parcerias Público-Privadas (PPPs)**

- A SPDA estruturou garantias para projetos de alto impacto social, tornando-os mais atraentes para investidores e ampliando sua capacidade de financiamento.
- No setor da educação, foi responsável pela estruturação da garantia do segundo lote da PPP dos Centros Educacionais Unificados da Secretaria Municipal da Educação (“PPP de CEUs”). A conta garantia relativa ao projeto foi aberta pela SPDA, em dezembro de 2024, para abrigar recursos equivalentes a R\$ 63,5 milhões, que foram empenhados em favor do concessionário.
- Como resultado direto de sua atuação na estruturação do primeiro lote da PPP de CEUs, a SPDA recebeu uma comissão de garantia no valor de R\$ 223.481,16. Para o segundo lote, prevê-se o recolhimento da comissão a partir de 2025. Essa modelagem proporcionou maior segurança jurídica e financeira ao projeto, atraindo investimentos e viabilizando seu financiamento e implementação.
- Na área habitacional, no âmbito da PPP da COHAB-SP, que prevê a construção de 45 mil unidades habitacionais, distribuídas em 11 lotes distintos, totalizando R\$ 5,9 bilhões em investimentos, e na qual a SPDA atua como garantidora solidária, a Companhia coordenou a negociação da assinatura antecipada dos contratos de penhor com os concessionários responsáveis por 9 dos 11 lotes. Ademais, foram realizadas diligências para celebração do penhor, em prazo regular, do lote 12, cujo concessionário encaminha a entrega de unidades. A SPDA garantirá um saldo máximo de R\$ 188 milhões, assegurando a viabilidade financeira do projeto e incentivando maior participação de investidores privados.

- **Otimização de Recursos Municipais e Gestão Patrimonial**

- Além das atividades voltadas ao mercado imobiliário e às parcerias público-privadas, a SPDA também atuou diretamente junto à Secretaria Municipal da Fazenda (“SF”) na estruturação de soluções voltadas à gestão dos ativos municipais. Esse trabalho gerou uma receita de R\$ 119.673,70, reforçando o papel da Companhia como assessora estratégica do Município em temas financeiros de alta complexidade.
- A consultoria prestada à SF referiu-se à modelagem do Projeto FII - Othon, que visa transferir direitos relativos ao edifício sede da SF para um fundo imobiliário, cujas cotas seriam de titularidade da SF, proporcionando maior liquidez e eficiência na gestão patrimonial do Município.
- Outro resultado relevante foi a receita proveniente da consultoria prestada para a Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais (COHAB-MG). A SPDA atuou como parceira estratégica no desenvolvimento e implementação de um fundo de investimento em direitos creditórios, com operação semelhante ao FIDC, de maneira a permitir que a COHAB-MG otimize a gestão de seus ativos habitacionais.

Essa iniciativa resultou em uma receita de R\$ 22.518,37, consolidando a expertise da SPDA na estruturação de mecanismos inovadores para o setor habitacional.

- Ao longo do projeto, a SPDA desempenhou um papel crucial na modelagem do referido fundo, garantindo que sua estrutura fosse compatível com as melhores práticas de mercado e atendesse aos objetivos estratégicos da COHAB-MG. A consultoria envolveu análises financeiras detalhadas, assessoria na conformidade regulatória e recomendações para maximizar o retorno dos investimentos.

Ao longo do exercício de 2024, a **SPDA reafirmou seu compromisso com a transparência e eficiência na gestão dos recursos públicos**, aprimorando seus mecanismos de controle interno e consolidando-se como um instrumento estratégico para viabilizar políticas públicas essenciais.

Como resultados diretos, portanto, e conforme referido acima, a SPDA obteve receita de R\$ 223.481,16 na prestação de garantias para a PPP de CEUs, R\$ 22.518,37 na consultoria para COHAB-MG e R\$ 119.673,70 na consultoria para SF da PMSP.

### 2.6 FIDC SPDA

Assim como em 2023, para o exercício de 2024, foram mantidos os principais indicadores do FIDC SPDA. São eles: a taxa de inadimplência, a taxa de contratos sem cláusula de Alienação Fiduciária (“AF”) e a taxa de custo de gestão.

A taxa de inadimplência reflete a proporção de contratos em atraso. No início de 2024, esse percentual era de 36,5%, caindo para 28,3% até o final do ano. Em números absolutos, houve uma redução de 2.560 contratos com atrasos superiores a 90 dias, passando de 11.487 para 8.927.

Por sua vez, os contratos sem cláusula de AF representavam 45,6% no início de 2024, passando a 36,1% ao final deste ano. Em números absolutos foram 615 contratos renegociados no ano. O indicador de AF, além de ser importante para o fundo por melhorar a qualidade do crédito, indica para o mutuário a possibilidade de regularização contratual e registral da propriedade do imóvel e a renegociação do saldo devedor e do valor das parcelas.

Já o indicador de custo de gestão, que representa a relação entre o custo da gestão (referente a desembolsos com auditoria, *master fee*, CVM, taxa de custódia e de administração, custódia dos documentos físicos e tarifas bancárias) e a receita, permaneceu dentro da meta estipulada para o ano de 2024 de 11,5%, porém com aumento de 10,6% no início do ano para 11,2% no final de 2024.

Finalmente, o indicador de custo total do FIDC, que além dos custos de gestão engloba ainda os custos com site, local, e as parcelas da negociação envolvendo o fator de remuneração RT, fechou o ano em 14,4%, também dentro da meta de 18,2%.

Para acompanhamento e avaliação dos objetivos estratégicos, a SPDA desenvolveu, em seu plano tático bianual, os seguintes indicadores:

INDICADOR	DESCRIÇÃO	INTERPRETAÇÃO	PERIODICIDADE	% 2023	% 2024
<b>Taxa de Inadimplência dos Contratos</b>	Reduzir a inadimplência total dos contratos para níveis de mercado. Fórmula: Contagem de contratos inadimplentes / Contagem de total de contratos cedidos	Quanto menor melhor	anual	45%	32%
<b>Conversão dos Contratos para Alienação Fiduciária</b>	Converter os atuais contratos adimplentes e inadimplentes do tipo "Compromisso de Compra e Venda" com e sem Termo de Adesão ao Plano 1000 em contratos do tipo "Compromisso de Compra e Venda" com cláusula de Alienação Fiduciária. Fórmula: Contagem de contratos sem cláusula de AF / Contagem total dos contratos cedidos	Quanto menor melhor	anual	55%	42%
<b>Custo na gestão da carteira do FIDC SPDA</b>	A SPDA vem trabalhando junto ao Gestor para que os custos de gestão se mantenham no patamar previsto e contratado. Entretanto, foram implementados fluxos operacionais para dar escalabilidade às conversões dos contratos sem garantia celebrados pela COHAB em contratos com Alienação Fiduciária para o Fundo, o que pode gerar aumento na remuneração do <i>Master Servicing</i> , tendo em vista a qualificação da carteira e o aumento da arrecadação junto aos mutuários hoje inadimplentes. Custo de gestão = (Custos Totais - Custo Posto Físico) / Receita	Quanto menor melhor	anual	11,00%	11,5%
<b>Custo total do FIDC SPDA</b>	Este indicador soma os custos de gestão aos custos que serão suportados pelo fundo, no importe de 1,8 a 2% sobre o valor arrecadado, devido a mudança do Posto Físico de Atendimento da COHAB, o que gerou a necessidade de apartar as sedes de Atendimento de modo que o Fundo SPDA teve que estruturar a implantação do seu próprio espaço. Contudo, deve ser considerado que os valores que seriam pagos à COHAB caso a estrutura fosse migrada conjuntamente à COHAB, os custos seriam 4.0 - 5.0 X superiores, ou seja, esta estratégia é mais benéfica e menos onerosa ao FIDC, dadas as necessidades e o volume de atendimento físico que os mutuários demandam. Além disso, há uma verba prevista no instrumento da seleção, realizada em 2016, que media o sucesso da operação, com a conta apresentada pelo gestor a ser paga nos exercícios de 2023 e 2024. Os demais custos são provenientes de ações administrativas. Custo de Gestão da Carteira + Posto Físico de Atendimento + Ações de Cobrança + RT + Indicador custo total = Custos totais/Receita	Quanto menor melhor	anual	17,80%	18,2%

### 3.0 GOVERNANÇA CORPORATIVA

#### 3.1 Estruturas de Controles Internos e Gerenciamento de Riscos

A estrutura de governança da SPDA apresenta órgãos e instâncias de direção e administração, bem como de fiscalização e acompanhamento. A composição, as competências e as formas de funcionamento dessas instâncias estão descritas no Estatuto da Companhia que pode ser consultado em [https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/Estatuto%2044%C2%AA%20AGOE%20-%2025\\_04\\_2023.pdf](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/Estatuto%2044%C2%AA%20AGOE%20-%2025_04_2023.pdf)

##### 3.1.1 Conselho de Administração

Órgão colegiado de orientação superior, com atribuições deliberativas e normativas, composto por, no mínimo 5 (cinco) e no máximo 7 (sete) membros, eleitos pela Assembleia Geral, todos com mandato unificado de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

O presidente do Conselho é designado por Assembleia Geral. O Regimento Interno do Conselho de Administração e suas deliberações podem ser consultados em <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/spda/ acesso a informac ao/index.php?p=27677>

### 3.1.2 Conselho Fiscal

Órgão colegiado responsável por fiscalizar as ações praticadas pelos administradores e examinar e emitir parecer sobre as contas da empresa, composto por 3 (três) membros efetivos, eleitos para mandato de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

O Regimento Interno do Conselho Fiscal e suas deliberações podem ser consultados em <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/spda/ acesso a informac ao/index.php?p=27677>

### 3.1.3 Diretoria Executiva

Órgão administrativo colegiado de função executiva, responsável pela administração da empresa, composta por no mínimo, 2 (dois) e, no máximo, 3 (três) membros, ocupando os cargos de Diretor Presidente, Diretor Administrativo Financeiro e Diretor Jurídico, todos com mandato de 2 (dois) anos, contados de sua eleição, permitida a reeleição.

As deliberações da Diretoria Executiva podem ser consultadas em <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/spda/ acesso a informac ao/index.php?p=28101>

### 3.1.4 Controle Interno

Responsável designado para o controle interno, a quem cabe o acompanhamento e verificação dos atos administrativos e de gestão com vistas à mitigação de riscos e a interligação com os órgãos de controle externo. Todas as atribuições pertinentes ao controle interno estão dispostas no art. 42 do [Decreto Municipal nº 59.496 de 08 de junho de 2020](#).

As atividades do controle interno estão detalhadas no item 3.5 Controle Interno.

### 3.1.5 Comitê de Elegibilidade

Na ausência de Comitê de Elegibilidade próprio, conforme disposto no § 4º do art. 11 do [Decreto Municipal nº 58.093 de 20 de fevereiro de 2018](#), a verificação do cumprimento dos requisitos de capacidade técnica dos indicados para investidura dos membros dos Conselhos Fiscal e de Administração, assim como da Diretoria e empregados em comissão, é analisada e aprovada pelo Conselho Municipal de Administração Pública - COMAP, instituído pelo [Decreto Municipal nº 50.514 de 20 de março de 2009](#).

### 3.1.6 Auditoria Independente

A SPDA contrata anualmente empresa de auditoria independente para análise de suas Demonstrações Financeiras.

A auditoria referente ao exercício de 2024 será realizada pela Sacho Auditores Independentes, escolha aprovada pelo Conselho de Administração da SPDA em sua 5ª Reunião Ordinária, ocorrida em 23 de maio de 2024.

### 3.1.7 Controladoria Geral do Município

A Controladoria Geral do Município (“CGM”) tem como responsabilidade garantir a defesa do patrimônio público, promover a transparência e prevenir a corrupção na gestão municipal.

Dentro de suas competências, acompanha a atuação e avalia a efetividade do controle interno da Companhia, conforme disposto no art. 10º do [Decreto Municipal nº 58.093 de 20 de fevereiro de 2018](#).

### 3.2 Descrição da composição e da remuneração da administração

#### Quadro 1 - Composição do Conselho de Administração

CONSELHEIRO	DE	ATÉ
Armando Luis Palmieri	15/05/2024	19/06/2025
Clodoaldo Pelissioni	19/06/2023	19/06/2025
Eliana Maria das Dores Gomes	15/05/2024	19/06/2025
Guilherme Bueno de Camargo	19/06/2023	19/06/2025
Vinicius Pedron Macário	01/04/2024	19/06/2025
Vitor de Almeida Sampaio	19/06/2023	19/06/2025

A remuneração dos Conselheiros corresponde a R\$ 6.000,00 mensais

\*\* O Conselheiro Clodoaldo Pelissioni responde pela Presidência do Conselho de Administração para o período de 19/06/2023 a 19/06/2025

#### Quadro 2 - Composição do Conselho de Fiscal

CONSELHEIRO	DE	ATÉ
Antônio Demétrio Souza Júnior	19/06/2023	19/06/2025
Evandro Luis Alpoim Freire	19/06/2023	19/06/2025
Thiago Rubio Salvioni	19/06/2023	19/06/2025

A remuneração dos Conselheiros corresponde a R\$ 3.000,00 mensais

\*\* O Conselheiro Thiago Rubio Salvioni responde pela Presidência do Conselho Fiscal para o período de 19/06/2023 A 19/06/2025

#### Quadro 3 - Composição da Diretoria Executiva

CARGO	DIRETOR	PERÍODO
Diretor Presidente	Hélio Rubens de Oliveira Mendes	A partir de 01/07/2016
Diretor Administrativo Financeiro*	Maurício Akihiro Maki	01/02/2020 até 17/01/2025
Diretor Administrativo Financeiro	Francisco Fabrício de Lima Freitas	A partir de 20/01/2025
Diretor Jurídico	Juliana Soares Grijó	14/08/2023 até 15/04/2024
Diretor Jurídico	Danilo Leal Montes	A partir de 16/04/2024

A remuneração do Diretor Presidente corresponde ao valor de R\$ 24.823,50 e dos demais Diretores corresponde ao valor de R\$ 23.550,50

\* O Diretor Administrativo-Financeiro é servidor cedido pela Prefeitura do Município de São Paulo e a SPDA, em conformidade com o Decreto Nº 50.953 de 2009, ressarce a parcela de remuneração prevista no caput do art. 5º e paga a parcela devida em função do local de trabalho conforme previsto no parágrafo único deste artigo.

**Quadro 4 – Composição do Comitê de Elegibilidade (COMAP)**

ÓRGÃO	REPRESENTANTE*	ATO NORMATIVO
CASA CIVIL	Titular: Enrico Van Blarcum de Graaff Misasi	<a href="#">Portaria SGM nº 2/2025</a>
	Suplente: Denise Soares Ramos	<a href="#">Portaria SGM nº 35/2025</a>
SECRETARIA DE GOVERNO MUNICIPAL – SGM	Titular: Edson Aparecido Dos Santos	<a href="#">Portaria SGM nº 18/2023</a>
	Suplente: Tarsila Amaral Fabre Godinho	<a href="#">Portaria SGM nº 187/2024</a>
SECRETARIA MUNICIPAL DE JUSTIÇA – SMJ	Titular: Eunice Aparecida De Jesus Prudente	<a href="#">Portaria SGM nº 2/2025</a>
	Suplente: Paola Sanchez Vallejo de Moraes Forjaz	<a href="#">Portaria SGM nº 8/2025</a>
GABINETE DO PREFEITO	Titular: Vitor De Almeida Sampaio	<a href="#">Portaria SGM nº 43/2021</a>
	Suplente: Caian José Mangifesti De Oliva	<a href="#">Portaria SGM nº 50/2023</a>
MEMBRO ESCOLHIDO PELO PREFEITO	Titular: Raissa Marques Agostinho	<a href="#">Portaria SGM nº 161/2022</a>
	Suplente: Ricardo Figueiredo Veiga	<a href="#">Portaria SGM nº 31/2024</a>
Disponível em: < <a href="https://capital.sp.gov.br/web/casa_civil/w/comap/menu/331061">https://capital.sp.gov.br/web/casa_civil/w/comap/menu/331061</a> >. Acesso em: 05 fev. 2025.		
* Os representantes são designados por prazo indeterminado		
Por se tratar de órgão composto por representantes da Administração Direta não são remunerados pela SPDA		

**3.3 Capacitação dos Administradores**

O [Decreto Municipal nº 58.093 de 20 de fevereiro de 2018](#), em seu artigo 11, §7º, estabelece como obrigatória a participação anual dos administradores das empresas municipais em cursos afetos à legislação societária, divulgação de informações, Lei Anticorrupção, entre outros temas pertinentes às atividades desempenhadas.

Para atender às exigências legais e elevar os padrões técnicos de governança, o COGEAI promoveu um ciclo de palestras sobre Governança Corporativa em julho de 2024. O evento contou com a participação dos Conselheiros, Administradores e do Responsável pelo Controle Interno da SPDA.

**3.4 Avaliação dos Administradores**

Em atendimento ao artigo 13, inciso III, da [Lei Federal nº 13.303, de 30 de junho de 2016](#), assim como do artigo 15 do [Decreto Municipal nº 58.093, de 20 de fevereiro de 2018](#), é obrigatória a realização de avaliação de desempenho, individual e coletiva, de periodicidade anual, dos administradores e dos membros de comitês.

Conforme orientação e solicitação do COGEAI, os resultados das avaliações referentes ao exercício de 2023 foram encaminhados via Processo SEI nº 6017.2024/0004391-0.

Também, os Conselheiros de Administração realizaram nova avaliação no final de 2024, referente ao exercício do presente ano. Os resultados foram consolidados e serão encaminhados assim que forem solicitados pelo COGEAI.

**3.5 Controle Interno**

### **3.5.1 Atividades do Controle Interno Envolvendo Gerenciamento de Riscos e Boas Práticas de Governança**

As atividades conduzidas pelo Responsável pelo Controle Interno foram planejadas e implementadas com o objetivo de gerenciar e mitigar riscos, considerando a natureza, complexidade e estrutura organizacional da Companhia.

Ademais, essas atividades visam assegurar a conformidade por meio da implementação de procedimentos internos e do fortalecimento das boas práticas de governança corporativa. Dentre as principais iniciativas, destacam-se:

#### **(i) Desenvolvimento de Controles Preventivos e Detectivos**

Foram implantados os normativos internos contendo a descrição detalhada de procedimentos e modelos, os quais definem diretrizes, regras e padrões a serem observados por Administradores e Empregados. Essas medidas buscam mitigar erros e aprimorar as atividades operacionais e administrativas. As implantações realizadas incluem:

- Norma de procedimentos para pagamentos;
- Norma de procedimentos para concessão de adiantamento de pequeno valor;
- Norma de procedimentos para concessão de adiantamento para viagem; e
- Norma de procedimentos para controle de bens patrimoniais.

#### **(ii) Revisões e Melhorias Contínuas**

A revisão periódica dos procedimentos internos e a busca pela melhoria contínua objetivam garantir a eficiência e conformidade das atividades da Companhia.

Nesse contexto, foram elaborados e/ou revisados normativos que visam assegurar a conformidade, aprimorar a qualidade dos processos e fomentar a cultura de melhoria contínua. Destacam-se:

- Revisão do Regimento Interno de Licitações e Contratos;
- Revisão do Regimento Interno da Diretoria Executiva;
- Revisão das Demonstrações Financeiras - 2023;
- Revisão da Política de Divulgação de Atos e Fatos Relevantes;
- Elaboração da Política de Destinação de Resultado e Distribuição de Dividendos;
- Elaboração da Política de Transações entre Partes Relacionadas;
- Elaboração da Política de Divulgação de Informação;
- Elaboração do Plano Setorial de Transparência e Dados Abertos; e
- Elaboração da Carta Anual de Governança Corporativa - 2023.

#### **(iii) Recomendações**

As recomendações são encaminhadas à Diretoria Executiva sempre que identificada a necessidade de orientações preventivas ou corretivas, com o intuito de assegurar que as

atividades sejam conduzidas em conformidade com a legislação vigente e os normativos internos. Além disso, busca-se fortalecer os controles internos e mitigar riscos. As recomendações emitidas durante o exercício de 2024 podem ser resumidas da seguinte forma: (i) vinte foram integralmente atendidas ou parcialmente atendidas; (ii) seis possuem caráter informativo, alertando sobre a necessidade de adoção de providências para evitar a repetição das inconsistências; e (iii) quatro recomendações não foram atendidas.

### 3.5.2 Treinamentos e Capacitações

O Responsável pelo Controle Interno promoveu capacitações para os Empregados e a Administração durante a implantação das Normas de Procedimento, além de oferecer orientações pontuais mediante solicitação. Tais ações visam disseminar boas práticas de conformidade e reforçar a cultura de conscientização e responsabilidade corporativa. Ademais, no exercício de 2024, houve participação em quinze eventos focados em compliance, transparência ativa e passiva, bem como licitações e aquisições por dispensa e inexigibilidade.

### 3.5.3 Acompanhamento de Demandas de Órgãos de Controle

As demandas de órgãos de controle são monitoradas pelo Responsável pelo Controle Interno, que presta orientações e fornece informações às áreas competentes ou elabora diretamente as informações quando se referem à sua atuação. Em 2024, todas as solicitações de órgãos de controle externo foram atendidas dentro dos prazos estabelecidos.

### 3.5.4 Divulgação de Informações

O Responsável pelo Controle Interno monitora as publicações nos sítios eletrônicos da Companhia e solicita alterações, inclusões ou exclusões quando necessário. Ademais, em conformidade com os normativos municipais aplicáveis, elaborou o Plano Setorial de Transparência e Dados Abertos, que estabelece diretrizes para a disponibilização de bases de dados, mapeia setores e agentes responsáveis pela gestão de informação e priorização da abertura de dados que podem ser classificados como públicos.

### 3.5.5 Aderência à Legislação

Com o propósito de assegurar a correta aplicação da legislação e mitigar riscos de violações aos direitos dos titulares de dados pessoais, o Responsável pelo Controle Interno foi designado Encarregado pela Proteção de Dados Pessoais.

Nessa função, ele é responsável pela elaboração e implementação do conjunto de políticas, práticas, processos e medidas adotadas pela Companhia para garantir a conformidade com os requisitos da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD). As atividades desempenhadas nesse contexto são detalhadas a seguir:

No papel de fiscal do contrato de consultoria, firmado para apoiar a elaboração do Plano de Adequação da Companhia à LGPD, o Responsável pelo Controle Interno

revisou os relatórios emitidos pela consultoria, abrangendo o levantamento e mapeamento de dados, análise de riscos e relatório consolidado.

Durante essa revisão, foram identificadas inconsistências e propostas inclusões ou exclusões conforme necessário. Com base nas características operacionais da Companhia, nos pareceres técnicos e nos modelos fornecidos pela consultoria especializada, foram elaborados os seguintes documentos:

- Plano de Adequação da Companhia à Lei Geral de Proteção de Dados;
- Minuta do Ato de Designação do Responsável pelos Dados Pessoais;
- Minuta do Ato de Designação do Responsável pela Segurança da Informação.

Atuando já como Encarregado pela Proteção de Dados Pessoais e visando à execução do Plano de Adequação, foram elaborados os seguintes normativos:

- Minuta das cláusulas contratuais padronizadas voltadas à proteção de dados pessoais;
- Texto padronizado para mensagens eletrônicas;
- Termo de ciência ao Código de Ética, Conduta e Integridade;
- Minuta do Termo de Acordo de Sigilo e Confidencialidade;
- Critérios e justificativas para a coleta, o tratamento e o armazenamento de dados pessoais;
- Mapeamento e classificação de dados pessoais;
- Diretrizes para a anonimização de dados pessoais;
- Procedimentos para comunicação com os titulares de dados.

### 3.6 Políticas e práticas de governança corporativa

A Carta Anual de 2024 considerou que, embora não haja evidências de alterações significativas nos principais riscos que a Companhia está exposta, mas visando a mitigação dos riscos inerentes às atividades, a Companhia vem adotando ações de fortalecimento e disseminação de uma cultura institucional centrada na ética, na integridade e na transparência.

A medição do Indicador de Transparência Ativa - ITA, realizada pela CGM, atribuiu à SPDA nota máxima como reconhecimento do contínuo esforço dedicado no sentido da transparência pública<sup>1</sup>.

Em 2024, destacaram-se as seguintes atividades realizadas quanto às políticas e normativos internos:

- Política de Gestão de Pessoas: Aprovada em novembro de 2023, a Junta Orçamentário-Financeiro (“JOF”) aprovou a matéria em 09 de janeiro de 2024;
- Política de Divulgação de Atos e Fatos Relevantes: Primeira revisão aprovada na 4ª Reunião Ordinária do Conselho de Administração da SPDA;

---

<sup>1</sup> [https://capital.sp.gov.br/documents/d/controladoria\\_geral/relatorio-executivo-ita-edicao-junho-2024-pdf](https://capital.sp.gov.br/documents/d/controladoria_geral/relatorio-executivo-ita-edicao-junho-2024-pdf). Acesso em 17/02/2025.

- Política de Destinação de Resultados e Dividendos: Primeira revisão aprovada na 7ª Reunião Ordinária do Conselho de Administração da SPDA. A aprovação, pela JOF, ocorreu em 28 de novembro de 2024;
- Política para Transações entre Partes Relacionadas: Sexta revisão aprovada na 10ª Reunião Ordinária do Conselho de Administração da SPDA;
- Regulamento de Licitações e Contratos: Segunda revisão aprovada na 10ª Reunião Ordinária do Conselho de Administração da SPDA. O início da vigência foi fixado para 06 de janeiro de 2025; e
- Política de Divulgação de Informações e Porta-Vozes: Emissão inicial aprovada na 12ª Reunião Ordinária do Conselho de Administração da SPDA.

As políticas da SPDA podem ser consultadas em [http://transparencia.prefeitura.sp.gov.br/adm\\_indireta/spda/](http://transparencia.prefeitura.sp.gov.br/adm_indireta/spda/).

### 3.7 Fatores de risco

#### 3.7.1 Fornecedores

A Companhia realiza a contratação de serviços de terceiros, destacando-se os relacionados com a contabilidade e a auditoria externa, estando sujeita aos efeitos adversos sobre as suas atividades no caso de eventuais interrupções de fornecimento dos serviços contratados e vazamento de dados.

#### 3.7.2 Clientes

A SPDA possui o Município de São Paulo como principal cliente. Sendo o Município seu controlador, trata-se de relação entre partes relacionadas. O controle dos riscos envolvidos nesse tipo de transação está endereçado na Política para Transações entre Partes Relacionadas. A Companhia também foi contratada pela COHAB-MG para prestar assessoria na estruturação de um fundo de investimentos em direitos creditórios similar ao que desenvolveu com os créditos imobiliários da PMSP. Tratou-se de um projeto que tem sinergia com a atividade principal da SPDA e contribui para o desenvolvimento do mercado e aprimoramento de seu próprio objeto social.

#### 3.7.3 Setores da economia nos quais o Emissor atua

A SPDA é uma sociedade que atua na mobilização de ativos do Município, podendo atuar eventualmente nas emissões em mercado de capitais. Eventuais flutuações nas taxas de juros e alterações na política econômica brasileira poderão influenciar nas atividades da Companhia.

A alteração, pelo Governo Federal, nas políticas ou normas econômicas, pode vir a tornar maior a incerteza econômica no Brasil e aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários o que poderá afetar adversamente os negócios e resultados operacionais da SPDA.

Fatos extraordinários ou situações especiais no mercado de valores mobiliários do Brasil ou do exterior, ou ainda, eventos de natureza política, econômica ou financeira, incluindo,

mas não se limitando a: (i) mudanças drásticas e repentinas na política econômica e monetária do Governo Federal; (ii) introdução de medidas para controlar a inflação; (iii) variações nas taxas de juros; e (iv) eventos de valorização ou desvalorização da moeda poderão ocasionar grandes mudanças no cenário macroeconômico, as quais poderão causar a desaceleração na atividade econômica do Brasil e, assim, afetar negativamente a qualidade dos créditos que venham a ser cedidos pelo Município de São Paulo.

### 3.7.4 Mudanças Legislativas

A Companhia teve sua constituição autorizada por meio de lei e sua atuação compreende, entre outras atividades, a estruturação e implantação de operações podendo envolver a emissão de valores mobiliários, em conformidade com a legislação, em especial a [Lei Municipal nº 14.649, de 20 de dezembro de 2007](#), e a [Lei Municipal nº 14.934 de 18 de junho de 2009](#). Eventuais alterações nos respectivos atos normativos poderão afetar, negativamente, a solvência dos direitos creditórios adquiridos pela Companhia, bem como as condições de consecução do seu objeto social. Tais mudanças poderão impactar negativamente a capacidade econômico-financeira da Companhia para honrar suas obrigações pecuniárias.

### 3.7.5 Questões Socioambientais

O objeto da SPDA não gera qualquer impacto socioambiental relevante e conhecido.

### 3.7.6 Decisões Judiciais

Em dezembro de 2024, a SPDA emitiu relatórios de contingência detalhando sua situação jurídica. A Companhia figurava como ré em 13 ações judiciais, sem nenhuma demanda em que atuasse como autora.

Das 13 ações em curso, 12 foram classificadas com risco remoto, indicando baixa probabilidade de perda, uma vez que a SPDA foi indevidamente incluída no polo passivo, quando o FIDC SPDA deveria figurar como réu. A única ação remanescente foi classificada com risco inexistente, reforçando a posição jurídica favorável da Companhia.

Nestes casos, como medida de defesa, o FIDC solicitou a substituição processual da SPDA em todas as ações, com a maioria dos pedidos já acatados pelo Judiciário ou ainda pendentes de análise. Essa estratégia visa garantir que as responsabilidades sejam corretamente atribuídas, minimizando riscos para a Companhia.

Além das demandas judiciais, a SPDA também figura em um processo administrativo de mediação, atuando simultaneamente como requerente e requerida. O caso envolve uma cobrança no valor de R\$ 2.081.305,15, apresentada pela COHAB contra a SPDA e o Fundo SPDA.

Em dezembro de 2024, verificou-se uma intenção de acordo entre as partes, levando à reclassificação do risco para possível, considerando a possibilidade de dispêndio financeiro por parte da SPDA caso as negociações resultem em um desfecho desfavorável.

### 3.7.7 Risco de descontinuidade de ações da empresa em razão de rotatividade de pessoal

O quadro de colaboradores da Companhia é composto por três diretores e nove assessores, todos ocupantes de cargos comissionados, o que pode representar um risco para as atividades e projetos da Companhia, no longo prazo, em razão de maiores dificuldades de transmissão de conhecimento em caso de mudanças na gestão municipal.

Com o quadro composto por empregados comissionados, a SPDA entende que se faz necessário o incentivo à continuidade de tais empregados no quadro da Companhia e, para isso, no início de 2024, instituiu a Política de Gestão de Pessoas que estimula o desenvolvimento profissional de seus empregados.

### 3.8 Dados econômico-financeiros e desempenho

Em 19 de outubro de 2023, foi aprovado pelo COGEAI o Plano Tático do Compromisso de Desenvolvimento Institucional 2023-2024 com as seguintes metas:

- Resultado Econômico: R\$ 358.803,93;
- Resultado Financeiro: R\$ 48.281.241,61; e
- Meta de Pessoal (Quantitativo e Despesas): 11 funcionários para fins de meta do CDI e desembolso com despesa de pessoal de R\$ 3.338.150,10.

Seguem resumidamente os ingressos e desembolsos realizados em 2023:

Receitas (R\$)	Realizado 2022	Realizado 2023	Realizado 2024
Clientes PMSP	R\$ 3.786.541,11	R\$ 392.458,71	R\$ 326.683,43
Clientes Externos	-	R\$ 19.995,00	R\$ 22.518,37
Outras Receitas Próprias	R\$ 43.926.192,52	R\$ 43.945.263,94	R\$ 122.814.686,76
Investimentos	R\$ 31.535.935,90	R\$ 20.007.314,03	R\$ 50.041.374,97
Financiamentos	R\$ 26.223.126,00	-	R\$ 63.556.562,90

Dados extraídos do Sistema de Acompanhamento da Administração Indireta - SADIN

Custeio (R\$)	Realizado 2022	Realizado 2023	Realizado 2024
1. Despesas com Pessoal	R\$ 3.386.881,61	R\$ 3.338.150,10	R\$ 3.432.33,89
2. Serviços de Terceiros	R\$ 100.533,41	R\$ 125.495,36	R\$ 305.009,96
3. Material de Consumo	R\$ 520,80	R\$ 550,80	R\$ 1.360,59
4. Despesas Gerais	R\$ 1.946.698,19	R\$ 248.146,71	R\$ 425.918,05
5. Tributárias	R\$ 1.670.484,49	R\$ 3.598.786,08	R\$ 15.962.431,21
7. Investimentos	-	R\$ 26.233.126,00	R\$ 63.556.562,90
8. Financiamentos	-	R\$ 79.102.204,50	R\$ 85.917.994,46

Dados extraídos do Sistema de Acompanhamento da Administração Indireta - SADIN

Os resultados alcançados no exercício de 2024 referentes aos indicadores que monitoram a qualidade e a eficiência das ações da Companhia, no sentido da realização da sua missão e no alcance de seus objetivos estratégicos, bem como como a comparação do orçamento x

realizado, estão disponibilizados no Anexo 1.

#### 4. PERSPECTIVAS

Com a consolidação de suas operações e o fortalecimento de sua atuação no mercado, a SPDA entra em um novo ciclo de crescimento estratégico, voltado à ampliação de sua relevância na estruturação de mecanismos financeiros inovadores para o município de São Paulo.

Para 2025 e os anos subsequentes, a Companhia buscará aprimorar sua capacidade de mobilização de ativos, potencializar suas parcerias institucionais e consolidar sua expertise na prestação de serviços de consultoria e estruturação de garantias para projetos de alto impacto social e econômico.

- **Expansão da Gestão de Ativos e Financiamento Estruturado**

A experiência adquirida com o FIDC SPDA reforça o potencial da Companhia para atuar em novos segmentos, replicando e adaptando suas soluções a diferentes demandas do município. A criação de fundos imobiliários e de investimento em direitos creditórios para outros ativos estratégicos da cidade está no horizonte, permitindo maior previsibilidade na arrecadação e um refinamento das estratégias de captação de recursos.

Além disso, a Companhia continuará explorando estruturas inovadoras de financiamento para o município, analisando novas alternativas para viabilizar operações de crédito, reorganizar passivos e fomentar investimentos de longo prazo sem comprometer a sustentabilidade fiscal da cidade.

- **Ampliação da Atuação em Parcerias Público-Privadas (PPPs)**

A prestação de garantias para projetos de infraestrutura e serviços públicos continuará sendo um dos pilares da SPDA. A experiência adquirida com as PPPs dos CEUs e da COHAB-SP demonstrou a importância de contar com instrumentos sólidos de mitigação de risco, que aumentam a competitividade dos certames e garantem maior segurança para investidores e concessionárias.

A Companhia seguirá acompanhando e aperfeiçoando os modelos de garantia já implementados, garantindo que suas operações se mantenham alinhadas às melhores práticas de governança e sustentabilidade.

- **Novos Projetos e Expansão do Portfólio de Serviços**

A SPDA também pretende ampliar sua atuação na consultoria especializada para o setor público, consolidando-se como referência no desenvolvimento de soluções inovadoras para a gestão financeira e patrimonial do Município. O sucesso na modelagem do FII – Othon, bem como nos estudos para a reorganização de precatórios judiciais municipais, abre caminho para a estruturação de novos projetos que possam otimizar o uso de ativos municipais e gerar ganhos fiscais relevantes.

- **Aprimoramento da Governança e Eficiência Operacional**

A SPDA continuará investindo em sua capacitação institucional e na modernização de processos internos, garantindo maior eficiência na execução de suas atividades. A Companhia também manterá uma postura proativa na interação com órgãos de controle e fiscalização, assegurando conformidade e confiabilidade em todas as suas operações.

- **Conclusão**

O futuro da SPDA é pautado pela expansão de seu portfólio de serviços, inovação na mobilização de ativos e fortalecimento de sua governança corporativa. Com uma atuação cada vez mais estratégica, a Companhia se posiciona como um agente fundamental para a sustentabilidade fiscal do município e a viabilização de políticas públicas transformadoras.

\*\*\*\*\*

## Anexo 1 - Indicadores

INDICADORES						
Indicador	Descrição	Realizado 2023	Realizado 2024	Meta 2024	Interpretação	Explicações sobre o desempenho em 2024
<b>Taxa de Inadimplência dos Contratos</b>	A taxa mede a proporção de contratos que estão em atraso em relação ao total de valores a receber.	36,50%	28,30%	32,00%	Quanto melhor menor	Reduzir a inadimplência total dos contratos para níveis de mercado. Fórmula: Contagem de contratos inadimplentes / Contagem de total de contratos cedidos
<b>Conversão dos Contratos para Alienação Fiduciária</b>	A Conversão dos Contratos para Alienação Fiduciária é um processo legal que transforma um contrato de compra e venda em um contrato com garantia fiduciária, proporcionando maior segurança para ambas as partes envolvidas na transação.	45,60%	36,10%	42,00%	Quanto melhor menor	Converter os atuais contratos adimplentes e inadimplentes do tipo "Compromisso de Compra e Venda" com e sem Termo de Adesão ao Plano 1000 em contratos do tipo "Compromisso de Compra e Venda" com cláusula de Alienação Fiduciária. Fórmula: Contagem de contratos sem cláusula de AF / Contagem total dos contratos cedidos
<b>Custo na gestão da carteira do FIDC SPDA</b>	O Custo na Gestão da Carteira do FIDC reflete os custos associados à manutenção dos ativos do fundo e é um elemento-chave na análise de sua performance.	10,60%	11,20%	11,50%	Quanto melhor menor	A SPDA vem trabalhando junto ao Gestor para que os custos de gestão se mantenham no patamar previsto e contratado. Entretanto, foram implementados fluxos operacionais para dar escalabilidade às conversões dos contratos sem garantia celebrados pela COHAB em contratos com Alienação Fiduciária para o Fundo, o que pode gerar aumento na remuneração do Master Servicing, tendo em vista a qualificação da carteira e o aumento da arrecadação junto aos mutuários hoje inadimplentes. Custo de gestão = (Custos Totais - Custo Posto Físico) / Receita
<b>Custo total do FIDC SPDA</b>	O Custo Total do FIDC reflete os gastos envolvidos na gestão e operação do fundo, e sua análise é fundamental para tomadas de decisão na empresa de garantia	15,50%	14,40%	18,20%	Quanto melhor menor	Este indicador soma os custos de gestão aos custos que serão suportados pelo fundo, no importe de 1,8 a 2% sobre o valor arrecadado, devido a mudança do Posto Físico de Atendimento da COHAB, o que gerou a necessidade de apartar as sedes de Atendimento de modo que o Fundo SPDA teve que estruturar a implantação do seu próprio espaço. Contudo, deve ser considerado que os valores que seriam pagos à COHAB caso a estrutura fosse migrada conjuntamente à COHAB, os custos seriam 4.0 - 5.0 X superiores, ou seja, esta estratégia é mais benéfica e menos onerosa ao FIDC, dadas as necessidades e o volume de atendimento físico que os mutuários demandam. Além disso, há uma verba prevista no instrumento da seleção realizada em 2016 que media o sucesso da operação, com a conta apresentada pelo gestor a ser paga nos exercícios de 2023 e 2024. Os demais custos são provenientes de ações específicas de cobrança como envio de cartas, comunicação impressa e digital ou ferramentas informacionais específicas. Custo de Gestão da Carteira + Posto Físico de Atendimento + Ações de Cobrança + RT + Indicador custo total = Custos totais/Receita