



PREFEITURA DE **SÃO PAULO**

RELATÓRIO ANUAL DE ACOMPANHAMENTO DO CDI 2024

SPDA

COGEAI
SETEMBRO/2024

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO DO CDI

Apresentação

Pensar a longo prazo e definir claramente metas traz sinergia à gestão, maior qualidade ao gasto público e, conseqüentemente, melhor aproveitamento das ações voltadas à população. Este documento visa apresentar o relatório anual do Compromisso de Desempenho Institucional – CDI.

O Compromisso de Desempenho Institucional – CDI, pactuado entre o Município de São Paulo, por meio da JOF – Junta Orçamentário-Financeira, e as entidades descentralizadas de administração indireta, é uma ferramenta de governança, com a prerrogativa de assegurar a preservação do patrimônio público, a economicidade e a qualidade das atividades prestadas pelas entidades da administração indireta. Ele é regido pelo Decreto Municipal nº 58.093, de 21 de fevereiro de 2018, e é composto por planejamento estratégico, plano tático composto por seis metas (econômica, financeira, pessoal, produtos, investimento e indicadores) e ações que visam a melhoria da eficiência e da governança da empresa.

Quanto às metas, estas são definidas de forma a estimular um desempenho superior aos resultados históricos na empresa, eventualmente ponderados por situações excepcionais. E o acompanhamento dos valores realizados permite averiguar as ações que influenciaram positivamente e negativamente a empresa, e, deste modo, permite ao leitor que avalie o andamento da empresa frente a sua finalidade.

Na avaliação do atingimento das metas utiliza-se a mensuração do resultado alcançado, corrigido pela imprevisibilidade e empenho das empresas. Os critérios estão expressos nos itens detalhados a seguir:

Resultados Econômico e Financeiro:

Atingido: O resultado foi igual ou melhor que a meta definida no CDI.

Atingido com ressalvas: O resultado foi atingido exclusivamente porque houve fatos ou eventos imprevisíveis que impactaram diretamente sobre o planejamento inicial, e, sem tais fatos ou eventos, o resultado da empresa não atingiria a meta definida no CDI.

Não atingido com ressalvas: O resultado não foi atingido exclusivamente porque houve fatos ou eventos imprevisíveis que impactaram diretamente sobre o planejamento inicial e não puderam ser evitados mesmo com o empenho da empresa.

Não atingido: O resultado foi inferior à meta definida no CDI.

Meta de Pessoal:

Atingido: quando atingir a meta quantitativa de pessoal e não exceder as despesas com pessoal pactuadas na meta definida no CDI.

Não Atingido: quando não atingir a meta quantitativa de pessoal e/ou exceder as despesas com pessoal pactuadas na meta definida no CDI.

Indicadores; Produtos e Investimentos:

Satisfatório: quando mais de 75% dos itens atingirem uma execução de 100% da meta definida no CDI.

Não Satisfatório: quando menos de 75% dos itens atingirem uma execução de 100% da meta definida no CDI.

O benefício deste processo de definição e de acompanhamento dos resultados é ter uma orientação de ação para cada grande agrupamento de indicadores de desempenho da empresa. Adicionalmente, o acompanhamento dos resultados traz transparência para órgãos de controle e de governança, como os conselhos fiscais e os órgãos de acompanhamento, principalmente por meio da disponibilização das informações no SADIN – Sistema de Acompanhamento da Administração Indireta e, posteriormente, nos relatórios e no portal de transparência.

Cenário

A Administração Indireta do Município de São Paulo representa um importante braço de execução de políticas públicas, compreende organismos que recebem a delegação ou a outorga da prestação de serviços públicos, podendo ser: autarquias, sociedade de economia mista, empresa pública, fundações públicas e serviços sociais autônomos. Trata de assuntos prioritários para a cidade como a Saúde, Habitação, Transporte Público, Trânsito, Cultura, Previdência Pública, Urbanismo, Obras e Desenvolvimento Econômico.

Assim como a Cidade, essas entidades em conjunto apresentam números consideráveis, como cerca de **11.040** mil vínculos trabalhistas e que, só no mês de dezembro de 2023, custaram aproximadamente R\$ **279** milhões.

As entidades que são acompanhadas pelo Compromisso de Desempenho Institucional – CDI obtiveram ingresso de recursos de R\$ **5.616.279,27** milhões no ano de 2023.

Companhia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos

2024

Sumário Executivo

Meta	Cumprimento	Observação
Resultado Econômico	Atingido	Em 2024, o ROB foi atingido frente a uma meta de R\$ 187,02 mil.
Resultado Financeiro	Atingido	Houve uma geração de caixa de R\$ 67.997,26 mil, frente a uma meta de consumo de caixa de R\$ - 46.430 mil.
Meta Pessoal	Atingido	A empresa cumpriu a meta em relação ao quantitativo, e no que tange às despesas com pessoal.
Plano de Investimentos	N/A	Não houve estipulação de meta de investimentos para o ano de 2024.
Produtos	Não Satisfatório	A empresa não atingiu a meta de prestação de serviços de consultoria para a Prefeitura e entidades públicas e suas controladas.
Indicadores	Satisfatório	A entidade cumpriu todos os indicadores propostos.

A SPDA alcançou 4 dos 5 agrupamentos de metas do Plano Tático CDI 2024. No caso do Resultado Econômico, o valor foi atingido; frente a uma meta de R\$ 187,02 mil. Quanto à meta de pessoal e financeira, a empresa cumpriu os valores pactuados em totalidade. Nos Produtos, A empresa logrou êxito parcial na prestação de serviços de consultoria para a Prefeitura e entidades públicas e suas controladas.

Por fim, com relação aos Indicadores, a empresa apresentou desempenho satisfatório em todos os quatro indicadores de desempenho, que, no caso da SPDA, dizem respeito ao desempenho do FIDC da Habitação e da proporção de compromissos de compra e venda sem cláusula de alienação fiduciária.

Por ocasião da análise do Relatório de 2023, o COGEAI (Comitê de Governança das Entidades da Administração Indireta) exarou a seguinte manifestação:

1.SPDA – RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO CDI 2023

“O Comitê deliberou pelo encaminhamento do Relatório de Acompanhamento do CDI 2023 à JOF com sugestão de aprovação.”

A SPDA obteve resultados superiores em 2024 em relação a 2023, o que gerou ingressos maiores de prestação de serviço e de rentabilidade das aplicações financeiras. Da prestação de serviços recebeu pela consultoria no contrato com a SF e para COHAB-MG e na garantia prestada para SME, totalizando um valor de R\$ 349 mil em 2024 frente R\$ 412 mil em 2023.

Além disso, as disponibilidades da Companhia, que serão destinadas futuramente para a PPP da Habitação, renderam R\$ 11.499 milhões, superior ao valor de R\$ 9.951 milhões relativos a 2023.

Já a amortização do FIDC é o resultado da operação de amortização de cotas do FIDC, pelo qual há a realização de parte do investimento e parte do resultado. Em 2024 o valor amortizado foi consideravelmente maior (R\$ 60 milhões em 2023 e R\$ 130 milhões em 2024) motivo pelo qual este ingresso foi maior. Sendo outro ingresso de recursos que não influencia o resultado da Companhia. Em 2024 também tivemos o recebimento de R\$ 919 mil referentes a restituição de CSLL do exercício de 2023.

	2023	2024
Contrato SF	147.799,25	113.929,36
Garantia SME	244.659,46	212.754,07
Consultoria COHAB-MG	19.995,00	22.518,37
Rendimento Renda Fixa	9.951.480,87	11.499.855,49
Parte da Rentabilidade na Amortização FIDC	33.993.783,07	111.314.831,27
Restituição de Impostos	-	919.922,42
Total	44.357.717,65	124.083.810,98

Não houve eventuais mudanças nos critérios contábeis apresentados em relação às últimas demonstrações contábeis, ocasionadas, por exemplo, por apontamentos efetuados pelo Tribunal de Contas.

Em 2024 a SPDA seguiu em linha com seus indicadores, conseguindo alcançar e melhorar a performance na maioria das entregas. No período mantivemos as receitas de garantia e consultoria além de alcançar um aumento expressivo nos ingressos principalmente devido a amortização do FIDC. Como reflexo desse crescimento operacional, tivemos um aumento no custeio, ainda sim em um patamar muito inferior ao resultado entregue. Realizamos a distribuição de R\$ 23.975 milhões em JCP e R\$18.781 milhões de dividendos no ano, já com a perspectiva de crescimento operacional e incremento de projetos e consultorias para o ano de 2025.

Resultado Econômico

Status: Atingido

Valores Acumulados (R\$ Mil)	Realizado 2023	Realizado 2024	Meta 2024	% Realizada em relação ao CDI
RESULTADO ECONÔMICO	418,46	365,67	187,2	195%

A SPDA atingiu com êxito as metas traçadas na elaboração do plano tático. Este resultado reflete a solidez das estratégias da SPDA, a expertise de sua equipe e a confiança que seus parceiros depositam em seus serviços. A SPDA contribui para construir um futuro de crescimento sustentável, ativamente impactando o desenvolvimento e a mobilização de ativos em São Paulo, com grande relevância na área da habitação.

Destaca-se que seus projetos dependem, também, de sua contratação por parte da Administração Pública Municipal. A empresa não registrou custo sobre o serviço prestado em seu balanço nos exercícios de 2023 e 2024.

	2023	2024
Contrato SF	150.050,00	119.673,70
Garantia SME	248.385,24	223.481,16
Consultoria COHAB-MG	19.995,00	22.518,37
Total	418.430,24	365.673,23

A SPDA obteve resultados positivos em 2024, o que gerou ingressos de prestação de serviço e de rentabilidade das aplicações financeiras. Da prestação de serviços recebeu pela consultoria no contrato com a SF e para COHAB-MG e na garantia prestada para SME, e em 2024 a SPDA manteve o êxito na prestação de serviços de consultoria e garantia.

Receitas (R\$ Mil)	Realizado 2023	Realizado 2024	CDI 2024
Clientes PMSP	392,458	326,683	204
Clientes Externos	19,995	22,518	12.000
Outras Receitas Próprias	43.945,265	122.814,686	444
Ingressos Decorrentes de Estornos e Outros Ajustes		919,922	

- **Contrato SF** - Prestação de consultoria com objetivo de avaliar soluções para o desenvolvimento de ativos municipais e estruturação de operações de mercado de capitais. Entre os produtos decorrentes do contrato, estão: (i) a emissão de nota técnica para avaliação, análise e propositura de solução de mercado de capitais para fomentar a negociação de títulos públicos de dívida judicial e a realização de acordos judiciais, acelerando a redução da fila de precatórios; (ii) a emissão de Nota Técnica abrangendo estudo de soluções de mercado de capitais destinada ao melhor aproveitamento dos ativos imobiliários pertencentes a Prefeitura de São Paulo, especialmente considerando a possibilidade de destinação de imóveis municipais a fundos imobiliários de titularidade do IPREM, para a redução do déficit atuarial; e (iii) preparação de documentos de edital e consulta pública para a constituição de um Fundo Imobiliário de titularidade do IPREM, destinado a recepcionar direitos reais do Edifício Othon.
- **Garantia SME** - Garantia prestada para SME, como poder concedente, nas PPPs de CEUs lote 1 e lote 2. O serviço é realizado mediante oferecimento de garantia real sobre bem da SPDA e se destina a viabilizar financeira e economicamente os investimentos a serem feitos em projetos estruturados na modalidade PPP.
- **Garantia PPP COHAB-SP** - Garantia prestada para a COHAB-SP, como poder concedente, em 11 lotes da PPP de Habitação Popular. O serviço é realizado mediante oferecimento de garantia real sobre cotas de fundo de titularidade da SPDA, e destina-se a viabilizar financeira e economicamente os investimentos a serem feitos em projetos estruturados na modalidade PPP.
- **Consultoria COHAB-MG** - Serviço de assessoramento à COHAB-MG na implantação de FIDC destinado a receber os créditos imobiliários da estatal mineira. Para a SPDA, que detém o único FIDC sobre créditos imobiliários originados de COHAB, é relevante por desenvolver o mercado e criar interesse em prestadores. Serviço concluído em 2025 resultando na constituição do FIDC COHAB-MG, já em fase operacional. Pagamentos pelos serviços já realizados.

Resultado Financeiro

Status: Atingido

R\$ Mil	Realizado 2023	Realizado 2024	CDI 2024	Varição (2024 vs 2023)	Varição (2024 vs CDI)
INGRESSOS	64.365,22	237.681,75	15.648,00	369%	1519%
1 Receitas Próprias	44.357,90	124.083,81	12.648,00	280%	981%
1.1 Clientes PMSP	392,46	326,68	204,00	83%	160%
1.2 Clientes Externos	20,00	22,52	12.000,00	113%	0%
1.3 Outras Receitas Próprias	43.945,26	122.814,69	444,00	279%	27661%
1.4 Ingressos decorrentes de estornos e outros ajustes	0,19	919,92	-	493892%	-
2 Recursos Gerenciados	-	-	-	-	-
3 Investimentos	20.007,31	50.041,37	3.000,00	250%	1668%
4 Financiamentos	-	63.556,56	-	-	-
DESEMBOLSOS	112.646,46	169.684,49	62.078,36	151%	273%
5 Custeio	7.311,13	20.127,05	8.078,36	275%	249%
5.1 Despesas com Pessoal	3.338,15	3.432,33	4.628,67	103%	74%
5.2 Serviços de Terceiros	125,50	305,01	127,00	243%	240%
5.3 Material de Consumo	0,55	1,36	0,00	247%	-
5.4 Despesas Gerais	248,15	425,92	216,00	172%	197%
5.5 Tributárias	3.598,79	15.962,43	3.107,00	444%	514%
6 Recursos Gerenciados	-	-	-	-	-
7 Investimentos	26.233,13	63.639,44	12.000,00	243%	530%
8 Financiamentos	79.102,20	85.917,99	42.000,00	109%	205%
LÍQUIDO	-48.281,24	67.997,26	-46.430,00	-141%	-146%
LÍQUIDO RECURSOS PRÓPRIOS	-48.281,24	67.997,26	-46.430,00	-141%	-146%
LÍQUIDO RECURSOS GERENCIADOS	-	-	-	-	-
SALDO INICIAL	131.875,99	83.594,75	-9.122,00	63%	-916%
SALDO FINAL	83.594,75	151.592,01	-55.552,00	181%	-273%

A SPDA apresentou uma geração de caixa de R\$ 67.997,00 mil, representando uma variação de -240.85% em relação ao observado no exercício anterior, estando acima da projeção de consumo de caixa pactuada no CDI de R\$ - 55.552,00 mil. Vale ressaltar, que o resultado pode ser afetado em eventual pedido de SF para antecipar o pagamento de dividendos.

Cabe pontuar, que em setembro/24 foi registrado o maior número de receitas próprias do ano. Fator este diferente de meses anteriores, em que não existiram ingressos tanto de clientes PMSP como clientes externos, somente de receitas financeiras. A SPDA em 2024 alcançou mais ingressos decorrentes de receitas que o projetado, melhorando principalmente os números decorrente da prestação de serviços e do resultado financeiro de suas aplicações. O custeio da empresa também ficou acima do projetado. O Fundo realizou campanhas de renegociação contratual e efetivou a cobrança inclusive com a execução de garantias, com esta estratégia superou bastante as metas pactuadas.

Ações tomadas para redução ou controle do custeio e potenciais riscos decorrentes de despesas extraordinárias que podem ser incorridas nos próximos meses.

Face ao apresentado, a SPDA busca analisar a melhor forma de alocar os recursos financeiros de seu principal ativo em seus outros projetos e na distribuição de resultados aos acionistas. Isto porque sabe-se que é possível reduzir a base de cálculo do IR com despesas e outras parcelas que a legislação federal autoriza. Neste sentido, realizar as amortizações de cotas do FIDC em

anos cujas deduções sejam maiores e distribuir resultados por meio de Juros podem gerar maior eficiência financeira.

Vale ressaltar que, quando ocorre a amortização o valor da cota FIDC é reduzido proporcionalmente entre o valor inicial investido e o rendimento acumulado. O valor permanece no caixa da empresa, sendo esta estratégia mais eficiente do que a alternativa de sacar sempre que for necessário, já que a retirada pode ser planejada em momento mais oportuno do ponto de vista fiscal e tributário.

Este trabalho de realizar as amortizações de forma planejada vem trazendo bons resultados se comparado à opção de amortizar tudo uma única vez para a prestação da garantia. Contudo, há um risco de mudança de legislação tributária ou mesmo de entendimento diverso por parte da Receita Federal.

Mais recentemente, o STJ consolidou a jurisprudência sobre a ausência de limitação legal à dedutibilidade de JCP, mas foi além e, de forma ligeiramente distinta do quanto decidido pelo CARF, entendeu que, a dedução de JCP pago não ofende o regime de competência, pois o reconhecimento contábil surge na competência da deliberação pelo pagamento do JCP. O STJ entendeu que, como não há limitação temporal à deliberação de pagamento de JCP, observa-se o regime de competência a dedutibilidade de JCP no exercício em que deliberado, ainda que se refira a exercícios anteriores acumulados.

Despesa de Pessoal

Status: Atingida

Folha	2023	2024	2023 vs 2024	META 2024	% META
Despesa de Pessoal (R\$ mil)	3.377,70	3.730,67	110%	4.629,00	0,80593
CLT: contrato por tempo indeterminado	1.738,19	1.767,11	102%		
CLT: contrato por tempo determinado	93,513	323,401	346%		
Estatutário: conselho administrativo (estatuto social)	604,8	532,8	88%		
Estatutário: conselho fiscal (estatuto social)	129,6	129,6	100%		
Estatutário: diretor (estatuto social)	754,644	908,546	120%		
Estagiário	-	21,268	-		
Desligado	56,957	47,945	84%		
Quantitativo Total	21	24	114%		
CLT: contrato por tempo indeterminado	7	7	100%		
Não concursado ocupante de cargo em comissão	7	7	100%		
CLT: contrato por tempo determinado	1	4	400%		
Não concursado ocupante de cargo em comissão	1	4	400%		
Estatutário: conselho administrativo (estatuto social)	7	6	86%		
Não concursado NÃO ocupante de cargo em comissão	7	6	86%		
Estatutário: conselho fiscal (estatuto social)	3	3	100%		
Não concursado NÃO ocupante de cargo em comissão	3	3	100%		
Estatutário: diretor (estatuto social)	3	3	100%		
Não concursado ocupante de cargo em comissão	3	3	100%		
Estagiário	-	1	-		
Não concursado ocupante de cargo em comissão	3	1	33%		
Desligado	-	-	-		
Não concursado ocupante de cargo em comissão	-	-	-		
Não concursado NÃO ocupante de cargo em comissão	-	-	-		
Quantitativo Total Ajustado	10	10	100%	12	83%

A empresa atingiu a meta de quantitativo, e atingiu a meta de despesa de pessoal. A SPDA apresentou, no final do exercício, dez vínculos no quantitativo ajustado para apuração de meta, abaixo da meta prevista de 12 vínculos. Nas despesas de pessoal, houve o desembolso de R\$ 3.730 mil, frente a meta de R\$ 4.629 mil. Em relação à despesa de pessoal, a empresa realizou, em 2024, cinco contratações, uma demissão e reenquadramento de cargos de quatro assessores. Conforme destacado no item 2 – Quadro de Pessoal, essas adequações nas atribuições decorreram do aumento das atividades da SPDA e da reorganização do trabalho. Em serviços de terceiros, em agosto de 2024 ocorreu o desembolso para pagamento valor líquido sobre a fatura do serviço de consultoria jurídica tributária no valor de R\$ 93.061,32, os demais contratos sofreram as correções previstas em contrato. Em despesas gerais houve o pagamento R\$ 168.035,41 devido a locação do espaço no Edifício Othon e a doação de R\$ 133.829,99 para o FUMCAD, doação alinhada com os objetivos da empresa na geração de benefícios sociais e fiscais. As despesas tributárias aumentaram em função do melhor desempenho da empresa neste exercício. Não prorrogar serviços de terceiros que possam ser rateados com o aluguel pago à Secretaria Municipal da Fazenda, como, por exemplo, o aluguel de impressoras, bem como avaliar a possibilidade de redução de taxas e tarifas bancárias.

Cabe pontuar que recentemente na empresa, no período de 2023, ocorreu a contratação de Diretor Jurídico. A diretoria jurídica é uma função importante nas empresas, pois, ela é responsável por garantir que as operações estejam em conformidade com as leis e por auxiliar nas decisões estratégicas. O papel de um líder na área jurídica é essencial para definir as políticas e objetivos, prestar consultorias, assessorias e garantir resultados para a área. O diretor jurídico também tem suma importância na implementação de planos estratégicos e na busca pelo aprimoramento da qualidade do conhecimento e pela efetividade de suas medidas.

Também recentemente, no início de 2023 foi autorizada a contratação de um Responsável pelo Controle Interno (RCI). A quantidade e o grau de complexidade das atividades abarcadas pela SPDA fazem com que seja importante ter um profissional (ou em determinados casos, uma equipe de profissionais) exclusivamente dedicado para o seu desempenho. Ademais disto, e até pelo que dispõe o Decreto nº 59.496, de 8 de junho de 2020, sobre os requisitos para que uma determinada pessoa seja indicada como responsável pelo controle interno, importante que este profissional não esteja em situação de conflito de interesses, nem esteja subordinado diretamente aos profissionais cuja conduta deva, em última instância, fiscalizar. Por isso, a SPDA apontou que o profissional deve estar subordinado diretamente ao Conselho de Administração da Companhia para que possa desempenhar suas funções com isenção, transparência e independência.

Quanto ao valor de desembolso no mês de dez/24 relativo à rubrica “Estatutário: Diretor (Estatuto Social)”; no mês supracitado ocorre – além do pagamento do pro-labore normal - o pagamento do “bônus” de 2,5x o salário dos diretores (pro rata). Por isso que o valor lançado nesse mês deve ser maior que o habitual. Após adendo, a SPDA informou o valor realizado de 12 em 2024.

Obs: Vínculos não considerados no ajuste: CLT: contrato por tempo determinado • CLT: aprendiz • Estatutário: conselho administrativo (estatuto social) • Estatutário: conselho fiscal (estatuto social) • Estagiário • Residência Médica • Desligado •

Período	Quantitativo de funcionários	Afastamentos	Rescisões		Contratações	
			Estatutário	Em Comissão	Estatutário	Em Comissão
* 2023	21					
* 2024	10			1		5
CDI 2024	12					

Não houve afastamentos

Funcionário	Cargo	Reenquadramento
Mateus Pucciareli	Assessor de Diretoria I	Assessor de Diretoria II
Patricia Meneguini	Assessora de Diretoria II	Assessora de Diretoria III
Renata Azevedo	Assessora Técnica	Assessora de Diretoria I
Rafaeli Aparecida	Assessora Técnica	Assessora de Diretoria Junior

Acordo Coletivo	% ou Valor (R\$)	Observações
Último reajuste aplicado	4,01%	Em set/24
Adicional de horas extras		
Adicional Noturno		
Auxílio Alimentação		
Vale Refeição	4,01%	R\$ 39,52
Auxílio Creche		
Auxílio Funeral		
Outros benefícios, se houver.	Reembolso de Plano de Saúde - Tabela JOF	

Custeio (R\$ Mil)	Realizado 2023	Realizado 2024	CDI 2024
1. Despesas com Pessoal	3.338,151	3.432,333	4.629
2. Serviços de Terceiros	125,494	305,009	127
3. Material de Consumo	0,551	1,3	0

4. Despesas Gerais	248,146	425,918	216
5. Tributárias	3.598,786	15.962,431	3.107

Plano De Investimentos

Status: N/A

A empresa não estipulou investimentos para fins de meta no ano de 2024.

Produtos

Status: Não Satisfatório

Ação	Descrição	Realizado em 2024 - R\$ Mil	Meta CDI 2024	Objetivos Estratégicos CDI 2022-2025	% Realizado em relação ao projetado 2024	Riscos à Execução conforme Compromisso / Justifique o resultado apresentado
Consultoria	Prestação de serviços de consultoria para a Prefeitura e entidades públicas e suas controladas	142,19207	150	Captar e implantar novos projetos que se tornem operações para empresa	94,79%	22k Recebimento da consultoria FIDC COHAB Minas e 119k Prestação de assessoria técnica FII Othon
Garantias	Prestar garantias para projetos municipais da Prefeitura e de suas entidades	223,48116	57	Manter proximidade com outros entes e com o mercado para oferecer à municipalidade boas opções de projetos	392,07%	Garantia PPP CEUs 1

Indicadores

Status: Satisfatório

Indicador	Descrição	Realizado 2024	Meta 2024	Interpretação	Explicações sobre o desempenho em 2024
Taxa de Inadimplência dos Contratos	Reduzir a inadimplência total dos contratos para níveis de mercado. Fórmula: Contagem de contratos inadimplentes / Contagem de total de contratos cedidos	29%	43%	Quanto menor melhor	Reflete o esforço de cobrança despendido pelo Master Servicer.
Conversão dos Contratos para Alienação Fiduciária	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	36%	53%	Quanto menor melhor	Reflete o esforço despendido pelo Master Servicer, uma vez que a conversão dos contratos faz parte de sua política de cobrança.
Custo na gestão da carteira do FIDC SPDA	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	11%	12%	Quanto menor melhor	Como parte significativa do custo é proporcional à receita (Master Servicing), o indicador se manteve próximo da meta.
Custo total do FIDC SPDA	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	14%	18%	Quanto menor melhor	Uma vez que os custos com a infraestrutura de cobrança são constantes, o aumento da receita levou a um custo total pouco abaixo do esperado na meta.

*O Fundo promoveu campanhas de renegociação contratual e realizou cobranças, incluindo a execução de garantias. Essa abordagem permitiu o cumprimento das metas estabelecidas.

Acompanhamento dos Instrumentos de Governança Corporativa e Desenvolvimento Sustentável

Na tabela a seguir, seguem os instrumentos de controle e governança implementados durante o exercício de 2024:

Instrumento	Lei Federal nº 13.303/2016	Decreto Municipal nº 58.093/2018	Decreto Municipal nº 59.496/2020	Estatuto Social
Estatuto Social	Art. 8º, II	Art. 3º		
Política de Divulgação de Informações	Art. 8º, IV	Art. 3º e Art. 4º		
Política de Divulgação com Partes Relacionadas	Art. 8º, VII	Art. 3º e Art. 5º, I		Art. 12, XVI
Política de Destinação de Resultados e Distribuição de Dividendos	Art. 8º, V	Art. 3º e Art. 5º, II		Art. 12, XVII, XVIII
Carta Anual de Governança Corporativa	Art. 8º, VIII	Art. 3º		Art. 12, XV
Carta Anual do CA	Art. 8º, I	Art. 3º		Art. 12, XV
Responsável pelo Controle Interno	Art. 9º, III	Art. 3º	Art. 42	Art. 12, VIII
Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras	Art. 8º, VI	Art. 3º		Art. 16, I
Relatório Integrado ou de Sustentabilidade	Art. 8º, IX	Art. 3º		
Regulamento de Licitações e Contratos	Art. 40	Art. 3º		

Compromisso de Desempenho Institucional		Art. 3º e Art. 22		Art. 12, XV e Art. 16, I
Código de Conduta e Integridade	Art. 12, II	Art. 3º e Art. 7º		Art. 12, XV
Regimento Interno	Art. 12, II	Art. 3º e Art. 3º, I		Art. 12, IV

Os Instrumentos de Controle e Governança implementados foram importantes para o cumprimento da legislação vigente e para o controle de fluxos internos, trazendo padronização de diversos fluxos e minutas que tornaram o trabalho da Companhia mais célere e eficiente, além de melhorar os instrumentos de controle, que facilitam a análise e gestão dos procedimentos realizados, atingindo os princípios da legalidade, moralidade e eficiência na Administração Pública.

Plano De Trabalho Do Conselho Fiscal 2024

MÊS	ASSUNTO	CONCLUÍDO	OBSERVAÇÃO
janeiro-24	<ul style="list-style-type: none"> -1) Situação geral das contas; -2) Análise do fluxo de caixa mensal e projeção anual; -3) Definição do calendário anual de reuniões para o exercício de 2024 e; -4) Assuntos gerais. 	X	Além desta pauta, foi definido o calendário das reuniões mensais.
fevereiro-24	<ul style="list-style-type: none"> • 1) Acompanhamento do Aditivo do CDI – Plano Tático; • 2) Análise de adequação das ferramentas de governança utilizadas pela Companhia em relação às diretrizes trazidas pela Lei nº 13.303/2016 e pelo Decreto nº 58.093/2018, em especial os seguintes itens: a) aderência do Estatuto Social; b) Política de Transação com Partes Relacionadas; c) Política de Divulgação de Informações e; d) Política de Distribuição de Dividendos; • 3) Situação geral das contas e análise do fluxo de caixa mensal e projeção anual e; • 4) Assuntos gerais. 	X	Além desta pauta, houve Ciência do processo de contratação anual dos auditores independentes para análise e emissão de parecer sobre as demonstrações contábeis e controles da Companhia.
março-24	<ul style="list-style-type: none"> • 1) Apreciação das contas dos administradores relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023; • 2) Apreciação das demonstrações contábeis e financeiras, da proposta de destinação do lucro líquido e do relatório de administração relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023; • 3) Emissão de parecer sobre as contas dos administradores, das demonstrações contábeis e financeiras, da proposta de destinação do lucro líquido e do relatório de administração relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023; • 4) Situação geral das contas e análise do fluxo de caixa mensal e projeção anual e; • 5) Assuntos gerais. 	X	
abril-24	<ul style="list-style-type: none"> • 1) Acompanhar e solicitar que o SADIN – Sistema de Acompanhamento da Administração Indireta seja devidamente preenchido em conformidade com a Lei 13.303/2016, Decreto 53.916/2013, Lei de Transparência LC 131/2009, e Portaria SF nº 266/2016 (https://web1.sf.prefeitura.sp.gov.br/SADIN/); • 2) Situação geral das contas e análise do fluxo de caixa mensal e projeção anual; e • 3) Assuntos gerais. 	X	

MÊS	ASSUNTO	CONCLUÍDO	OBSERVAÇÃO
maio-24	<ul style="list-style-type: none"> Aprovação do Plano de Trabalho 2024/2025; 2) Situação geral das contas e análise do fluxo de caixa mensal e projeção anual; e 3) Assuntos gerais. 	X	
junho-24	<ul style="list-style-type: none"> 1) Eleição do Presidente do Conselho; 2) Situação geral das contas; 3) Análise de eventuais recomendações do Tribunal de Contas do Município e da auditoria externa; 4) Informe sobre as contingências jurídicas; e 5) Assuntos gerais. 	X	Deliberou-se sobre o seguinte: 1) Eleição do Presidente do Conselho; 2) Análise de eventuais recomendações do TCM e da Auditoria externa; 3) Situação geral das contas e Análise do Fluxo de Caixa mensal e projeção anual; 4) Informe sobre as contingências jurídicas; e 5) Assuntos gerais.
julho-24	<ul style="list-style-type: none"> 1) Análise dos ativos: verificar a regularidade fiscal e de propriedade dos imóveis; verificar se as disponibilidades de caixa da empresa estão depositadas em instituições financeiras oficiais; examinar a composição do ativo não circulante e verificar a regularidade fiscal e de propriedades dos ativos; acompanhar a composição do ativo imobilizado; verificar a regularidade das coberturas de seguros; analisar os critérios de ajuste a valor justo do ativo não circulante; 2) Análise das aplicações financeiras: composição da carteira, rentabilidade, riscos e opções; 3) Análise do relatório anual decorrente do acompanhamento do Compromisso de Desempenho Institucional que é disponibilizado em maio de cada ano; 4) Situação geral das contas e análise do Fluxo de Caixa mensal e projeção anual; e 5) Assuntos gerais. 	X	Deliberou-se sobre o seguinte: 1) Análise dos ativos: verificar a regularidade fiscal e de propriedade dos imóveis; verificar se as disponibilidades de caixa da empresa estão depositadas em instituições financeiras oficiais; examinar a composição do ativo não circulante e verificar a regularidade fiscal e de propriedades dos ativos; acompanhar a composição do ativo imobilizado; verificar a regularidade das coberturas de seguros; analisar os critérios de ajuste a valor justo do ativo não circulante; 2) Análise das aplicações financeiras: composição da carteira, rentabilidade, riscos e opções; 3) Análise do relatório anual decorrente do acompanhamento do Compromisso de Desempenho Institucional que é disponibilizado em maio de cada ano; 4) Situação geral das contas e Análise do Fluxo de Caixa mensal e projeção anual;

MÊS	ASSUNTO	CONCLUÍDO	OBSERVAÇÃO
agosto-24	<ul style="list-style-type: none"> • 1) Análise dos passivos: verificar se os critérios adotados para provisões, bem como para contabilização de créditos a receber como de “liquidação duvidosa”, são compatíveis com a forma prevista na legislação vigente e estão adequadamente registrados; acompanhar e avaliar a evolução do passivo judicial; atentar ao impacto de passivos decorrentes de demandas judiciais; • 2) Situação geral das contas e Análise do Fluxo de Caixa mensal e projeção anual; • 3) Opinar acerca do aporte de recursos, via aumento de capital, destinados à constituição de garantias no âmbito da PPP na modalidade concessão administrativa para a implantação, manutenção e conservação de Centros Educacionais Unificados (CEUs) no Município de São Paulo - Lote 2; • 4) Opinar sobre proposta de distribuição de resultados referentes ao exercício de 2024; • 5) Assuntos gerais. 	X	
setembro-24	<ul style="list-style-type: none"> • Análise de resultados: acompanhar a evolução das despesas fixas e suas justificativas; verificar, na ocorrência de prejuízos acumulados, a possibilidade de redução do capital social; examinar a possibilidade de capitalização dos adiantamentos para futuro aumento de capital – AFAC; • 2) Situação geral das contas e análise do Fluxo de Caixa mensal e projeção anual; • 3) Relatório trimestral de contingências jurídicas • 4) Assuntos gerais. 	X	Além desta pauta, foi discutida a possibilidade de redução do capital social; examinar a possibilidade de capitalização dos adiantamentos para futuro aumento de capital – AFAC
outubro-24	<ul style="list-style-type: none"> • 1) Avaliar plano de investimento da empresa, Plano de Administração e execução do CDI; • 2) Situação geral das contas e análise do Fluxo de Caixa mensal e projeção anual; • 3) Assuntos gerais 	X	Deliberou-se sobre o seguinte: 1) Avaliar plano de investimento da empresa e plano de administração e execução do CDI; 2) Situação geral das contas e análise do fluxo de caixa mensal e projeção anual; 3) Assuntos gerais.
novembro-24	<ul style="list-style-type: none"> • 1) Fiscalização das contratações: verificar regularidade das contratações sob o aspecto do processo licitatório, examinar demonstrativos de valores a receber; • 2) Acompanhar e aprovar o Plano Tático 2025-2026 do Compromisso de Desempenho Institucional - CDI; • 3) Situação geral das contas e análise do fluxo de caixa mensal e projeção anual; 	X	Deliberou-se sobre o seguinte: 1) Fiscalização das contratações: verificar regularidade das contratações sob o aspecto do processo licitatório, examinar demonstrativos de valores a receber; 2) Acompanhar e aprovar o aditivo do CDI – Plano Tático e; 3) Situação geral das contas e análise do fluxo

MÊS	ASSUNTO	CONCLUÍDO	OBSERVAÇÃO
	<ul style="list-style-type: none"> • 4) Acompanhar a proposta de doação para o FUMCAD; e • 5) Assuntos gerais. 		de caixa mensal e projeção anual.
dezembro-24	<p>1) Acompanhar as despesas de pessoal: folha de pagamento e encargos; respeito aos acordos coletivos; identificar e acompanhar, se existente, a evolução de eventual passivo trabalhista; alocação do quadro de pessoal: verificar o quantitativo de funcionários da empresa, as áreas nas quais estão alocados e analisar a adequação deste quadro;</p> <p>2) Acompanhar as despesas de pessoal: folha de pagamento e encargos; respeito aos acordos coletivos; identificar e acompanhar, se existente, a evolução de eventual passivo trabalhista; alocação do quadro de pessoal: verificar o quantitativo de funcionários da empresa, as áreas nas quais estão alocados e analisar a adequação deste quadro;</p> <p>3) Questionário de Avaliação dos Administradores – Conselho Fiscal;</p> <p>4) Situação geral das contas e análise do Fluxo de Caixa mensal e projeção anual;</p> <p>5) Relatório trimestral de contingências jurídicas; e</p> <p>6) Assuntos gerais.</p>	X	Outros assuntos: Assuntos gerais

Fonte De Dados

Documento	Período	Solicitação	Limite	Recebimento
Questionário	Anual 2024	SEI 6017.2025/0012879-9	12/04/2025	08/04/25
Atas Conselho de Administração	2024	-	-	Concluído
Atas Conselho Fiscal	2024	-	-	Concluído
Preenchimento SADIN	Folha de pagamento	-	Até o dia 10 de cada mês	Dentro do prazo

À consideração superior.