

**ATA DA DÉCIMA PRIMEIRA REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA SÃO PAULO DE DESENVOLVIMENTO E MOBILIZAÇÃO DE ATIVOS – SPDA, DE 2023.** Aos trinta dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e três, às dezoito horas, reuniu-se virtualmente o Conselho de Administração da **COMPANHIA SÃO PAULO DE DESENVOLVIMENTO E MOBILIZAÇÃO DE ATIVOS – SPDA**, sede na Rua Líbero Badaró, nº 190, 5º andar, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo. **PARTICIPANTES:** ALEXIS GALIÁS DE SOUZA VARGAS, CARLOS ALBERTO DE QUADROS BEZERRA JUNIOR, GUILHERME BUENO DE CAMARGO, MARIO COVAS NETO e VITOR DE ALMEIDA SAMPAIO, Conselheiros; HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES, Diretor Presidente; JULIANA SOARES GRIJÓ, Diretora Jurídica; e MAURICIO AKIHIRO MAKI, Diretor Administrativo Financeiro. Ausentes Justificadamente: CLODOALDO PELISSIONI e RICARDO AKIYOSHI SAKAMOTO, Conselheiros. Iniciando os trabalhos, o Presidente do Conselho convidou a mim, PATRICIA MENEZHINI DA SILVA, para atuar como Secretária. Deliberou-se sobre a **ORDEM DO DIA**, a saber: **1)** Informe sobre o andamento da operação do SPDA Habitação FIDC NP; **2)** Informe sobre os projetos de garantia para PPPs; **3)** Informe sobre a execução do Contrato de Prestação de Serviços entre SPDA e COHAB-MG; **4)** Informe sobre prospecção de projetos (IPREM e SPUrbanismo); **5)** Aprovação da revisão da Política de Gestão de Pessoal; **6)** Revisão do CDI-2024; **7)** Proposta de revisão do valor do Vale-Refeição; **8)** Avaliação dos Administradores; e **9)** Assuntos gerais. **DELIBERAÇÕES: 1)** Iniciando a reunião, o Diretor Presidente atualizou os Conselheiros quanto ao andamento da operação do SPDA Habitação FIDC NP (“Fundo”) com a apresentação do *track record* financeiro, informando os valores referentes aos três últimos meses e detalhando os valores recebidos nos meses de outubro e novembro (parcial até 28/11/2023) por tipo de pagamento. Na sequência, quanto à discussão sobre a venda de unidades retomadas, o Diretor Presidente informou que foi apresentada à COHAB e ao Fundo a sugestão de que os imóveis, que não foram objeto de arrematação, sejam adquiridos pela própria COHAB, para futura alienação por esta Companhia. Ambos afirmaram ter interesse em tal sugestão dada pelo Conselho. Em seguida, o Diretor Presidente informou que o Fundo apresentou proposta de negociação para a Associação dos Mutuários e Moradores do Conjunto Santa Etelvina - ACETEL e aguarda retorno. São aproximadamente 2.500 (dois mil e quinhentos) contratos, base relevante de mutuários do Fundo, e a proposta busca solucionar de modo uniforme os problemas de recorrentes desencontros entre valores depositados em juízo e créditos remanescentes. Ainda, informou que, no último dia 27 de novembro, ocorreu

uma reunião com a Secretaria de Habitação em que foram apresentadas informações detalhadas do Fundo para reflexão sobre a possibilidade de sua utilização objetivando cobrança de outros créditos habitacionais originados pelo Município; **2)** Após, com relação aos projetos de garantia para PPPs, o Diretor Presidente informou que ocorre o acompanhamento dos contratos assinados e aguarda-se a realização das licitações nas quais a Companhia constará como garantidora; **3)** No que diz respeito ao Contrato de Prestação de Serviços entre SPDA e COHAB-MG, o Diretor Presidente informou que a Companhia recebeu ofício questionando o interesse na renovação de tal contrato. A proposta da Diretoria Executiva é a renovação pelo prazo de 12 meses com atualização do valor da hora, pelo mesmo índice aplicado à Secretaria da Fazenda, e pagamento do marco atingido (seleção dos prestadores de serviços do futuro Fundo). O Conselho não apresentou nenhum óbice ao prosseguimento conforme a proposta apresentada; **4)** Quanto à prospecção de projetos, o Diretor Presidente informou que se aguarda a manifestação do IPREM sobre a proposta do Termo de Referência enviada. Também, informou que a Companhia vem realizando sondagem com o mercado sobre os ativos municipais; **5)** Na sequência, a Diretora Jurídica apresentou a minuta da Política de Gestão de Pessoal encaminhada aos Conselheiros junto à convocação. A revisão proposta pauta-se em três eixos: (i) revisão do Plano de Cargos e Salários - PCCS; (ii) Avaliação de desempenho; e (iii) Programa de capacitação. Quanto à revisão do PCCS, a Diretora Jurídica detalhou aos Conselheiros os diagnósticos elencados pela Diretoria Executiva: (i) nível de entrada com salário elevado; (ii) gap entre os níveis I e II muito maior do que entre os níveis III e IV; e (iii) ausência de uma designação de atribuições de acordo com o enquadramento do cargo. Também, apresentou *benchmarks* com cargos e salários iniciais de entidades públicas semelhantes e da Prefeitura do Município de São Paulo. Diante desta avaliação, a Diretoria Executiva elaborou proposta de revisão da tabela de cargos e salários com: (i) criação de um nível de assessor administrativo, com salário compatível com CDA-3 da Prefeitura; (ii) uniformização do gap entre os níveis; e (iii) criação do cargo de gerente com atribuições relacionadas à gestão de pessoas. Ainda, informou que o impacto imediato na adequação salarial seria de R\$ 371,84 (trezentos e setenta e um reais e oitenta e quatro centavos) por mês e, no longo prazo, a projeção é de redução média da folha salarial. A Diretora Jurídica esclareceu que a Companhia manterá o quantitativo e a despesa de pessoal aprovados no CDI 2023-2024. Também, apresentou outros pontos importantes da revisão, como: (i) previsão de cargos permanentes, pré-requisito para eventual concurso a ser realizado; (ii) autorização para a Diretoria Executiva readequar os cargos em comissão mediante

desempenho do funcionário, observando o quantitativo e a despesa de pessoal aprovados pelo Conselho de Administração; e (iii) formalização de regras para cessão de servidores e empregados (de e para) a SPDA. Quanto à avaliação de desempenho, detalhou o objetivo da proposta, sua metodologia e periodicidade. Por fim, quanto ao programa de capacitação, apresentou a proposta para desenvolvimento de competência (*hard* ou *soft skills*) definidas a partir do resultado de feedback/avaliação de desempenho, gestor e empregado. O Conselho sugeriu a alteração da nomenclatura do cargo “assessor administrativo” apresentada na proposta e aprovou os demais termos da minuta. Aprovada a minuta pelo Conselho, encaminha-se a parte referente à revisão do PCCS para aprovação do Comitê de Governança das Entidades da Administração Indireta - COGEAI e da Junta Orçamentário-Financeira - JOF; **6)** Sobre a renegociação do plano tático do CDI-2024, o Diretor Administrativo Financeiro apresentou aos Conselheiros as propostas referentes às metas de produtos, resultados econômicos, indicadores, pessoal, financeiro e investimento. Quanto às metas de produtos e resultado econômico, o Diretor Administrativo Financeiro apresentou a projeção de aumento dos valores obtidos com serviços de consultorias e oferecimento de garantia. Em seguida, detalhou as propostas quanto aos indicadores referentes ao FIDC (indicadores de inadimplência, de contratos sem cláusula de alienação fiduciária, de custo de gestão e de custo total). Ainda, indicou a inclusão de indicadores referentes à prestação de garantias, aos novos projetos, aperfeiçoamento de processos internos e capacitação de funcionários. Quanto à meta de pessoal, indicou a manutenção do quantitativo e cumprimento da meta de despesa, já incluindo na projeção realizada despesas com capacitação, plano de segurança e saúde do trabalho, plano de saúde (seguindo tabela atualizada no limite autorizado pela JOF no início do ano) e vale refeição (no valor a ser discutido na próxima pauta). Por fim, quanto a financiamento e investimento, o Diretor Administrativo Financeiro apresentou os valores referentes aos ingressos (serviços prestados, amortização FIDC e rentabilidade de disponibilidades) e aos desembolsos (pessoal, contratos, despesas tributárias, garantia PPP Habitação, pagamento de JCP à Prefeitura e investimentos). O Conselho solicitou à Diretoria Executiva uma apresentação, na reunião ordinária a ser realizada em janeiro, do panorama das receitas da Companhia no decorrer dos anos, desde o início do FIDC; **7)** Na sequência, a Diretora Jurídica apresentou tabela comparativa do valor atual do vale refeição e do valor reajustado pela Convenção Coletiva de Trabalho, com aplicação a partir em setembro, que ainda se encontra defasado. Assim, considerando-se que a Companhia possui recursos e espaço na meta de pessoal, a Diretoria apresentou proposta de reajuste no valor de



**CNPJ n.º 11.697.171/0001-38**

**NIRE: 35300377303**

R\$ 37,00 (trinta e sete reais). O Conselho sugeriu utilizar o valor da mediana das demais empresas municipais, sendo aprovado o encaminhamento para análise e aprovação pelo COGEAI de reajuste do vale refeição dos empregados da SPDA no valor de R\$ 38,00 (trinta e oito reais); **8)** Após, quanto à avaliação dos Administradores, o Diretor Presidente informou que serão enviados os formulários elaborados aos Conselheiros por e-mail, devendo ser respondidos até o dia 14 de dezembro, data da próxima reunião ordinária; e **9)** Em assuntos gerais, nada mais havendo a tratar, encerrou-se a reunião, lavrando-se esta Ata que vai assinada por mim e todos os presentes.

**PATRICIA MENEHINI DA SILVA**

Secretária da Reunião

**ALEXIS GALIÁS DE SOUZA VARGAS**

Conselheiro

**CARLOS ALBERTO DE QUADROS BEZERRA**

**JUNIOR**

Conselheiro

**GUILHERME BUENO DE CAMARGO**

Conselheiro

**MARIO COVAS NETO**

Conselheiro

**VITOR DE ALMEIDA SAMPAIO**

Conselheiro

**HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES**

Diretor Presidente

**JULIANA SOARES GRIJÓ**

Diretora Jurídica



**CNPJ n.º 11.697.171/0001-38**

**NIRE: 35300377303**

**MAURICIO AKIHIRO MAKI**  
Diretor Administrativo Financeiro