



**CIDADE DE
SÃO PAULO**

RELATÓRIO ANUAL DE ACOMPANHAMENTO DO CDI 2019

**COMPANHIA SÃO PAULO DE
DESENVOLVIMENTO E MOBILIZAÇÃO
DE ATIVOS –**

SPDA

COGEAI
07/2020

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 da Prefeitura 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, Transito, Cultura, Previdência Pública, Urbanismo, Obras, Desenvolvimento Econômico.

Assim como a Cidade, essas entidades em conjunto apresentam números colossais, como mais de 23 mil vínculos trabalhistas e que, só no mês de dezembro de 2019, custaram aproximadamente R\$ 285 milhões.

As entidades que são acompanhadas pelo Compromisso de Desempenho Institucional – CDI obtiveram ingresso de recursos de R\$ 2.271 milhões no ano de 2019. Desse montante, 73% são recursos da PMSP.

SPDA

Sumário Executivo

Meta	Cumprimento	Observação
Resultado Operacional Bruto	Não Atingido com Ressalvas	ROB de R\$ 340 mil, 79,3% da meta contratada de R\$ 429 mil.
Resultado Financeiro	Atingido	Resultado financeiro de - R\$ 2.190 mil frente a uma meta de - R\$ 7.884 mil.
Meta de Pessoal	Atingido	O quadro de pessoal não sofreu variações e atingiu a meta. Em relação à despesa, o valor realizado de R\$ 2.591 mil, foi 7% inferior à meta de R\$ 2.780 mil.
Plano de Investimentos	Não Satisfatório	Investimento realizado em janeiro de 2020.
Produtos	Satisfatório	Dos 7 produtos previstos para 2019, 6 atingiram a meta.
Indicadores	Não Satisfatório	Apenas 2 dos 3 indicadores apresentaram resultados satisfatórios.

O desempenho geral da SPDA foi considerado parcialmente satisfatório, dado que a empresa atingiu três dos seis itens avaliados no âmbito do CDI.

Em relação ao resultado econômico, a Companhia não obteve ROB compatível com o pactuado via CDI. Dois projetos da empresa foram prejudicados por fatores fora do controle da empresa: um deles por necessitar de estruturação no processo de fiscalização de contratos e outro por mudanças no mercado de créditos de carbono.

O resultado financeiro, no entanto, foi atingido. Desconsiderando lançamento no mês de dezembro, necessário para ajuste do saldo de contas do fluxo de caixa, o consumo de caixa observado em 2019 foi muito menor do que o previsto no CDI. A Companhia conseguiu evitar o reajuste de contratos e manteve operação com quadro de pessoal dentro do permitido, o que permitiu controlar os desembolsos.

A manutenção do quadro de pessoal permitiu também que a empresa atingisse as metas de pessoal - tanto de quantitativo quanto de despesa de pessoal. No entanto, a empresa aponta que, caso as operações que busca estruturar se concretizem (FIDC SABESP,

Fundo Garantidor de PPP, FIDC COHAB-MG), pode ser necessária uma futura expansão do quadro de pessoal.

A empresa não atingiu a meta de investimento no exercício de 2019. As aquisições previstas para o exercício foram realizadas em janeiro de 2020. Dos 7 produtos do CDI, 6 apresentaram resultado satisfatório em relação às metas contratadas

Por fim, dos 3 Indicadores apenas 2 apresentaram resultado satisfatório. Os indicadores medem os esforços da empresa em melhorar o perfil da carteira de contratos que compõe o FIDC SPDA, diminuindo a incerteza destes ativos e otimizando o fluxo de caixa futuro, resultando na valorização do Fundo. Fatores como o atraso no tombamento da carteira e a suspensão temporária do registro da cessão do crédito acabaram comprometendo o atingimento da meta

Como resultado da análise do relatório de acompanhamento CDI 2018, o COGEAI e a JOF manifestaram a seguinte recomendação:

“(...) que a empresa envie reforços na busca de novos produtos para equilibrar suas disponibilidades.”

Considerando o exposto, a empresa seguiu as recomendações exaradas. Formatou operação de garantia em vias de ser contratada (no âmbito da PPP da Habitação), atuou no controle do FIDC SPDA e na articulação das políticas gerais e públicas do “servicer” que cuida da carteira.

Por fim, como resultado da análise de 2019, recomendamos que a SPDA continue na busca de novos produtos para equilibrar suas disponibilidades, e desempenhe melhor na conversão de Compromissos de Compra e Venda que compõe o FIDC SPDA em Contratos de Compra e Venda com Alienação Fiduciária.

Resultado Econômico

Valores Acumulados				R\$ Mil	
Resultado Econômico	Realizado 2018	Realizado 2019	Realizado 2018 vs Realizado 2019	Meta 2019	% Realizada em relação ao CDI 2019
1.1 - Resultado Operacional Bruto	-	340	0,0%	429	79,3%

Status: Não atingido com ressalvas.

A SPDA não atingiu a meta de R\$ 429 mil, apresentando Resultado Econômico de R\$ 340 mil. A meta pressupunha a entrega de quatro notas técnicas referentes a dois produtos com duas fases: Antecipação de Recebíveis dos Fornecedores do Município e Análise de Viabilidade da Alienação de Créditos de Carbono em Propriedade do Município. No entanto, a fase II destes produtos foi comprometida por fatores exógenos.

O projeto de Antecipação de Recebíveis dos Fornecedores da PMSP tinha por objetivo dar solvência aos seus fornecedores, de modo a reduzir a proporção de falências que deixam contratos abandonados, demandando novas licitações pela Administração Pública. No entanto, foi apurada pela Companhia a necessidade de adaptações tanto tecnológicas quanto burocráticas no processo licitatório, que acabaram por inviabilizar a continuidade do produto.

No caso do projeto de Alienação de Créditos de Carbono em Propriedade do Município, apesar da Companhia ter oferecido um modelo para a PMSP, é necessária demanda no mercado por créditos de carbono. A conjuntura global tem retraído esta demanda, o que inviabilizou a fase II do produto.

Destaca-se que o resultado econômico, que mede o esforço da empresa no exercício em ser rentável, não capta os esforços da empresa que impactam na valorização do FICD SPDA. Em síntese, a SPDA desenha o modelo econômico e jurídico dos projetos, prepara os documentos legais e protocoliza os pedidos para funcionamento do veículo, seleciona fornecedores, minuta os instrumentos e contrata os responsáveis pela operacionalização (banco, gestor, administrador, custodiante), define e articula as políticas gerais (regras de atuação, metas de desempenho, documentação e formalização junto à órgãos públicos e de registro) e públicas (habitação, renegociação incentivada).

Como a SPDA não tem um contrato prevendo a prestação destes serviços para o Fundo, não há uma remuneração prevista contratualmente para a Companhia, de modo que a valorização do Fundo entra nas receitas financeiras da DRE, dentro do grupo de despesas operacionais, que não são consideradas no Resultado Operacional Bruto.

Dada a natureza do objeto social da empresa, muitos projetos demandam muitas horas de trabalho da equipe antes que tragam retornos para a Companhia. Um exemplo é o Fundo Garantidor de PPP e operações de crédito municipais, que já está em processo de estruturação para prestação de serviço de garantia solidária à PPP da Habitação, mas com previsão de retorno para a Companhia apenas a partir de 2023. Diante disto, apesar da importância de se estabelecer uma meta de resultado econômico e de recomendar que a empresa diversifique seu portfólio e diminua sua dependência da PMSP, deve-se reconhecer a limitação da meta como métrica do esforço da Companhia em ser rentável.

Resultado Financeiro

Resultado Financeiro	Realizado 2018	Realizado 2019	Meta CDI 2019	Variação % Anual	Variação % CDI
INGRESSOS	34.069	11.909	2.300	-65%	418%
1 Receitas Próprias	34.069	11.909	2.300	-65%	418%
1.1 Clientes PMSP	100	10.029	500	9882%	1906%
1.2 Clientes Externos	-	-	-	-	-
1.3 Outras Receitas Próprias	33.968	1.880	1.800	-94%	4%
1.4 Ingressos decorrentes de estornos e outros ajustes	-	-	-	-	-
2 Recursos Gerenciados	-	-	-	-	-
3 Investimentos	-	-	-	-	-
4 Financiamentos	-	-	-	-	-
DESEMBOLSOS	10.776	47.876	10.184	344%	370%
5 Custeio	10.776	7.384	10.184	-31%	-27%
5.1 Despesas com Pessoal	2.521	2.294	3.095	-9%	-26%
5.2 Serviços de Terceiros	396	305	418	-23%	-27%
5.3 Material de Consumo	-	-	-	-	-
5.4 Despesas Gerais	7.035	4.692	6.188	-33%	-24%
5.5 Tributárias	825	93	483	-89%	-81%
6 Recursos Gerenciados	-	-	-	-	-
7 Investimentos	-	33.777	-	-	-
8 Financiamentos	-	6.715	-	-	-
LÍQUIDO	23.292	- 35.967	- 7.884	-254%	356%
SALDO INICIAL	16.849	40.141	40.141	138%	0%
SALDO FINAL	40.141	4.174	32.257	-90%	-87%

Status: Atingido.

A SPDA apresentou Resultado Líquido em 2019 de R\$ - 35.967 mil, frente à meta de - R\$ 7.884 mil. No entanto, esse resultado considera um lançamento na conta 7.4 Aquisições de Investimentos Não Equivalentes de Caixa de R\$ 33.777,42 mil em dezembro realizado somente para mudar o critério de demonstração da disponibilidade líquida no SADIN. Desconsiderando este lançamento, o Resultado Líquido da SPDA em 2019 foi de R\$ - 2.190 mil, superando a meta contratada.

Este lançamento corresponde à remoção do saldo em conta da aplicação em fundo destinado à prestação de garantias em Parcerias Público-Privadas – PPP ou operações de crédito do Município ou de suas entidades controladas, realizado com amortização de cotas do FIDC SPDA. Para fins do acompanhamento realizado pela Administração Direta, firmou-se entendimento com a empresa de que este montante não representaria uma disponibilidade, pois sua liquidação depende de autorização das partes envolvidas nas operações garantidas pela SPDA. No entanto, este ajuste, no sistema SADIN, só pode ser realizado por meio de um lançamento de ajuste, ora realizado.

As contas 1.1 Clientes PMSP e 5.4.13 Outros desembolsos com despesas gerais registram eventos relacionados a uma previsão contratual na cessão de créditos habitacionais originados pela COHAB da PMSP para a SPDA, relacionados às liquidações antecipadas (quitação do contrato pelo mutuário com pagamento antecipado de parcelas), indenizações securitárias e amortizações extraordinárias (quitação de mais de uma prestação do financiamento imobiliário). Neste fluxo, a SPDA transfere, por meio da COHAB-SP, para a Caixa

Econômica Federal – CEF o valor relacionado aos eventos, abatendo da dívida oriunda dos programas de financiamento federais para construção das unidades habitacionais, e é reembolsada no início do mês seguinte pela Prefeitura, de modo que o resultado financeiro dessa operação é nulo.

Em “1.1 Clientes PMSP”, houve, em dezembro de 2019, repasse das amortizações extraordinárias referentes ao mês e a um montante de parcelas reconhecidas até dezembro de 2018, no valor de R\$ 7.251 mil. Isto explica por que o valor em realizado em 2019 é 9.882% superior ao valor realizado, na mesma rubrica, em 2018.

Por sua vez, a conta “1.3 Outras Receitas Próprias” registra amortizações do FIDC realizadas pela empresa para custeio. Em fevereiro de 2018, houve amortização de R\$ 32.015,22 mil de cotas do fundo para constituir o Fundo Garantidor de PPPs, o que distorceu os ingressos naquele ano e, como consequência, a redução anual de 94% nesta rubrica. No entanto, o valor realizado em 2019 ficou apenas 4% distante do projetado no CDI.

Conta	Realizado 2018	Realizado 2019	Meta CDI 2019	Variação % Anual	Variação % CDI
5 Custeio	10.776	7.384	10.184	-31%	-27%
5.1 Despesas com Pessoal	2.521	2.294	3.095	-9%	-26%
5.1.1 Salários	1.770	1.625	2.297	-8%	-29%
5.1.2 Encargos	583	522	621	-10%	-16%
5.1.3 13º Salário	50	52	74	4%	-30%
5.1.4 Férias	50	36	25	-29%	45%
5.1.5 Vale Refeição	22	23	26	5%	-12%
5.1.8 Plano de Saúde	46	37	53	-21%	-30%
5.2 Serviços de Terceiros	396	305	418	-23%	-27%
5.2.1 Informática	86	27	96	-69%	-72%
5.2.9 Publicidade	6	4	8	-28%	-46%
5.2.10 Consultoria/Assessoria	77	82	315	6%	-74%
5.2.11 Outros desembolsos com serviços de terceiros	227	192	-	-15%	-
5.3 Material de Consumo	-	-	-	-	-
5.4 Despesas Gerais	7.035	4.692	6.188	-33%	-24%
5.4.1 Aluguéis e demais despesas de ocupação	186	100	168	-47%	-41%
5.4.2 Aluguel de Equipamentos	5	5	6	8%	-11%
5.4.5 Viagens e Estadia	4	10	10	158%	-2%
5.4.6 Transporte	1	1	2	0%	-63%
5.4.13 Outros desembolsos com despesas gerais	6.839	4.576	6.002	-33%	-24%
5.5 Tributárias	825	93	483	-89%	-81%
5.5.1 PIS/COFINS	312	28	168	-91%	-83%
5.5.2 ISS	6	15	12	159%	25%
5.5.4 IR/CSLL	500	47	300	-91%	-84%
5.5.5 Taxas	6	3	3	-53%	0%

O quadro acima detalha as contas de Custeio da Companhia. Em Despesa de Pessoal, todas as contas apresentaram redução em relação ao observado em 2018 e projetado pelo CDI. Destaca-se movimentação financeira em dezembro, com entrada de reembolso da PMSP referente às Amortizações Extraordinárias, utilizadas, no mesmo mês, para pagamento de distribuição de dividendos de exercícios anteriores.

Em Despesas de Pessoal, houve impacto da Convenção Coletiva de Trabalho sobre a folha de pagamentos. No entanto, o acumulado anual da despesa de pessoal, e especificamente para as contas de Salários, Encargos e Plano de Saúde, foi menor em 2019 pois um Diretor acumulou as competências das Diretorias Jurídica e Presidencial, enquanto entre abril/2018 e outubro/2018 cada uma destas Diretorias estava ocupada.

Em Serviço de Terceiros, houve redução, a partir de março de 2019, dos gastos com Informática, pelo fato da empresa não ser faturada nas novas instalações. A empresa afirma que houve esforço em renegociação com prestadoras de serviços de consultoria e auditoria, no intuito de evitar aplicação de reajuste de inflação aos contratos. No entanto, em relação a 2018, houve incremento de 6% na conta Consultoria/Assessoria.

Em Despesas Gerais, houve redução nos desembolsos com “alugueis e demais despesas de ocupação” por conta da mudança da sede da empresa, do Edifício Matarazzo, para o Edifício Othon. Houve incremento com despesas de viagem e estadia, mas é o resultado do esforço da empresa em buscar novas fontes de renda com negociações com a COHAB-MG. A conta “Outros desembolsos com despesas gerais” envolve, majoritariamente, os gastos da empresa em reembolsar o FIDC pelas amortizações pagas pelos mutuários da Carteira SPDA. Logo, a variação anual da conta envolve fatores que fogem ao controle da Companhia.

No grupo de despesas tributárias, destaca-se que parte dos tributos federais não demandou desembolso para sua quitação, pois utilizou-se a compensação com créditos a compensar.

Despesa de Pessoal

Despesa de Pessoal	TOTAL 2018	TOTAL 2019	2019 Vs 2018	Meta 2019	% da Meta - 2019
3.1 - Quantidade de Pessoal *	7	7		8	87,5%
CLT: contrato por tempo indeterminado	5	5			
Estatutário: conselho administrativo (estatuto social)	6	7	1		
Estatutário: conselho fiscal (estatuto social)	3	3			
Estatutário: diretor (estatuto social)	2	2			
Desligado	1		-1		
Total de Pessoal - Folha de pagamento (R\$ Mil)	2.780	2.591	-7%		
CLT: contrato por tempo indeterminado	1.178	1.248	6%		
Estatutário: conselho administrativo (estatuto social)	540	504	-7%		
Estatutário: conselho fiscal (estatuto social)	122	122	0%		
Estatutário: diretor (estatuto social)	844	658	-22%		
Desligado	95	59	-38%		
3.2 - Fluxo de Caixa - rubrica 5.1 - Total Despesas de Pessoal	2.521	2.294	-9%		
(-) rubrica 5.1.11 - Rescisões Contratuais			0%		
(-) rubrica 5.1.12 - Reclamações e Acordos Trabalhistas			0%		
= Fluxo de Caixa - Despesas de Pessoal a serem consideradas para análise da Meta CDI 2019 **	2.521	2.294	-9%	3.090	74,25%

Status: Atingido.

A Companhia conseguiu manter o quantitativo e as despesas de pessoal abaixo das metas de pessoal do CDI, apresentando redução nas despesas em relação ao exercício de 2018. Segundo a empresa, esse resultado foi possível trabalhando com equipe reduzida.

Segundo a empresa, a manutenção do quadro de pessoal neste patamar poderá trazer problemas operacionais no horizonte de um ou dois anos, motivo pelo qual os administradores da empresa estudam a realização de concurso público e a revisão de alguns contratos de prestação de serviços de forma a desonerar a empresa administrativamente.

Plano de Investimentos

Investimento	Descrição	Realizado em 2018 - R\$ Mil	Realizado em 2019 - R\$ Mil	Meta 2019 - R\$ Mil	Riscos à Execução conforme Compromisso / Justifique o resultado apresentado
Aquisições de equipamentos de informática	Aquisição de computadores de mesa	0	47,567	0	

* valores em R\$ mil

A Companhia não atingiu a meta de investimentos em 2019, de adquirir computadores de mesa para a equipe. Os computadores de mesa foram adquiridos em janeiro de 2020, pelo valor exato da meta.

Produtos

Ação	Descrição	Realizado em 2018 - R\$ Mil	Realizado em 2019 - R\$ Mil	Meta 2019 - R\$ Mil	% Realizado em relação ao projetado 2019	Riscos à Execução conforme Compromisso / Justifique o resultado apresentado
Projeto de antecipação dos recebíveis dos Fornecedores do Município - Fase I *	Projeto de antecipação dos recebíveis dos Fornecedores do Município:					
	(i) Mapeamento do atual processo de pagamento aos fornecedores;					
	(ii) Avaliação com as instituições financeiras das adequações necessárias nos processos do Município;					
	(iii) Discussão com as equipes técnicas da Secretaria da Fazenda e com a equipe de tecnologia do Município dos ajustes e desenvolvimentos necessários para implantação do projeto piloto junto à instituição financeira parceira; e					
	(iv) Levantamento dos benefícios diretos e indiretos que o projeto pode trazer à Prefeitura Municipal de São Paulo, inclusive em termos financeiros.		R\$ 123,20	R\$ 120,45	102%	OS 1/2018 - 11 de setembro até fev/2019

Ação	Descrição	Realizado em 2018 - R\$ Mil	Realizado em 2019 - R\$ Mil	Meta 2019 - R\$ Mil	% Realizado em relação ao projetado 2019	Riscos à Execução conforme Compromisso / Justifique o resultado apresentado
Projeto de antecipação dos recebíveis dos Fornecedores do Município - Fase II	Projeto de antecipação dos recebíveis dos Fornecedores do Município: implementação do projeto piloto.		R\$	R\$ 125,00	0%	Projeto suspenso pela Municipalidade para adaptação do fluxo de execução orçamentária
Análise da viabilidade da alienação de Créditos de Carbono de propriedade do Município - Fase I *	Análise da viabilidade da alienação de Créditos de Carbono de propriedade do Município: (i) identificação da quantidade de créditos de carbono pertencentes à PMSP, bem como dos procedimentos necessários para regularização da propriedade destes créditos perante os órgãos competentes; (ii) avaliação prévia com os players do mercado sobre o potencial valor de mercado dos créditos de carbono e o melhor instrumento para sua alienação; e (iii) elaboração de memorando abordando aspectos legais sobre a alienação dos créditos de carbono, incluindo passos necessários para a efetivação da alienação, possíveis riscos e custos.		R\$ 115,10	R\$ 112,53	102%	OS 2/2018 - 11 de setembro até fev/2019

Ação	Descrição	Realizado em 2018 - R\$ Mil	Realizado em 2019 - R\$ Mil	Meta 2019 - R\$ Mil	% Realizado em relação ao projetado 2019	Riscos à Execução conforme Compromisso / Justifique o resultado apresentado
Análise da viabilidade da alienação de Créditos de Carbono de propriedade do Município - Fase II	Implementação da alienação dos créditos de carbono detidos pela SPDA/PMSP.		R\$			Aguardando interesse municipal
Garantias de Parcerias Público Privadas	Utilizar o Fundo de Renda Fixa - SPDA PROJETOS para garantir eventuais contraprestações do Município de São Paulo, ou de qualquer uma das companhias por ele controladas, em operações de crédito ou parcerias público-privadas.		1	1	100%	Projeto concluído, aguardando assinatura dos contratos
SPDA Habitação FIDC NP - Fase 2	Estudo para aquisição do remanescente de contratos de compromisso de compra e venda administrados pela COHAB.	6715	R\$			Estudo concluído, porém a empresa aguarda o tombamento da carteira pelo fundo, e a articulação junto a PMSP

Ação	Descrição	Realizado em 2018 - R\$ Mil	Realizado em 2019 - R\$ Mil	Meta 2019 - R\$ Mil	% Realizado em relação ao projetado 2019	Riscos à Execução conforme Compromisso / Justifique o resultado apresentado
Incremento de Receitas Acessórias em 15%	Necessidade de que as empresas da Administração Indireta busquem formas de aumentar suas receitas por meio de iniciativas próprias, ligadas ao seu objeto social ou dele decorrentes de forma acessória, a fim de que dependam cada vez menos de aportes da Administração Direta.	0%	44%	15%	295%	A empresa entregou duas notas técnicas sobre gestão do FCVS para PMSP que não estavam previstas no planejamento. As notas corresponderam a R\$ 158,22 mil, 44% do que estava projetado com serviço de consultoria para o ano. Além disso, a empresa assinou um acordo de cooperação com a COHAB-MG e busca viabilizar sua contratação para prestar consultoria na criação do FIDC habitacional para esta entidade
Demais Projetos	FCVS - OS 3/2018 e 1/2019		R\$ 158,22	R\$		Vide item acima

Status: Atingido

Indicadores

Indicador	Descrição	Realizado 2018	Realizado 2019	Meta 2019	Interpretação	Explicações sobre o desempenho em 2019
Custo de Gestão da Carteira de Direitos Creditórios	Manter o Custo de Gestão da Carteira sobre o Montante da Arrecadação abaixo do patamar anterior. * Desconsiderando as despesas extraordinárias.	9%	9%	9%	Quanto menor melhor	Houve incremento de 0,2% no custo de gestão. O indicador é calculado pela razão entre a somatória anual dos custos com o fundo dividido pela somatória anual da arrecadação com o fundo. Com a redução da taxa SELIC, a arrecadação caiu, mas os custos do fundo mantiveram-se, de modo que o indicador de custo de gestão aumentou.
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 clausula de Alienação Fiduciária.	70%	73%	70%	Quanto menor melhor	Este é um dos indicadores mais acompanhados e cobrados pela SPDA, no exercício de 2019 houve, além da pressão no servicer para aumento dos serviços de renegociação contratual, reuniões com os cartórios e juntada de documentação para facilitar a conversão. Ainda, a SPDA e o comitê gestor do fundo unificaram os modelos contratuais. Fatores como o atraso no tombamento da carteira e a suspensão temporária do registro da cessão do crédito acabaram comprometendo o atingimento da meta

Indicador	Descrição	Realizado 2018	Realizado 2019	Meta 2019	Interpretação	Explicações sobre o desempenho em 2019
Taxa de Inadimplência dos Contratos	Reduzir a inadimplência total dos contratos para níveis de mercado.	45%	43%	45%	Quanto menor melhor	A maior autonomia e conhecimento da base de dados dos contratos e o processo de "tombamento" da carteira no sistema do fundo propiciaram ações no sentido de melhorar a cobrança, como com a segmentação de nichos e medidas específicas de cobrança, o que melhoraram a taxa de inadimplência.

Status: Não atingido.

A Companhia não atingiu 75% das metas compactuadas, alcançando 2 de 3 metas (66,7%). Os indicadores contratados apontam os esforços em melhorar o perfil dos direitos creditórios que compõe o FIDC SPDA, assim como reduzir os custos de operação do fundo. A carteira de contratos cedidos pela PMSP, originalmente da COHAB, é classificada em duas dimensões: se o contrato é adimplente ou inadimplente, e se já houve implementação ou aderência ao Plano 1000. O Plano 1000 permite que o mutuário da carteira cedida renegocie seu contrato com descontos no saldo devedor. Na renegociação, uma cláusula de Alienação Fiduciária é incluída. A adimplência e a inclusão da cláusula de Alienação Fiduciária nos Compromissos de Compra e Venda reduzem a incerteza com a recuperação, reduzindo o prêmio de risco mínimo necessário para que o investimento seja atrativo.

Custo de Gestão da Carteira de Direitos Creditórios: O custo acumulado (valores em R\$ 1,00) de dezembro de 2019 foi de 9%, conforme tabela detalhada abaixo:

Período	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19	Acumulado
Receita	3.445,5	3.536,3	3.633,6	3.662,8	3.460,5	3.662,2	3.565,8	4.050,6	5.098,4	3.611,3	4.154,7	4.189,5	46.071,2
Master fee	-171,7	-179,4	-170,4	-179,9	-188,0	-178,0	-185,3	-207,2	-247,0	0,0	-498,0	-138,8	-2.343,6
Tarifa Bancária	-19,7	-19,1	-19,1	-19,1	-20,4	-20,7	-19,2	-20,6	-20,9	-20,3	-21,2	-24,5	-245,0
Administração	-25,1	-23,6	-23,6	-23,6	-19,5	-17,6	-17,6	-17,6	-21,8	-17,6	-17,6	-17,6	-243,0
Custódia	-66,8	-63,3	-63,3	-63,3	-65,0	-65,8	-65,8	-65,8	-61,7	-65,8	-65,8	-68,4	-781,1
Gestão	-32,3	-31,4	-36,7	-36,7	-40,5	-36,7	-46,4	-46,4	-46,4	-46,2	-52,8	-57,3	-509,8
Rating	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
CVM / Anbima	-2,8	-3,4	-2,9	-2,9	-4,1	-2,8	-2,4	-3,3	-3,2	-3,1	-4,1	-5,4	-40,5
Anbima	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Auditoria	-0,6	-16,5	-0,6	-0,6	-10,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,4	-25,5	-56,5
Despesas	-319,2	-336,8	-316,6	-326,2	-347,8	-321,7	-336,8	-361,0	-401,0	-153,1	-661,9	-337,5	-4.219,6

Receitas / Despesas	-9,3%	-9,5%	-8,7%	-8,9%	-10,0%	-8,8%	-9,4%	-8,9%	-7,9%	-4,2%	-15,9%	-8,1%	-9,2%
----------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	---------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	---------------	--------------	--------------

$$CGCDC = \frac{\sum_{jan/19}^{dez/19} Custos}{\sum_{jan/19}^{dez/19} Arrecadação} = \frac{4.219,60}{46.071,20} = 9,2\%$$

Conversão dos Contratos para Alienação Fiduciária: a Companhia não cumpriu a meta de redução do montante de contratos sem cláusula de alienação fundiária para 70%, sendo o montante ao final de 2019 de 73%.

dez/19	0-30	30-60	60-90	90-180	180 +	Total
A	4.136	23	21	0	0	4.180
B	8.879	72	66	0	0	9.017
C	1.036	12	25	0	0	1.073
D	0	0	0	71	587	658
E	0	0	0	178	2.122	2.300
F	0	0	0	58	10.571	10.629
Sub-Total	14.051	107	112	307	13.280	27.857
Liquidados + Recompra						3.635
Total						31.492
% Adimplência						57%
Contratos sem a cláusula de Alienação Fiduciária (B + C + E + F)						23.019
% de Contratos sem AF no Total de Contratos						73,09%
CDI						
Linha de Base						89,74%
Meta 2017						80,00%
Meta 2018						70,00%
Meta 2019						70,00%
Índice de Cumprimento da Meta (Exemplo)						
Resultado Obtido no 2º Semestre de 2019						73,09%
IC = (Resultado Obtido - Linha de Base)/(Meta - Linha de Base)						84,32%

$$ICM = \frac{(Resultado\ Obtido - Linha\ de\ Base)}{(Meta - Linha\ de\ Base)} = \frac{(73,09\% - 89,74\%)}{(70,00\% - 89,74\%)} = 84,32\%$$

Taxa de Inadimplência dos Contratos: a meta de 45% foi superada, sendo a taxa de inadimplência dos contratos de 43%. Os contratos inadimplentes são aqueles com mais de 90 dias de atraso.

O percentual de execução da meta está relacionado à taxa de inadimplência original à época da cessão. O cálculo é feito tendo por base o quão distante o percentual de inadimplência está daquele à época da cessão. O aumento da inadimplência está relacionado à impossibilidade do fundo de realização de ações concretas no sentido da recuperação dos créditos.

Status	Cessão	dez/19
Recompra	0	10
Liquidado	0	3.625
0-30	9.743	14.051
30-60	976	107
60-90	3.511	112
90-180	1.611	307
180 +	15.651	13.280
TOTAL	31.492	31.492
Contratos Adimplentes	14.230	17.905
Contratos Inadimplentes	17.262	13.587
% de Contratos Adimplentes no Total	45,2%	56,9%
% de Contratos Inadimplentes no Total	54,8%	43,1%

CDI	dez/19
Linha de Base	54,8%
Meta	45,0%

Índice de Cumprimento da Meta (Exemplo)	
Resultado Obtido	43,1%
IC = (Resultado Obtido - Linha de Base)/(Meta - Linha de Base)	118,91%

$$TIC = \left(1 - \frac{\sum \text{Contratos Adimplentes} + \text{Liquidados} + \text{Recompra}}{N^{\circ} \text{ Total de Contratos Cedidos}} \right) * 100 = \left(1 - \frac{17.905}{31.492} \right) = (1 - 0,569) * 100 = 0,431 * 100 = 43,1\%$$

Índice de Cumprimento de Metas:

$$ICM = \frac{(\text{Resultado Obtido} - \text{Linha de Base})}{(\text{Meta} - \text{Linha de Base})} = \frac{(43,1\% - 54,8\%)}{(45,0\% - 54,8\%)} = 118,9\%$$

Plano de Trabalho do Conselho Fiscal

MÊS	ASSUNTO	CONCLUÍDO	OBSERVAÇÃO
janeiro-19	Análise dos relatórios semestrais decorrentes do acompanhamento do Compromisso de Desempenho Institucional que são disponibilizados nos meses de novembro e maio de cada ano	X	
	Situação Geral das Contas e Análise do Fluxo de Caixa mensal e projeção anual.	X	
fevereiro-19	Acompanhar e aprovar o Aditivo do CDI - Plano Tático;	X	
	Situação Geral das Contas e Análise do Fluxo de Caixa mensal e projeção anual.	X	
março-19	Acompanhar a implementação e aprovar as novas ferramentas e diretrizes trazidas pela Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016, em especial os seguintes itens: - Alteração no Estatuto Social; - Política de Transação com Partes Relacionadas; - Política de Divulgação de Informações; - Política de Distribuição de Dividendos; - Código de Conduta e Integridade; - Auditoria Interna; - Comitê de Auditoria Estatutária; - Comitê de Elegibilidade; e - Área de <i>Compliance</i> .		
	Situação Geral das Contas e Análise do Fluxo de Caixa mensal e projeção anual.	X	
abril-19	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 - Semestral; (https://web1.sf.prefeitura.sp.gov.br/SADIN/sadinm/Default.aspx);	X	
	Situação Geral das Contas e Análise do Fluxo de Caixa mensal e projeção anual.	X	
maio-19	Aprovação do Plano de Trabalho 2019/2020	X	
	Situação Geral das Contas e Análise do Fluxo de Caixa mensal e projeção anual.	X	
junho-19	Análise de eventuais recomendações do TCM e da Auditoria Externa	X	Relatório só pode ser apreciado pelo Conselho Fiscal em outubro de 2019.
	Situação Geral das Contas e Análise do Fluxo de Caixa mensal e projeção anual.	X	
jul-19	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 propriedade 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	X	

MÊS	ASSUNTO	CONCLUÍDO	OBSERVAÇÃO
Jul-19	Análise das aplicações financeiras: composição da carteira, rentabilidade, risco e opções		
	Análise dos relatórios semestrais decorrentes do acompanhamento do Compromisso de Desempenho Institucional que são disponibilizados nos meses de novembro e maio de cada ano	X	
	Situação Geral das Contas e Análise do Fluxo de Caixa mensal e projeção anual.	X	
ago-19	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	X	
	Situação Geral das Contas e Análise do Fluxo de Caixa mensal e projeção anual.	X	
set-10	Análise dos 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	X	
	Situação Geral das Contas e Análise do Fluxo de Caixa mensal e projeção anual.	X	
out-19	Avaliar plano de investimento da empresa, plano de administração e execução do CDI	X	
	Situação Geral das Contas e Análise do Fluxo de Caixa mensal e projeção anual.	X	
nov-19	Fiscalização das contratações: verificar regularidade das contratações sob o aspecto do processo licitatório, examinar demonstrativos de Valores a Receber	X	
	Acompanhar e aprovar o Aditivo do CDI - Plano Tático	X	
	Situação Geral das Contas e Análise do Fluxo de Caixa mensal e projeção anual.	X	
dez-19	Acompanhar as Despesas de pessoal: folha de pagamento e encargos, se está respeitando os 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	X	
	Situação Geral das Contas e Análise do Fluxo de Caixa mensal e projeção anual.	X	

Fonte de Dados

Documento	Período	Solicitação	Limite	Recebimento
Questionário	2019	27/01/2020	28/02/2020	03/03/2020
Atas das Reuniões do Conselho Fiscal	Todas as atas foram enviadas pelo SADIN a tempo de serem analisadas para confecção deste relatório			
Atas das Reuniões do Conselho de Administração	Todas as atas foram enviadas pelo SADIN a tempo de serem analisadas para confecção deste relatório			
Preenchimento do SADIN	Fluxo de Caixa	Até o dia 10 de cada mês		ok - no prazo
	Folha de Pagamento	Até o dia 10 de cada mês		ok - no prazo
	DRE	Até o dia 20 do mês seguinte ao fechamento do trimestre. Ex: DRE do 2º trimestre de 2016 deve ser inserida até o dia 20/07/2016		ok - no prazo