



RELATÓRIO ANUAL DE ACOMPANHAMENTO DO CDI 2022

SPDA

COGEAI
MAIO/2023

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, Transito, Cultura, Previdência Pública, Urbanismo, Obras e Desenvolvimento Econômico.

Assim como a Cidade, essas entidades em conjunto apresentam números consideráveis, como cerca de **11.421** vínculos trabalhistas e que, só no mês de dezembro de 2022, custaram aproximadamente R\$ **237** milhões.

As entidades que são acompanhadas pelo Compromisso de Desempenho Institucional – CDI obtiveram ingresso de recursos de R\$ **3.718** milhões no ano de 2022.

Companhia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos

2022

Sumário Executivo

Meta	Cumprimento	Observação
Resultado Econômico	Não Atingido	O ROB em 2021 foi nulo, frente a uma meta de R\$ 171 mil. Houve geração de caixa de R\$ 98.367 mil, frente a uma meta de consumo de caixa de R\$ - 1.765 mil.
Resultado Financeiro	Atingido com ressalvas	O alto valor só foi possível por conta de saque de amortização e valorização do FIDC, com o objetivo de aplicar no Fundo Garantidor de PPP quando oportuno, além de aporte de capital feito pela PMSP para prestação da garantia da PPP dos CEUs.
Meta Pessoal	Atingida	A empresa cumpriu a meta em relação ao quantitativo e às despesas com pessoal.
Plano de Investimentos	N/A	Não houve estipulação de meta de investimentos para o ano de 2022.
Produtos	Não Satisfatório com ressalvas	Uma das duas metas propostas para 2022 foram cumpridas na integralidade, o que indica um percentual de cumprimento abaixo de 75%. No entanto, em relação ao produto não cumprido, não houve seguimento por fatores externos (suspensão do projeto pela COHAB-MG).
Indicadores	Satisfatório	Dos quatro indicadores propostos, a entidade logrou êxito em três deles, atingindo o percentual de 75%.

A SPDA alcançou 3 dos 5 agrupamentos de metas do Plano Tático CDI 2022. No caso do Resultado Econômico, o valor atingido foi nulo, pois não houve contratação por parte da Administração Municipal para realização de estudos e implementação de projetos. No caso do Resultado Financeiro, a empresa atingiu a meta, mas foi ajudada pelo saque de valorização e amortização de cotas do FIDC da Habitação, que permanecem no caixa da empresa para aplicação no Fundo Garantidor de PPP quando oportuno. Este procedimento decorre de estratégia fiscal tributária. Ademais, houve aporte de capital feito pela PMSP para prestação da garantia da PPP dos CEUs. Quanto à meta de pessoal, a empresa cumpriu os valores pactuados.

Nos Produtos, a empresa alcançou apenas uma meta, referente ao projeto de contratação para prestação de garantia solidária nas PPP do Município, a exemplo de 2021.

Por fim, com relação aos Indicadores, a empresa apresentou desempenho satisfatório em 3 dos 4 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 (este indicador não havia sido cumprido em 2021).

Por ocasião da análise do Relatório de 2021, o COGEAI (Comitê de Governança das Entidades da Administração Indireta) fez a seguinte recomendação:

SPDA – RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO CDI 2021

O Comitê deliberou pelo encaminhamento do Relatório de Acompanhamento do CDI 2021 à JOF, com sugestão de aprovação com a seguinte recomendação: que a entidade envie esforços para aumentar suas receitas e melhorar o desempenho dos indicadores e produtos.

Resultado Econômico

Status: Não Atingido

Valores Acumulados					R\$ Mil
Resultado Econômico	Realizado 2021	Realizado 2022	Realizado 2021 vs Realizado 2022	Meta 2022	% Realizada em relação ao CDI 2022
1.1 - Resultado Operacional Bruto	-	-	0,0%	171	0,0%

A SPDA, a exemplo do que ocorreu em 2021, não obteve receitas decorrentes de serviços prestados em 2022. Destaca-se que seus projetos dependem, também, de sua contratação por parte da Administração Pública Municipal. Adicionalmente, a empresa empreende seus esforços em viabilizar e maximizar o potencial do FIDC SPDA da Habitação e o Fundo Garantidor de PPP, de modo que o Resultado Operacional Bruto apenas não é uma medida suficiente para medir o esforço da empresa em cumprir seu objeto social.

Resultado Financeiro

Status: Atingido com ressalvas

4.00

R\$ mil

Resultado Financeiro	Realizado 2021	Realizado 2022	Meta CDI 2022	Variação % Anual	Variação % CDI
INGRESSOS	37.486	105.472	40.850	181%	158%
1 Receitas Próprias	22.631	47.713	28.850	111%	65%
1.1 Clientes PMSP	7.599	3.787	8.500	-50%	-55%
1.2 Clientes Externos	14.573	39.923	17.350	174%	130%
1.3 Outras Receitas Próprias	287	4.003	3.000	1296%	33%
1.4 Ingressos decorrentes de estornos e outros ajustes	171	-	-	-100%	-
2 Recursos Gerenciados	-	-	-	-	-
3 Investimentos	14.855	31.536	12.000	112%	163%
3.1 Alienações de Imóveis	-	-	-	-	-
3.2 Alienações de Máquinas e Equipamentos	-	-	-	-	-
3.3 Alienações de Participações Acionárias	-	-	-	-	-
3.4 Alienações de Investimentos Não Equivalentes de Caixa	14.855	31.536	12.000	112%	163%
3.5 Alienações de Patentes e Licenças	-	-	-	-	-
4 Financiamentos	0	26.223	-	87410320%	-
4.1 Recursos do Governo Municipal	-	26.223	-	-	-
4.1.1 Aportes de Capital	-	26.223	-	-	-
4.1.2 Subvenções Econômicas	-	-	-	-	-
4.1.3 Empréstimos Tomados	-	-	-	-	-
4.2 Recursos do Governo Estadual/Federal	-	-	-	-	-
4.3 Recursos de Outros Entes	-	-	-	-	-
4.4 Amortizações Ativas	-	-	-	-	-
4.5 Juros Ativos	-	-	-	-	-
4.6 Outros Ingressos	0	-	-	-100%	-
DESEMBOLSOS	11.339	7.105	42.615	-37%	-83%
5 Custeio	11.320	7.105	15.815	-37%	-55%
5.1 Despesas com Pessoal	2.892	3.387	3.998	17%	-15%
5.2 Serviços de Terceiros	104	101	378	-3%	-73%
5.3 Material de Consumo	0	1	2	21%	-71%
5.4 Despesas Gerais	8.206	1.947	7.661	-76%	-75%
5.5 Tributárias	117	1.670	3.777	1329%	-56%
6 Recursos Gerenciados	-	-	-	-	-
7 Investimentos	-	-	25.000	-	-100%
8 Financiamentos	20	-	1.800	-100%	-100%
LÍQUIDO	26.146	98.367	- 1.765	276%	-5672%
SALDO INICIAL	7.363	33.509	33.509	355%	0%
SALDO FINAL	33.509	131.876	31.744	294%	315%

A SPDA apresentou geração de caixa de R\$ 98.367 mil, representando um crescimento de 276% em relação ao observado no exercício anterior, estando muito acima da projeção de consumo de caixa de R\$ - 1.765 mil.

No entanto, este resultado só foi possível sobretudo em razão da parcela correspondente à rentabilidade dos valores amortizados do FIDC, que é registrada na rubrica 1.2. Clientes Externos. Segundo a empresa, o FIDC recebeu um investimento inicial de aproximadamente R\$ 194 milhões, quando ocorre a amortização o valor da cota é reduzido proporcionalmente entre o valor inicial investido e o rendimento acumulado do FIDC. Em 2022, a Companhia amortizou R\$ 78,5 milhões do FIDC e gerou os R\$ 39 milhões evidenciados na rubrica. O valor permanece no caixa da empresa, pois depende que haja a necessidade de prestação de garantia solidária em PPP do Município. Esta estratégia é 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.

A propósito, quanto ao valor constante na rubrica 3.4 Alienações de Investimentos Não Equivalentes de Caixa (R\$ 31.536 mil), trata-se da parte Líquida de IR retido na fonte da amortização de R\$ 78,5 milhões sobre a Renda do FIDC SPDA Habitação.

Além destes ingressos, a empresa também recebeu reembolsos a título de liquidações antecipadas e amortizações extraordinárias, registrados na conta 1.1 Clientes PMSP. Com a quitação do contrato de dívida pela PMSP, a SPDA deixou de repassar este valor para a CEF em maio, recebendo o reembolso até junho. Além desses valores mensais, a SPDA recebeu da Prefeitura R\$1,3 mi de amortizações extraordinárias realizadas com recursos de FGTS entre 2016 e 2018 e uma parcela devida relativa a março de 2017, quando o financeiro da carteira tombou para o FIDC.

Já os recursos constantes na rubrica 1.3 Outras Receitas Próprias derivam especialmente das receitas financeiras dos investimentos da SPDA, e o aumento do valor acima do projetado decorre tanto pelo aumento da Taxa Básica de Juros, quanto pelo grande volume de disponibilidades em função dos valores destinados para garantir PPPs ainda não alocados.

Por fim, os financiamentos recebidos (R\$ 26.223 mil) dizem respeito a aporte de Capital feito pela PMSP para prestação da garantia da PPP dos CEUs.

Quanto aos desembolsos, de um total de R\$ 7.105 mil gastos em 2022, R\$ 3.387 mil referem-se às despesas de pessoal. Apesar do aumento em relação ao realizado em 2021, o desempenho ficou abaixo do projetado.

No caso dos desembolsos com serviços de terceiros, houve uma despesa de R\$ 101 mil, abaixo tanto do realizado no ano anterior (praticamente o mesmo valor), quanto da projeção da meta de Resultado Financeiro do Plano Tático CDI 2022. Segundo a empresa, ocorreu economia com a nova licitação, realizada em julho de 2021, do contrato de contabilidade.

Já em relação às despesas gerais, verificou-se um desembolso de R\$ 1.947 mil, bem abaixo do observado em 2021 e da projeção de R\$ 7.661 mil. Segundo a empresa, o grande volume de despesas gerais decorria do repasse das amortizações extraordinárias para a CEF que a SPDA realizava em nome da Prefeitura. O contrato que previa tais repasses foi quitado em 2022, sendo que o último repasse ocorreu em maio. Por este motivo, a rubrica apresentou grande redução.

Por fim, as despesas tributárias, totalizaram R\$ 1.670 mil, acima do realizado em 2021, mas abaixo do projetado de R\$ 3.777 mil. Segundo a empresa, o aumento decorreu em especial por conta dos tributos gerados pela rentabilidade do saldo mantido em investimentos que alimentam as disponibilidades da Companhia.

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

Segundo a empresa, a SPDA trabalha com um passivo tributário potencial bastante grande. Isto porque a rentabilidade de seus ativos gera base de cálculo de até 34% sobre o lucro da Companhia. Face ao impacto tributário potencial a Companhia se empenhou nos últimos exercícios em buscar maior eficiência financeira na movimentação de recursos entre seus ativos e objetos sociais.

O FIDC, considerando seu valor inicial de R\$ 194 milhões, tem acumulado R\$ 204 milhões de ajuste a valor justo até dezembro de 2022, contabilizando uma valorização de 104%. Esta valorização gera um IRLR e CSLL a pagar na amortização que totaliza 34% (15% de IR, 10% de IR alíquota adicional ao que supera R\$ 240 mil na base de cálculo anual e 9% de CSLL).

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.

A título de ilustração, a Companhia se prepara para utilizar R\$ 224 milhões na prestação de garantias em PPPs, com saldo máximo a ser garantido projetado para 2030, tendo mais R\$ 90 milhões prospectados em contratações ainda não realizados.

Alocação de garantias contratadas				
	Valor	%	Valor	%
2023	Atual	Atuais	Máx.	Máximos
Habitação	38,3	76,0%	186,3	59,0%
Geração Distribuída	0,0	0,0%	12,1	3,8%
CEUS 1	12,1	24,0%	26,2	8,3%

Para atender esta demanda, a SPDA realizou amortizações no FIDC em 2020, 2021 e 2022, reduzindo sua base de cálculo com o resultado fiscal destes anos.

De forma a aumentar as deduções de base de cálculo, a SPDA distribui resultado aos acionistas por meio de Juros sobre Capital Próprio, que mudam a forma de tributação, transferindo a sujeição passiva para o acionista, a Prefeitura, imune de impostos sobre a renda.

Exercício	JCP	IR+CSLL
2017	14.536.093	4.942.272
2018	15.489.524	5.266.438
2022	21.141.857	7.188.231

Além dos juros sobre o capital investido no PL corrente (JCP 2022) foram calculados e declarados o JCP sobre o exercício de 2017 e 2018, totalizando uma redução de impostos de até R\$ 17 milhões, caso sejam considerados os valores provisionados em relação a base tributável em 2022.

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, que vem perdendo no posicionamento sobre JCP retroativo tanto na última instância do CARF quanto nas duas turmas do STJ.

Despesa de Pessoal

Status: Atingida

Despesa de Pessoal	TOTAL 2021	TOTAL 2022	2021 vs 2022	Meta 2022	% da Meta - 2022
3.1 - Quantidade de Pessoal *	6	9	3	9 ✓	100,0%
CLT: contrato por tempo indeterminado	4	6	2		
Estatutário: conselho administrativo (estatuto social)	7	7			
Estatutário: conselho fiscal (estatuto social)	3	3			
Estatutário: diretor (estatuto social)	2	3	1		
Desligado					
Total de Pessoal - Folha de pagamento (R\$ Mil)	2.575	3.070	19%		
CLT: contrato por tempo indeterminado	1.172	1.376	17%		
Estatutário: conselho administrativo (estatuto social)	526	605	15%		
Estatutário: conselho fiscal (estatuto social)	130	130	0%		
Estatutário: diretor (estatuto social)	508	828	63%		
Desligado	61		-100%		
3.2 - Fluxo de Caixa - rubrica 5.1 - Total Despesas de Pessoal	2.892	3.387	17%		
(-) rubrica 5.1.11 - Rescisões Contratuais	14		-100%		
(-) rubrica 5.1.12 - Reclamações e Acordos Trabalhistas			0%		
= Fluxo de Caixa - Despesas de Pessoal a serem consideradas para análise da Meta CDI 2019 **	2.878	3.387	18%	3.998 ✓	84,71%

A empresa atingiu as metas de quantitativo e despesa de pessoal e apresentou, no final do exercício, 9 (nove) vínculos no quantitativo ajustado para apuração de meta, exatamente a meta prevista. Nas despesas de pessoal, houve o desembolso de R\$ 3.387 mil, frente a meta de R\$ 3.998 mil.

Cabe pontuar que a empresa, no período, transformou o contrato de trabalho de dois funcionários em contratos por prazo indeterminado, que passaram a contar para fins de meta no CDI. Além disso, ocorreu a contratação de Diretor Jurídico.

Ademais, houve a aplicação de reajuste salarial de 2,4%, retroativo à data base da Convenção Coletiva de Trabalho (CCT) 2019 - 2020, que seria aplicável à categoria, caso os funcionários fossem sindicalizados. Já para o período de 2022-2023, aplicou-se novo reajuste no importe de 8,73%, além de aumento do auxílio refeição para R\$28,21, conforme a CCT para o período.

Além do reajuste anual dos funcionários e da contratação do Diretor Jurídico, ocorreu também o reajuste da remuneração dos diretores, que acumulou a inflação de diversos períodos, passando de R\$ 18.500,00 (um diretor) e de R\$ 19.500,00 (diretor presidente) para R\$ 23.550,50 e R\$ 24.823,50, respectivamente, o que consequentemente impactou o bônus anual para os três Diretores.

Plano De Investimentos

Status: N/A

A empresa não estipulou investimentos para fins de meta no ano de 2022.

Produtos

Status: Não Satisfatório com ressalvas

Descrição	Realizado em 2022 - R\$ Mil	Meta 2022	% Realizado em relação ao projetado 2022	Riscos à Execução conforme Compromisso / Justifique o resultado apresentado
Assinar contratos de prestação de garantia com o Município ou suas entidades que representem o valor estipulado em meta. A meta será auferida na assinatura do contrato e seu valor representa o saldo anual ser garantido e não a remuneração pela prestação ou o valor total de garantia	76.000,00	75.000,00	101%	Além dos contratos do segundo lote da PPP da Habitação, assinados ainda em 2021, foram contratados em 2022 a PPP da Geração distribuída e a PPP dos Céus. Pende agora a constituição do penhor sobre os ativos que garantirão as PPPs.
Consultoria e Assessoria para COHAB-MG constituir FIDC com entrega de 4 marcos e recebimento ao final de 18 meses a contar de agosto de 2020.	-	200,00	0%	A COHAB-MG realizou o procedimento de seleção dos prestadores do fundo a ser criado, contudo por entendimento divergente em relação à habilitação do vencedor do certame acabou desclassificando-o e posteriormente decidiu suspender o projeto. Este ano, o projeto foi retomado pela nova diretoria e a COHAB-MG prorrogou o contrato com a SPDA, honrando o pagamento referente à entrega do primeiro marco, relacionado a elaboração do termo de referência da seleção dos prestadores de serviços do fundo a ser criado.

Indicadores

Status: Satisfatório

Indicador	Descrição	Realizado 2022	Meta 2022	Interpretação	Explicações sobre o desempenho em 2022
Custo na gestão da carteira do FIDC SPDA	A SPDA vem trabalhando junto ao Gestor para que os custos de gestão mantenham-se 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	10,20%	11%	Quanto menor melhor	Os custos seguiram conforme planejado sendo que o % de custo sobre a receita varia em função da diluição dos custos fixos sobre o total de receitas e sobre o % de recebíveis por cluster (por exemplo, a cobrança dos clusters F [contratos com garantia mais fraca inadimplentes há mais de 90 dias na cessão] é a mais cara)
Custo total do FIDC	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, seriam 4.0 - 5.0% 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. 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. Indicador custo total = Custos totais/Receita	12,00%	13%	Quanto menor melhor	Os custos com o espaço de atendimento foram menores que o orçado, motivo pelo qual a diferença entre a meta de custo total e o resultado foi maior que a diferença entre a meta de custo de gestão e o resultado
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	56,61%	63%	Quanto menor melhor	Em números no ano de 2022, foram realizadas 5.012 renegociações contratuais com os mutuários, sendo 3.505 conversões em alienações fiduciárias, 1.333 confissão de dívida SAC (para dívidas inferiores a R\$ 15 mil reais) e 174 confissão de dívida transitória (para imóveis com pendências na regularização fundiária).
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	46,00%	45%	Quanto menor melhor	A Meta de inadimplência foi definida antes da segunda onda da COVID, momento no qual ocorreu um agravamento da economia e um aumento exacerbado dos indicadores de inadimplência o que fez com que a meta em 2021 ficasse longe de ser alcançadas. Ainda assim, houve a redução da inadimplência da carteira de 51,7% em dezembro de 2021 para 46% em dezembro de 2022.

Segundo a empresa, as metas do FIDC foram definidas em 2020 durante a recuperação da primeira onda da pandemia, de modo que acabaram sendo afetadas com o agravamento da pandemia no ano de 2021. Mesmo com a crise econômica acarretada pela limitação de circulação trazida pelo isolamento, o FIDC cumpriu duas metas e a de inadimplência, indicador que mais foi prejudicado pela pandemia, chegou próximo a ser atingido.

Além disso, observando as metas, a melhoria da carteira é bastante nítida, haja vista que: na cessão (2016) havia 28.263 contratos ativos sem cláusula de alienação fiduciária, ao passo que em dezembro de 2022, o número de contratos deste tipo era de 17.828, ou seja, mais de 10.000 contratos foram liquidados ou convertidos em alienação fiduciária. Além disso, a inadimplência reduziu de 54,8%, na cessão da carteira, para 46% em dezembro de 2022.

Segue abaixo tabela com as conversões realizadas em 2022:

Tipo Conversão Contratual	Ano de 2022											Total Geral
	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	
Alienação Fiduciária	166	169	210	166	305	216	258	265	298	313	232	2598
Confissão de Dívida	37	39	35	28	55	68	89	87	119	104	75	736
Confissão de Dívida Transitória	3	10	9	16	15	5	10	8	20	8	8	112
Total Geral	206	218	254	210	375	289	357	360	437	425	315	3446

Comparando o resultado deste ano com anos anteriores:

Acumulado Anos 2020 a 2022				
Tipo Conversão Contratual	2020	2021	2022	Total Geral
Repactuação SAC	1	642	2598	3241
Confissão de Dívida SAC	146	437	736	1319
Confissão de Dívida Transitória		53	112	165
Total Geral	147	1132	3446	4725

Face ao apresentado, reconhece-se o empenho e esforço realizado no cumprimento das metas, com melhora em relação ao ano anterior.

Acompanhamento dos Instrumentos de Governança Corporativa e Desenvolvimento Sustentável

A empresa não informou a realização de ações neste tópico.

Plano De Trabalho Do Conselho Fiscal 2022

MÊS	ASSUNTO	CONCLUÍDO	OBSERVAÇÃO
janeiro-22	Situação geral das contas e Análise do Fluxo de Caixa mensal e projeção anual	X	Além desta pauta, foi definido o calendário das reuniões mensais.
fevereiro-22	Acompanhar e aprovar o Aditivo do CDI - Plano Tático; e	X	
	Situação geral das contas e Análise do Fluxo de Caixa mensal e projeção anual	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-22	Acompanhamento da execução das novas ferramentas e diretrizes trazidas pela Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016, em especial os seguintes itens: - Alterações no Estatuto Social; - Política de Transação com Partes Relacionadas; - Política de Divulgação de Informações; - Código de Conduta e Integridade; - Auditoria Interna; - Comitê de Auditoria Estatutária; - Comitê de elegibilidade; e - Área de <i>Compliance</i> .	X	Além desta pauta, houve: 1) Apreciação das contas dos administradores relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021; 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 2021; 3) Emissão do 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 2021; 4) Manifestação sobre a proposta de aumento do Capital Social da Companhia mediante capitalização de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital; 5) Informe sobre os Projetos da Companhia para 2022.
	Situação geral das contas e Análise do Fluxo de Caixa mensal e projeção anual	X	
abril-22	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 - Semestral; (https://web1.sf.prefeitura.sp.gov.br/SADIN/sadinm/Default.aspx); e	X	
	Situação geral das contas e Análise do Fluxo de Caixa mensal e projeção anual	X	

MÊS	ASSUNTO	CONCLUÍDO	OBSERVAÇÃO
maio-22	Aprovação do Plano de Trabalho 2022/2023	X	Além desta pauta, houve: 1) Apresentação Institucional da Companhia; 2) Definição do calendário das reuniões mensais; 3) Eleição do Presidente do Conselho; 4) Informe sobre o Regimento Interno do Conselho Fiscal
	Situação geral das contas e Análise do Fluxo de Caixa mensal e projeção anual	X	
junho-22	Análise de eventuais recomendações do TCM e dos Auditores Independentes;	X	Além desta pauta, houve: 1) Apresentação do planejamento financeiro da Companhia atualizado; e 2) Apresentação da proposta de renegociação das metas do CDI para o exercício de 2022.
	Situação geral das contas e Análise do Fluxo de Caixa mensal e projeção anual	X	
julho-22	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.	X	Além desta pauta, houve informe sobre a proposta de capitalização do Fundo de Investimento para garantia de PPPs a ser submetida ao Conselho de Administração.
	Análise das aplicações financeiras: composição da carteira, rentabilidade, riscos e opções	X	
	Análise do relatório anual decorrente do acompanhamento do Compromisso de Desempenho Institucional disponibilizado no mês de maio de cada ano		Na ocasião, o relatório ainda não havia sido elaborado pelo COGEAI.
	Situação geral das contas e Análise do Fluxo de Caixa mensal e projeção anual	X	
agosto-22	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	
setembro-22	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	X	Além desta pauta, houve informe sobre os procedimentos para aporte de recursos na Companhia pela PMSP para prestação de garantias.

MÊS	ASSUNTO	CONCLUÍDO	OBSERVAÇÃO
	capitalização dos adiantamentos para futuro aumento de capital - AFAC		
	Situação geral das contas e Análise do Fluxo de Caixa mensal e projeção anual	X	
outubro-22	Avaliar plano de investimentos 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	
novembro-22	Fiscalização das contratações: verificar regularidade das contratações sob o aspecto do processo licitatório, examinar demonstrativos de Valores a Receber	X	Além desta pauta, houve eleição do Presidente do Conselho.
	Acompanhar e aprovar o Aditivo do CDI - Plano Tático		Na ocasião, o aditivo ainda não havia sido elaborado pelo COGEAL.
	Situação geral das contas e Análise do Fluxo de Caixa mensal e projeção anual	X	
dezembro-22	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	Além desta pauta, houve: 1) Informe sobre amortização de cotas do FIDC SPDA e planejamento fiscal da Companhia; 2) Informe sobre a proposta de Declaração e pagamento de Juros Sobre Capital Próprios referentes ao exercício de 2022 e anteriores; 3) Informe sobre o modelo de precificação das novas garantias; e 4) Assuntos Gerais.
	Situação geral das contas e Análise do Fluxo de Caixa mensal e projeção anual	X	

Fonte De Dados

Documento	Período	Solicitação	Limite	Recebimento
Questionário	Anual 2022	SEI 6017.2023/0003998-9 10/02/23	20/03/23	20/03/23
Atas Conselho de Administração	2022	-	-	Concluído
Atas Conselho Fiscal	2022	-	-	Concluído
Preenchimento SADIN	Folha de pagamento	-	Até o dia 10 de cada mês	Dentro do prazo

À consideração superior.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

Comitê de Governança das Entidades da Administração Indireta

Praça do Patriarca, 59, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01002-010

Telefone: 11 3113-9586

PROCESSO 6017.2023/0003998-9

Encaminhamento SF/COGEAI Nº 083796787

São Paulo, 25 de maio de 2023.

SPDA/PRESIDENCIA

Senhor Diretor-Presidente,

Informo que, no dia 23 de maio de 2023, o Relatório Anual CDI 2022 - SPDA (083796759) foi apresentado e aprovado pelo COGEAI, que deliberou pela seguinte recomendação:

1. SPDA – RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO CDI 2022

O Comitê deliberou pelo encaminhamento do Relatório de Acompanhamento do CDI 2022 à JOF com sugestão de aprovação.

Diante do exposto, sirvo-me do presente para encaminhar o relatório, a fim de que a entidade possa tomar as seguintes providências: (i) que seja dada a devida publicidade ao relatório; (ii) que seja dada ciência do conteúdo e das recomendações aos órgãos estatutários (Diretoria Executiva, Conselho de Administração e Conselho Fiscal); e (iii) demais providências que entenderem cabíveis.

Em seguida, solicito o retorno do presente com as ciências, para futuro encaminhamento à JOF.

Atenciosamente,

ADOLFO CASCUDO RODRIGUES

Diretor do Departamento de Defesa de Capitais

e Haveres do Município
SF/SUTEM/DECAP



Adolfo Cascudo Rodrigues

Diretor(a) II

Em 25/05/2023, às 14:42.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **083796787** e o código CRC **88DDDF78**.
