



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

Departamento de Defesa de Capitais e Haveres do Município

Rua Líbero Badaró, 190, 19º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01008-000

Telefone:

Termo de Compromisso de Desempenho Institucional

COMPROMISSO DE DESEMPENHO INSTITUCIONAL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO E COMPANHIA SÃO PAULO DE MOBILIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DE ATIVOS – SPDA

O MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 46.395.000/0001-39, representado, na forma prevista no artigo 22, § único, do Decreto nº 58.093/2018, pelos integrantes da Junta Orçamentário-Financeira, instituída pelo Decreto nº 53.687/2013, após aprovação em reunião ocorrida em 27/11/2022, cuja ata é parte componente deste Compromisso, e a COMPANHIA SÃO PAULO DE MOBILIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DE ATIVOS – SPDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.697.171/0001-38, neste ato representada pelo seu Diretor Presidente Hélio Rubens de Oliveira Mendes e pelo seu Diretor Administrativo Financeiro Maurício Akihiro Maki, para efeitos do disposto nos artigos 22, 23 e 24 do Decreto nº 58.093/2018, firmam o presente COMPROMISSO DE DESEMPENHO INSTITUCIONAL, regido pelas Cláusulas e condições que seguem.

CLÁUSULA PRIMEIRA

DO OBJETO

O presente COMPROMISSO DE DESEMPENHO INSTITUCIONAL tem por objeto o estabelecimento de indicadores e metas para permitir a avaliação objetiva do desempenho da COMPANHIA SÃO PAULO DE MOBILIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DE ATIVOS – SPDA, conforme metas, indicadores e objetivos estratégicos constantes do Anexo I (Plano Estratégico) e Anexo II (Plano Tático).

CLÁUSULA SEGUNDA

DAS OBRIGAÇÕES DA COMPANHIA SÃO PAULO DE MOBILIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DE ATIVOS – SPDA

A COMPANHIA SÃO PAULO DE MOBILIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DE ATIVOS – SPDA, por este COMPROMISSO DE DESEMPENHO INSTITUCIONAL, obriga-se a:

- I - observar, na sua ação administrativa, as metas de custeio, racionalização do quadro de pessoal e objetivos estratégicos constantes do Anexo I e Anexo II;
- II - encaminhar ao Comitê de Governança das Entidades da Administração Indireta – COGEAI os relatórios previstos no art. 27 do Decreto nº 58.093/2018;
- III - assegurar suporte à realização das atividades voltadas ao acompanhamento e à avaliação do cumprimento deste COMPROMISSO DE DESEMPENHO INSTITUCIONAL;
- IV - avaliar periodicamente a pertinência e a consistência dos objetivos estratégicos constantes do Anexo I, propondo ao Município de São Paulo alterações e inclusões que entender necessárias, com as devidas justificativas.
- V- prestar informações acerca da sua adequação aos requisitos de governança da Lei Nacional 13.303 de 30 de junho de 2016.

CLÁUSULA TERCEIRA

DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

São obrigações do Município de São Paulo, por este COMPROMISSO DE DESEMPENHO INSTITUCIONAL:

- I - proceder ao acompanhamento e à supervisão do desempenho da COMPANHIA SÃO PAULO DE MOBILIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DE ATIVOS – SPDA e à avaliação da execução deste COMPROMISSO DE DESEMPENHO INSTITUCIONAL; e
- II – dar início ao processo de renovação do COMPROMISSO DE DESEMPENHO INSTITUCIONAL no último ano de vigência, com parecer motivado e conclusivo em caso de não renovação.

CLÁUSULA QUARTA

DO ACOMPANHAMENTO E DA AVALIAÇÃO

O acompanhamento e a supervisão do desempenho do COMPROMISSO DE DESEMPENHO INSTITUCIONAL caberão ao Comitê de Governança das Entidades da Administração Indireta – COGEAI, que avaliará as informações fornecidas pela COMPANHIA

SÃO PAULO DE MOBILIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DE ATIVOS – SPDA e emitirá relatórios anuais acerca do cumprimento das metas e dos objetivos estratégicos pactuados, encaminhando-o para a avaliação da Junta Orçamentário-Financeira.

4.1 Ao término da vigência, o Comitê de Governança das Entidades da Administração Indireta – COGEAI apresentará à Junta Orçamentário-Financeira relatório final sobre a execução do Compromisso de Desempenho Institucional.

CLÁUSULA QUINTA

DA VIGÊNCIA E DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

O presente COMPROMISSO DE DESEMPENHO INSTITUCIONAL vigorará até 31 de dezembro de 2026 e poderá ser renovado, no interesse de ambas as partes, mediante avaliação favorável do Município de São Paulo quanto ao desempenho da COMPANHIA SÃO PAULO DE MOBILIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DE ATIVOS – SPDA, nos termos da Cláusula Quarta.

5.1 A repactuação, parcial ou total deste COMPROMISSO DE DESEMPENHO INSTITUCIONAL, formalizada mediante termo aditivo e necessariamente precedida de justificativa de ambas as partes, poderá ocorrer:

I - por recomendação constante de relatório do Comitê de Governança das Entidades da Administração Indireta – COGEAI;

II - para adequação a novas políticas governamentais que promovam alterações nas condições ora pactuadas que impactem a execução do COMPROMISSO DE DESEMPENHO INSTITUCIONAL;

III - para adequação às metas e obrigações da Lei Orçamentária Anual.

5.2 Anualmente, a partir do último quadrimestre do ano, terá o início de elaboração/revisão do Anexo II (Plano Tático) do ano subsequente, com o encaminhamento por parte da COMPANHIA SÃO PAULO DE MOBILIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DE ATIVOS – SPDA, até o mês de dezembro, da primeira versão referente às projeções e proposta de metas para os dois próximos exercícios, para apreciação e aprovação do Comitê de Governança das Entidades da Administração Indireta – COGEAI.

5.3 O Comitê de Governança das Entidades da Administração Indireta – COGEAI poderá, no decorrer do processo, solicitar alterações nas projeções e proposta de metas enviadas pela COMPANHIA SÃO PAULO DE MOBILIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DE ATIVOS – SPDA.

5.4 Com a deliberação de aprovação do Comitê de Governança das Entidades da Administração Indireta – COGEAI, considerar-se-á aditado este compromisso com as novas metas.

5.5 A renovação deste COMPROMISSO DE DESEMPENHO INSTITUCIONAL será proposta por quaisquer das partes compromissantes no último semestre de sua vigência e será baseada na pactuação de resultados a partir de indicadores e metas que permitam a avaliação objetiva do desempenho da COMPANHIA SÃO PAULO DE MOBILIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DE ATIVOS – SPDA.

CLÁUSULA SEXTA

DA RESCISÃO

O descumprimento do presente COMPROMISSO DE DESEMPENHO INSTITUCIONAL pela COMPANHIA SÃO PAULO DE MOBILIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DE ATIVOS – SPDA por não observância, ainda que parcial, das cláusulas deste COMPROMISSO DE DESEMPENHO INSTITUCIONAL, será reportado pelo Comitê de Governança das Entidades da Administração Indireta – COGEAI à Junta Orçamentário-Financeira.

6.1 Caso a COMPANHIA SÃO PAULO DE MOBILIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DE ATIVOS – SPDA não atenda às recomendações da Junta Orçamentário-Financeira, considerar-se-á rescindido o COMPROMISSO DE DESEMPENHO INSTITUCIONAL.

6.1.2 A rescisão acarretará as consequências do art. 28, § 1º do Decreto n. 58.093/2018.

CLÁUSULA SÉTIMA

DA PUBLICIDADE

O presente COMPROMISSO DE DESEMPENHO INSTITUCIONAL e seus aditivos serão publicados pelo Município de São Paulo na íntegra no Diário Oficial do Município e pela COMPANHIA SÃO PAULO DE MOBILIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DE ATIVOS – SPDA, em seu sítio, na Internet, até o quinto dia útil subsequente ao de sua assinatura.

7.1 A COMPANHIA SÃO PAULO DE MOBILIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DE ATIVOS – SPDA providenciará ampla divulgação, por meios físicos e eletrônicos, dos relatórios anuais sobre a execução deste COMPROMISSO DE DESEMPENHO INSTITUCIONAL, bem como dos respectivos relatórios e parecer da Junta Orçamentário-Financeira.

E por estarem assim justas e acordadas, firmam o presente COMPROMISSO DE DESEMPENHO INSTITUCIONAL, na presença das testemunhas abaixo qualificadas.

São Paulo, _____ de 2022.

Diretor Presidente – SPDA

Diretor Administrativo Financeiro – SPDA

TESTEMUNHA 1:

LUIS FELIPE VIDAL ARELLANO

Presidente do Comitê de Governança das Entidades da
Administração Indireta – COGEAI

TESTEMUNHA 2:

ADOLFO CASCUDO RODRIGUES

Membro do Comitê de Governança das Entidades da
Administração Indireta – COGEAI

ANEXOS I e II

COMPANHIA SÃO PAULO DE MOBILIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DE ATIVOS – SPDA

ANEXO I – Plano Estratégico

[1. Visão](#)

[2. Missão](#)

[3. Valores](#)

[4. Avaliação do cenário externo](#)

[5. Análise SWOT](#)

[6. Objetivos estratégicos](#)

ANEXO II - Plano Tático

[1. Resultado Econômico](#)

[2. Resultado Financeiro](#)

[3. Política de Pessoal](#)

[4. Plano de Investimentos](#)

[5. Produtos](#)

[6. Indicadores](#)

[7. Instrumentos de Governança Corporativa e Desenvolvimento Sustentável](#)

ANEXO I - PLANO ESTRATÉGICO

1. Visão

Ser referenciada pela excelência no provimento de soluções financeiras estruturadas para o setor público.

2. Missão

Fornecer as melhores soluções econômico-financeiras para a gestão dos ativos da Prefeitura Municipal de São Paulo, contribuindo para o desenvolvimento econômico e social da cidade.

3. Valores

§ Excelência Técnica;

§ Profissionalismo;

§ Transparência;

§ Impessoalidade;

§ Foco no resultado.

4. Avaliação do cenário externo

A empresa é bastante suscetível às variações dos indicadores econômicos e pelas normas e parâmetros de regulamentação do mercado de capitais, valores mobiliários e sistema financeiro.

Área de atuação da empresa:

A empresa atua prospectando e auxiliando o executivo municipal na implantação de soluções de mercado de capitais ou financeiro que visem melhorar a gestão de ativos e/ou passivos, assim como mobilizar disponibilidades de modo a promover a capitalização necessária para execução ou para garantia de grandes projetos.

Cenário econômico da respectiva área de atuação:

Neste sentido, os aspectos econômicos tais como inflação, taxa básica de juros, indicadores de inadimplência afetam tanto a avaliação dos ativos quanto os custos de mobilização de capitais.

Um cenário atual de taxa de juros negativa em termos reais não é adequado em especial por conta dos valores compromissados em garantia depositados em investimentos de renda fixa, atrelados à SELIC ou ao CDI.

Além disso, o aumento do índice de inadimplência representa uma ameaça à valoração e recebimento decorrentes dos créditos que compõem o FIDC SPDA, do qual a companhia é cotista.

Por outro lado, o cenário recente de pandemia e o anúncio de grandes investimentos públicos na reconstrução econômica, tal qual governos americanos e europeus propuseram, podem alavancar alternativas estruturadas para financiar e garantir esses projetos. Aumentando o rol de projetos e atividades nas quais a SPDA pode participar.

Política do governo estadual e federal para o setor:

A empresa se mantém atenta ao que ocorre no mercado de valores mobiliários e mercado financeiro que está em constante atualização, em especial pelas constantes inovações no setor.

As fintechs, aplicativos de celular, portais de negociação cada vez mais permitem alterações nos meios de pagamento possibilitando novos arranjos na gestão de ativos e garantias.

Os entes federativos se mostram atentos a essas inovações e vêm atuando de modo a entregar alternativas que tragam maior eficiência ou menor custo às administrações. Como exemplo, podemos citar a IN 53/20 do Ministério da Economia que trata do uso dos recebíveis dos fornecedores do governo federal como garantia em suas operações de crédito; a EC 99 que permite a utilização de receita corrente dos entes federativos como garantia para captação de recursos para pagamento de seus precatórios; a Lei Estadual nº 17.293/20, que passou a permitir que a Companhia Paulista de Securitização, controlada pelo Estado de São Paulo, securitize créditos dos municípios do Estado de São Paulo, a constituição do Fundo Imobiliário pelo Estado de São Paulo.

Política do governo municipal para o setor:

O Governo Municipal obteve sucesso nos últimos anos em seu projeto de desestatização, o que tem potencial de gerar negócios para a SPDA, seja por meio de desestatização por meio de Fundos, tais como o FIDC SPDA, como pela prestação de garantias de PPPs.

5. Análise SWOT

Forças (S):

1. Equipe multidisciplinar e qualificada;
2. Estrutura de Garantia e FIDC consolidados;
3. Boa relação com a SF e a PMSP.

Fraquezas (W):

1. Vínculos trabalhistas precários por serem comissionados;
2. Portfólio ainda pequeno.

Oportunidades (O):

1. Novas modalidades de operações de mercado de capitais ou financeiros sendo desenvolvidas;
2. Pauta de desestatização avançando nos entes federal, estadual e municipal;
3. Possibilidade de parcerias com outros entes;
4. Mercado interessado em novas oportunidades.

Ameaças (T):

1. Oscilação no ambiente econômico com taxas de juros e inflação altas;
2. Taxa de juros negativa em termos reais;
3. Incerteza jurídica em relação ao entendimento sobre operações de mercado aplicado aos entes públicos.

6. Objetivos estratégicos

1. Estabelecer e consolidar as atividades da empresa tais como FIDC, prestação de garantias, gestão de operações para o município.
2. Captar e implantar novos projetos que se tornem operações para empresa

3. Manter proximidade com outros entes e com o mercado para oferecer à municipalidade boas opções de projetos

ANEXO II - PLANO TÁTICO

1. Resultado Econômico

Resultado Operacional Bruto:

Ano 2022: R\$ 171 mil

2. Resultado Financeiro

Geração de Caixa:

Ano 2022: R\$ - 1.063 mil

3. Política de Pessoal

Despesa Total:

Ano 2022: R\$ 3.998 mil

Quantidade de pessoal:

Ano 2022: 9

Observação: A meta quantitativa não leva em consideração os seguintes vínculos: Conselheiros Administrativos, Conselheiros Fiscais, Desligados, Estagiário, Aprendiz e Contrato por Tempo Determinado. A meta de despesa de pessoal considera todos os vínculos, porém não considera despesa com rescisões trabalhistas.

4. Produtos

Ver Anexo II-A

Observação: A previsão de um produto no presente Compromisso de Desempenho representa meta de contratação e execução da empresa, não consistindo, necessariamente, em compromisso de contratação por parte da Prefeitura do Município de São Paulo. Os produtos representam itens a serem entregues pela empresa, criados a partir da sua própria ação. Podem ter um cliente externo ou interno, quando se destina ao consumo de alguma área da própria entidade

5. Indicadores

Ver Anexo II-B

Os indicadores visam a monitorar a qualidade e a eficiência das ações da empresa no sentido da realização da sua missão e no alcance de seus objetivos estratégicos.

6. Instrumentos de Governança Corporativa e Desenvolvimento Sustentável

6.1. Governança Corporativa

A Governança Corporativa visa a verificar se a entidade observa a legislação vigente, assim como possui e cumpre regras e procedimentos próprios na administração de todos os seus contratos e demais instrumentos.

Outro aspecto avaliado pela Governança Corporativa diz respeito à Administração da entidade. Ela deverá possuir procedimentos claros de indicação dos membros aos seus Conselhos e demais órgãos estatutários, bem como procedimentos decisórios nos quais os pareceres do Conselho Fiscal e demais partes interessadas sejam levados em conta. Decisões em que haja possível conflito de interesses deverão ser mapeadas e, prevenidas e, quando inevitáveis, administradas.

Por fim, a entidade deverá verificar o cumprimento de metas de transparência e publicidade. Além de cumprimento de preceitos legais - publicação regular no Portal da Transparência e/ou no Diário Oficial da Cidade informações relativas aos seus balancetes, despesas mensais, quadro de funcionários e contratações de terceiros – a entidade terá uma política mais ampla de divulgação de informações, tais como a política de remuneração ao mais alto órgão de governança, a política de remuneração dos demais empregados, casos confirmados de corrupção e medidas tomadas e processos administrativos e judiciais que importem em relevante perda ou ganho para a entidade.

6.2. Responsabilidade Social

A responsabilidade social concerne às relações da entidade com todos os seus *stakeholders*, sejam eles internos (colaboradores) ou externos (em geral, todos os munícipes e, em particular, a comunidade diretamente afetada pelas atividades da entidade).

Em relação aos colaboradores, a entidade buscará um ambiente de trabalho mais saudável, empreendedor, motivador e

colaborativo. Para esses fins, a entidade irá monitorar e informar não apenas da remuneração do pessoal, mas também do cumprimento de programas de segurança e saúde no trabalho, de análise de desempenho e de queixas na seara trabalhista, entre outros.

A entidade também deverá ter uma melhor compreensão de como ela influencia e impacta a comunidade externa e quais ações podem ser tomadas para que os efeitos positivos desses impactos sejam potencializados.

6.3. Desenvolvimento Ambientalmente Sustentável

A entidade deve comprometer-se a buscar um desenvolvimento ambientalmente sustentável, processo que compreende a diminuição dos principais impactos ecológicos – diretos e indiretos – que a sua operação causa, seja pelo consumo de água, energia, geração de resíduos ou emissão de gases estufa.

Anexo II – B Produtos

PRODUTO	INÍCIO	TÉRMINO	VALOR 2021	VALOR 2022	DESCRIÇÃO
Projeto de antecipação dos recebíveis dos Fornecedores do Município - Fase II	01/01/21	31/12/22	50		Projeto de antecipação dos recebíveis dos Fornecedores do Município: Confecção de chamamento público.
Contratação das Garantias de Parcerias Público Privadas	01/01/21	31/12/22	27.500,00	75.000	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
Contrato de assessoria para a COHAB-MG na estruturação de um FIDC de créditos imobiliários	01/01/21	31/12/22	0	200	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.

Anexo II - C Indicadores

INDICADOR	VALOR 2021	VALOR 2022	DESCRIÇÃO	INTERPRETAÇÃO	PERIODICIDADE	OBJETIVO ESTRATÉGICO RELACIONADO
Custo na gestão da carteira do FIDC SPDA	10,50%	11,00%	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	Quanto menor melhor	anual	manutenção dos custos de cobrança
Custo total do FIDC		13,00%	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. 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	Quanto menor melhor	anual	manutenção dos custos totais do fundo

INDICADOR	VALOR 2021	VALOR 2022	DESCRIÇÃO	INTERPRETAÇÃO	PERIODICIDADE	OBJETIVO ESTRATÉGICO RELACIONADO
Conversão dos Contratos para Alienação Fiduciária	67,00%	63,00%	Converter os atuais contratos adimplentes e inadimplentes do tipo "Compromisso de Compra e Venda" com e sem Termo de Adesão ao Plano 1000 em contratos do tipo "Compromisso de Compra e Venda" com cláusula de Alienação Fiduciária. Fórmula: Contagem de contratos sem cláusula de AF / Contagem total dos contratos cedidos	Quanto menor melhor	anual	melhoria da cobrança na carteira de créditos imobiliários
Taxa de Inadimplência dos Contratos	45,00%	45,00%	Reduzir a inadimplência total dos contratos para níveis de mercado. Fórmula: Contagem de contratos inadimplentes / Contagem de total de contratos cedidos	Quanto menor melhor	anual	melhoria da cobrança na carteira de créditos imobiliários



Hélio Rubens de Oliveira Mendes
Diretor-Presidente
Em 06/12/2022, às 14:10.



Maurício Akihiro Maki
Diretor(a) Administrativo(a) e Financeiro(a)
Em 06/12/2022, às 15:22.



Adolfo Cascudo Rodrigues
Diretor(a) II
Em 16/12/2022, às 11:19.



Eduardo Santos da Silveira
Diretor(a) I
Em 16/12/2022, às 11:26.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **069238828** e o código CRC **E8910CD7**.