

ATA DA QUINTA REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA SÃO PAULO DE DESENVOLVIMENTO E MOBILIZAÇÃO DE ATIVOS – SPDA, DE 2025. Aos vinte e nove dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e cinco, às dezoito horas e trinta minutos, reuniu-se virtualmente o Conselho de Administração da **COMPANHIA SÃO PAULO DE DESENVOLVIMENTO E MOBILIZAÇÃO DE ATIVOS – SPDA**, com sede na Rua Líbero Badaró, nº 190, 5º andar, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo. **PARTICIPANTES:** CLODOALDO PELISSONI, Presidente do Conselho; ARMANDO LUIS PALMIERI, ELIANA MARIA DAS DORES GOMES, GUILHERME BUENO DE CAMARGO, VINICIUS PEDRON MACÁRIO e VITOR DE ALMEIDA SAMPAIO, Conselheiros; HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES, Diretor Presidente; FRANCISCO FABRICIO DE LIMA FREITAS, Diretor Administrativo Financeiro; DANILO LEAL MONTES, Diretor Jurídico. 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 LTDA ("FIDC"); **2)** Informe sobre os projetos de Garantia para a PPPs; **3)** Projeto FII do Edifício Othon; **4)** Informe sobre o contrato e escolha da Auditoria Independente; **5)** Autorização para contratação de escritório de advocacia cível; **6)** Revisão de valores remuneratórios retroativos e incorporações remuneratórias – pós JOF; e **7)** Assuntos Gerais. **DELIBERAÇÕES:** **1)** Iniciando a reunião, o Diretor Presidente atualizou os Conselheiros quanto ao andamento da operação do SPDA Habitação FIDC Ltda ("Fundo") com a apresentação do *track record* financeiro, detalhando os valores recebidos nos meses de abril e maio (parcial até 27/05/2025), por tipo de pagamento. Quanto à venda dos 200 imóveis do Fundo SPDA para a COHAB, informou que o Prefeito editou decreto suplementando a dotação orçamentária utilizada pela COHAB, para pagamento dos emolumentos cartorários e tributos incidentes na aquisição dos imóveis, representando avanço significativo no processo de regularização das operações. Em seguida, quanto às discussões no âmbito do Comitê Gestor sobre alterações na política de cobrança, o Diretor Presidente informou que foi realizada a reunião deste Comitê, no dia 28 de maio de 2025, encontrando-se a ata em processo de assinatura. Na sequência, sobre o Contrato de Prestação de Serviços para operacionalizar as amortizações extraordinárias com saldo de FGTS dos mutuários, o Diretor Presidente informou que ainda se aguarda a conclusão da mediação entre a SPDA e a COHAB. Sobre os andamentos de âmbito jurídico, quanto à mediação entre a COHAB e a SPDA, o Diretor Jurídico informou que o mediador solicitou indicação de representante da SF

e da SEHAB para compor a mediação até o dia 06 de junho. Na sequência, quanto ao Inquérito Civil Público conduzido pelo Ministério Público do Estado de São Paulo em desfavor da SPDA, da COHAB e da PMSP, há prazo aberto para que a SPDA comprove a venda dos imóveis de propriedade do Fundo para a COHAB, sendo necessário o cumprimento desta exigência dentro do prazo estabelecido; **2)** Na continuidade, quanto aos projetos de Garantia para as PPPs, o Diretor Presidente informou que não houve novidades significativas no período, mantendo-se o acompanhamento regular das operações em curso das PPP CEUs 1, PPP CEUs 2 e PPP Habitação, com suas respectivas comissões de garantia sendo processadas conforme cronograma estabelecido; **3)** Em seguida, quanto ao Projeto FII do Edifício Othon, o Diretor Presidente detalhou aos Conselheiros sobre o projeto, em caráter pioneiro, de constituição de fundo imobiliário para receptionar direitos relativos ao Edifício Othon, ocupado pela Secretaria Municipal da Fazenda. Explicou que a ideia é que as cotas sejam inicialmente titularizadas por SF e, posteriormente, transferidas ao IPREM, para capitalizá-lo, em consonância com a Lei Orgânica. Na sequência, detalhou as entregas realizadas pela SPDA para a SF. Ainda, informou que a Fazenda estuda a realização de nova rodada de audiência e consulta pública, demonstrando o interesse em ampliar a participação social e transparência neste processo de estruturação do fundo de investimento imobiliário; **4)** Quanto ao contrato e escolha da Auditoria Independente, o Diretor Presidente apresentou aos Conselheiros informações sobre o contrato com a empresa Sacho - Auditores Independentes, vigente desde o processo de contratação direta, em razão de dispensa por valor, realizado no ano passado. Após análise da qualidade dos serviços prestados e da vantajosidade do valor da proposta, a Diretoria Executiva recomenda a prorrogação contratual por mais 24 (vinte e quatro) meses, com reajuste fixo de 7% (sete por cento) para todo o período. Considerando as explicações oferecidas, os Conselheiros autorizaram a celebração do aditivo com a Sacho Auditores Independentes; **5)** Na sequência, o Diretor Jurídico apresentou a proposta de contratação por inexigibilidade do escritório Souto Correa Advogados para prestação de serviços advocatícios especializados para a defesa da Companhia em inquérito civil público, ação civil pública, ação popular e ações coletivas, todas com fundamento no mesmo fato e sob demanda. Detalhou as competências técnicas específicas que justificam a contratação direta sob demanda, por atos processuais. Os Conselheiros questionaram todos os procedimentos realizados necessários para a contratação apresentada para deliberação, ponderando sobre os diversos aspectos importantes a tal tema. O Diretor Jurídico detalhou todos os procedimentos realizados no processo

administrativo SEI nº 7110.2025/0000117-7, incluindo, entre outros, sobre: (i) a natureza singular do serviço; (ii) a notória especialização do contratado; (iii) a inadequação da prestação do serviço por pessoal próprio da SPDA ou de outros integrantes do Poder Público Municipal; e (iv) a cobrança de preço compatível com o mercado e com a responsabilidade profissional exigida pelo caso. Com base nos procedimentos que foram especificados pela Diretoria Executiva, considerando terem seguido todas as normas pertinentes ao processo de contratação por inexigibilidade conforme exposto, diante da competência do Conselho de Administração em autorizar previamente as contratações acima do valor de R\$ 300 mil, estabelecida no artigo 12, IX, do Estatuto Social da Companhia, os Conselheiros autorizaram a Diretoria Executiva a realizar a contratação do escritório Souto Correa Advogados pelo período de dois anos; **6)** Em seguida, o Diretor Presidente apresentou aos Conselheiros a proposta de revisão de valores remuneratórios retroativos e incorporações remuneratórias – pós JOF. Assim, explicou a necessidade de ajustar as remunerações dos funcionários que ingressaram na SPDA em 2024 ou que foram promovidos em 2024 ou 2025, adequando os valores às diretrizes estabelecidas. Os Conselheiros aprovaram a proposta da Diretoria Executiva, determinando a posterior submissão ao COGEAI e à JOF para todos os ajustes salariais, de forma a regularizar as remunerações para períodos futuros. Igualmente, autorizaram o pagamento de valores retroativos, determinando o encaminhamento ao COGEAI e à JOF para os trâmites necessários; e **7)** Em assuntos gerais, o Diretor Administrativo Financeiro apresentou aos Conselheiros a situação geral das Contas. Em seguida, o Diretor Presidente informou que recebeu um convite para o evento ABDIB FÓRUM - 2025 Infraestrutura: Caminho para o Desenvolvimento Sustentável, em Brasília, no dia 05 de maio de 2025. Os Conselheiros aprovaram a viagem a serviço do Diretor Presidente, autorizando seu afastamento no dia do mencionado evento. Por fim, nada mais havendo a tratar, encerrou-se a reunião, lavrando-se esta Ata que vai assinada por mim e todos os presentes.

PATRICIA MENECHINI DA SILVA

Secretária da Reunião

CLODOALDO PELISSONI

Presidente do Conselho



CNPJ n.º 11.697.171/0001-38

NIRE: 35300377303

ARMANDO LUIS PALMIERI

Conselheiro

ELIANA MARIA DAS DORES GOMES

Conselheira

GUILHERME BUENO DE CAMARGO

Conselheiro

VINICIUS PEDRON MACÁRIO

Conselheiro

VITOR DE ALMEIDA SAMPAIO

Conselheiro

HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES

Diretor Presidente

DANILO LEAL MONTES

Diretor Jurídico

FRANCISCO FABRICIO DE LIMA FREITAS

Diretor Administrativo Financeiro