

ATA DA PRIMEIRA REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA SÃO PAULO DE DESENVOLVIMENTO E MOBILIZAÇÃO DE ATIVOS – SPDA, DE 2025. Aos trinta dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e cinco, às dezoito horas, 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 PELISSIONI, Presidente do Conselho; 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 FABRÍCIO DE LIMA FREITAS, Diretor Administrativo Financeiro; DANILO LEAL MONTES, Diretor Jurídico; e ERIKA ALVES SANTOS E SILVA, Responsável pelo Controle Interno. Ausência justificada: ARMANDO LUIS PALMIERI, Conselheiro. Iniciando os trabalhos, o Presidente do Conselho convidou a mim, PATRICIA MENEHINI 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)** Informe sobre o encerramento do Contrato de Prestação de Serviços entre SPDA e COHAB-MG; **4)** Calendário de revisão anual das políticas de governança da Companhia; **5)** Apresentação dos trabalhos de Controle Interno do 4º trimestre de 2024; **6)** Atualização do Anexo III da Política de Gestão de Pessoal em razão da Convenção Coletiva de Trabalho; 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 dezembro e janeiro (parcial até 26/01/2025), por tipo de pagamento. Sobre os andamentos de âmbito operacional, quanto a destinação de imóveis em titularidade do Fundo, o Diretor Presidente informou que foi autorizada a outorga das escrituras públicas. A Companhia aguarda a análise da COHAB dos 200 imóveis/documentos disponibilizados para seguir com a escrituração. Quanto ao Comitê Gestor do Fundo, o Diretor Presidente informou que, após a indicação de novos membros, está prevista a realização de reunião do Comitê para deliberação das alterações na política de cobrança já detalhadas ao Conselho, as quais visam facilitar ainda mais as possibilidades de adimplimento por parte dos mutuários. 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

a Companhia aguarda a conclusão da mediação para novas providências. O Diretor Presidente informou, ainda, que o gestor apresentou à Companhia a proposta para contratação de Auditoria Independente para análise das contas anuais do Fundo. Os Conselheiros autorizaram que a Diretoria Executiva manifestasse concordância com o processo competitivo e que a contratação seguisse conforme proposta do Gestor. O Diretor Presidente informou que, quando definida a empresa vencedora, a Diretoria Executiva apresentará em reunião esta informação, para ciência dos Conselheiros. Sobre os andamentos de âmbito jurídico, quanto ao Inquérito Civil Público instaurado, o Diretor Jurídico informou que não houve atualização. Quanto à questão envolvendo os contratos relacionados à ação coletiva proposta pela ACETEL, o Diretor Jurídico informou que a Companhia ainda aguarda decisão do magistrado quanto às propostas de acordo protocoladas. Na sequência, quanto aos créditos do Fundo em imóveis situados no Município de Itapevi, o Diretor Jurídico informou que houve progresso, pois o Fundo conseguiu baixar matrículas que ainda estavam com hipoteca gravada da época do BNH, óbice que havia sido apontado pelo cartório. Também, informou que existem exigências e apontamentos trazidas pelo Oficial de Registro de Imóveis que vem sendo resolvidos pelo Gestor do Fundo, com alterações nos respectivos contratos. Por fim, sobre a mediação entre a COHAB e a SPDA, o Diretor Jurídico apresentou a proposta elaborada pela COHAB, detalhando os itens propostos: (i) Inserção da PMSP como beneficiária direta dos serviços prestados e da SPDA e do Fundo como beneficiários indiretos; (ii) Desobrigação da SPDA, do Fundo e da RCB Portfólios de quaisquer cobranças futuras; (iii) Realização do pagamento pela SPDA no valor de R\$ 2.081.305,15 (valor histórico, se pago no prazo), diretamente à COHAB, pelo benefício indireto e por ser controlada pela PMSP; (iv) Limitação da quitação aos serviços objeto do processo de mediação; (v) Imposição às partes do impedimento de cobrança por serviços prestados sem contrato, mas, também, de obrigação das partes envidarem esforços para negociar contratos para ajustar futuras prestações de serviços; e (vi) Previsão de penalidades nas hipóteses de descumprimento do acordo depois de homologado, inclusive, a inclusão da atualização de serviços supostamente prestados após a data de corte (R\$ 3.164.922,25). Para cumprimento do artigo 15 da Política para Transação entre Partes Relacionadas da SPDA e do artigo 12, inciso IX, do Estatuto Social da SPDA, a Diretoria Executiva submeteu a proposta elaborada, que prevê o pagamento no valor de R\$ 2.081.305,15, conforme detalhado, que foi autorizada pelo Conselho, sem ressalvas, para ser apresentada no processo de mediação em curso; **2)** Quanto à PPP CEUs, 1º lote, o Diretor Presidente informou que não há alterações e que o próximo

relatório trimestral de acompanhamento será enviado para a SME em fevereiro. Na sequência, quanto à PPP CEUs 2, o Diretor Presidente informou que o contrato de penhor foi assinado e está em vias de registro em cartório. Sobre a PPP DRE São Mateus, o Diretor Presidente informou que a licitação foi revogada e o retorno está previsto para o segundo semestre deste ano. Também, apresentou aos Conselheiros quadro contendo as informações constantes no ofício 03/2025/SGM-SEDP, direcionado à SPDA, com a estimativa da necessidade financeira referente à prestação de garantias em 2025. Dos projetos apresentados, apenas a PPP Manutenção de Escolas (DRE São Mateus) conta com garantia da SPDA. Por fim, quanto à PPP Habitação, o Diretor Presidente informou que o contrato de penhor do lote n.º 12 foi assinado pela COHAB-SP e pela concessionária. Aguarda-se o recebimento das vias para que a SPDA e a CEF também assinem. Em relação aos demais contratos, a COHAB enviará informação atualizada dos valores dos demais lotes; **3)** No que diz respeito ao Contrato de Prestação de Serviços entre a SPDA e a COHAB-MG, o Diretor Presidente informou que os atestes foram enviados e aguarda-se o pagamento que ocorrerá em três parcelas; **4)** Em seguida, o Diretor Jurídico detalhou aos Conselheiros o planejamento quanto aos eventos de governança da Companhia. Os Conselheiros tomaram conhecimento e aprovaram, sem ressalvas, o calendário apresentado; **5)** Na sequência, a Responsável pelo Controle Interno detalhou as diversas atividades realizadas no 4º trimestre de 2024 referentes às áreas de governança corporativa e de controle interno. Também, apresentou as atividades futuras planejadas, em especial quanto à Lei Geral de Proteção de Dados; **6)** Quanto à Política de Gestão de Pessoal da SPDA, o Diretor Jurídico apresentou a proposta de atualização do quadro de seu Anexo III, com atualização do nível salarial dos cargos previstos utilizando critério de reajuste da Convenção Coletiva de Trabalho já aplicado aos funcionários contratados, e de mudança do texto desta Política, prevendo como competência da Diretoria Executiva apreciar proposta, oriunda da Diretoria Administrativa Financeira, de atualização monetária/reajuste do quadro do Anexo III, para posterior remessa à JOF. Os Conselheiros aprovaram, sem ressalvas, a atualização de valores do Anexo III, com aplicação do critério de reajuste apresentado, e de inclusão do texto apresentado à Política (itens 39.2, 39.3 e 39.4); **7)** Em assuntos gerais, devido a necessidades oriundas dos procedimentos de aprovação das contas do exercício de 2024, o Diretor Presidente apresentou a proposta de alteração da terceira reunião ordinária de março, inicialmente prevista para ocorrer no dia 13, para o dia 27 de março. Os Conselheiros aprovaram a alteração do calendário, sem ressalvas. Na sequência, o Sr. Francisco Fabricio de Lima Freitas, o novo Diretor



CNPJ n.º 11.697.171/0001-38

NIRE: 35300377303

Administrativo Financeiro, apresentou-se e recebeu boas-vindas dos demais Diretores e dos Conselheiros. Nada mais havendo a tratar, encerrou-se a reunião, lavrando-se esta Ata que vai assinada por mim e todos os presentes.

PATRICIA MENEHINI DA SILVA

Secretária da Reunião

CLODOALDO PELISSONI

Presidente do Conselho

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

FRANCISCO FABRICIO DE LIMA FREITAS

Diretor Administrativo Financeiro

DANILO LEAL MONTES

Diretor Jurídico

ERIKA ALVES SANTOS E SILVA

Responsável pelo Controle Interno