



COMPANHIA SÃO PAULO DE DESENVOLVIMENTO E MOBILIZAÇÃO DE ATIVOS

Contratos e Governança

Libero Badaró, 190, 5º Andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01003-010

Telefone: 2873-7377

ATA DA DÉCIMA 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 outubro 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 PELIZZIONI, Presidente do Conselho; ELIANA MARIA DAS DORES GOMES, GUILHERME BUENO DE CAMARGO, HENRIQUE DE CASTILHO PINTO e VINICIUS PEDRON MACÁRIO, Conselheiros; FRANCISCO FABRICIO DE LIMA FREITAS, Diretor Administrativo Financeiro; DANILO LEAL MONTES, Diretor Jurídico; e MATEUS LEITE PUCCIARELLI, Assessor de Diretoria. Ausentes: ARMANDO LUIS PALMIERI e VITOR DE ALMEIDA SAMPAIO, Conselheiros. Iniciando os trabalhos, o Presidente do Conselho convidou a mim, INGRID COSTA DE AQUINO, 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)** Andamento das novas propostas e projetos; **4)** Convenção Coletiva de Trabalho - Reajuste Salarial 25/26; e **5)** Assuntos Gerais.

DELIBERAÇÕES: 1) Iniciando a reunião, o Diretor Jurídico 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 setembro e outubro (parcial até 28/10/2025), por tipo de pagamento. Sobre os andamentos de âmbito operacional, quanto à destinação de imóveis do Fundo SPDA para a COHAB, o Diretor Jurídico informou que as 200 unidades já se encontram com a situação registral regularizada, com matrícula em nome da COHAB. Também foi informado que o Fundo possui 41 imóveis disponíveis para ofertar à COHAB, com valor estimado de R\$ 6.384.942,69, cuja proposta formal foi encaminhada em 17/10/2025. No que concerne aos leilões, o Diretor Jurídico explicou que em virtude da audiência pública realizada em 16/10/2025, os leilões foram temporariamente suspensos a partir de 20/10/2025, pelo prazo de 90 dias, com previsão de retomada em 18/01/2026. A Comissão de Constituição e Justiça - CCJ da Câmara Municipal foi formalmente comunicada em 21/10/2025. Em seguida, sobre a Política de Parcelamento em Retomada, o Diretor Jurídico comunicou que no mês de setembro, 25 mutuários aderiram à Política. O Conselheiro Henrique De Castilho solicitou esclarecimentos adicionais sobre tal Política, ocasião em que o Diretor Jurídico explicou que o procedimento consiste na notificação do devedor para purgar

a mora relativa ao valor em atraso, com a possibilidade de flexibilização do pagamento, permitindo a quitação de 30% do débito e o parcelamento dos 70% restantes, com o objetivo de facilitar a regularização das obrigações pelos mutuários. Na sequência, o Diretor Jurídico informou sobre a assinatura do Contrato de Prestação de Serviços de Testes entre a COHAB e o Fundo SPDA para a operacionalização de soluções aos mutuários com o emprego do saldo de FGTS. O Conselheiro Henrique De Castilho solicitou esclarecimentos acerca do impacto da quitação antecipada do saldo devedor, indagando se a medida implicaria redução do número de parcelas ou abatimento direto do saldo devedor. O Diretor Jurídico esclareceu que, nos casos de pagamento extraordinário, ocorre redução da quantidade de parcelas, sendo este o principal efeito financeiro da operação. Sobre os andamentos de âmbito jurídico, quanto ao Inquérito Civil Público conduzido pelo Ministério Público do Estado de São Paulo em desfavor da SPDA, da COHAB e da PMSP, o Diretor Jurídico informou sobre a reunião realizada entre o escritório Souto Correa e o Ministério Público, ocorrida em 16/10/2025, ocasião em que o Promotor responsável reconheceu a boa-fé da SPDA e a legalidade de pontos relevantes, tais como a cláusula de autorização fiduciária (AF) e a destinação dos imóveis. O Promotor solicitou, contudo, maiores esclarecimentos acerca da situação das matrículas dos imóveis, do atendimento prestado aos mutuários, da remuneração da RCB e da destinação dos valores obtidos com os leilões. Quanto à ação cautelar de produção antecipada de provas e o respectivo cumprimento de sentença, ambos promovidos pela Defensoria Pública do Estado de São Paulo, o Diretor Jurídico informou que, na produção antecipada de provas, houve trânsito em julgado favorável à SPDA. **2)** Em ato contínuo, quanto a PPP CEUs 1, o Assessor de Diretoria Mateus Leite Pucciarelli informou que está previsto aumento de R\$ 63.175,43 na contraprestação mensal, decorrente de reequilíbrio contratual, cujo impacto total de R\$ 379.052,58 será absorvido pelo excedente existente em conta. A SME aguarda despacho autorizatório para oficializar a SPDA. Na sequência, quanto à PPP CEUs 2, o Assessor informou que foi emitida a Ordem de Serviço para início do projeto e do processo de licenciamento, sem impactos na garantia. Quanto a PPP Habitação, o Assessor comunicou que não houve novidades. Por fim, informou que todas as comissões de garantia referentes a 2025 encontram-se adimplidas, estando previstas novas cobranças para janeiro de 2026, relativas aos Lotes 1, 2, 5, 6, 7, 8, 10 e 11. O Presidente do Conselho de Administração solicitou o envio, para todos os Conselheiros, da posição consolidada e do relatório de garantias já constituídas pela SPDA entre os diversos projetos. **3)** Em seguida sobre o andamento das novas propostas e projetos, quanto ao projeto São Paulo Parceiras - SPP, item de deliberação dado se tratar de relação entre partes relacionadas (art. 15 da Política de Transação entre Partes Relacionadas da SPDA), o Diretor Jurídico apresentou proposta de celebração de cooperação técnica para formulação conjunta de soluções de garantias voltadas a projetos de parcerias público-privadas, concessões e demais iniciativas de interesse da Prefeitura Municipal de São Paulo. Foram mencionados os seguintes projetos em andamento: Esplanada Liberdade, com possível adição de garantia; DRE São Mateus, com possível retomada da licitação; Requalificação do Parque Dom Pedro II, com edital publicado e atualmente em fase de análise de habilitação; e CEUs III, cujo projeto encontra-se em elaboração. Submetida à apreciação dos Conselheiros, a proposta foi aprovada por unanimidade. Na sequência, quanto à parceria com a SP Urbanismo, o Diretor Jurídico informou que o Memorando de Entendimentos e o Termo de Confidencialidade foram assinados. Também, informou que a reunião inicial foi realizada e a proposta comercial encontra-se em elaboração, com previsão de pagamento diferido no tempo. Por fim, sobre o projeto conduzido em conjunto com a Pezco/GAR, o Diretor Jurídico destacou que o objetivo é a constituição de fundo voltado à atuação junto ao mercado de dívida ativa. Informou que já foram assinados o Memorando de

Entendimentos e o Termo de Confidencialidade. Ainda, informou que reuniões e estudos de mercado estão em andamento. **4)** Em ato contínuo, quanto à Convenção Coletiva de Trabalho referente ao período 2025/2026, o Diretor Administrativo Financeiro, apresentou proposta de reajuste salarial dos empregados da Companhia seguindo os índices da Convenção. Foi sugerido pelo Presidente do Conselho e pelo Conselheiro Henrique de Castilho a realização de projeção do reajuste salarial considerando o índice de correção IPC-FIPE, conforme diretrizes estabelecidas pela JOF. Ainda, sugeriram que, se avaliado como necessária pela Diretoria Executiva, seja realizada uma revisão de cargos e salários, a fim de avaliar eventuais defasagens, para futura deliberação pelo Conselho e pela JOF. Submetido à apreciação do Conselho, deliberou-se pela (a) autorização do reajuste pelo IPC-FIPE sobre o salário e o vale-refeição; (b) autorização para pagamento retroativo à data-base de 01/09/2025; (c) atualização da planilha constante no Anexo III da Política de Gestão de Pessoas da SPDA. Todas as matérias aprovadas por unanimidade. **5)** Em assuntos gerais, o Diretor Jurídico comunicou a convocação de reunião extraordinária para o dia 13 de novembro de 2025, às 18h, com pauta voltada à análise do CDI – exercício 2025/2026. Ainda, informou que o material será encaminhado aos Conselheiros na semana de 3 de novembro de 2025, para exame prévio. Na sequência, o Presidente do Conselho de Administração e o Conselheiro Henrique de Castilho solicitaram o envio em separado dos documentos associados à Requisição de Informações Ofício nº 1090/2025-SEI/CA.CNDH/MDHC do Conselho Nacional dos Direitos Humanos – CNDH, do Ministério dos Direitos Humanos e da Cidadania. Ausente o Diretor Presidente, Hélio Rubens de Oliveira Mendes, conforme autorização do Conselho de Administração registrada por meio da Ata da Nona Reunião Ordinária daquele Colegiado. Por fim, nada mais havendo a tratar, encerrou-se a reunião, lavrando-se esta Ata que vai assinada por mim e todos os presentes.

INGRID COSTA DE AQUINO
Secretária da Reunião

CLODOALDO PELIZZIONI
Presidente do Conselho

ELIANA MARIA DAS DORES GOMES
Conselheira

GUILHERME BUENO DE CAMARGO
Conselheiro

HENRIQUE DE CASTILHO PINTO
Conselheiro

VINICIUS PEDRON MACÁRIO
Conselheiro

DANILO LEAL MONTES
Diretor Jurídico

FRANCISCO FABRICIO DE LIMA FREITAS
Diretor Administrativo Financeiro

MATEUS LEITE PUCCIARELLI
Assessor de Diretoria



Ingrid Costa de Aquino
Assessor(a) Técnico(a)

Em 14/11/2025, às 10:23.



Francisco Fabricio de Lima Freitas
Diretor(a) Administrativo(a) e Financeiro(a)

Em 14/11/2025, às 10:33.



Danilo Leal Montes
Diretor(a) Jurídico(a)

Em 14/11/2025, às 10:35.



Mateus Leite Pucciarelli
Assessor(a) de Diretoria

Em 14/11/2025, às 10:37.



Vinicius Pedron Macário
Chefe de Assessoria Técnica

Em 14/11/2025, às 11:21.



Henrique de Castilho Pinto
Subsecretário(a)

Em 14/11/2025, às 11:45.



Eliana Maria das Dores Gomes
Secretário(a)

Em 14/11/2025, às 14:46.



Clodoaldo Pelizzoni
Secretário Municipal de Planejamento e Eficiência

Em 14/11/2025, às 14:48.



GUILHERME BUENO DE CAMARGO
usuário externo - Cidadão

Em 14/11/2025, às 16:21.



Hélio Rubens de Oliveira Mendes
Diretor-Presidente

Em 14/11/2025, às 17:55.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **146156057** e o código
CRC **29E2781E**.

Referência: Processo nº 7110.2025/0000009-0

SEI nº 146156057