



## **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 PRIMEIRA REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA SÃO PAULO DE DESENVOLVIMENTO E MOBILIZAÇÃO DE ATIVOS - SPDA, DE 2025.**

Aos vinte e sete dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e cinco, às dezessete 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 PELIZZONI, Presidente do Conselho; ARMANDO LUIS PALMIERI, ELIANA MARIA DAS DORES GOMES, GUILHERME BUENO DE CAMARGO, HENRIQUE DE CASTILHO PINTO, VINICIUS PEDRON MACÁRIO e VITOR DE ALMEIDA SAMPAIO, Conselheiros; HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES, Diretor Presidente, FRANCISCO FABRICIO DE LIMA FREITAS, Diretor Administrativo Financeiro e DANILo LEAL MONTES, Diretor Jurídico, Diretoria. 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)** Deliberação sobre a formalização de parcerias no âmbito da Oportunidade de Negócios 02/2025; **5)** Deliberação sobre o Contrato a ser firmado entre a SPDA e a PRODAM; **6)** Deliberação sobre proposta de doação de acordo com as normas do IRPJ; **7)** Aprovação do Regimento Interno da SPDA e **8)** 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 outubro e novembro (parcial até 21/11/2025), por tipo de pagamento. Sobre os andamentos de âmbito operacional, quanto à destinação de imóveis do Fundo SPDA para a COHAB, o Diretor Presidente 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, aguardando a manifestação de interesse de aquisição pela COHAB, a qual solicitou a prorrogação do prazo para resposta até 04 de dezembro de 2025. No que concerne aos leilões, o Diretor Presidente informou que os leilões estão temporariamente suspensos até 18/01/2026 a pedido da Comissão de Constituição e Justiça - CCJ da Câmara Municipal. Em seguida, sobre a Política de Parcelamento em Retomada, o Diretor Presidente comunicou que no mês de outubro, 25 mutuários aderiram à Política, representando 10% do total de casos em retomada. Na sequência, em

relação ao novo Contrato de Prestação de Serviços entre a COHAB e o Fundo, no âmbito da utilização de FGTS, o Diretor Presidente informou que permanece em andamento o alinhamento interno com a prestadora de serviços de tecnologia da COHAB para a correção de chamado atualmente em aberto, a fim de viabilizar o prosseguimento das tratativas. No que se refere à guarda física dos contratos da COHAB, o Diretor Presidente informou que, desde 2021, iniciou-se a migração parcial de aproximadamente 31.492 contratos para a Célula de Gestão de Documentos, localizada em Minas Gerais, totalizando cerca de 14.000 pastas já transferidas. A migração teve como motivação principal a viabilidade de custos e a facilitação do processo de digitalização dos documentos. Esclareceu-se que o custodiente do Fundo, responsável pelo lastro dos créditos perante a CVM, manifestou preocupação quanto à manutenção da guarda física dos contratos na referida Célula, por considerar que tal circunstância pode representar risco judicial, ainda que haja cópias digitalizadas, motivo pelo qual solicitou a devolução dos contratos à COHAB, atualmente responsável, perante a CVM, pela guarda física dos documentos do lastro. O custo estimado para o transporte das cerca de 1.200 caixas de Minas Gerais para São Paulo é de R\$ 48.000,00, em seis viagens, podendo haver ajustes conforme negociação com a COHAB. Os Conselheiros deliberaram, por unanimidade a autorização para seguir o processo de (a) reversão dos contratos à guarda da COHAB; (b) manutenção do acesso aos arquivos digitalizados pela Célula, ao custo mensal de R\$ 2.675,00; e (c) continuidade da digitalização do acervo remanescente, com prazo a definir. 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 noticiou as últimas movimentações, dando conta da juntada das atas de arrematação dos imóveis leiloados e das notas taquigráficas da Audiência Pública realizada na Câmara Municipal foram juntadas ao processo. Quanto à ACP COHAB, informou que a COHAB apresentou Recurso Especial e Recurso Extraordinário, e o Ministério Público apresentou contrarrazões a ambos. Comunicou, ainda, sobre que a COHAB está conduzindo Grupo de Trabalho “Programa 1000” de forma interna sem notificar a SPDA ou o Fundo SPDA para que atuem de forma conjunta. Sobre a Audiência Pública da Câmara, o Diretor Jurídico informou que não houve novas atualizações. Em relação ao CNDH, o Diretor Jurídico destacou que a resposta foi protocolada em 18/11/2025, com e-mail de confirmação de recebimento, complementando que a cópia da resposta foi enviada para os Srs. Conselheiros de Administração. Por fim, informo o recebimento de Ofício do Deputado Federal Nito Tatto em 18/11/2025, solicitando informações sobre o procedimento de transferência e leilão de imóveis na Cidade Tiradentes. **2)** Em ato contínuo, quanto às garantias das PPP CEUs 1, PPP CEUs 2 e PPP Habitação, o Diretor Presidente informou que não houve novidades desde a última reunião. Sobre as comissões de garantia de 2025 o Diretor Presidente comunicou que todas as obrigações estão adimplidas. Ressaltou, ainda, que novas cobranças estão previstas para janeiro de 2026, referentes aos Lotes 1, 2, 5, 6, 7, 8, 10 e 11 da PPP Habitação. Na sequência, apresentou um resumo sobre o andamento das obras nos lotes licitados, conforme informações prestadas pela COHAB. **3)** Em seguida, sobre o andamento das novas propostas e projetos, quanto ao projeto São Paulo Parceiras - SPP, o Diretor Presidente informou que já foi assinado o Acordo de Cooperação Técnica destinado a estabelecer as condições para a cooperação técnica entre as partes visando à formulação conjunta de soluções de garantias para projetos de parcerias público-privadas, concessões e outros projetos de interesse da Prefeitura Municipal de São Paulo. Na sequência, quanto à parceria com a SP Urbanismo, o Diretor Presidente informou que foi encaminhada a proposta de honorários referente à prestação de serviços especializados para a estruturação, modelagem e implementação de veículo de investimento voltado à valorização e rentabilização do patrimônio imobiliário da

entidade, com destinação de recursos para programas de gestão, manutenção, reforma e construção de imóveis públicos considerados estratégicos para o desenvolvimento urbano. Ainda, informou que foi enviada a análise preliminar das minutas do edital para a seleção do administrador. **4)** Quanto à deliberação sobre a formalização de parcerias - Oportunidade de Negócios 02/2025, no item de acompanhamento relativo ao Pezco/GAR, o Diretor Presidente informou que o parecer jurídico está em produção, os formulários e certidões dos parceiros estão sendo obtidos, a minuta de modelo de lei contendo autorização da cessão da dívida ativa de entes subnacionais foi preparada e que o Termo de Constituição do Consórcio encontra-se em fase de finalização, já contemplando os termos substanciais previamente definidos. O Diretor Presidente explicou que o produto a ser estruturado é um FIDC e que os parceiros, na oportunidade de negócios, se organizarão em consórcio, tomando como referência o modelo do consórcio anteriormente implementado na seleção dos prestadores de serviços do FIDC SPDA. Destacou que não haverá sociedade entre as partes e que a SPDA atuará como líder do consórcio, sendo previsto rateio das despesas comuns entre os consorciados. Quanto às estimativas de custos do consórcio, O Diretor Presidente destacou que as cotações realizadas pela SPDA, relacionadas à estruturação da operação e do FIDC, correspondem às despesas que o consórcio arcará, as quais serão posteriormente reembolsadas por cada município participante, conforme suas respectivas cotas de participação. Os Conselheiros aprovaram, por unanimidade, os termos substanciais do Consórcio. **5)** Quanto à deliberação sobre o contrato a ser firmado entre a SPDA e a PRODAM, o Diretor Jurídico destacou que a PRODAM é parte relacionada à SPDA na forma da Política de Transação entre Partes Relacionadas, sendo que a aprovação prévia da contratação é atribuição do Conselho de Administração. Na sequência, apresentou o contrato, cujo objeto compreende a prestação de serviços de TIC sob demanda, incluindo licenças, back-up, projetos de TIC e serviços de TEAMS Voz, com novos quantitativos. A nova versão do contrato incorpora atualização à Lei nº 13.303/2016, detalhamento das responsabilidades (TIC sob demanda, Matriz de Risco e LGPD) e extensão da vigência de 12 para 24 meses. Quanto à variação de preços, para esclarecimento de dúvidas do Conselheiro Henrique de Castilho, o Diretor Jurídico pontuou que decorre das atualizações do preço do dólar, não se tratando apenas de ajuste inflacionário. O Diretor Jurídico apresentou a pesquisa de preços elaborada no processo de contratação, destacou que os valores apresentados à SPDA estão em conformidade com a Tabela Oficial de Preços da PRODAM publicada em 2025 e mantendo uniformidade tarifária nos órgãos avaliados (SEGES, SMUL, SMSU), com pequenas variações justificadas por datas-base ou volumes contratados, e alinhados aos valores da Microsoft e da Tabela do Governo Federal, garantindo economicidade e demonstrando alinhamento com os preços praticados no mercado. O Conselheiro Henrique de Castilho indagou sobre os montantes mensais e anuais do atual contrato e a média de valor foi apresentada ao Conselheiro pelo Diretor Jurídico. A contratação foi aprovada por unanimidade pelos Conselheiros presentes na forma da Política de Transação entre Partes Relacionadas (art.15). **6)** Na sequência, o Diretor Administrativo Financeiro apresentou uma proposta de doação em conformidade com as normativas do Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ). Foi esclarecido que a referida destinação se enquadra no rol de ações sociais previstas nas leis de incentivo fiscal, permitindo que recursos do Imposto de Renda devido sejam direcionados para Fundos Especiais, notadamente aqueles vinculados ao Estatuto da Criança e do Adolescente e ao Estatuto da Pessoa Idosa, bem como para programas e projetos de incentivo à Cultura, ao Esporte e à Produção Audiovisual. O Diretor Administrativo Financeiro detalhou que tanto pessoas físicas quanto jurídicas podem direcionar uma parcela do seu imposto de renda para estas atividades, por meio de doações em espécie ou em bens. O valor doado poderá ser deduzido do montante total do imposto devido

apurado, respeitando-se os limites legais estabelecidos. Ainda, ressaltou que tal mecanismo não acarreta custos adicionais para a empresa doadora. O Diretor Administrativo Financeiro informou que, conforme as diretrizes divulgadas pelo Governo Federal, é possível destinar até 10% do imposto devido para os projetos elegíveis. A proposta foi aprovada por todos os Conselheiros, restando clara a recomendação de que os valores sejam destinados aos Fundos em comento e não a projetos específicos. **7)** Em seguida, foi submetida à apreciação a minuta do novo Regimento Interno da SPDA. Durante a apresentação, o Diretor Presidente e o Diretor Jurídico informaram que a minuta foi submetida à apreciação do Conselho juntamente com a pauta da presente reunião e destacaram e os seguintes pontos principais da proposta de atualização: (a) Reorganização Estrutural: A nova minuta consolida capítulos existentes e introduz um novo Capítulo de Disposições Gerais, visando a uma melhor organização do documento; (b) Criação de Novas Unidades: A proposta formaliza a criação de duas novas gerências na estrutura organizacional: a Gerência de Operações (GO), que ficará subordinada à Presidência e será responsável pela gestão de ativos e garantias; e a Gerência de Governança Corporativa e Contratos (GC), que estará vinculada à Diretoria Jurídica e; (c) Introdução de regras sobre Proteção de Dados Pessoais (LGPD) e formalização das funções de Contratação Pública (Pregoeiro, Fiscal, Gestor. Em síntese, O Diretor Presidente explicou que a nova estrutura proposta representa um amadurecimento organizacional, oferecendo um regimento mais detalhado que funcionará como um "mapa de rotas" para as operações da entidade. O Conselheiro Henrique de Castilho indagou sobre eventuais aumentos de custos em razão do novo texto. Foi esclarecido pelo Diretor Presidente que não haverá novos custos dado que a reorganização se dá considerando apenas os funcionários contratados e os recursos atuais da Companhia. O Regimento Interno da SPDA foi aprovado por unanimidade. **8)** Em assuntos gerais, o Diretor Jurídico informou aos Conselheiros que a Secretaria do Conselho, Sra. Ingrid Costa de Aquino, irá solicitar o preenchimento de formulários de avaliação da Diretoria Executiva, por meio de e-mails voltados para esta finalidade. 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 PELIZZONI

Presidente do Conselho

ARMANDO LUIS PALMIERI

Conselheiro

ELIANA MARIA DAS DORES GOMES

Conselheira

GUILHERME BUENO DE CAMARGO

Conselheiro

HENRIQUE DE CASTILHO PINTO

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



**Ingrid Costa de Aquino**  
**Assessor(a) Técnico(a)**  
Em 08/12/2025, às 17:28.



**Francisco Fabricio de Lima Freitas**  
**Diretor(a) Administrativo(a) e Financeiro(a)**  
Em 08/12/2025, às 18:20.



**Danilo Leal Montes**  
**Diretor(a) Jurídico(a)**  
Em 09/12/2025, às 08:22.



**Hélio Rubens de Oliveira Mendes**  
**Diretor-Presidente**  
Em 09/12/2025, às 10:11.



**Henrique de Castilho Pinto**  
**Subsecretário(a)**  
Em 09/12/2025, às 11:05.



**Vinicio Pedron Macário**  
**Analista de Políticas Públicas e Gestão Governamental**  
Em 09/12/2025, às 11:36.



**Armando Luis Palmieri**  
**Secretário(a) Executivo(a)**  
Em 09/12/2025, às 16:03.



**Clodoaldo Pelizzoni**  
**Secretário Municipal de Planejamento e Eficiência**  
Em 09/12/2025, às 17:42.



**Eliana Maria das Dores Gomes**  
**Secretário(a)**  
Em 09/12/2025, às 19:54.



**Vitor de Almeida Sampaio**  
**Chefe de Gabinete**  
Em 10/12/2025, às 09:46.



**GUILHERME BUENO DE CAMARGO**  
**usuário externo - Cidadão**  
Em 10/12/2025, às 14:02.

---

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site  
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **147579733** e o código  
**CRC 9FCAEECE**.

---