



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

Aos dezoito dia do mês de dezembro 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 PELIZZONI, Presidente do Conselho; ARMANDO LUIS PALMIERI, ELIANA MARIA DAS DORES GOMES, 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, DANILO LEAL MONTES, Diretor Jurídico, Diretoria e; ERIKA ALVES SANTOS E SILVA, responsável pelo Controle Interno. **AUSENTES:** GUILHERME BUENO DE CAMARGO, Conselheiro. 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)** Deliberação sobre a formalização de parcerias no âmbito da Oportunidade de Negócios 02/2025; **4)** Andamento das novas oportunidades e projetos; **5)** Deliberação quanto a Política para Transação entre Partes Relacionadas; **6)** Deliberação quanto a minuta da Política de Gestão de Riscos; **7)** Deliberação para o Calendário de Reuniões do Exercício de 2026 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 novembro e dezembro (parcial até 12/12/2025), 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 o Fundo SPDA possui atualmente nove imóveis em tratativas para entrega de chaves. Informou, ainda, que a COHAB ainda deverá se manifestar quanto à eventual aquisição dos outros 41 imóveis pertencentes ao Fundo. 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 novembro, 21 mutuários

aderiram Política, sendo 6 via quitação, representando 8% do total de casos em retomada. Na sequência, em relação ao novo Contrato de Prestação de Serviços entre a COHAB e o Fundo, o Diretor Presidente informou o prosseguimento das tratativas após a correção dos chamados identificados. Sobre os andamentos de âmbito jurídico, o Diretor Jurídico informou que, quanto ao Inquérito Civil Público conduzido pelo Ministério Público do Estado de São Paulo em desfavor da SPDA, da COHAB e da PMSP, não houve novas atualizações. O Diretor Jurídico destacou o início de tratativas com a Defensoria Pública do Estado de São Paulo, na expectativa de encontrar soluções mais aprimoradas e modernas para atendimento das demandas entrantes. **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 informou que, conforme já comunicado na reunião anterior, todas as obrigações encontram-se integralmente adimplidas, totalizando R\$ 880 mil. Acrescentou, 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. **3)** O Diretor Presidente atualizou o Conselho quanto ao andamento das novas propostas e projetos com a apresentação do acompanhamento das Oportunidades de Negócios nº 02/2025 e nº 03/2025. Quanto à deliberação sobre a formalização de parcerias no âmbito da Oportunidade de Negócios nº 02/2025, o Diretor Presidente informou que se encontra em andamento a avaliação dos formulários e certidões dos parceiros, bem como o acompanhamento da regularização de pendências relacionadas a tributos federais e municipais. Informou, ainda, que o instrumento de consórcio já foi validado, encontrando-se no momento aguardando a regularização documental para início das assinaturas. No âmbito da Oportunidade de Negócios nº 03/2025 – SP Urbanismo, o Diretor Presidente informou que os termos da proposta de honorários foram enviados e validados, bem como o termo de referência, após a incorporação de comentários, encontrando-se em validação o contrato de prestação de serviços. **4)** Na sequência, ainda tratando da Oportunidade de Negócios nº 03/2025, o Diretor Presidente apresentou a proposta de preços a ser entregue para a SP Urbanismo, fundamentada na planilha de horas/homem praticada pela SPDA junto aos demais clientes. Nesse sentido, apresentou os honorários cobrados pela SPDA no âmbito (a) do projeto FII Othon, cujo objeto tratou da prestação de consultoria e assessoria técnica especializada para suporte à constituição de Fundo de Investimento Imobiliário destinado à gestão do Edifício Othon, com posterior transferência das cotas ao IPREM; e (b) COHAB-MG, voltado à consultoria para aprimoramento da gestão de créditos, otimização de processos e estruturação de FIDC para a carteira de recebíveis. Como conclusão, o Diretor Presidente indicou que a proposta da SPDA, no valor de R\$ 327.587,54, encontra-se alinhada às práticas da empresa em relação a outros projetos, de forma que, a SPDA mantém, na referida proposta, os honorários usualmente praticados. Na sequência, os Conselheiros aprovaram, por unanimidade, conforme o artigo 15 da Política de Transações entre Partes Relacionadas, os termos substanciais da Proposta de Honorários e deliberaram pela proposição à SP Urbanismo da adoção das mesmas condições contratuais aplicadas aos demais projetos, registrando-se a concordância unânime dos presentes. **5)** Quanto a deliberação da Política para Transações entre Partes Relacionadas, constante do Processo n.º 7110.2024/0000106, minuta Doc.SEI n.º 147662580, a Responsável pelo Controle Interno apresentou a versão atualizada da Política, esclarecendo que não foram promovidas alterações substanciais, tendo sido realizadas, principalmente, revisões pontuais para inclusão das atribuições das gerências e o aprimoramento das declarações obrigatórias realizadas por empregados, conselheiros e contratados. Destacou, ainda, que o conteúdo da Política observa integralmente os parâmetros estabelecidos pelo CPC. A Responsável pelo Controle Interno detalhou aos Conselheiros todas as alterações realizadas na

Política. Por fim, submetida à apreciação, a revisão da Política para Transações entre Partes Relacionadas foi aprovada por unanimidade. **6)** Na sequência, a Responsável pelo Controle Interno apresentou a minuta da Política de Gestão de Riscos, constante do Processo SEI n.º 7110.2025/0000260-2, Doc. SEI n.º 145215051, esclarecendo que o documento estabelece diretrizes gerais para o gerenciamento de riscos, contemplando estruturas e princípios. Informou que será elaborado normativo interno correspondente que tratará do plano de gerenciamento de riscos da SPDA mantendo integração com o planejamento estratégico da SPDA e observância às diretrizes do e-Prevenção e ao normativo da CGM. O normativo não será objeto de divulgação externa pela sua própria natureza confidencial. A minuta da Política de Gestão de Riscos foi aprovada por unanimidade pelos Conselheiros. **7)** Em seguida, o Diretor Jurídico apresentou o Calendário de Reuniões para o Exercício de 2026 para deliberação dos Conselheiros, obtendo aprovação de todos os presentes. **8)** Em assuntos gerais, o Diretor Administrativo Financeiro trouxe atualizações acerca da Doação de IRPJ, informando que a estimativa apresentada na reunião anterior foi revisada, em razão da inclusão dos Juros sobre Capital Próprio (JCP) deliberado na 6ª Reunião Extraordinária do Conselho de Administração da SPDA, na base de cálculo do IRPJ, bem como da utilização de projeção mais atualizada, considerando o fechamento contábil do mês de novembro. Na sequência, o Diretor Jurídico deu ciência aos Conselheiros acerca da aprovação do Relatório do CDI de 2024 pela instância competente, informando que o referido Relatório foi encaminhado por e-mail para consulta, bem como indicado o número do processo no qual foi encartada a ata de aprovação. Em seguida, reforçou aos Conselheiros a disponibilização da Avaliação dos Administradores, cujo prazo para preenchimento dos formulários finda em 16 de janeiro de 2026. Por fim, o Diretor Presidente informou os períodos de férias e ausências dos Diretores durante as semanas de recesso de fim de ano, para conhecimento do Colegiado. 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

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

ERIKA ALVES SANTOS E SILVA
Responsável pelo Controle Interno



Ingrid Costa de Aquino
Assessor(a) Técnico(a)
Em 16/01/2026, às 11:28.



Francisco Fabricio de Lima Freitas
Diretor(a) Administrativo(a) e Financeiro(a)
Em 16/01/2026, às 11:36.



Hélio Rubens de Oliveira Mendes
Diretor-Presidente
Em 16/01/2026, às 11:48.



Henrique de Castilho Pinto
Subsecretário(a)
Em 16/01/2026, às 12:49.



VINICIUS PEDRON MACARIO
usuário externo - Cidadão
Em 16/01/2026, às 14:09.



Armando Luis Palmieri
Secretário(a) Executivo(a)
Em 16/01/2026, às 18:55.



Eliana Maria das Dores Gomes
Secretário(a)
Em 16/01/2026, às 20:42.



Erika Alves Santos e Silva
Responsável pelo Controle Interno
Em 19/01/2026, às 09:35.



Danilo Leal Montes
Diretor(a) Jurídico(a)
Em 20/01/2026, às 09:21.



Clodoaldo Pelizzoni
Secretário Municipal de Planejamento e Eficiência
Em 20/01/2026, às 11:10.



Vitor de Almeida Sampaio
Chefe de Gabinete
Em 20/01/2026, às 18:23.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **149493317** e o código
CRC **F841D785**.