



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 PRIMEIRA REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA SÃO PAULO DE DESENVOLVIMENTO E MOBILIZAÇÃO DE ATIVOS - SPDA, DE 2026

Aos vinte e nove dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e seis, 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, membros da Diretoria Executiva; ERIKA ALVES SANTOS E SILVA, responsável pelo Controle Interno; RENATO PITA, Representante da empresa RHpay, empresa prestadora de serviços de contabilidade da SPDA e; ANDRÉ EKMAN SCHENBERG e RAFAEL JIRO MIYAOKA, representantes da gestão do FIDC SPDA, exercida pela RCB Portfolios. **AUSENTE JUSTIFICADAMENTE:** 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)** Deliberação quanto à notificação ao COGEAI sobre faturamento da SPDA (continuação de deliberação suspensa – item 2 - 6ª RE do Conselho de Administração da SPDA, de 19/12/2025); **2)** Informe sobre o andamento da operação do SPDA Habitação FIDC LTDA ("FIDC"); **3)** Informe sobre os projetos de Garantia para a PPPs; **4)** Andamento das novas oportunidades e projetos; **5)** Deliberação quanto a proposta de revisão da Política de Gestão de Pessoas da SPDA; **6)** Apresentação do relatório semestral de atividades do Controle Interno; **7)** Assuntos Gerais.

DELIBERAÇÕES: **1)** Iniciando a reunião, o Diretor Presidente recolocou em discussão a proposta de notificação ao COGEAI sobre o faturamento da SPDA. Na forma do quanto discutido na 6ª Reunião Extraordinária do Conselho de Administração da SPDA de 18 de dezembro de 2025, convidando primeiramente o Sr. Renato Pita a apresentar suas considerações. O Sr. Renato Pita então (a) apresentou os motivos do reproprocessamento das demonstrações contábeis da SPDA, referentes ao período de janeiro a julho de 2025, esclarecendo que o referido reproprocessamento teve por objetivo corrigir a classificação de contas no novo plano de contas da Companhia, uma vez que a conta "Receita ou Despesa de Ajuste a

Valor Justo”, que estava classificada no grupo 5.2.0 - RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO, foi reclassificada para o subgrupo 3.1.2.01 - OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS, pertencente ao GRUPO 3.1.2 - OUTRAS RECEITAS, sem impacto no resultado líquido do período, tendo o ajuste sido necessário para assegurar a correta apresentação das demonstrações contábeis e o adequado cumprimento das obrigações contábeis da Companhia. Por fim, considerou que a receita apurada referente ao Ajuste a Valor Justo (AVJ) das cotas do FIDC SPDA é diretamente derivada da carteira de créditos que a Companhia cedeu ao Fundo, sendo esta a principal receita da Companhia e fonte de seu caixa operacional. Portanto, sua natureza é intrinsecamente operacional na forma do que preconizam os CPC 00 (R2) - Estrutura Conceitual para Relatório Financeiro e CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis; (b) ressaltou que as adequações propostas consistem em reclassificações contábeis e não implicam qualquer impacto no resultado líquido final da Companhia para o período em questão. O Conselheiro Henrique indagou o Sr. Renato Pita sobre as influências de aspectos macroeconômicos na apuração do AVJ, notadamente a taxa SELIC. Em resposta o Sr. Renato Pita informou que a taxa SELIC e outros componentes macroeconômicos geram influência, nos termos dos normativos contábeis, na mensuração do valor justo dos ativos. Na sequência, os Srs. André Ekman Schenberg e Rafael Jiro Miyaoka foram convidados para apresentar a metodologia de cálculo do valor da cota do FIDC SPDA, segundo a metodologia do Valor Justo e da Marcação a Mercado, explicando o alinhamento com a ICVM 489 e com o CPC 46. O Presidente do Conselho de Administração e o Conselheiro Henrique formularam novas questões sobre como valores de exercícios anteriores e futuros estariam considerados no âmbito da avaliação. Os representantes da RCB informaram que por meio da metodologia MTM, ao valor presente é aplicada taxa de desconto atualizada periodicamente. Como resultado, os Conselheiros deliberaram, por unanimidade, pela notificação ao COGEAI a ser realizada após a aprovação das demonstrações financeiras referentes ao exercício de 2025, informando ao Sr. Presidente do COGEAI: (a) o valor da receita operacional bruta no exercício de 2025; (b) a estimativa de receita operacional bruta para o exercício de 2026. Deliberada a matéria, os Srs. André Ekman Schenberg, Rafael Jiro Miyaoka e Renato Pita receberam agradecimentos pelas exposições e deixaram a reunião. **2)** Na sequência, 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 26/01/2026), 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 a COHAB recusou a aquisição dos outros 41 imóveis com o Fundo, e em razão disso a RCB está estudando sugestões para a destinação dos imóveis. Informou, ainda, que os imóveis já vendidos ainda estão em processo de vistoria e reforma para entrega de chaves. No que concerne aos leilões, o Diretor Presidente informou que os leilões estão temporariamente suspensos aguardando definição ou adiamento da Comissão de Constituição e Justiça - CCJ da Câmara Municipal. Em seguida, sobre a Política de Parcelamento em Retomada, o Diretor Presidente apresentou dados atualizados da aderência ao programa. Na sequência, em relação ao novo Contrato de Prestação de Serviços entre a COHAB e o Fundo, o Diretor Presidente informou sobre o recebimento de valores do FGTS relativos aos três casos testes para validação da solução e que ainda pendem poucos aspectos documentais junto à Caixa Econômica Federal para que a solução esteja empregada de forma ampla. 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 o sobrestamento por 30 dias, em razão da suspensão dos leilões, com prazo até 09/02/2026, bem como a

juntada de apenso que dá conta de investigações de outros órgãos relacionadas a outros agentes econômicos não relacionados à SPDA. Quanto à Produção Antecipada de Provas, o Diretor Jurídico comunicou a substituição parcial do polo passivo, com inclusão do Fundo SPDA e da RCB Portfólios, bem como a abertura de tratativas com a Defensoria Pública para fins de desistência da ação. Informou, ainda, a realização de reunião com a Procuradoria Geral do Município e a Defensoria Pública em 26/01/2026, visando à celebração de Acordo de Cooperação Técnica. Em relação à ACP COHAB, o Diretor Jurídico informou que foi realizada reunião junto à COHAB no dia 12/01/2026 e solicitada a documentação referente às atas do grupo de trabalho da COHAB, para ciência e acompanhamento da SPDA, sendo que possíveis impactos avaliados pelo Gestor do Fundo; estando o trânsito em julgado próximo. Sobre a Audiência Pública da Câmara, o Diretor Jurídico informou que não houve novas atualizações, tendo o Comitê Gestor deliberado a prorrogação da suspensão dos leilões por 90 dias, a partir de 19/01/2026. No que se refere ao CNDH, não houve atualizações. **3)** Em ato contínuo, quanto às garantias das PPP CEUs 1, PPP CEUs 2 e PPP Habitação, o Diretor Presidente informou que, no âmbito da PPP CEUs 1, não houve novidades. Em relação à PPP CEUs 2, foi encaminhada cobrança de comissão de garantia no valor de R\$ 534.513,19, com previsão de pagamento para o mês de fevereiro. No tocante à PPP Habitação, o Diretor Presidente informou sobre a realização do reajuste periódico dos valores de garantia, tendo sido recebido, em janeiro, o montante de R\$ 53.318,75 a título de comissão de garantia, sendo esperado, para fevereiro, o recebimento de R\$ 83.373,93. Por fim, quanto à SP Parcerias, informou que permanecem em tratativas para a operacionalização das PPPs Esplanada Liberdade e DRE São Mateus, com valores de garantia estimados em R\$ 33,4 milhões e R\$ 91,3 milhões, respectivamente. **4)** O Diretor Presidente atualizou o Conselho quanto ao andamento das novas propostas e projetos com a apresentação do acompanhamento das Oportunidades de Negócios nº 01/2025, nº 02/2025 e nº 03/2025. Em relação à Oportunidade de Negócio nº 01/2025, o Diretor Presidente apresentou uma estrutura simplificada de procedimentos para cessão dos créditos relativos ao Programa Pode Entrar (PPE) para a Companhia (para posterior integralização no FIDC SPDA), pendente ainda de confirmação pela COHAB e de discussões com as secretarias de interesse. Quanto à deliberação sobre a formalização de parcerias no âmbito da Oportunidade de Negócios nº 02/2025, o Diretor Presidente comunicou a formalização da assinatura do instrumento de consórcio. Informou, ainda, sobre a reunião de kick-off no dia 28/01 e sobre o andamento no registro do consórcio e no processo de seleção do administrador e custodiante por RFP, para prestarem serviços ao fundo que será constituído. Sobre o tema, o Conselheiro Henrique de Castilho alertou sobre a necessidade de atender – no âmbito do Consórcio – aos princípios das contratações públicas dado que embora o Consórcio seja entidade de direito privado, a presença da SPDA entre as consorciadas inspira a observância dos citados princípios. O Diretor Presidente esclareceu que, com relação ao RFP, este será publicado, assegurando transparência ao processo, que não haverá pagamento antecipado pelos serviços, os quais serão remunerados apenas pelo fundo, quando e se este for constituído, e que eventuais custos serão negociados diretamente entre o fundo, seus cotistas e os contratados. Explicou, ainda, que para eventuais serviços contratados pelo Consórcio, serão adotados os princípios de transparência e competitividade. No âmbito da Oportunidade de Negócios nº 03/2025 – SP Urbanismo, o Diretor Presidente informou que foram enviados e validados os termos da proposta de honorários, bem como o termo de referência, tendo sido aprovada, na presente data, a contratação pela Diretoria Executiva da SP Urbanismo. **5)** Na sequência, quanto à deliberação da proposta de revisão da Política de Gestão de Pessoas da SPDA, o Diretor Jurídico apresentou a proposta, esclarecendo que a revisão tem por

propósito atualizar, reorganizar e conferir maior clareza ao normativo, eliminar redundâncias e dispersões normativas e reforçar os mecanismos de governança, com definição de papéis e critérios objetivos, em consonância com as diretrizes do COGEAI e da JOF. Destacou, ainda, que a versão datada de 20/01 procura manter a estrutura aprovada em 2023, procurando a aprimorar, organizar e conferir maior clareza executiva à política já vigente e adicionando detalhamento quanto às interações do planejamento de pessoal em relação ao CDI, as competências para o envio de propostas de PPR e PLR, a proteção de dados e a segurança da informação. O item de deliberação foi aprovado por unanimidade por todos os Conselheiros presentes. **6)** Na sequência, a Responsável pelo Controle Interno apresentou o Relatório Semestral de Atividades do Controle Interno, referente ao exercício de 2025, informando que, a partir de fevereiro do corrente ano, os trabalhos passarão a ter maior enfoque em conformidade, considerando, ainda, a alteração das atribuições internas. Colocou-se à disposição dos Conselheiros para avaliar eventuais temas adicionais relacionados à conformidade que entendam pertinentes. Por fim, destacou que o Programa de Integridade de Dados Pessoais encontra-se em fase final de implementação. **7)** Em assuntos gerais, o Diretor Jurídico apresentou o Formulário da Política de Transação entre Partes Relacionadas, informando que o referido documento será encaminhado por e-mail aos Conselheiros para preenchimento e posterior envio exclusivo ao setor de Recursos Humanos da Companhia. Em seguida, a Responsável pelo Controle Interno acrescentou a necessidade de envio, juntamente com o formulário, do Termo de Adesão ao Código de Ética, destacando que este deve ser periodicamente revisado e apresentado aos membros da empresa de forma anual. Por fim, a Diretoria Executiva manifestou agradecimento ao Conselheiro Vinicius Pedron Macário pelo tempo dedicado e pelos serviços prestados ao Conselho desde 14/03/2024, registrando votos de êxito, felicidades e realizações em sua nova etapa profissional. 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 10/02/2026, às 12:32.



Francisco Fabricio de Lima Freitas
Diretor(a) Administrativo(a) e Financeiro(a)
Em 10/02/2026, às 12:56.



Danilo Leal Montes
Diretor(a) Jurídico(a)
Em 10/02/2026, às 13:25.



Armando Luis Palmieri
Secretário(a) Executivo(a)
Em 10/02/2026, às 13:30.



Hélio Rubens de Oliveira Mendes
Diretor-Presidente
Em 10/02/2026, às 15:04.



VINICIUS PEDRON MACARIO
usuário externo - Cidadão
Em 10/02/2026, às 18:39.



Eliana Maria das Dores Gomes
Secretário(a)
Em 10/02/2026, às 19:16.



Henrique de Castilho Pinto
Subsecretário(a)
Em 10/02/2026, às 20:22.



Erika Alves Santos e Silva
Responsável pelo Controle Interno
Em 11/02/2026, às 14:19.



Clodoaldo Pelizzoni
Secretário Municipal de Planejamento e Eficiência
Em 12/02/2026, às 14:39.



Vitor de Almeida Sampaio
Chefe de Gabinete
Em 13/02/2026, às 15:24.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **150868519** e o código
CRC **3AB06AA9**.

Referência: Processo nº 7110.2026/0000037-7

SEI nº 150868519