



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

Aos vinte e seis dias do mês de fevereiro 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, GUILHERME BUENO DE CAMARGO, HENRIQUE DE CASTILHO PINTO, MONICA MIYUKI OBARA 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, membros da Diretoria Executiva; MÔNICA GARCIA PERNA SILVA, Gerente de Contratos e Governança. 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 as PPPs; **3)** Informe sobre o andamento das novas propostas e projetos; **4)** Deliberação quanto a nova contratação de instituições financeiras oficiais; **5)** Deliberação quanto a fase de transição de cargos e salários para novo PCCS; **6)** Assuntos Gerais.

DELIBERAÇÕES: **1)** 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 e detalhamento dos valores recebidos nos meses de janeiro e fevereiro (parcial até 25/02/2026). Sobre os andamentos de âmbito operacional, quanto à destinação de imóveis do Fundo SPDA para a COHAB, o Diretor Presidente informou que a RCB está estudando novas possibilidades de destinação para os 41 imóveis do Fundo ofertados à COHAB, tendo em vista a recusa desta companhia. Em seguida, sobre a nova Política de Parcelamento prévia à Retomada, o Diretor Presidente apresentou dados atualizados, destacando que a redução mensal de imóveis participantes da política indica o seu funcionamento. Na sequência, em relação ao novo Contrato de Prestação de Serviços entre a COHAB e o Fundo, destinado à operacionalização do uso do FGTS para quitação de parcelas dos contratos de financiamento, o Diretor Presidente informou que já foram recebidos os primeiros valores da Caixa Econômica Federal (CEF), encontrando-se o processo em fase de análise documental

e validação processual perante a CEF. O prazo estimado para finalização desta etapa é de até três meses. Em seguida, o Diretor Presidente informou que o Gestor do Fundo SPDA concluiu estudo acerca da situação registral dos imóveis, tendo sido analisadas 3.214 unidades - que inicialmente figuravam como unidades sem matrícula. Dessas, 1.844 (57%) já se encontram regularizadas. Das 1.370 unidades ainda pendentes, 762 entrarão na esteira de regularização da COHAB, com previsão de conclusão até 2027; 317 matrículas estão em nome da PMSP, estando em estudo o eventual registro dos contratos de alienação fiduciária em nome do Fundo; ademais, 291 unidades localizadas em Itapevi já se encontram em fase de regularização cartorial. 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 atualizou as recentes movimentações em relação ao Inquérito Civil Público em andamento e ações judiciais conexas. Em relação às tratativas com a Defensoria Pública para celebração de Acordo de Cooperação Técnica, o Diretor Jurídico informou o estágio de elaboração de minutas. No tocante à ACP COHAB, o Diretor Jurídico apresentou o status atualizado do caso, informando que o Gestor do Fundo SPDA está conduzindo estudos jurídicos relacionados à matéria. No que se refere ao CNDH, não houve atualizações. Ainda, em relação aos valores a receber da COHAB, o Diretor Presidente comunicou que, no âmbito da aquisição de imóveis pela COHAB, foi identificado pagamento a menor no montante de R\$ 93.300,13, decorrente de divergência entre os valores efetivamente transferidos ao Fundo em 04/12/2024 e o valor total previsto no contrato firmado, razão pela qual se faz necessária a complementação do montante devido. O Diretor Presidente, informou, ainda, a existência de pagamentos em duplicidade relativos à custódia de documentos físicos de lastro da carteira, no valor de R\$ 627.697,23, realizados pelo Fundo I para a COHAB, referente à guarda de contratos que já não se encontravam mais sob sua custódia física. Os Conselheiros deliberaram, por unanimidade, pelo envio de proposta à COHAB visando a cobrança do valor a ser ressarcido que poderá ocorrer por meio de abatimento à vista ou parcelado de eventuais valores devidos pelo Fundo à COHAB. **2)** 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, a próxima comissão de garantia será cobrada no mês de maio. Em relação à PPP CEUs 2, informou que foi recebida a comissão de garantia de 2026 no valor de R\$ 534.513,19. No tocante à PPP Habitação, o Diretor Presidente informou sobre o recebimento das comissões de garantia dos lotes 5, 7, 10 e 12, no valor total de R\$ 83.373,93. Por fim, quanto à SP Parcerias, informou que estão em tratativas para a operacionalização das PPPs Esplanada Liberdade e DRE São Mateus, nos valores de garantia de R\$ 33,4 MM e R\$ 91,3 MM, respectivamente. **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 01/2025, nº 02/2025 e nº 03/2025. Em relação à Oportunidade de Negócio nº 01/2025, referente a SPDA solicitou novas informações à COHAB, estando em análise a eventual necessidade de legislação específica para a implementação do projeto. Quanto a Oportunidade de Negócios nº 02/2025, o Diretor Presidente informou que foram encaminhadas manifestações aos membros do Conselho Diretivo para deliberação sobre a contratação de parecerista, escritório de advocacia e empresa de contabilidade, bem como que permanecem em andamento o registro perante a JUCESP e o processo de seleção do administrador e do custodiante, por meio de RFQ. No que se refere à Oportunidade de Negócios nº 03/2025, o Diretor Presidente comunicou que a contratação foi aprovada e no momento, aguarda liberação de recursos. **4)** Na sequência, o Diretor Jurídico apresentou item de deliberação relativo à autorização para que a Diretoria Executiva contrate e mantenha disponibilidades financeiras junto ao Banco do Brasil S.A. e à Caixa Econômica Federal, esclarecendo

que a SPDA já opera com ambas as instituições e, portanto, devem ser analisadas como partes relacionadas à SPDA e que o pedido decorre da necessidade da realização de novas contratações dado que o prazo legal de vigência de ajustes anteriores está próximo. Informou que a manutenção de dois bancos é necessária em razão de exigências operacionais, legais e contratuais, especialmente relacionadas às garantias e à execução das PPPs, destacando o papel da Caixa Econômica Federal na administração do Caixa SPDA Projetos Fundo de Investimento Financeiro Renda Fixa Longo Prazo – Responsabilidade Limitada. e a atuação do Banco do Brasil nas PPPs CEUs I e II, bem como no regime de pagamentos da Administração Municipal. O Conselheiro Henrique de Castilho Pinto indagou sobre a necessidade de submissão do tema ao Conselho, tendo o Diretor Jurídico esclarecido que, embora os valores e, também, por se tratar de partes relacionadas à SPDA, tema que enseja análise do Conselho de Administração. Os Conselheiros aprovaram, por unanimidade, a autorização para que a Diretoria Executiva realize a contratação do Banco do Brasil S.A. e da Caixa Econômica Federal para a prestação de serviços bancários necessários ao funcionamento institucional da SPDA, incluindo guarda e movimentação de recursos, pagamentos, recebimentos e demais operações bancárias. Como próximos passos, ficou definido que serão solicitadas propostas às instituições, com negociação de isenção de tarifas em razão do montante investido, e que os contratos serão firmados com as duas instituições, pelo prazo de 60 meses. Em continuidade, as Senhoras Mônica Garcia Perna Silva e Ingrid Costa de Aquino foram dispensadas da reunião que prosseguiu com os demais participantes, tendo a secretaria sido assumida pelo Diretor Jurídico, Danilo Leal Montes. **5)** Em seguida, a Diretoria Executiva apresentou aos membros do Conselho de Administração a proposta de remanejamento de cargos vagos e ocupados, como medida preparatória para a elaboração do novo Plano de Cargos e Salários da SPDA. Explicou-se que a presente deliberação é uma medida de continuidade da deliberação tomada em 2025, no âmbito da 10ª Reunião Ordinária da SPDA, na qual o Conselho determinou à Diretoria Executiva "**(...) 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. (...) (c) atualização da planilha constante no Anexo III da Política de Gestão de Pessoas da SPDA**", vigente àquela época. Além disto, o Diretor Jurídico esclareceu que a proposta é preparatória do novo Plano de Cargos e Salários da SPDA, documento previsto nos arts. 11 ao 13 da Política de Gestão de Pessoas da SPDA conforme a redação da versão de revisão recém aprovada no âmbito da 1ª Reunião Ordinária do Conselho de Administração. Feita a introdução do tema, a Diretoria Executiva apresentou as movimentações recentes de pessoal, a proposta de novas contratações e os reenquadramentos de funcionários existentes sugeridos. O Conselheiro Henrique Castilho solicitou a exibição da estrutura de cargos e salários vigente, oportunidade em que os dados foram apresentados ao Colegiado. Na sequência, o Conselheiro solicitou esclarecimentos quanto ao teor do material encaminhado previamente. Em resposta o Diretor Presente e o Diretor Jurídico explicaram que **(a)** as novas contratações de três funcionários pretendem preencher os cargos vagos e já aprovados no âmbito do CDI, conforme Processo 6017.2025/0056332-0 (documento 145597128, aprovado na 5ª Reunião Extraordinária do Conselho de Administração da SPDA de 2025; **(b)** que não há, nesta etapa, modificações salariais quanto ao aprovado no âmbito do último reajuste, registrado nos Processos SEI 7110.2025/0000254-8, 7110.2025/0000282-3, e - Documento SEI 149541744, sendo que nenhuma remuneração sofrerá alterações; **(c)** que, em consequência do reenquadramento de três funcionários atuais para outros cargos, ocorrerá a eliminação, neste momento, dos quadros vagos. Após discussão e análise dos documentos apresentados, o Conselho de Administração deliberou por aprovar a proposta de reformulação do quadro de

pessoal, de forma que até apreciação do novo PCCS da SPDA, mantêm-se válidos os cargos que vão anexos à presente ata. **6)** Em assuntos gerais os Conselheiros tomaram conhecimento da concessão, pela Secretaria da Pessoa com Deficiência - SMPED, do Selo de Acessibilidade Digital à SPDA. Em seguida, quanto a participação dos Srs. Marcos de Sá Nascimento e Mateus Leite Pucciarelli no evento nacional P3C - PPPs e Concessões nos dias 16 e 17 de fevereiro, tomaram conhecimento da autorização concedida ad referendum e a ratificaram. 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

MONICA MIYUKI OBARA
Conselheira

VITOR DE ALMEIDA SAMPAIO
Conselheiro

MÔNICA GARCIA PERNA SILVA
Gerente de Contratos e Governança

HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES
Diretor Presidente

DANILO LEAL MONTES
Diretor Jurídico

FRANCISCO FABRICIO DE LIMA FREITAS
Diretor Administrativo Financeiro

ANEXO I - CARGOS DA SPDA
TRANSIÇÃO ATÉ APROVAÇÃO DO NOVO PCCS

Assessor de Diretoria IV	1 Cargo
Assessor de Diretoria III	1 Cargo
Assessor de Diretoria II	3 Cargos
Assessor de Diretoria I	7 Cargos

Assessor de Diretoria Jr.	1 Cargo.
Assessor Técnico	1 Cargo.



Ingrid Costa de Aquino
Assessor(a) Técnico(a)
Em 17/03/2026, às 10:31.



Francisco Fabricio de Lima Freitas
Diretor(a) Administrativo(a) e Financeiro(a)
Em 17/03/2026, às 10:42.



Danilo Leal Montes
Diretor(a) Jurídico(a)
Em 17/03/2026, às 10:59.



Hélio Rubens de Oliveira Mendes
Diretor-Presidente
Em 17/03/2026, às 11:23.



Henrique de Castilho Pinto
Subsecretário(a)
Em 17/03/2026, às 12:49.



Armando Luis Palmieri
Secretário(a) Executivo(a)
Em 17/03/2026, às 13:38.



MONICA MIYUKI OBARA
Chefe de Assessoria Técnica
Em 17/03/2026, às 14:26.



Clodoaldo Pelizzoni
Secretário Municipal de Planejamento e Eficiência
Em 17/03/2026, às 18:47.



Eliana Maria das Dores Gomes
Secretário(a)
Em 17/03/2026, às 19:45.



GUILHERME BUENO DE CAMARGO
usuário externo - Cidadão
Em 18/03/2026, às 18:06.



Vitor de Almeida Sampaio
Chefe de Gabinete
Em 19/03/2026, às 12:04.



Mônica Garcia Perna Silva
Gerente
Em 19/03/2026, às 15:26.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **152937981** e o código CRC **57A62453**.
