



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

Aos trinta dias do mês de abril 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; ELIANA MARIA DAS DORES GOMES, GUILHERME BUENO DE CAMARGO, HENRIQUE DE CASTILHO PINTO e MONICA MIYUKI OBARA, Conselheiros; HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES, Diretor Presidente, FRANCISCO FABRÍCIO DE LIMA FREITAS, Diretor Administrativo Financeiro, e DANILO LEAL MONTES, Diretor Jurídico, membros da Diretoria Executiva e; MATEUS LEITE PUCCIARELLI, Assessor de Diretoria; Ausentes os Conselheiros ARMANDO LUIS PALMIERI e VITOR DE ALMEIDA SAMPAIO. Iniciando os trabalhos, o Presidente do Conselho convidou a mim, INGRID COSTA DE AQUINO, para atuar como Secretária. Foi submetida à apreciação do Conselho a seguinte **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)** Andamento das novas propostas e projetos; **4)** Planejamento Estratégico – CDI 2027-2031; **5)** Deliberação quanto a proposta de novo calendário de reuniões para 2026; **6)** Deliberação sobre a proposta do novo PCCS; **7)** Deliberação quanto a proposta de reenquadramento do quadro de funcionários; **8)** Deliberação quanto a abertura dos trabalhos de negociação quanto ao PPR de 2026; e **9)** 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 e detalhamento dos valores recebidos nos meses de março e abril (parcial até 23/04/2026). Sobre os andamentos de âmbito operacional, quanto à destinação de imóveis do Fundo SPDA, o Diretor Presidente informou que os imóveis já vendidos permanecem em processo de vistoria e reforma, com vistas à entrega das chaves, com 13 imóveis entregues no mês de abril e dois agendados para entrega no mês de maio. Em relação à Política de Parcelamento em Retomada, o Diretor Presidente destacou que no mês de fevereiro houve 42 adesões, sendo 12 por quitação, correspondendo a 11% do total de casos em retomada. No que se refere à utilização de FGTS para pagamento pelos mutuários, o Diretor Presidente informou que foi realizada a validação de caso teste pela Caixa Econômica Federal, estando a RCB conduzindo novos testes para aferição da eficiência do modelo. Ato contínuo, quanto aos leilões, o Diretor

Presidente informou a retomada, no mês de maio, de nova tranche com 5 imóveis. Sobre o tema, o Conselheiro Henrique de Castilho questionou a eventual relação entre o projeto de lei acerca da utilização da alienação fiduciária em garantia que já tramita perante a CCJ da Câmara dos Vereadores e a suspensão dos leilões, tendo o Diretor Presidente esclarecido que se trata de temas distintos. Na sequência, o Conselheiro Guilherme Bueno indagou acerca de eventual discussão interna no âmbito governamental sobre prazos de retomada, ao que o Diretor Presidente informou que o Comitê do Fundo deliberou pela concessão de prazo adicional de 90 dias, conforme solicitado, com previsão de retomada das medidas caso não haja alteração legislativa. Sobre os andamentos na esfera legal da Companhia, o Diretor Jurídico informou sobre os status dos principais procedimentos em andamento, abrangendo demandas judiciais, administrativas e institucionais relevantes, destacando atualizações no Inquérito Civil Público, na Produção Antecipada de Provas, nas tratativas com a Defensoria Pública e na ACP COHAB, bem como o acompanhamento dos projetos de lei em andamento e manifestações no âmbito legislativo, além do recebimento de auditoria operacional do TCMSP, em fase de execução, voltada à análise da carteira de crédito imobiliário da SPDA, tendo sido devidamente encaminhadas as informações solicitadas e atendidas requisições complementares. Ao final, o Conselho tomou conhecimento das informações apresentadas. **2)** Na sequência, o Assessor Mateus Pucciarelli apresentou o Relatório de Garantias prestadas pela SPDA no âmbito dos projetos de parcerias público privadas do Município de São Paulo (154791826), constante no processo SEI nº 7110.2025/0000212-2, enviado aos membros do Colegiado conjuntamente com a Pauta da presente reunião, detalhando a situação atual dos projetos aos Conselheiros. O Assessor explicou os indicadores financeiros das garantias, registrando-se que o total recebido em comissões no ano corrente soma R\$ 671.205,87 (PPP Habitação e CEUs 2), enquanto o total a receber no mesmo período é de R\$ 789.419,80 (PPP CEUs 1 e Habitação). Informou, ainda, que o montante projetado a receber até 2031 alcança R\$ 15.449.636,69, considerando as PPPs CEUs 1, CEUs 2 e Habitação. Quanto aos valores garantidos, informou, que na presente data, os montantes correspondem a R\$ 29,76 milhões (CEUs 1), R\$ 63,56 milhões (CEUs 2) e R\$ 57,74 milhões (Habitação), com projeção de atingirem, até o fechamento do exercício, R\$ 31,27 milhões (CEUs 1), R\$ 66,77 milhões (CEUs 2) e R\$ 67,28 milhões (Habitação). Para o horizonte de 2031, o Assessor destacou que os valores estimados são de R\$ 37,42 milhões (CEUs 1), R\$ 79,92 milhões (CEUs 2) e R\$ 304,64 milhões (Habitação), considerando o registro do penhor. Por fim, ressaltou a necessidade projetada de aporte adicional, através amortização do FIDC, de R\$ 5,77 milhões em 2026, além dos recursos disponíveis no Fundo CEF para cobertura das garantias da PPP Habitação. **3)** No que se refere ao informe sobre o andamento das novas propostas e projetos o Diretor Presidente destacou os andamentos mais recentes das Oportunidades de Negócio firmadas. No que se refere à Oportunidade de Negócio nº 02/2025, o Diretor Presidente informou que a etapa de constituição do Consórcio foi encerrada com a expedição do CNPJ para nova entidade. Ato contínuo, o Diretor Presidente informou que, com o avanço dos trabalhos, os membros do Consórcio identificaram desalinhamento nas expectativas entre os membros e o parceiro e consorciado Pezco Consultoria, Editora e Desenvolvimento Ltda. ("Pezco") e, para preservar a manutenção de possíveis parcerias, sem que houvesse prejuízo tanto ao negócio, quanto às formalidades impostas à SPDA, propôs-se a substituição do formato da parceria, deixando a Pezco de integrar o Consórcio e passando ao modelo de contratação, pelo Consórcio, para prestação de serviços de "assessoria comercial", mediante remuneração por efetiva prestação de serviços. Diante disto, o Conselho de Administração, por unanimidade, aprovou a proposta da Presidência da SPDA no sentido de **acordar a saída do parceiro** Pezco do Consórcio, lançando voto nesse sentido no âmbito do Conselho

Diretivo do Consórcio, autorizando ainda a Diretoria Executiva da SPDA a tomar todas as providências necessárias para a reformulação Termo de Constituição de Consórcio. Por fim, ainda no presente item da ordem do dia, foi atualizado o status da Oportunidade de Negócios n.º 03/2025 pelo Diretor Presidente. **4 )** Sobre o Planejamento Estratégico do CDI, foi encaminhado pela Diretoria Executiva aos membros do Conselho de Administração de forma conjunta com a Pauta da presente reunião, com fundamento na Lei n.º 13.303, de 2016, art. 23, §1º, cumulado com o Decreto n.º 58.093, de 2018, art. 26, §§ 1º e 2º: (a) Nota Técnica - Planejamento Estratégico 2027-2031 (154726116); e (b) Planilha Planejamento Estratégico 2027-2031 (154726217), atendendo as diretrizes estabelecidas no Ofício COGEAI nº 07/2026, constante no processo SEI nº 6017.2026/0009172-2. Dando início à discussão da matéria, o Diretor Administrativo Financeiro informou que o tema havia sido apreciado e aprovado pelo Conselho Fiscal da SPDA no âmbito da 4ª Reunião Ordinária daquele colegiado, havida em 29 de abril de 2026. Feita a introdução, o Diretor Administrativo Financeiro apresentou a estrutura do plano para o quinquênio 2027/2031, destacando a Visão, a Missão e os Valores da SPDA. O Conselheiro Henrique Castilho apontou a necessidade de inclusão no documento Planilha Planejamento Estratégico 2027-2031 (154726217), campo de "Forças", a frase "capacidade de interlocução com agentes do mercado financeiro" e no campo de "Oportunidades", a frase "Emprego do Superavit da operação da SPDA em novos projetos de garantias conduzidos pela Prefeitura do Município de São Paulo". O Presidente do Conselho de Administração, Clodoaldo Pelizzoni e o conselheiro Guilherme Bueno Camargo endossaram o comentário. O Conselho aprovou, com base na competência estatutária contida no art. 12, inciso X, cumulado com o art. 3º do Regimento Interno do Conselho de Administração da SPDA, por unanimidade os (a) Nota Técnica - Planejamento Estratégico 2027-2031 (154726116); e (b) Planilha Planejamento Estratégico 2027-2031 (154726217), ficando o último condicionado a inclusão das novas frases e autorizaram o envio dos documentos ao COGEAI. **5 )** Quanto à proposta de novo calendário de reuniões para 2026, o Diretor Jurídico apresentou proposta da Diretoria Executiva para alterar o horário das reuniões para sextas-feiras, às 9 horas. O Presidente do Conselho Clodoaldo Pelizzoni e o Conselheiro Henrique Castilho adiantaram que, a princípio, apresenta-se mais conveniente rejeitar a proposta e manter a previsão original, fixada em dezembro de 2025. O Conselho de Administração decidiu, por unanimidade, pela suspensão da deliberação, determinando ao Diretor Jurídico que retome a deliberação do tema por e-mail, permitindo que cada Conselheiro possa analisar seus compromissos com o detalhe necessário e assim instruir cada voto. **6 )** O Diretor Administrativo e Financeiro apresentou a proposta do novo PCCS, aprovada pela Diretoria Executiva por meio do processo n.º 7110.2026/0000126-8, Plano de Cargos, Carreiras e Salários - PCCS (154863321), e disponibilizada aos membros do Colegiado quando do envio da Pauta da presente reunião. O Conselheiro Henrique de Castilho apontou que, quanto aos cargos permanentes, cabe à Diretoria Executiva aprofundar estudos dado que **(a)** os cargos permanentes de entrada tal qual constantes no PCCS não condizem com a realidade de mercado; **(b)** é necessário que a Diretoria Executiva avalie mecanismos de progressão, especialmente os automáticos, para evitar situações inerciais desvinculadas de progressão meritória, evitando com isto, promoções sucessivas independente de melhoria do serviço. A proposta foi endossada pelo Presidente do Conselho Clodoaldo Pelizzoni e pelo Conselheiro Guilherme Bueno de Camargo. Ambos trouxeram dados e informações que devem orientar as novas pesquisas da Diretoria Executiva. Como resultado, mediante provocação do Diretor Presidente da SPDA, os conselheiros decidiram por unanimidade: **(a)** aprovar o Plano de Cargos, Carreiras e Salários - PCCS, veiculado no processo n.º 7110.2026/0000126-8, no que se refere aos cargos de livre provimento; **(b)** determinar a reapresentação do PCCS quanto aos cargos

permanentes para nova deliberação. **7 )** Sobre o tema da proposta de reenquadramento do quadro de funcionários contida no documento Manifestação PCCS - DAF (154856432), constante no Processo SEI n.º 7110.2026/0000126-8, enviado juntamente com a Pauta da presente reunião pela Diretoria Executiva aos Srs. Conselheiros, os reenquadramentos foram aprovados por unanimidade pelos Conselheiros. A pedido do Conselheiro Henrique de Castilho, a Diretoria Administrativo Financeira deverá instruir o processo com **(a)** fontes de custeio, como o aumento de receita, se houver; **(b)** custos que foram eliminados, se houver, para que o COGEAI possa realizar a deliberação cabível diante da instrução completa do processo. O envio ao COGEAI foi aprovado por unanimidade pelo Conselho de Administração. **8)** Quanto a abertura dos trabalhos de negociação quanto ao PPR de 2026, o Diretor Presidente da SPDA apresentou a proposta elaborada pela Diretoria Executiva constante no processo SEI n.º 7110.2026/0000122-5, que consiste na combinação da Minuta Programa de Participação nos Resultados - PPR 2026 (154426882) e da Memória Cálculo do PPR (154427149), ambas enviadas aos Srs. Conselheiros quando do envio da Pauta desta reunião. O Diretor Presidente explicou que os documentos seguiram a metodologia aprovada pela JOF e que a proposta de valor potencialmente distribuído (doravante "VP"), corresponde **(a)** 0,59% do lucro líquido da SPDA conforme projeção para o exercício de 2026, o que equivale a 0,23% do caixa da Companhia para a mesma projeção; **(b)** que o Fator-Alvo (doravante "FA") tal qual constante na Minuta Programa de Participação nos Resultados - PPR 2026 (154426882) seria equivalente a 1,5 salários por pessoa. O Presidente do Conselho, Clodoaldo Pelizzoni apontou práticas de outras instituições nas quais o equivalente a variável equivalente ao FA era limitada a 1 salário por pessoa. O Conselheiro Henrique Castilho e o Presidente do Conselho de Administração, Clodoaldo Pelizzoni, **relembaram práticas da administração direta e de outras estatais municipais demonstrando a necessidade de novas pesquisas. O Conselheiro Henrique de Castilho, inclusive confirmou** que, de fato, a Diretriz da JOF sobre o tema não estipula limite de FA. Por fim, o Conselho de Administração determinou a reforma dos documentos Minuta Programa de Participação nos Resultados - PPR 2026 (154426882) e da Memória Cálculo do PPR (154427149), para que onde conste FA igual a 1,5 passe a constar FA igual a 1,0. O Conselho, por unanimidade, autorizou a abertura dos trabalhos de negociação do PPR 2026 autorizando a Comissão do Empregador, composta pela Diretoria Executiva, a apresentar proposta de PPR na qual conste FA igual a 1,0. **9)** Em assuntos gerais, o Diretor Presidente reforçou que alguns Conselheiros ainda não apresentaram os formulários que lhe competem no âmbito da Política de Transação entre Partes Relacionadas, conforme revisão de 2025. Os Conselheiros, por unanimidade, aprovaram a proposta do Conselheiro Henrique de Castilho que consiste na notificação individual de cada Conselheiro, autorizando a Diretoria Executiva a implementar tais medidas. 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

ELIANA MARIA DAS DORES GOMES  
Conselheira

GUILHERME BUENO DE CAMARGO  
Conselheiro

HENRIQUE DE CASTILHO PINTO  
Conselheiro

MONICA MIYUKI OBARA  
Conselheira

HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES  
Diretor Presidente

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) de Diretoria**  
Em 08/05/2026, às 11:13.



**Hélio Rubens de Oliveira Mendes**  
**Diretor-Presidente**  
Em 08/05/2026, às 12:00.



**Mateus Leite Pucciarelli**  
**Assessor(a) de Diretoria**  
Em 08/05/2026, às 12:05.



**Henrique de Castilho Pinto**  
**Subsecretário(a)**  
Em 08/05/2026, às 12:43.



**Danilo Leal Montes**  
**Diretor(a) Jurídico(a)**  
Em 08/05/2026, às 13:40.



**Francisco Fabricio de Lima Freitas**  
**Diretor(a) Administrativo(a) e Financeiro(a)**  
Em 08/05/2026, às 15:13.



**Eliana Maria das Dores Gomes**  
**Secretário(a)**  
Em 08/05/2026, às 21:09.



**GUILHERME BUENO DE CAMARGO**  
**usuário externo - Cidadão**  
Em 09/05/2026, às 18:30.



**MONICA MIYUKI OBARA**  
**Chefe de Assessoria Técnica**  
Em 11/05/2026, às 14:30.



**Clodoaldo Pelizzoni**  
**Secretário Municipal de Planejamento e Eficiência**  
Em 12/05/2026, às 11:56.

---

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site  
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **157018561** e o código  
CRC **06411030**.

---

