



SPDA
Companhia São Paulo de Desenvolvimento
e Mobilização de Ativos

Atos do Executivo nº 2158687
Disponibilização: 14/07/2026
Publicação: 14/07/2026

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 SEXTA 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 junho do ano de dois mil e vinte e seis, às nove 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, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo.

PARTICIPANTES: HENRIQUE DE CASTILHO PINTO; ELIANA MARIA DAS DORES GOMES, GUILHERME BUENO DE CAMARGO, MONICA MIYUKI OBARA, ARMANDO LUIS PALMIERI e VITOR DE ALMEIDA SAMPAIO, 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. A presidência dos trabalhos coube ao Conselheiro HENRIQUE DE CASTILHO PINTO, eleito na forma do Parágrafo 3º do Artigo 11 do Estatuto Social para conduzir a Presidência dos trabalhos até ulterior deliberação do acionista controlador conforme se lê da Ata da 3ª Reunião Extraordinária deste Colegiado, havida em 15 de junho de 2026. Iniciando os trabalhos, o Conselheiro que presidiu a reunião 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; e **4)** Assuntos gerais.

DELIBERAÇÕES: **1)** Iniciando a reunião, o Diretor Presidente atualizou os Conselheiros quanto ao andamento da operação do SPDA Habitação FIDC Ltda. ("Fundo"). No que tange à destinação dos imóveis integrantes da carteira, informou que as unidades já comercializadas seguem em processo de vistoria e reforma para subsequente entrega de chaves, tendo sido entregues 9 imóveis no mês de junho, o que perfaz o total de 22 imóveis desde o início do programa, registrando-se, ainda, 24 imóveis com saída voluntária até o momento. Quanto à Política de Parcelamento de valores em retomada, deu conta de que, no mês de maio, 54 mutuários a ela aderiram, sendo 7 por quitação e 47 por parcelamento, número que representa 15% do total de casos em retomada. Na sequência, informou que o Fundo SPDA vem realizando novos casos-teste destinados a confirmar a eficiência do modelo de utilização do FGTS para pagamento pelos mutuários, aguardando-se, no ponto, a aprovação de novos casos pela COHAB-SP. Por fim, no tocante aos leilões, esclareceu que a 1ª tranche, composta por cinco imóveis, teve sua 2ª praça realizada em 29/05, com a arrematação de um imóvel, ao passo que a 2ª tranche,

composta por dez imóveis, teve sua 1ª praça encerrada sem arrematação, encontrando-se a 2ª praça agendada para 29/06. Quanto aos assuntos jurídicos do Fundo, o Diretor Jurídico, retomando o tema do Projeto de Lei nº 356/2026, já noticiado ao Colegiado, informou a propositura da Emenda n.º 1015 ao projeto de Lei de Diretrizes Orçamentárias relativo ao ano de 2027, voltando para complementar o Projeto de Lei Original. O Conselheiro Henrique Castilho solicitou a revisão da matéria diante dos andamentos recentes do Projeto de Lei da Lei de Diretrizes Orçamentárias de 2027. No que concerne ao Inquérito Civil Público, o Diretor Jurídico informou que, em 01/06/2026, o Ministério Público determinou a continuidade da instrução por mais 1 (um) ano, diante da necessidade de esclarecimentos adicionais acerca da destinação das unidades habitacionais retomadas, requisitando, na mesma oportunidade, novas informações à SPDA, à COHAB-SP e à PMSP. Acrescentou que a SPDA requereu a realização de reunião com a Promotora de Justiça designada para a condução do Inquérito, pedido indeferido, sem prejuízo de reapreciação após a prestação de esclarecimentos. Sobre a nova fiscalização do TCM-SP relativa à PPP dos CEUs, o Diretor Jurídico noticiou que, em 27/05/2026, foi recepcionado o ofício, relativo ao 4º Termo Aditivo - Lote 1. Esclareceu que a SPDA já prestou seus esclarecimentos aplicáveis. Ao final, o Conselho tomou conhecimento das informações apresentadas. **2)** Na sequência, em relação à matéria de Garantias, o Diretor Presidente apresentou o atual status das operações implementadas. Em seguida, em matéria de garantias, o Diretor Presidente informou quanto à PPP CEUs 1, que foi recebida a comissão de garantia no valor de R\$ 298.226,36, sem aplicação de reajuste, permanecendo pendente a atualização do valor da contraprestação, ocasião em que será cobrado o valor complementar. Em relação à PPP CEUs 2, informou que não houve atualizações. No tocante à PPP Habitação, o Diretor Presidente comunicou que o Lote 9 foi novamente contatado para assinatura do contrato de penhor, permanecendo no aguardo de manifestação. O Conselheiro Henrique Castilho reforçou a necessidade de novos contatos que enfatizem os prazos aplicáveis para a devida utilização da garantia. Ato contínuo, o Diretor Presidente apresentou os reflexos, para a SPDA, da reorganização societária do Grupo Habita SP sobre os instrumentos de garantia dos Lotes 01, 02, 10 e 12 da PPP Municipal da Habitação, comuns aos processos SEI nº 7110.2025/0000145-2, 7110.2025/0000146-0, 7110.2025/0000152-5 e 7110.2025/0000060-0. Os valores garantidos máximos ao longo de cada contrato, em valor presente, são: R\$ 92.406.384,00 (lote 1), R\$ 16.706.702,40 (lote 2), R\$ 30.640.771,20 (lote 10), e R\$ 76.941.178,20. Esclareceu que a reorganização, comunicada pela COHAB-SP e tendo por controladora a Habita São Paulo Holding S.A., produziu efeitos distintos conforme o lote: (i) nos Lotes 01 e 10 houve cessão e sucessão da posição contratual da concessionária para novas pessoas jurídicas, com novos CNPJs — Habita Lote 1 S.A. (CNPJ 62.114.811/0001-70) e Habita Lote 10 S.A. (CNPJ 59.745.678/0001-46) —, o que exige a celebração de aditivos próprios aos Contratos de Prestação de Garantias e aos Contratos de Penhor, com anuência expressa da SPDA e das demais partes; e (ii) nos Lotes 02 e 12 houve mera alteração de denominação social, mantida a personalidade jurídica e o mesmo CNPJ — Habita Lote 2 S.A. (CNPJ 39.942.260/0001-11) e Habita Lote 12 S.A. (CNPJ 33.113.646/0001-34) —, bastando apostilamento ou atualização cadastral, sem aditivo de mérito. O Diretor Presidente consignou que a matéria foi submetida ao Conselho por força do Artigo 12, inciso IX, do Estatuto Social, ante o valor relevante envolvido, e do regime de transações entre partes relacionadas, na medida em que a COHAB-SP, sociedade de economia mista municipal integrante do mesmo ambiente societário-institucional da Companhia, qualifica-se como parte relacionada nos termos do item 7 da Política para Transações entre Partes Relacionadas, registrando que a operação preserva as condições padrão dos instrumentos de garantia, sem novação, sem aumento da responsabilidade da SPDA e sem renúncia a direitos, observados os princípios de

comutatividade e de mercado. Diante do exposto, o Conselho de Administração, por unanimidade, nos termos do artigo 12, inciso IX, do Estatuto Social e sob a ótica da Política para Transações entre Partes Relacionadas, mantidas integralmente as condições padrão dos instrumentos de garantia, sem novação, sem ampliação das obrigações assumidas pela SPDA e sem renúncia a quaisquer direitos: (a) aprovou a adequação dos Contratos de Prestação de Garantias e dos Contratos de Penhor vinculados aos Lotes 01 e 10 da PPP Municipal da Habitação, mediante celebração dos respectivos termos aditivos, exclusivamente para refletir a cessão e sucessão da posição contratual das concessionárias, preservadas todas as cláusulas e condições originalmente pactuadas, especialmente aquelas relativas ao objeto, às garantias constituídas, aos direitos da SPDA, às hipóteses de vencimento, execução e extinção das garantias, bem como às demais disposições contratuais vigentes; (b) aprovou a formalização dos respectivos aditivos aos Contratos de Prestação de Garantias e aos Contratos de Penhor dos Lotes 01 e 10, com a anuência expressa da SPDA e das demais partes contratantes, observadas as cláusulas contratuais que disciplinam a alteração subjetiva das partes, a sucessão contratual e a manutenção da integralidade das garantias originalmente constituídas; (c) aprovou, em relação aos Lotes 02 e 12, a atualização cadastral e/ou o apostilamento dos respectivos Contratos de Prestação de Garantias e Contratos de Penhor, em razão da alteração de denominação social das concessionárias, permanecendo inalterados a personalidade jurídica, os respectivos CNPJs, as garantias constituídas e todas as cláusulas e condições originalmente pactuadas; e (d) autorizou a Diretoria Executiva da SPDA a adotar todas as providências necessárias à implementação das deliberações ora aprovadas, inclusive a celebrar, assinar e executar termos aditivos, apostilamentos, declarações, notificações e quaisquer outros instrumentos correlatos, bem como a promover as movimentações financeiras, contábeis e operacionais necessárias à efetivação das garantias, incluindo a movimentação de recursos, a integralização, o resgate, a transferência e demais operações envolvendo cotas e valores mantidos no Fundo SPDA Caixa, a movimentação de contas correntes, contas vinculadas, contas de investimento e demais aplicações mantidas junto à Caixa Econômica Federal, bem como a emissão de instruções à instituição financeira, ao administrador fiduciário, ao gestor e aos demais agentes envolvidos, praticando todos os atos necessários à plena execução das operações aprovadas pelo Conselho de Administração, observadas as normas internas da Companhia, os instrumentos contratuais pertinentes e a legislação aplicável. Quanto às outras garantias, informou que a SPDA foi oficiada acerca do interesse em prestar garantia para a PPP Parque Dom Pedro II, no valor total de R\$ 69,6 milhões, equivalente a 12 contraprestações mensais máximas, tendo a Companhia manifestado interesse e capacidade financeira para a operação, permanecendo no aguardo dos encaminhamentos e da devolutiva dos órgãos envolvidos. **3)** No que se refere ao andamento das novas propostas e projetos, o Diretor Presidente informou, quanto à Oportunidade de Negócios nº 03/2025, que a Ordem de Serviço nº 3 já foi emitida e que as Ordens de Serviço nº 1 e nº 2 foram devidamente atestadas, sendo que as providências de cobrança de honorários já foram implementadas. Na sequência, o Diretor Presidente submeteu ao Conselho a criação da Oportunidade de Negócios nº 01/2026, Processo n.º 7110.2026/0000179-9, na forma do Regulamento de Licitações e Contratos da Companhia. O Conselheiro Vitor Sampaio informou dos recentes avanços havidos no âmbito da PRODAM e da PGM/SP relacionados com o desenvolvimento de tecnologias de gestão municipal solicitando que se estude a pertinência de atuação conjunta da SPDA, o que foi endossado pelos demais Conselheiros. O Conselho de Administração, por unanimidade deliberou por: (a) aprovar a Oportunidade de Negócios nº 01/2026 junto à Gar Capital e Gestão LTDA; e (b) autorizar a celebração de quaisquer atos necessários à consecução de seus fins, incluindo o Termo de Constituição de

Consórcio nos termos negociados pelas partes com a referida empresa. **4)** Em assuntos gerais, o Diretor Presidente apresentou ao Conselho dois itens de deliberação do Colegiado no âmbito da Política para Transações entre Partes Relacionadas, ambos relacionados com a Secretaria Municipal da Fazenda: (a) o primeiro, quanto ao Termo Aditivo nº 1 ao Termo de Outorga SF nº 29/2020 processos SEI nº 7110.2026/0000181-0 e 7110.2018/0000004-6, celebrado com a Secretaria Municipal da Fazenda, que almeja formalizar a mudança da sede da Companhia do 5º para o 21º pavimento do Edifício Othon, passando a ocupar 141,35 m², com vigência retroativa a 22 de abril de 2026 e convalidação dos atos de mudança já praticados, bem como para o pagamento de valores pendentes. O Diretor Jurídico informou, ainda, que o valor total reembolsado referente à Outorga no exercício de 2025 foi de R\$ 174.622,83. Para o exercício de 2026, em decorrência do aumento da área ocupada, estima-se um reembolso total de R\$ 262.468,99, calculado com base na área utilizada (m²) e no rateio proporcional dos custos compartilhados. O Conselho de Administração, por unanimidade, aprovou a proposta da Diretoria Executiva e autorizou a celebração de Termo de Aditamento à Outorga SF nº 29/2020, na forma da Política para Transações entre Partes Relacionadas, autorizando a assinatura dos documentos relacionados pela Diretoria Executiva. Por fim, o Conselheiro Henrique Castilho e o Conselheiro Vitor Sampaio discutiram as movimentações que estão ocorrendo perante outras pastas para fins de melhorar a utilização do patrimônio imobiliário. O Conselheiro Guilherme Bueno endossou os comentários e, por fim, por sugestão do Conselheiro Vitor Sampaio recomendou que a SPDA procure contato com a Secretaria Municipal de Gestão para análise de novas oportunidades, no que foi acompanhado por todo o Conselho; e (b) o segundo, quanto ao Contrato SF nº 40/2022, Processo 6017.2022/0033687-6, na qual a SPDA figura como contratada da Secretaria Municipal de Fazenda para fins da prestação de serviços de consultoria, por demanda. Segundo o Diretor Presidente, a SPDA recomenda a prorrogação do contrato por outros 12 meses, entre 11/10/2026 a 10/10/2027, destacando que não há, no momento, a execução de Ordem de Serviço por parte da SPDA, no entanto, pela natureza por demanda, a SPDA permanecerá em prontidão para atendimento caso seja necessário. A Conselheira Monica Obara solicitou esclarecimentos quanto ao histórico do Contrato que foram prestados pelo Diretor Presidente. Além disto, o Diretor Presidente destacou que a prestação de serviços se dará por meio da planilha padrão de consultoria na qual estão previstos os custos de hora/homem consultoria. A proposta de aditamento considera do limite de R\$ 591.624,88, como limite de consumo de horas/homem, com renúncia ao reajuste pelo IPC-FIPE. O Conselheiro Henrique Castilho sugeriu que fosse recusada a proposta de renúncia ao reajuste do Contrato por meio do IPC-FIPE, dado que se trata de transação entre partes relacionadas (controlador/controlada) tendo sido acompanhado pelos demais Conselheiros. Por fim, o Diretor Jurídico apresentou seu parecer sobre a transação na forma do item 6.5, item I, da citada Política, indicando a inexistência de óbices jurídicos na celebração de aditivo ao contrato existente. O Conselho de Administração, por unanimidade, aprovou a proposta da Presidência e autorizou o início das negociações para a celebração de Termo de Aditamento ao Contrato SF nº 40/2022, na forma da Política para Transações entre Partes Relacionadas, autorizando a assinatura dos documentos relacionados pela Diretoria Executiva. Em seguida, o Diretor Administrativo e Financeiro destacou a aprovação pela Junta Orçamentário-Financeira (JOF) da revisão do Plano Tático do CDI para o ano de 2026 (processo SEI n.º 6017.2025/0056332-0). 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

MÔNICA GARCIA
Gerente de Contratos e Governança Corporativa

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

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) de Diretoria
Em 30/06/2026, às 17:48.



Mônica Garcia Perna Silva
Gerente
Em 01/07/2026, às 09:21.



Danilo Leal Montes
Diretor(a) Jurídico(a)
Em 01/07/2026, às 09:30.



MONICA MIYUKI OBARA
Chefe de Assessoria Técnica
Em 01/07/2026, às 10:51.



Francisco Fabricio de Lima Freitas
Diretor(a) Administrativo(a) e Financeiro(a)
Em 01/07/2026, às 11:16.



Eliana Maria das Dores Gomes
Secretário(a)
Em 01/07/2026, às 11:25.



Henrique de Castilho Pinto
Subsecretário(a)
Em 01/07/2026, às 12:44.



Armando Luis Palmieri
Secretário(a) Executivo(a)
Em 01/07/2026, às 14:06.



GUILHERME BUENO DE CAMARGO
usuário externo - Cidadão
Em 01/07/2026, às 14:27.



Hélio Rubens de Oliveira Mendes
Diretor-Presidente
Em 01/07/2026, às 14:54.



Vitor de Almeida Sampaio
Chefe de Gabinete
Em 01/07/2026, às 19:01.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **160304890** e o código
CRC **2005CAE1**.

Referência: Processo nº 7110.2026/0000037-7

SEI nº 160304890