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

Aos trinta e um dias do mês de agosto 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. **QUESTÃO DE ORDEM:** Em 27/08/2026, os Conselheiros deliberaram pela alteração da data da reunião ordinária anteriormente agendada para 28/08/2026, solicitando à Secretaria do Conselho de Administração sua realização em 31/08/2026, às 9h. Para tanto, deliberou-se pela aplicação, por analogia, do artigo 24 do Regimento Interno do Conselho de Administração, ficando dispensada a necessidade de nova convocação dos Conselheiros. Por fim, compareceram à reunião todos os Srs. Conselheiros, convalidando, portanto, a alteração de data e horário. Iniciando os trabalhos, o Conselheiro no exercício da Presidência do Conselho convidou a mim, INGRID COSTA DE AQUINO, para atuar como Secretária. Foi submetida à apreciação do Conselho a seguinte **ORDEM DO DIA**: **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)** Informe sobre a consulta ao COGEAI sobre a Receita Operacional da SPDA; **5)** Deliberação sobre o reajuste da tabela JOF 2026 – SEI 7110.2026/0000206-0; **6)** Revisão do Código de Ética da SPDA - SEI 7110.2023/0000073-8 e; **7)** Assuntos gerais;

DELIBERAÇÕES: **1)** Iniciando a reunião, o Diretor Presidente atualizou os Conselheiros quanto ao andamento da operação do SPDA Habitação FIDC Ltda. (“Fundo”), apresentando o track record financeiro. No que tange à destinação dos imóveis integrantes da carteira, o Diretor Presidente informou que 22 imóveis já tiveram as chaves entregues à COHAB-SP e que 25 imóveis foram desocupados. Informou, ainda, que se encontra em andamento nova proposta para venda do estoque remanescente. Quanto à Política de Parcelamento de valores em retomada, o Diretor Presidente informou que, no mês de julho, houve 63 adesões, sendo 9 por quitação e 54 por parcelamento, representando 17% do total de casos em retomada.

Em relação à utilização de FGTS para pagamento pelos mutuários, comunicou que a RCB obteve a anuência da COHAB-SP para a realização de mais casos-teste, encontrando-se em finalização a minuta do aditivo, além de tratativas para definição dos casos que serão contemplados no contrato definitivo. Apresentou, também, os dados acerca dos leilões realizados pelo Fundo. Por fim, quanto à regularização dos contratos em Itapevi, informou que parte da carteira foi regularizada e que, com relação aos pendentes, estão sendo tomadas medidas junto aos mutuários, ao cartório de registro de imóveis e, também, junto à Prefeitura. Quanto aos assuntos jurídicos do Fundo, no que concerne à Audiência Pública da Câmara e ao PL nº 356/2026, o Diretor Jurídico informou que não houve atualizações relevantes desde a última reunião. No âmbito do Inquérito Civil Público, o Diretor Jurídico informou que a reunião solicitada pela SPDA com o Ministério Público foi agendada para 02/09/2026, tendo sido recebida nova solicitação de informações, cuja resposta inicial foi protocolada em 20/08/2026 e, também em 28/08/2026. Em relação à ACP COHAB, o Diretor Jurídico informou que o Fundo SPDA, por meio de sua equipe, está providenciando a elaboração de parecer jurídico. Quanto ao PL nº 984/2025, informou que a matéria aguarda manifestação do relator, permanecendo a SPDA em acompanhamento. No tocante à Produção Antecipada de Provas, o Diretor Jurídico informou que houve intimação da parte autora para manifestação sobre a contestação apresentada pelo Fundo, no prazo de 30 dias. Quanto à Defensoria Pública e ao CNDH, o Diretor Jurídico cientificou os Conselheiros de que não houve novas atualizações. **2)** Quanto à PPP CEUs Lote 1, o Diretor Presidente informou que, após o reajuste das contraprestações, foi realizada a cobrança do valor adicional da comissão de garantia, aguardando-se o respectivo pagamento. Em relação à PPP CEUs Lote 2, comunicou que não houve atualizações. No tocante à PPP Habitação, o Diretor Presidente informou que foi realizada a realocação das cotas em razão do reajuste periódico do cronograma, bem como iniciada a cobrança da comissão de garantia do Lote 12, permanecendo em análise, pela COHAB-SP, as minutas de apostilamentos dos Lotes 2 e 12 e de aditivos dos Lotes 1 e 10. Quanto à PPP Parque Dom Pedro II, o Diretor Presidente informou que o início da operação foi novamente postergado para 11/09, estando pendente a aprovação, pela Concessionária, da documentação que efetiva a substituição da garantia pela solução oferecida pela SPDA. Por fim, quanto à PPP DRE São Mateus, o Diretor Presidente deu ciência aos Conselheiros sobre o recebimento de manifestação de interesse para prestação de garantia por parte da SPDA, encontrando-se em análise interna a documentação e a necessidade de recursos para a prestação da garantia, estimada no valor de R$ 120 milhões. Na oportunidade, o Conselheiro Henrique de Castilho indagou se o projeto contempla exclusivamente a manutenção dos equipamentos existentes ou também a construção de novos equipamentos. Foi esclarecido pelo Conselheiro Guilherme Bueno que a PPP abrange tanto a reforma dos equipamentos existentes quanto a construção de novas estruturas, incluindo a instalação de mini CEUs em terrenos onde já se encontram localizadas as escolas. **3)** No que se refere ao andamento das novas propostas e projetos, o Diretor Presidente informou que, no âmbito da Oportunidade de Negócios nº 02/2025, destinada à estruturação de soluções relacionadas à Dívida Ativa, com fundamento na Lei Complementar nº 208, encontra-se em fase de dissolução, conforme deliberação unânime do Conselho Diretivo realizada em 25/06/2026, tendo sido lavrada a respectiva Ata Notarial. O Diretor Presidente informou, que foram concluídos os registros da extinção perante a JUCESP e a Receita Federal, bem como recebida a nota fiscal do prestador de serviços de contabilidade. Por fim, esclareceu que a SPDA efetuará o pagamento das despesas, realizando posteriormente a cobrança do rateio junto às demais partes e o consequente encerramento do processo. Quanto à Oportunidade de Negócios nº 01/2026 , o Diretor Presidente informou que, após a aprovação da parceria, foram concluídos a documentação competente e seus

registros. Informou, ainda, que permanecem em andamento a contratação das soluções complementares ao desenvolvimento do projeto. Na sequência, quanto à Oportunidade de Negócios nº 03/2025, o Diretor Presidente informou que as Ordens de Serviço nº 1, nº 2 e nº 3 foram concluídas, tendo sido recebidos os honorários das duas primeiras, no valor total de R$ 65.517,50, e iniciada a cobrança da terceira, no valor de R$ 32.758,75. O Diretor Presidente informou, ainda, a emissão da Ordem de Serviço nº 4, destinada ao apoio à Consulta Pública que será realizada pela SP Urbanismo e ao Roadshow, com prazo de 37 dias. Por fim, informou que o projeto está entre os finalistas do prêmio Mapa de Iniciativas Urbanas do Instituto Cidades Responsivas. **4)** Na sequência, sobre a consulta ao COGEAI sobre a Receita Operacional da SPDA – Processo SEI nº 7110.2026/0000167-5, o Diretor Presidente informou que a matéria foi objeto de deliberação na 1ª Reunião Ordinária do Conselho de Administração de 2026, realizada em 29 de janeiro, ocasião em que foi deliberada a submissão de consulta ao COGEAI e à JOF, posteriormente formalizada em 17 de junho de 2026. A consulta versou sobre os impactos do atingimento do limite de receita operacional bruta previsto no § 1º do art. 1º da Lei nº 13.303/2016, no exercício de 2025. O Diretor Presidente informou que o COGEAI aprovou o encaminhamento da matéria à JOF, tendo a JOF se manifestado nos seguintes termos: “Sem prejuízo de eventual alteração na composição da receita operacional bruta — de ajuste a valor justo para receitas decorrentes da prestação de serviços — bem como da possibilidade da superação do limite de R$ 90 milhões no exercício de 2026, o que implicaria a adoção, pela SPDA, do regime reforçado de governança, esta Junta entende, em interpretação ampla, que a natureza da receita, para fins de aferição do referido limite, restringe-se àquela decorrente da consecução de seu objeto social, notadamente a prestação de serviços ou a venda de mercadorias, não abrangendo meros ajustes contábeis sem efeito financeiro no fluxo de caixa.” O Diretor Presidente também destacou que as projeções para os próximos exercícios apontam para uma receita operacional inferior aos citados R$ 90 milhões. Ao final, o Conselho tomou conhecimento das manifestações apresentadas. **5)** Em ato contínuo, sobre o reajuste da Tabela JOF 2026 – Processo SEI nº 7110.2026/0000206-0, o Diretor Administrativo-Financeiro apresentou para avaliação do Conselho a proposta da Diretoria Executiva de aplicação do reajuste da tabela de reembolso referente ao plano de saúde aprovado pela JOF. O Diretor Administrativo-Financeiro informou que a JOF, em reunião realizada em 01/07/2026, aprovou a atualização da Tabela de Reembolso JOF 2026, com efeitos a partir da mesma data, inclusive para os reembolsos referentes ao mês de julho, contemplando reajuste de 5,11% nos valores-base dos planos de saúde, conforme limite autorizado pela ANS, e de 3,65% nas faixas salariais, conforme IPC/FIPE. Informou, ainda, que o impacto estimado para a Companhia é de R$ 1.629,30 mensais, já contemplado no planejamento, sem comprometimento da execução do CDI vigente. Submetida a matéria à apreciação, o Conselho de Administração aprovou, por unanimidade, a adoção da Tabela de Reembolso JOF 2026, com efeitos a partir de 01/07/2026 incluindo sua aplicação aos reembolsos referentes ao mês de julho de 2026. **6)** Na sequência, sobre a revisão do Código de Ética da SPDA – Processo SEI nº 7110.2023/0000073-8, o Diretor Jurídico informou que, nos termos do item 19.5 do Código de Ética, compete à Diretoria Jurídica a responsabilidade pela atualização do normativo, e que, em atendimento ao disposto no item 19.10, foi realizada a revisão anual referente ao exercício de 2026. A partir da análise realizada, a Diretoria Jurídica constatou a atualidade e adequação do Código de Ética às normas aplicáveis, especialmente às diretrizes da CGM e da PMSP, não tendo sido identificada necessidade de alterações em sua redação. O Diretor Jurídico informou, ainda, que o Código vigente foi previamente encaminhado aos Conselheiros para apreciação. Por fim, o Conselho de Administração tomou conhecimento da revisão realizada, registrando que: (a) não foram identificadas

necessidades de alteração na redação vigente do Código de Ética; (b) o normativo passou por reformulação recente; e (c) seu conteúdo permanece atualizado e alinhado à Lei nº 13.303/2016, à Lei nº 12.846/2013 e à Lei 13.709/2018, sem alterações no período, bem como às normas da CGM e da PMSP. Diante disso, os Conselheiros, por unanimidade, deliberaram pela manutenção integral da redação vigente do Código de Ética, dando por concluída a revisão referente ao exercício de 2026. **7)** Em assuntos gerais, o Diretor Presidente informou aos Conselheiros acerca de sua participação como docente em curso promovido pelo IBMEC, cujo tema versará sobre Securitização e Fundos de Investimento, composto por seis aulas. O Conselheiro Henrique de Castilho indagou se as aulas seriam pagas, tendo o Diretor Presidente confirmado que sim. Na sequência, o Conselheiro questionou acerca da existência de outras relações ou questões envolvendo o IBMEC, tendo o Diretor Presidente informado não haver. Diante dos esclarecimentos prestados, o Conselheiro Henrique de Castilho manifestou seu entendimento de que a atividade não compromete a independência do Diretor Presidente, com o que os demais Conselheiros concordaram, aprovando por unanimidade a participação do Diretor Presidente como docente no curso promovido. Nada mais havendo a tratar, encerrou-se a reunião, lavrando-se a presente Ata, que vai assinada por mim e pelos demais presentes.

INGRID COSTA DE AQUINO
Secretária da Reunião

HENRIQUE DE CASTILHO PINTO
Conselheiro – Presidente dos Trabalhos

ARMANDO LUIS PALMIERI
Conselheiro

ELIANA MARIA DAS DORES GOMES
Conselheira

GUILHERME BUENO DE CAMARGO
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 08/09/2026, às 10:40.

Francisco Fabricio de Lima Freitas
Diretor(a) Administrativo(a) e Financeiro(a)
Em 08/09/2026, às 10:46.

Henrique de Castilho Pinto
Subsecretário(a)
Em 08/09/2026, às 10:53.

Danilo Leal Montes
Diretor(a) Jurídico(a)
Em 08/09/2026, às 10:56.

Armando Luis Palmieri
Secretário(a) Executivo(a)
Em 08/09/2026, às 12:10.

Vitor de Almeida Sampaio
Chefe de Gabinete
Em 08/09/2026, às 12:19.

Hélio Rubens de Oliveira Mendes
Diretor-Presidente
Em 08/09/2026, às 13:49.

GUILHERME BUENO DE CAMARGO
usuário externo - Cidadão
Em 08/09/2026, às 21:06.

MONICA MIYUKI OBARA
Chefe de Assessoria Técnica
Em 09/09/2026, às 19:41.

Eliana Maria das Dores Gomes
Secretário(a)
Em 09/09/2026, às 20:29.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://processos.prefeitura.sp.gov.br, informando o código verificador **164599920** e o código CRC **68B6257B**.

Referência: Processo nº 7110.2026/0000037-7 SEI nº 164599920