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

Aos vinte e quatro dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e seis, às nove horas e trinta minutos, 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: : 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, e DANILO LEAL MONTES, Diretor Jurídico, membros da Diretoria Executiva. 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)** Deliberar a movimentação de recursos do Banco do Brasil para o Fundo Caixa SPDA para fins de atendimento à PPP da Habitação; **4)** Deliberação sobre a DRE de São Mateus; **5)** Andamento das novas propostas e projetos; **6)** Informe sobre o Programa PIGE da CGM; **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, restando 178, e que 25 imóveis foram desocupados, restando 175. Informou, ainda, que a COHAB-SP levantou 78 casos de vulnerabilidade social, que necessitam de validação e formalização do respectivo tratamento contratual, por meio de Termo de Ocupação/Permanência. Por fim, comunicou que a nova proposta para venda do estoque remanescente foi encaminhada à COHAB-SP, permanecendo a SPDA no aguardo de retorno. Quanto à Política de Parcelamento de valores em retomada, o Diretor Presidente informou que, no mês de agosto, houve 36 adesões, sendo 7 por quitação e 29 por parcelamento, representando 9% 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 15 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, o Diretor Presidente informou que parte da carteira já foi regularizada, permanecendo o restante pendente, parte dos quais em processo de legitimação de posse. Na oportunidade, o Conselheiro Henrique de Castilho questionou se remanescia valor a receber decorrente desses contratos, ao que o Diretor Presidente confirmou que sim. Quantos os assuntos jurídicos do Fundo SPDA, o Diretor Jurídico informou que os temas correntes não sofreram atualização com exceção do Inquérito Civil Público que tramita perante o Ministério Público do Estado de São Paulo, no qual foi realizada em 02/09/2026reunião perante a 6ª Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo, com a participação de representantes da SPDA, do Fundo SPDA/RCB e do escritório Souto Corrêa. No citado encontro, foram prestados esclarecimentos sobre o histórico e a estrutura da operação, a gestão da carteira, os procedimentos de cobrança, renegociação e retomada dos imóveis, e sua relação operacional com a COHAB-SP, tendo a Promotora solicitado a apresentação de memoriais para consolidação das informações com prazo de protocolo até 30/09/2026. **2)** Na sequência, em relação à matéria de Garantias, o Diretor Presidente apresentou o atual status das operações implementadas, destacando que o Relatório de Garantias referente ao segundo semestre de 2026, constante do Processo SEI n.º 7110.2025/0000212-2, foi enviado em conjunto com a pauta da presente reunião. Quanto à PPP CEUs 1, 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 2, o Diretor Presidente comunicou que não houve atualizações. No tocante à PPP Habitação, informou que está previsto, até 05/10, o pagamento da comissão de garantia do Lote 12, permanecendo pendentes de assinatura e registro em cartório os apostilamentos dos Lotes 2 e 12 e os termos 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 13/10. Por fim, quanto à PPP DRE São Mateus, comunicou o recebimento de pedido de manifestação de interesse, formalizado por meio do processo SEI n.º 7310.2026/0000193-1, de iniciativa da São Paulo Parcerias S/A, encontrando-se em análise interna a documentação e a necessidade de recursos para a prestação da garantia. Na oportunidade, o Conselheiro Henrique de Castilho recomendou que, em caso de eventual transferência de recursos da SPDA à Prefeitura por meio de mútuo, fosse previamente apurado o custo de captação envolvido, sugerindo o encaminhamento de consulta à Secretaria Municipal da Fazenda. O Diretor Presidente confirmou que a matéria será previamente encaminhada à Secretaria para as verificações apontadas. **3)** Na sequência, quanto ao aporte de recursos no Fundo Caixa SPDA para atendimento à necessidade de saldo garantidor da PPP de Habitação — Processo SEI nº 7110.2025/0000212-2, o Diretor Presidente submeteu a matéria à deliberação do Colegiado nos termos do artigo 12, IX do Estatuto Social da SPDA, que atribui ao Conselho de Administração a competência para autorizar previamente a celebração de quaisquer negócios jurídicos cujo valor envolvido ultrapasse R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). O Diretor Presidente informou que o Fundo possui patrimônio atual de R$ 53,9 milhões e que, até o fechamento do exercício, o valor total de garantia contratada da PPP de Habitação alcançará R$ 66,7 milhões, o que demanda aporte de aproximadamente R$ 13 milhões, recurso já disponível em conta da Companhia junto ao Banco do Brasil. Apresentou, ainda, o cronograma de necessidade de aporte projetado para os próximos seis meses, com valores sujeitos a reajuste a partir de 2027 (em R$ milhões; out/26: 0,00; nov/26: 5,82; dez/26: 6,55; jan/27: 0,00; fev/27: 1,88; mar/27: 0,92). Ao final, o Conselho de Administração, por unanimidade, no exercício da sua atribuição prevista no artigo 12, IX, do Estatuto Social, APROVOU o aporte de R$ 13

milhões no Fundo Caixa SPDA, com recursos oriundos da conta da Companhia no Banco do Brasil, destinado a fazer frente às necessidades de saldo garantidor da PPP de Habitação para o exercício de 2026, e AUTORIZOU a Diretoria Executiva a adotar as medidas cabíveis à efetivação da deliberação. **4)** Na sequência, quanto à Deliberação sobre a PPP DRE São Mateus — Processo SEI nº 7310.2026/0000193-1, o Diretor Presidente, comunicou que, em conformidade com o decidido no âmbito da 5ª Reunião Extraordinária do Conselho de Administração, com fundamento no art. 3º, parágrafo único, inciso III, do Regimento Interno do Conselho de Administração, os Conselheiros deliberaram, por unanimidade, retirar de pauta a deliberação do item 4 da Ordem do Dia. **5)** 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, a SPDA efetuou o pagamento s últimas despesas a ela associadas, finalizando–as. O próximo passo consistena emissão da nota de débito referente ao rateio, para envio aos antigos parceiros GAR e PEZCO. Quanto à Oportunidade de Negócios nº 01/2026, o Diretor Presidente informou que, conforme aprovado na 6ª Reunião Ordinária da Diretoria Executiva realizada em 26/06/2026, houve avanços na formalização da parceria, com os registros competentes, na interação com prestadores de serviços contratados, e nos processos de seleção dos futuros prestadores de serviços. Por fim, quanto à Oportunidade de Negócios nº 03/2025 (FII SP Urbanismo), o Diretor Presidente informou a entrega das Ordens de Serviço nº 1, 2 e 3, com o recebimento dos respectivos honorários, encontrando-se em andamento a Consulta Pública e o Roadshow, com previsão de conclusão em 25/09. Na oportunidade, o Conselheiro Henrique de Castilho sugeriu que fosse consultado o IPREM, que estaria vivenciando situação semelhante. **6)** Na sequência, a Assessora de Diretoria Ingrid Aquino informou aos Conselheiros sobre o Programa de Integridade e Governança das Estatais (PIGE), — Processo SEI nº7110.2026/0000239-6, da Controladoria Geral do Município (CGM), destacando a participação da SPDA no projeto-piloto do Programa, cuja experiência foi apresentada como referência e recebeu reconhecimento no processo e no evento de inauguração do PIGE. Informou, ainda, que se inicia agora um novo ciclo, com a implementação institucional do Programa, mediante a formalização do compromisso da Alta Administração e a designação de equipe responsável pela condução, coordenação e monitoramento dos trabalhos, os quais contarão com o acompanhamento da CGM e a participação efetiva da Alta Administração, permanecendo o Conselho de Administração informado dos principais marcos e resultados. O Diretor Jurídico complementou, informando que os trabalhos contaram com o apoio da Secretaria Municipal da Fazenda e do DECAP, órgãos que foram inclusive parabenizados pela CGM no evento de inauguração do PIGE. Na oportunidade, o Conselheiro Henrique de Castilho manifestou-se sobre a relevância do trabalho e destacou a importância de que os Conselheiros e a Diretoria Executiva se comprometessem a envidar os melhores esforços para o êxito do Programa, com o acompanhamento próximo do tema pelo Conselho de Administração. Ao final, o Conselho tomou conhecimento das informações apresentadas. **7)** Em assuntos gerais, o Conselheiro Henrique de Castilho propôs aos demais Conselheiros a convenção de nova data e horário para a realização das reuniões, a fim de preservar a constância das reuniões, tendo em vista que o horário atualmente adotado pode conflitar com compromissos profissionais dos membros do Colegiado. Os Conselheiros manifestaram-se favoravelmente à proposta, ficando ajustado que o melhor horário para todos será oportunamente avaliado. 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 02/10/2026, às 10:41.



Danilo Leal Montes
Diretor(a) Jurídico(a)
Em 02/10/2026, às 11:08.



Henrique de Castilho Pinto
Subsecretário(a)
Em 02/10/2026, às 11:31.



Francisco Fabricio de Lima Freitas
Diretor(a) Administrativo(a) e Financeiro(a)
Em 02/10/2026, às 12:04.



Armando Luis Palmieri
Secretário(a) Executivo(a)
Em 02/10/2026, às 12:31.



GUILHERME BUENO DE CAMARGO
usuário externo - Cidadão
Em 02/10/2026, às 13:14.



Hélio Rubens de Oliveira Mendes
Diretor-Presidente
Em 02/10/2026, às 16:34.



Eliana Maria das Dores Gomes
Secretário(a)
Em 02/10/2026, às 20:53.

MONICA MIYUKI OBARA
Chefe de Assessoria Técnica
Em 05/10/2026, às 13:56.

Vitor de Almeida Sampaio
Chefe de Gabinete
Em 05/10/2026, às 17:21.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://processos.prefeitura.sp.gov.br, informando o código verificador **166242987** e o código CRC **3138AB3D**.

Referência: Processo nº 7110.2026/0000037-7 SEI nº 166242987