

ATA DA DÉCIMA PRIMEIRA REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA SÃO PAULO DE DESENVOLVIMENTO E MOBILIZAÇÃO DE ATIVOS – SPDA, DE 2024. Aos vinte e oito dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e quatro, 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 PELISSONI, Presidente do Conselho; ARMANDO LUIS PALMIERI, ELIANA MARIA DAS DORES GOMES, GUILHERME BUENO DE CAMARGO, VINICIUS PEDRON MACÁRIO e VITOR DE ALMEIDA SAMPAIO, Conselheiros; HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES, Diretor Presidente; DANILO LEAL MONTES, Diretor Jurídico; e MAURICIO AKIHIRO MAKI, Diretor Administrativo Financeiro. Iniciando os trabalhos, o Presidente do Conselho convidou a mim, PATRICIA MENEGHINI DA SILVA, 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 a PPPs; **3)** Informe sobre a execução do Contrato de Prestação de Serviços entre SPDA e COHAB-MG; **4)** Informe sobre o Relatório de Acompanhamento CDI 2023 - Consolidado aprovado pela JOF em 23 de outubro de 2024; **5)** Deliberação sobre proposta de planejamento tático exercícios 2025-2026 do CDI; **6)** Deliberação sobre proposta de doação ao FUMCAD; **7)** Informe sobre a Avaliação dos Administradores; **8)** Deliberação sobre a renovação do Contrato firmado entre a SPDA e a PRODAM; 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, detalhando os valores recebidos nos meses de outubro e novembro (parcial até 25/11/2024), por tipo de pagamento. Também, apresentou o histórico acumulado de 2024, até o mês de outubro, com projeção de recebimento anual de aproximadamente R\$ 80 milhões. Sobre os andamentos de âmbito operacional, informou que, quanto à destinação de imóveis em titularidade do Fundo, a COHAB assinou o Compromisso de Aquisição de Imóveis (“Contrato de Imóveis”) elaborado pela SPDA e pelo Fundo, na qual a SPDA é interveniente anuente. O Diretor Jurídico explicou aos Conselheiros a mecânica prevista no Contrato, detalhando as etapas que ocorrerão antes da oferta à COHAB. Sobre este assunto, informou que o Comitê Gestor do Fundo foi convocado para ratificar o Contrato de Compra e Venda periódica, em reunião prevista para ocorrer no dia 03 de dezembro de 2024. Sobre o Contrato de Prestação de Serviços para

operacionalizar as amortizações extraordinárias com saldo de FGTS dos mutuários, a RCB aceitou a proposta de repartição de custos entre o Fundo e a RCB em 3% e 2%, respectivamente. A proposta foi formalizada para a COHAB no último dia 25. Sobre os andamentos de âmbito jurídico, quanto ao Inquérito Civil Público instaurado, o Diretor Jurídico relatou que a SPDA teve acesso aos autos do processo. Não houve atualização nem manifestação do Promotor nos autos, mas foi constatado um pronunciamento da Defensoria Pública, com propostas de condução da negociação. Ainda não houve intimação da Companhia quanto ao citado pronunciamento, mas já foi solicitada a realização pelo Fundo de uma análise econômica e jurídica dos impactos de tais propostas. Na sequência, sobre a mediação entre a COHAB e a SPDA, o Diretor Jurídico informou que o processo de mediação continua suspenso até o dia 29 de novembro de 2024. Quanto à questão envolvendo os contratos relacionados à ação coletiva proposta pela ACETEL, o Diretor Jurídico informou que ocorreu manifestação favorável do Ministério Público aos pedidos de ingresso do FIDC SPDA nas ações. Ainda não houve manifestação do MP nem do magistrado quanto às propostas de acordo protocoladas. Por fim, quanto aos créditos do Fundo em imóveis situados no Município de Itapevi, o Diretor Jurídico informou que diversas exigências do Registro de Imóveis para registrar as Alienações Fiduciárias nas matrículas dos imóveis foram endereçadas pelo Fundo que aguarda resposta do cartório sobre o atendimento da exigência; **2)** Na sequência, quanto à PPP CEUs, 1º lote, o Diretor Presidente informou que foi enviado, no presente mês, o relatório de acompanhamento trimestral. Quanto à PPP CEUs 2, o Diretor Presidente informou que o aporte recebido da PMSP já está creditado na conta no Banco do Brasil aberta para a prestação desta garantia. Informou que, com o contrato de penhor assinado, esta conta terá o saldo a ser garantido empenhado em favor da concessionária. No momento, a SPDA aguarda a manifestação da SME para realizar a assinatura do Contrato de Penhor. Sobre a PPP DRE São Mateus, o Diretor Presidente informou que não houve nenhuma atualização. Por fim, quanto à PPP Habitação, o Diretor Presidente informou que nove concessionárias formalizaram o interesse em assinar antecipadamente o penhor. A SPDA tomou as providências para que as contas na Caixa Econômica sejam abertas e, assim que recebermos as tabelas com fluxos atualizadas que constarão como anexo ao contrato de penhor, se prosseguirá para a celebração do negócio jurídico; **3)** No que diz respeito ao Contrato de Prestação de Serviços entre a SPDA e a COHAB-MG, o Diretor Presidente informou que foi requisitado o encerramento do contrato, diante do cumprimento do 5º e último marco, já discutido na última reunião; **4)** O Diretor Administrativo Financeiro apresentou aos

Conselheiros o Relatório de Acompanhamento do CDI referente ao exercício de 2023 (SEI nº 106826019), elaborado pelo DECAP, aprovado pelo COGEAI e pela JOF (Processo SEI nº 6017.2024/0006754-2). Ainda, detalhou o julgamento quanto ao cumprimento e observações de cada uma das metas estabelecidas referentes a: (i) resultado econômico; (ii) resultado financeiro; (iii) pessoal; (iv) plano de investimentos; (v) produtos; e (vi) indicadores. Em seguida, explicou que, o único resultado não atingido foi o financeiro, mas que o COGEAI destacou, e a JOF ratificou, que a empresa não atingiu a meta devido à antecipação do pagamento de dividendos em interesse do acionista. Os Conselheiros tomaram ciência do conteúdo do Relatório de Acompanhamento do CDI 2023 e das recomendações realizadas; **5)** Na sequência, o Diretor Administrativo Financeiro apresentou aos Conselheiros proposta referente ao Planejamento Tático do CDI para os exercícios de 2025 e 2026 (SEI nº 114133637), detalhando o racional projetado e o valor proposto para as metas referentes a: (i) resultado econômico; (ii) resultado financeiro; (iii) pessoal; (iv) plano de investimentos; (v) produtos; e (vi) indicadores. Os Conselheiros aprovaram o Planejamento Tático para os exercícios de 2025-2026 do CDI, elaborado pela Diretoria Executiva, sem ressalva; **6)** Em seguida, o Diretor Administrativo Financeiro explicou aos Conselheiros sobre o Fundo Municipal dos Direitos da Criança e do Adolescente (FUMCAD), que tem por finalidade apoiar projetos aprovados pelo Conselho Municipal dos Direitos da Criança e do Adolescente (CMDCA), em que os doadores pessoa jurídica podem deduzir até 1% do imposto sobre a renda com base no lucro real. Em seguida, detalhou a projeção elaborada, resultando em uma proposta de doação no valor de R\$ 133.829,99 (cento e trinta e três mil, oitocentos e vinte e nove reais, noventa e nove centavos). Ainda, apresentou as possibilidades de doações ao FUMCAD, entre outras, como o direcionamento da doação em eixos ou em projetos determinados. O Presidente do Conselho sugeriu a realização de contato com a Secretária de Assistência e Desenvolvimento Social para obter informações sobre os eixos e projetos existentes. Os Conselheiros aprovaram a proposta de doação deixando a cargo da diretoria a decisão sobre a escolha de eixo ou projeto, após atendimento da recomendação do Presidente do Conselho; **7)** O Diretor Presidente informou aos Conselheiros sobre a Avaliação dos Administradores, de obrigatória realização anual conforme o artigo 13, III, da Lei nº 13.303, de 2016, e o artigo 15 do Decreto Municipal nº 58.093, de 2018. Os formulários serão encaminhados por e-mail e deverão ser preenchidos até o dia 09 de dezembro de 2024; **8)** Em seguida, devido à competência atribuída ao Conselho de Administração quanto à aprovação e à supervisão de Transações entre Partes Relacionadas, o Diretor Jurídico apresentou



CNPJ n.º 11.697.171/0001-38

NIRE: 35300377303

os dados referentes à renovação do Contrato SPDA nº 01/2021 firmado com a PRODAM, de prestação de serviço de sustentação de TIC. Não foi apresentada nenhuma manifestação contrária, ratificando-se a continuidade da referida contratação; e **9)** Em assuntos gerais, nada mais havendo a tratar, encerrou-se a reunião, lavrando-se esta Ata que vai assinada por mim e todos os presentes.

PATRICIA MENEHINI DA SILVA

Secretária da Reunião

CLODOALDO PELISSONI

Presidente do Conselho

ARMANDO LUIS PALMIERI

Conselheiro

ELIANA MARIA DAS DORES GOMES

Conselheira

GUILHERME BUENO DE CAMARGO

Conselheiro

VINICIUS PEDRON MACÁRIO

Conselheiro

VITOR DE ALMEIDA SAMPAIO

Conselheiro

HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES

Diretor Presidente



CNPJ n.º 11.697.171/0001-38

NIRE: 35300377303

DANILO LEAL MONTES

Diretor Jurídico

MAURICIO AKIHIRO MAKI

Diretor Administrativo Financeiro