

ATA DA OITAVA REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA SÃO PAULO DE DESENVOLVIMENTO E MOBILIZAÇÃO DE ATIVOS – SPDA, DE 2024. Aos vinte e nove dias do mês de agosto 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**, sede na Rua Líbero Badaró, nº 190, 5º andar, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo. **PARTICIPANTES:** CLODOALDO PELISSIONI, 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, PATRÍCIA MENEZHINI 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 proposta a ser submetida ao Comitê Gestor do FIDC; **3)** Autorização da Diretoria Executiva em realizar as providências necessárias, no âmbito do Comitê Gestor do FIDC, para operacionalizar a venda recorrente de apartamentos do Fundo pela COHAB, podendo apresentar propostas e negociar termos; **4)** Informe sobre os projetos de Garantia para a PPPs; **5)** Autorização para assinatura dos contratos de penhor 11 lotes da PPP Habitação; **6)** Autorização para efetivação da garantia da PPP Céus 2; **7)** Informe sobre a execução do Contrato de Prestação de Serviços entre SPDA e COHAB-MG; **8)** Informe sobre a contratação de escritório de advocacia trabalhista; 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, informando os valores referentes aos três últimos meses e detalhando os valores recebidos nos meses de julho e agosto (parcial até 25/08/2024), por tipo de pagamento. Sobre os andamentos de âmbito operacional, informou que, sobre a aquisição de novas carteiras, a COHAB formalizou interesse na compra de imóveis de propriedade consolidada pelo Fundo e enviou minutas de contratos para a SPDA. As minutas recebidas foram encaminhadas para apreciação do Fundo. Sobre o Contrato de Prestação de Serviços para operacionalizar as amortizações extraordinárias com saldo de FGTS dos mutuários, foi informado que continuam sendo realizados testes entre a COHAB e a RCB. Além disso, aguarda-se retorno da Elogica, responsável pelo sistema operacional usado pela COHAB, com alguns ajustes

necessários. Quanto à contratação de Auditoria de Performance, o Diretor Presidente informou que a KPMG fez apresentação dos resultados para a SPDA. O relatório assinado pela administradora foi recebido no último dia 27 e será objeto de apresentação na reunião ordinária de setembro. Sobre os andamentos de âmbito jurídico, o Diretor Jurídico relatou detalhadamente aos Conselheiros a reunião ocorrida na sede do Ministério Público do Estado de São Paulo, no dia 15 de agosto de 2024. Na sequência, o Diretor Jurídico informou sobre a mediação entre a COHAB e a SPDA, que também conta com a participação do DECAP, explicando as discussões, ocorridas nas duas reuniões já realizadas, e as próximas etapas previstas. Quanto à questão envolvendo os contratos relacionados à ação coletiva proposta pela ACETEL, o Diretor Jurídico informou que não foram registrados novos andamentos processuais após o despacho com o Juiz competente em 30 de julho de 2024. Por fim, quanto aos créditos do Fundo em imóveis situados no Município de Itapevi, o Diretor Jurídico informou que novas exigências foram apontadas pelo Cartório, em fase de cumprimento pela RCB. Também, detalhou a reunião ocorrida hoje, pela manhã, junto à Secretaria de Governo do Município de Itapevi, no sentido de requerer o envio da lista de beneficiados do REURB, de necessária apresentação para o Oficial de Registro de Imóveis. Ainda, aguarda-se a devolutiva acerca da solicitação de averbação de alienações fiduciárias para casos com e sem termo de legitimação de posse; **2)** O Diretor Presidente apresentou ao Conselho de Administração proposta de pauta a ser apresentada ao Comitê Gestor do FIDC SPDA, para deliberação do Colegiado de modificações na política de cobrança do FIDC e a suspensão temporária, por 120 dias, da efetivação de leilões. O Conselho autorizou a Diretoria Executiva a convocar o Comitê Gestor e seguir a proposta apresentada; **3)** Após, o Diretor Presidente solicitou autorização ao Conselho de Administração para realizar as providências necessárias, no âmbito do Comitê Gestor do FIDC, para operacionalizar a venda recorrente de apartamentos do Fundo pela COHAB, podendo apresentar propostas e negociar termos, o que foi autorizado pelo Conselho; **4)** Na sequência, quanto à PPP CEUs, o Diretor Presidente informou que, após pedido da SME, foi emitida nota fiscal dos R\$ 14.896,06 (catorze mil, oitocentos e noventa e seis reais e seis centavos) de comissão restante. Posteriormente, a SME solicitou cancelamento da nota para que pudessem, antes, realizar nota de empenho. Desta forma, a Companhia aguarda retorno para nova emissão de nota fiscal. No que diz respeito à PPP CEUs 2, o Diretor Presidente informou sobre a necessidade de aporte de R\$ 63,5 milhões da SF, mediante distribuição conforme detalhadamente apresentado aos Conselheiros. Quanto à PPP Habitação, está em iminência a entrega

do lote 12. A COHAB sugeriu que já fossem assinados os contratos para todos os lotes. Por fim, sobre a PPP DRE São Mateus e do lote norte Terminal Parque D. Pedro II, a SPDA continua aguardando a estruturação; **5)** Após, em relação à prestação de garantia para os lotes da PPP da Habitação com trabalhos não iniciados, o Diretor Administrativo informou que entendia ser uma medida útil, pois melhoraria a visibilidade dos fluxos financeiros e reduzia os riscos relacionados à contratação do agente de garantia. Por outro lado, informou que a efetiva prestação do serviço gerava custos para SPDA, em especial os decorrentes do registro, dos serviços bancários e das despesas tributárias. Em função da remuneração de 0,95% do valor garantido ao ano, apresentou que seria economicamente recomendável que a garantia tivesse um valor mínimo de R\$ 2.245 mil (dois milhões, duzentos e quarente e cinco mil reais), valor que geraria uma remuneração suficiente para cobrir os custos da prestação. Por fim, apresentou a sugestão da Diretoria Executiva para prosseguir com a proposta de assinatura dos Contratos de Penhor com o valor mínimo de garantia. O Conselho de Administração acolheu a sugestão e autorizou a assinatura dos contratos de penhor, e a contratação da Caixa Econômica Federal - CEF como agente de garantia, para os 11 lotes da PPP da Habitação com valor mínimo de R\$ 2.245.000,00 (dois milhões, duzentos e quarenta e cinco mil reais); **6)** Igualmente, o Conselho de Administração da Companhia concedeu autorização para que a Diretoria Executiva realize a efetivação da garantia da PPP Céus 2; **7)** No que diz respeito ao Contrato de Prestação de Serviços entre a SPDA e a COHAB-MG, o Diretor Presidente informou que os últimos dois marcos do contrato devem ser cumpridos até o final de setembro. Especificamente quanto ao 4º marco, o contrato de cessão deve ser assinado no dia 30 de agosto de 2024. Já quanto ao 5º marco, a cobrança dos boletos será feita pela COHAB-MG durante a primeira quinzena de setembro e, a partir de então, será realizada pelo FIDC; **8)** O Diretor Jurídico informou ao Conselho de Administração a iniciativa da contratação de escritório de advocacia, voltado para o atendimento das demandas trabalhistas da Companhia. O processo está em pesquisa de preços com perspectiva de contratação por dispensa de licitação em razão do valor; **9)** Em assuntos gerais, o Diretor Presidente informou sobre o recebimento de mensagem urgente do Gestor do Fundo, declarando que o FIDC SPDA estaria no presente momento desenquadrado de condição imposta para fundos de sua natureza: em razão do determinado pelo art. 44 do anexo II da Resolução CVM nº 175/2022, Fundos de Investimento em Direitos Creditórios - FIDC devem possuir parcela superior a 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido representadas por direitos creditórios. Ainda, explicou que, pela redação do art. 19 da Lei nº 14.754/2023 (Lei de Tributação



CNPJ n.º 11.697.171/0001-38

NIRE: 35300377303

de aplicações em fundos de investimentos), os FIDCs não sujeitos à tributação periódica são aqueles com até 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio constituído de direitos creditórios. Para balizar o volume da amortização, a SPDA elaborou estudo no qual projetou que, caso as disponibilidades do FIDC sejam inteiramente amortizadas em setembro e mantido os volumes médios dos últimos seis meses, o fundo levaria 11 (onze) meses para atingir o limite da Lei nº 14.754/2023 e 22 (vinte e dois) meses para atingir o limite de desenquadramento da IN CVM 175. A Diretoria Executiva, face ao estudo apresentado, propôs a amortização do caixa livre do fundo no valor de R\$ 181 milhões. O Conselho de Administração deliberou pela aprovação da proposta apresentada. Nada mais havendo a tratar, encerrou-se a reunião, lavrando-se esta Ata que vai assinada por mim e todos os presentes.

PATRÍCIA MENEGHINI 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



CNPJ n.º 11.697.171/0001-38

NIRE: 35300377303

VITOR DE ALMEIDA SAMPAIO

Conselheiro

HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES

Diretor Presidente

DANILO LEAL MONTES

Diretor Jurídico

MAURICIO AKIHIRO MAKI

Diretor Administrativo Financeiro