

ATA DA NONA REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA SÃO PAULO DE DESENVOLVIMENTO E MOBILIZAÇÃO DE ATIVOS – SPDA, DE 2024. Aos vinte e seis dias do mês de setembro 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, 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. Ausente justificadamente: GUILHERME BUENO DE CAMARGO, Conselheiro. 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 os projetos de Garantia para a PPPs; **3)** Informe sobre a garantia da PPP de Céus lote II, assinatura do contrato de prestação de garantia e do contrato de penhor; **4)** Informe sobre a execução do Contrato de Prestação de Serviços entre SPDA e COHAB-MG; e **5)** 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 agosto e setembro (parcial até 18/09/2024), por tipo de pagamento. Sobre os andamentos de âmbito operacional, informou que, quanto à destinação de imóveis em titularidade do Fundo, em 25 de setembro, a COHAB manifestou interesse na aquisição de 200 (duzentos) imóveis. A expectativa é que ocorra a assinatura dos contratos na próxima semana. Sobre o Contrato de Prestação de Serviços para operacionalizar as amortizações extraordinárias com saldo de FGTS dos mutuários, foi informado que a Elogica, responsável pelo sistema operacional usado pela COHAB, já desenvolveu a evolução dos contratos e há estimativa de envio da proposta de preço até a próxima semana. Quanto à contratação de Auditoria de Performance, o Diretor Presidente explicou o relatório resultante da auditoria realizada pela KPMG, importante tanto para avaliar a qualidade da carteira como um todo, mas também porque a remuneração dos prestadores de serviço se baseia nesses indicadores. Detalhou a análise realizada dos seguintes pontos: (i) evolução do

indicador de inadimplência; e (ii) verificação da qualificação dos contratos (AF, CCV e termos de adesão). Também, esclareceu que a análise amostral dos *reports* mensais não encontrou problemas quanto à qualificação dos contratos, contratos em estoque, liquidados ou revendidos após retomada. Na classificação de inadimplência, os 14 (catorze) casos de divergência foram justificados por descasamento de informações durante a migração da operação da COHAB para o Fundo. Sobre os andamentos de âmbito jurídico, quanto ao Inquérito Civil Público instaurado, o Diretor Jurídico relatou que foi protocolada uma manifestação, no último dia 10 de setembro, relatando a suspensão de novos leilões pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias. A SPDA aguarda o agendamento de reunião solicitada junto ao Promotor de Justiça. Na sequência, sobre a mediação entre a COHAB e a SPDA, o Diretor Jurídico informou que a Companhia está preparando uma manifestação que será juntada até o dia 30 de setembro. A próxima reunião da mediação está agendada para o dia 07 de outubro. Quanto à questão envolvendo os contratos relacionados à ação coletiva proposta pela ACETEL, o Diretor Jurídico informou que se aguarda manifestação do Juiz sobre a proposta de acordo apresentada pelo Funda SPDA. Ainda, apresentou o cronograma de providências, detalhando os prazos e *status* das medidas em andamento, dentro e fora do processo judicial. Por fim, quanto aos créditos do Fundo em imóveis situados no Município de Itapevi, o Diretor Jurídico informou que as averbações de alienações fiduciárias solicitadas em Cartório ainda não foram registradas e encontram-se em fase de cumprimento de exigências. Há expectativa de nova reunião com a Secretaria de Governo do Município de Itapevi após as eleições em outubro; **2)** Na sequência, quanto à PPP CEUs, o Diretor Presidente informou que foi recebido o segundo pagamento da comissão de garantia e do apostilamento com a correção, em 17 de setembro. Quanto à PPP Habitação, a COHAB e as concessionárias estão analisando a minuta de contrato de penhor. A SPDA oficiará a COHAB com solicitação formal do número de unidades habitacionais que estão em construção, por lote. Sobre a PPP DRE São Mateus, o Diretor Presidente informou que foi realizada a sessão pública de licitação, em 20 de setembro. A Companhia aguarda a finalização do processo e a convocação para assinatura do contrato de concessão. Por fim, sobre a PPP do lote norte Terminal Parque D. Pedro II, a sessão pública está agendada para 21 de janeiro de 2025; **3)** Em seguida, quanto à PPP CEUs 2, o Diretor Presidente informou que o contrato de concessão foi assinado em 10 de setembro. No momento, aguarda-se manifestação formal da concessionária acerca dos documentos da garantia. Ainda, informou que foi aprovado pela JOF o aporte na Companhia no valor de R\$ 63,5 milhões; **4)** No que diz respeito ao Contrato de Prestação de Serviços entre a SPDA



CNPJ n.º 11.697.171/0001-38

NIRE: 35300377303

e a COHAB-MG, o Diretor Presidente informou que o 4º marco foi cumprido, com a celebração do contrato de cessão dos créditos para o Fundo, ocorrida no último dia 09 de setembro. Já quanto ao 5º marco, a produção de boletos em nome do Fundo, está previsto para o dia 1º de outubro. Assim, restará concluído o processo de consultoria; e **5)** Em assuntos gerais, o Diretor Presidente informou que, na próxima reunião ordinária, a Diretoria Executiva pretende apresentar, para deliberação do Conselho de Administração, dois documentos de governança: (i) Proposta de Novo Regulamento Interno de Licitações e Contratos; e (ii) Proposta de revisão da Política de Partes Relacionadas. As minutas dos documentos serão enviadas aos Conselheiros em prazo confortável para revisão. Nada mais havendo a tratar, encerrou-se a reunião, lavrando-se esta Ata que vai assinada por mim e todos os presentes.

PATRÍCIA MENEHINI DA SILVA

Secretária da Reunião

CLODOALDO PELISSONI

Presidente do Conselho

ARMANDO LUIS PALMIERI

Conselheiro

ELIANA MARIA DAS DORES GOMES

Conselheira

VINICIUS PEDRON MACÁRIO

Conselheiro

VITOR DE ALMEIDA SAMPAIO

Conselheiro



CNPJ n.º 11.697.171/0001-38

NIRE: 35300377303

HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES

Diretor Presidente

DANILO LEAL MONTES

Diretor Jurídico

MAURICIO AKIHIRO MAKI

Diretor Administrativo Financeiro