

ATA DA DÉCIMA REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA SÃO PAULO DE DESENVOLVIMENTO E MOBILIZAÇÃO DE ATIVOS – SPDA, DE 2021. Aos vinte e oito dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e um, 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:** GUILHERME BUENO DE CAMARGO, Presidente do Conselho, ALEXIS GALIÁS DE SOUZA VARGAS, Conselheiro, CLÁUDIA BICE ROMANO, Conselheira, JOSÉ ALEXANDRE PEREIRA DE ARAÚJO, Conselheiro, MARIO COVAS NETO, Conselheiro, VITOR DE ALMEIDA SAMPAIO, Conselheiro, HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES, Diretor Presidente, MAURÍCIO AKIHIRO MAKI, Diretor Administrativo Financeiro. Iniciando os trabalhos, o Presidente do Conselho convidou a mim, ANA LUIZA DE CAMARGO CUNHA, para atuar como Secretária. Deliberou-se sobre a **ORDEM DO DIA**, a saber: **1)** Informe sobre o andamento da operação do SPDA Habitação FIDC NP; **2)** Informe sobre o projeto de Garantia para a PPP da Habitação; **3)** Informe sobre a execução do Contrato de Prestação de Serviços entre SPDA e COHAB-MG; **4)** Informe sobre os novos negócios; **5)** Apresentação de minuta da Carta de Política e Governança Corporativa; **6)** Informe sobre o andamento para extinção da Companhia Paulistana de Securitização – SP Securitização, conforme Lei n. 17.542/2020; e **7)** Assuntos Gerais. **DELIBERAÇÕES:** **1)** Iniciando a reunião, o Diretor Presidente atualizou os Conselheiros quanto ao andamento da operação do SPDA Habitação FIDC NP (“Fundo”), em especial quanto ao *track record* financeiro do Fundo. O Diretor Presidente rememorou aos Conselheiros que o atendimento presencial dos mutuários pelo Fundo será realizado em local próprio, com data prevista de inauguração para a primeira semana de dezembro de 2021. Na sequência, informou aos Conselheiros que, considerando que a carteira tem contratos muito antigos, das décadas de 80 e 90, o Fundo está atualmente focado na regularização contratual, buscando a assinatura de contratos com mutuários ocupantes assim que houver o cancelamento administrativo dos contratos antigos. Informou também que a Cohab renovou a procuração para o Fundo para que seja possível dar a quitação dos contratos, o que é fundamental para a operação. Por fim, comunicou aos Conselheiros que o contrato de guarda física foi renovado e, paralelamente, uma empresa foi contratada para a digitalização e guarda dos contratos. Informou que a digitalização integral e imediata da carteira ainda é inviável, considerando o alto custo para a digitalização de mais de trinta e um mil contratos, razão pela qual haverá dois responsáveis pela guarda dos

contratos por um período de tempo; **2)** Em seguida, no que diz respeito à PPP da Habitação, o Diretor Presidente informou que todas as concessionárias da primeira fase assinaram tanto o contrato de concessão, quanto o contrato de garantia e que os contratos de garantia relativos à 2ª fase deverão ser assinados até meados de novembro. Informou ainda que a Companhia está trabalhando em estudo de eficiência tributária para as amortizações do FIDC necessárias para injetar os recursos no Fundo de Renda Fixa criado para garantir as PPPs, de modo a honrar os contratos de garantia assinados; **3)** No que diz respeito ao Contrato de Prestação de Serviços entre SPDA e COHAB-MG, o Diretor Presidente informou que houve alteração no quadro da Diretoria da COHAB-MG e que a nova diretoria deverá validar o edital para seleção dos prestadores de serviços do fundo já apresentado pela Companhia. Informou também que a COHAB-MG deverá prosseguir com modelo de seleção dos prestadores de serviços do fundo que será constituído, sem realizar uma licitação regada pelo direito administrativo, mas com a adoção de boas práticas similares inclusive com a utilização do sistema do pregão eletrônico. Esta decisão se deve ao fato de que não há prestação de serviço ou fornecimento de produtos diretamente para a COHAB-MG e que as relações contratuais relacionadas a estruturação, administração, gestão do fundo são diretas entre o fundo e tais prestadores de serviços. Por fim, informou que a nova diretoria da COHAB-MG aventou a possibilidade de solicitar uma reunião presencial com a equipe da SPDA para acertar os próximos passos; **4)** No que diz respeito à prospecção de novos negócios, o Diretor Presidente informou que, quanto ao projeto de cobrança administrativa dos créditos municipais, a SPDA recebeu da SUTEM a minuta de Termo de Referência para seleção das empresas de cobrança, apresentou seus comentários e, em seguida, SUTEM circulou o documento aos demais membros do grupo de trabalho para revisão, visando realizar a consulta pública ainda este ano. No que diz respeito ao projeto de PPP de Geração Distribuída, o Diretor Presidente informou que a previsão de assinatura do contrato de concessão é entre dezembro de 2021 e janeiro de 2022 e que a SPDA e SPP ainda estão acertando os prazos referentes à contratação da garantia; **5)** Em seguida, foi apresentada a minuta da Carta de Política e Governança Corporativa. Os Conselheiros solicitaram a complementação do novo membro do Conselho de Administração, e, na sequência, aprovaram a minuta que será publicada no site da Companhia; **6)** Na sequência, o Diretor Presidente informou aos Conselheiros que a SP Securitização foi extinta em assembleia geral extraordinária realizada no dia 15 de outubro e, para o arquivamento da referida ata na Junta Comercial do Estado de São Paulo – Jucesp, é necessária a indicação de uma pessoa

física constante do Quadro de Sócios e Administradores – QSA como responsável pela guarda física dos livros. A manutenção da obrigação de depositário fiel para qualquer um dos integrantes do QSA da companhia não é compatível com a estrutura de controle da SPDA e da SPSEC já que são empresas estatais vinculadas a um ente público com órgãos de controle gerencial, interno e externo. Por este motivo, o ideal é que a documentação da SPSEC seja mantida com a SPDA, sendo controlada pelo responsável da unidade administrativa, órgão ou entidade e não sob custódia de uma pessoa física que pode se desligar da Companhia a qualquer momento, sob demanda do controlador, ou por sua própria vontade. A diretoria apresentou duas sugestões: (i) indicar na ata da Assembleia de Extinção da SPSEC que a SPDA, representada pelos seus diretores estatutários, conste como responsável pela guarda e que um dos membros da diretoria conste do formulário indicado acima, de maneira que a guarda destes livros seja mantida sempre junto à SPDA, que pode, se assim preferir, terceirizar o serviço para uma empresa específica e, (ii) caso a Jucesp indefira a redação da ata da maneira referida acima, a ata da Assembleia indicaria os diretores da SPDA como responsáveis, mas estes assinariam um contrato de indenidade com a SPDA para que esta garanta (i) eventual despesa com terceirização da guarda e (ii) que eventual dano aos documentos não causados com culpa e dolo pelos administradores seja suportada pela SPDA. As duas sugestões foram acolhidas pelo Conselho de Administração sendo a segunda subsidiária a primeira **7)** 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.

ANA LUIZA DE CAMARGO CUNHA

Secretária da Reunião

GUILHERME BUENO DE CAMARGO

Presidente do Conselho

ALEXIS GALIAS DE SOUZA VARGAS

Conselheiro

CLÁUDIA BICE ROMANO

Conselheira



CNPJ n.º 11.697.171/0001-38

NIRE: 35300377303

JOSÉ ALEXANDRE PEREIRA DE ARAÚJO

Conselheiro

MARIO COVAS NETO

Conselheiro

VITOR DE ALMEIDA SAMPAIO

Conselheiro

MAURÍCIO AKIHIRO MAKI

Diretor Administrativo Financeiro

HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES

Diretor Presidente