

ATA DA DÉCIMA PRIMEIRA REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA SÃO PAULO DE DESENVOLVIMENTO E MOBILIZAÇÃO DE ATIVOS – SPDA, DE 2021. Aos vinte e cinco dias do mês de novembro 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, CARLOS ALBERTO DE QUADROS BEZERRA JÚNIOR, 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)** Informe sobre o processo anual de avaliação dos administradores; **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, em virtude da mudança do local de atendimento da COHAB-SP para o edifício Martineli, o atendimento presencial dos mutuários pelo Fundo será realizado em local próprio, também no centro de São Paulo, com custo total de infraestrutura inferior ao que seria cobrado pela COHAB-SP, com data prevista de inauguração para a primeira semana de dezembro de 2021. Na sequência, informou aos conselheiros acerca da revisão do contrato de prestação de serviços de cobrança firmado entre RCB e Fundo para previsão de despesas que serão antecipadas pelo gestor, tal como a nova sede de atendimento presencial e que serão ressarcidas pelo Fundo. Ainda sobre a operação do SPDA Habitação FIDC NP, o Diretor Presidente informou que a Companhia está discutindo com o Fundo sobre a proposta de revisão das metas previstas no Compromisso de Desempenho Institucional – CDI para o ano de 2022, tais como a redução da taxa de inadimplência

e de conversão dos contratos com alienação fiduciária; **2)** Em seguida, no que diz respeito à PPP da Habitação, o Diretor Presidente informou que os termos de contrato de garantia do segundo lote que seriam assinados nesta última semana pela Companhia e pelas Concessionárias não trouxeram algumas das cláusulas de substituição da garantia previstas nas minutas aprovadas pelas partes. Sendo cláusulas fundamentais para a SPDA e previstas no edital de licitação, as assinaturas dos instrumentos contratuais foram postergadas para confecção das vias completas. Informou ainda que a Companhia está trabalhando, junto à empresa de contabilidade, em um estudo de eficiência tributária para as amortizações do FIDC necessárias para injetar os recursos no Fundo de Renda Fixa criado para garantir as PPPs e que tal estudo deverá ser apresentado na reunião a ser realizada em dezembro; **3)** No que diz respeito ao Contrato de Prestação de Serviços entre SPDA e COHAB-MG, o Diretor Presidente informou que a equipe da SPDA terá reunião presencial com a nova Diretoria da COHAB-MG para tratar sobre os avanços do projeto e eventual renovação do contrato, lembrando que a Companhia recebeu aceite parcial da entrega realizada e que aguarda a COHAB-MG publicar o edital de seleção para a seleção dos prestadores de serviços do fundo; **4)** No que diz respeito à prospecção de novos negócios, o Diretor Presidente informou que, após os comentários do grupo de trabalho, a minuta de Termo de Referência para contratação de empresa especializada em cobrança administrativa pela PMSP foi finalizada, inclusive com a definição da metodologia de seleção, tendo como escopo a cobrança administrativa das multas de trânsito protestadas e não pagas. Aguarda-se a ordem de prosseguimento pela Procuradoria Geral do Município e da Secretaria da Fazenda com expectativa de que a SPDA seja contratada para estruturar consulta pública para colher propostas de melhoria para o termo de referência. No que diz respeito ao projeto de PPP de Geração Distribuída, o Diretor Presidente informou que o projeto não teve atualizações e que a previsão para assinatura do contrato de PPP e de garantia se mantém para dezembro de 2021 ou janeiro de 2022; **5)** Em seguida, quanto à avaliação dos Administradores, a Diretoria Executiva informou que irá enviar o formulário elaborado aos Conselheiros que deverá ser respondido no prazo de 10 (dez) dias, de forma que as respostas possam ser analisadas até a próxima reunião. As respostas serão enviadas ao Presidente do Conselho que irá cuidar do repasse das avaliações, sem qualquer identificação do autor, mantendo-se o sigilo destas; **6)** No que diz respeito à extinção da Companhia Paulista de Securitização – SP Securitização, foi enviada a ata da Assembleia Geral de Extinção para registro junto à Jucesp, conforme apresentada anteriormente, e constando a SPDA, representada

pelos seus diretores estatutários, como responsável pela guarda dos livros contábeis da SP Securitização e estamos aguardando o deferimento; **7)** Em assuntos gerais, o Diretor Presidente informou que irá apresentar a revisão do Compromisso de Desempenho Institucional – CDI, que é de análise obrigatória pelo Conselho Fiscal, mas que, buscando dar transparência aos atos da Diretoria Executiva, será apresentado também ao Conselho de Administração e na sequência, passou a palavra para o Diretor Administrativo que informou aos Conselheiros que o Compromisso de Desempenho Institucional – CDI tem vigência de 2 anos, mas é revisado anualmente e, por este motivo, o COGEI encaminhou para empresa a solicitação para apresentar proposta de revisão das metas para o ano de 2022. Assim, a empresa preparou novas projeções e trouxe a minuta da nova proposta com valores ajustados referentes: (i) ao resultado econômico; (ii) ao resultado financeiro; (iii) à meta de pessoal, ressaltando que a projeção da Companhia é de não atingir a meta em 2022 caso tenha o quadro cheio e os reajustes se deem pela inflação e que levaria o assunto a ser discutido junto ao COGEAI e ao DECAP indagando se era possível ajustar as metas observando a contratação de Diretor Jurídico, um possível reajustes nos quadros estatutários ou uma alteração na política de renegociação salarial; (iv) aos produtos da Companhia; e (v) aos indicadores, informando que a proposta prevê a inclusão de um novo indicador que contempla o de custo de gestão que vem sendo acompanhado desde a cessão da carteira somado ao custo de estrutura e de ações pontuais, tais como postos de atendimento e ações de comunicação para os mutuários; informou, também, que será levada ao COGEAI proposta de redução da meta de inadimplência de contratos de 43% para 45%, informando que na cessão da carteira estava em aproximadamente 52% de inadimplência, atualmente estava em 46,3% e, ainda, segundo informações recebidas do gestor do fundo, a meta deixou de ser factível com o agravamento da crise sanitária no início de 2021. Por fim, informou que as outras metas de indicadores permanecerão as mesmas. 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



CNPJ n.º 11.697.171/0001-38

NIRE: 35300377303

ALEXIS GALIAS DE SOUZA VARGAS

Conselheiro

CARLOS ALBERTO DE QUADROS BEZERRA

JÚNIOR

Conselheiro

CLÁUDIA BICE ROMANO

Conselheira

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