

ATA DA DÉCIMA SEGUNDA REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA SÃO PAULO DE DESENVOLVIMENTO E MOBILIZAÇÃO DE ATIVOS – SPDA, DE 2020. Aos dezessete dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte, 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:** LUIS FELIPE VIDAL ARELLANO, Presidente do Conselho, ALOEXIS GALIÁS DE SOUZA VARGAS, Conselheiro, CESAR ANGEL BOFFA AZEVEDO, Conselheiro, CLÁUDIA BICE ROMANO, Conselheira, JOSÉ ALEXANDRE PEREIRA DE ARAÚJO, Conselheiro, MALDE MARIA VILAS BÔAS, Conselheira, VITOR DE ALMEIDA SAMPAIO, Conselheiro, HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES, Diretor Presidente, e 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 novos negócios; **5)** Planejamento Fiscal de 2021 e amortização de cotas do FIDC; **6)** Assinatura de contrato de sustentação de TIC; 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 informou também que a equipe jurídica da RCB está realizando a tramitação da assinatura da minuta do contrato de guarda física que deverá ser assinada na próxima semana. Quanto à minuta relativa ao contrato de prestação de serviços, a COHAB SP apresentou uma nova proposta contendo valores que ainda são bastante elevados para a prestação dos serviços. A Companhia realizou reuniões com o gestor do fundo para análise dos riscos diante de uma possível não contratação da COHAB SP. Os Conselheiros alertaram a diretoria para que, durante a negociação, esclareçam para a COHAB SP que toda e qualquer interação que a COHAB-SP mantém com a Caixa Econômica deverá continuar a ocorrer, mesmo diante da inexistência de contrato de prestação de serviços, de modo a não prejudicar o Município. Na sequência, o Diretor Presidente informou que gestor do fundo está preparando novas regras de cobrança para os contratos referentes a imóveis irregulares e também para os contratos cedidos com divergência de mutuários, bem

como está preparando regras para a resolução administrativa de contratos, quando os mutuários signatários dos contratos não são os atuais ocupantes dos imóveis e não são encontrados para assinar eventual distrato contratual. Tais regras deverão ser apresentadas nos primeiros meses de 2021 ao Comitê Gestor do Fundo; **2)** Em seguida, o Diretor Presidente informou que a COHAB SP já gerou contratos de garantia referentes a cinco lotes , cuja minuta foi validada pela Companhia, e atualmente aguarda-se a assinatura destas minutas pela COHAB SP. No que diz respeito à Fase III, isto é, à licitação do lote remanescente, o Diretor Presidente rememorou aos Conselheiros que foi enviado ofício à COHAB SP informando que a Companhia não dispõe de recursos para a prestação de garantias caso o lote III, que não foi objeto de lances das Fases I e II, seja relicitado. A Companhia está revendo os valores das contraprestações; **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 auxiliou na elaboração do modelo de remuneração do agente de cobrança por meio de clusters de contratos e a COHAB-MG já realizou reuniões com o mercado para validar esse modelo elaborado e está aguardando respostas para elaboração da minuta de edital e de termo de referência para contratação. O Diretor Presidente lembrou ainda que a minuta de edital é o primeiro marco de recebimento da SPDA. Em paralelo, a SPDA está auxiliando na preparação do processo de elaboração de pareceres sobre o modelo de contratação; **4)** No que diz respeito à prospecção de novos negócios, o Diretor Presidente informou que, quanto ao projeto de PPP de Geração Distribuída, o Diretor Presidente informou que a minuta de contrato e o modelo de pagamento já foram validados pela Secretaria de Governo que informou que a minuta de edital será publicada ainda esta semana e nela já constará a SPDA como garantidora. No que diz respeito ao projeto de precatórios, o Diretor Presidente informou a Companhia apresentou, a pedido da Subsecretaria do Tesouro, proposta de honorários com a descrição dos serviços a serem prestados pela SPDA e está aguardando resposta sobre os valores e serviços apresentados; **5)** No que diz respeito ao Planejamento Fiscal de 2021 o Diretor Administrativo Financeiro apresentou propostas para o plano de amortização de cotas do FIDC. Os Conselheiros autorizam a amortização de cotas do FIDC tendo em vista os benefícios tributários e a necessidade de caixa que a Companhia terá no primeiro semestre do ano de 2021. Com relação à proposta de Juros Sobre Capital Próprio - JCP, os Conselheiros vêm como positiva a iniciativa de redução do custo tributário da Companhia e defende a continuidade dos estudos visando uma eventual declaração de JCP em 2021 com capitalização, ou pagamento caso haja cobertura para os obrigações da Companhia,



CNPJ n.º 11.697.171/0001-38

NIRE: 35300377303

em 2022; **6)** Em atendimento ao disposto na Política de Partes Relacionadas da Companhia, o Diretor Administrativo Financeiro informou que a Companhia está trabalhando na contratação da Empresa de Tecnologia da Informação e Comunicação do Município de São Paulo – PRODAM-SP para prestação de Serviços Técnicos Especializados de Tecnologia da Informação - “SUSTENTAÇÃO DE TIC”, mas ainda não recebeu a proposta final com os valores a serem cobrados, razão pela qual, irá apresentar, na próxima reunião do Conselho de Administração, a ser realizada em janeiro de 2021, o contrato para ratificação; e **7)** Em assuntos gerais, apresentou a situação das contas da Companhia e, 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

LUIS FELIPE VIDAL ARELLANO

Presidente do Conselho

ALEXIS GALIÁS DE SOUZA VARGAS

Conselheiro

CESAR ANGEL BOFFA AZEVEDO

Conselheiro

CLÁUDIA BICE ROMANO

Conselheira

JOSÉ ALEXANDRE PEREIRA DE ARAÚJO

Conselheiro

MALDE MARIA VILAS BÔAS

Conselheira

VITOR DE ALMEIDA SAMPAIO

Conselheiro



CNPJ n.º 11.697.171/0001-38

NIRE: 35300377303

MAURÍCIO AKIHIRO MAKI

Diretor Administrativo Financeiro

HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES

Diretor Presidente