

ATA DA SÉTIMA REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA SÃO PAULO DE DESENVOLVIMENTO E MOBILIZAÇÃO DE ATIVOS – SPDA, DE 2023. Aos vinte e sete dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e três, 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, ALEXIS GALIÁS DE SOUZA VARGAS, Conselheiro, GUILHERME BUENO DE CAMARGO, Conselheiro, MARIO COVAS NETO, Conselheiro, RICARDO AKIYOSHI SAKAMOTO, Conselheiro, VITOR DE ALMEIDA SAMPAIO, Conselheiro, HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES, Diretor Presidente e MAURICIO AKIHIRO MAKI, Diretor Administrativo Financeiro. MATEUS LEITE PUCCIARELLI, Assessor de Diretoria. Ausente Justificadamente: CARLOS ALBERTO DE QUADROS BEZERRA JÚNIOR, Conselheiro. 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 os projetos de Garantia para a PPPs; **3)** Informe sobre a execução do Contrato de Prestação de Serviços entre SPDA e COHAB-MG; **4)** Informe sobre o projeto de Precatórios Municipais; **5)** Prospecção de novos projetos pela Companhia; e **6)** Assuntos Gerais. **DELIBERAÇÕES:** **1)** Iniciando a reunião, o Diretor Presidente atualizou os Conselheiros quanto ao andamento da operação do SPDA Habitação FIDC NP (“Fundo”), com a apresentação do *track record* financeiro, na qual trouxe dados dos três últimos meses segregados por tipo de dívida recebida (vincenda, vencida, antecipações, sinistros ou reembolso de despesas). Na sequência, o Diretor Presidente explicou que a SPDA recebeu notificação do Gestor para que fosse realizada a convocação do Comitê Gestor, para que este órgão delibere sobre alteração na política de desconto adimplência praticada atualmente pelo Fundo, de maneira a conferir, conforme salientado pelo Gestor, tratamento igualitário aos mutuários, no momento da liquidação das dívidas de longo e curto prazo. Sobre o tema, explicou que, atualmente o Fundo aplica o desconto linear e igual, de 15% (quinze por cento), sobre o saldo devedor. Essa política, ainda na perspectiva do Gestor, gera uma distorção nos acordos por não levar em consideração o prazo restante de contrato, ou seja, esta regra torna desvantajoso para o mutuário antecipar dívidas com vencimento longo e vantajoso antecipar dívidas com vencimento próximo, desincentivando mutuários com dívidas longas, geralmente maiores. A sugestão do

Gestor é alterar a regra e passar a adotar o valor presente da dívida, calculado a partir das taxas praticadas para títulos indexados à inflação (NTN-B). Na sequência, o assessor de diretoria Mateus apresentou, de forma exemplificada, a comparação entre a política atual e a política proposta e o Diretor Presidente informou que a política proposta poderá trazer benefícios aos mutuários, incentivo a maiores liquidações e pode reduzir o risco de inadimplência futura. Sobre o tema, rememorou aos Conselheiros que o Comitê Gestor é composto pela Secretaria Municipal da Fazenda, Secretaria de Governo Municipal, Secretaria Municipal de Habitação, Secretaria Municipal de Justiça, a SPDA, o gestor do Fundo e a COHAB e que, conforme consta no regulamento do Fundo, as regras relativas à política de negociação e cobrança precisam ser aprovadas pelo Comitê. Após os esclarecimentos citados, os Conselheiros aprovaram o encaminhamento da documentação para o Comitê para apreciação da proposta de alteração na política de descontos. Em relação à operação do Fundo, o Diretor Presidente relatou a ocorrência de casos de hostilidades praticadas por mutuários contra funcionários do atendimento do FIDC; este acontecimento motivou a SPDA a solicitar, por meio de ofício da Secretaria Municipal da Fazenda, à Secretaria Municipal de Segurança Urbana o reforço da segurança na unidade Descomplica da Cidade Tiradentes. Informou também que, em paralelo o gestor do Fundo está aumentando a segurança no posto de atendimento do Fundo no Centro de São Paulo, adotando ações como a contratação de segurança não armada, locação e compra de detector de metal e reforma da recepção para instalação dos detectores; **2)** Com relação à PPP da Habitação, o Diretor Presidente informou que a Companhia enviou um ofício à COHAB-SP notificando-a de que a garantia deve ser efetivada com o início das contraprestações do Poder Concedente e solicitando que a SPDA seja atualizada sobre o cronograma de execução dos contratos de PPP, com o objetivo de que a SPDA possa adequar o planejamento de uso dos recursos que hoje estão destinados a este projeto; **3)** No que diz respeito ao Contrato de Prestação de Serviços entre SPDA e COHAB-MG, o Diretor Presidente informou está prevista a publicação do edital para realização da licitação via B3 no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais no dia 28 de julho de 2023, para seleção dos prestadores de serviços que constituíam o fundo para aquela companhia; **4)** Na sequência, o Diretor Presidente informou que foi realizada reunião para apresentação do projeto do FIDC de Precatórios Municipais, com a participação de representantes da Secretaria de Governo Municipal, da Secretaria Municipal da Fazenda e da Procuradoria Geral do Município – PGM, nesta reunião os participantes solicitaram e receberam a nota técnica da SPDA sobre o assunto para leitura. Informou também que oportunamente

será realizada reunião para apresentação do projeto para o Prefeito a fim de decidir sobre sua continuidade; **5)** No que diz respeito à prospecção de novos projetos pela Companhia, o Diretor Presidente informou que a Secretaria da Fazenda, em conjunto com o IPREM, solicitou que a Companhia apresentasse uma proposta de honorários para elaboração de estudo sobre a possibilidade de constituição de Fundos de Investimento Imobiliário - FII para receber por integralização os imóveis dominicais a serem aportados no IPREM, conforme a previsão contida na recente emenda à Lei Orgânica do Município. O Diretor Presidente explicou que uma vez aprovada a proposta apresentada pela SPDA, será celebrado um contrato a ser ratificado pelo Conselho de Administração em atendimento ao disposto na Política de Transação com Partes Relacionadas. Ainda quanto aos novos negócios, o Diretor Presidente informou que a SP Urbanismo contactou a Companhia para estudar a possibilidade de constituição de fundo de investimento imobiliário para melhor gestão dos imóveis da empresa; **6)** Em assuntos gerais, o Diretor Administrativo Financeiro informou aos Conselheiros que, em razão da proximidade do prazo de 60 (sessenta) meses de vigência do contrato de Seguro de Responsabilidade Civil D&O, e suas prorrogações, com a AIG e a consequente impossibilidade de prorrogar novamente o prazo deste contrato, a Companhia realizou um pregão eletrônico para contratação do Seguro de Responsabilidade Civil na modalidade D&O (Directors and Officers), abrangendo sinistros reclamados durante o período de vigência da apólice e retroatividade ilimitada para fatos geradores anteriores ao início de vigência da apólice, desde que a reclamação motivada seja desconhecida do Segurado. Para a nova contratação foram realizadas algumas alterações no termo de referência anterior com o objetivo de melhor adequação à realidade da Companhia e com a prática adotada em contratos similares. O novo termo de referência abrange as coberturas A e B, o valor total de garantia foi mantido em R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), o âmbito geográfico, considerando que a Companhia não possui operações fora do Brasil, foi reduzido para “nacional ou mais abrangente”, a franquia foi mantida em zero, a data limite de retroatividade é ilimitada para fatos desconhecidos pelo Segurado e poderá ser ofertado prazo suplementar além do prazo da apólice para receber reclamação. As principais coberturas adicionais da apólice atual foram mantidas e foram reduzidas as coberturas relativas às garantias pessoais, custos de extradição, cobertura para novas subsidiárias e cobertura tipo C, considerando que tais situações não se aplicam às atuais operações da Companhia e que poderiam diminuir a competitividade do certame. Após a apresentação, considerando o disposto no art. 29 do Estatuto Social, informou que a Companhia poderá contratar o Seguro de Responsabilidade Civil



CNPJ n.º 11.697.171/0001-38

NIRE: 35300377303

licitado mediante aprovação do Conselho de Administração. Diante de todo o exposto, os Conselheiros aprovaram a contratação do Seguro de Responsabilidade Civil nos termos apresentados. 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

CLODOALDO PELISSONI

Presidente do Conselho

ALEXIS GALIÁS DE SOUZA VARGAS

Conselheiro

GUILHERME BUENO DE CAMARGO

Conselheiro

MARIO COVAS NETO

Conselheiro

RICARDO AKIYOSHI SAKAMOTO

Conselheiro

VITOR DE ALMEIDA SAMPAIO

Conselheiro

MAURICIO AKIHIRO MAKI

Diretor Administrativo Financeiro

HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES

Diretor Presidente

MATEUS LEITE PUCCIARELLI

Assessor de Diretoria