

ATA DA OITAVA REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA SÃO PAULO DE DESENVOLVIMENTO E MOBILIZAÇÃO DE ATIVOS – SPDA, DE 2023. Aos trinta e um dias do mês de agosto 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, CARLOS ALBERTO DE QUADROS BEZERRA JÚNIOR, GUILHERME BUENO DE CAMARGO, MARIO COVAS NETO e RICARDO AKIYOSHI SAKAMOTO, Conselheiros; HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES, Diretor Presidente; JULIANA SOARES GRIJÓ, Diretora Jurídica; MAURICIO AKIHIRO MAKI, Diretor Administrativo Financeiro; ANA LUIZA DE CAMARGO CUNHA e ERIKA ALVES SANTOS E SILVA, Assessoras de Diretoria. Ausente Justificadamente: VITOR DE ALMEIDA SAMPAIO, Conselheiro. Iniciando os trabalhos, o Presidente do Conselho convidou a mim, PATRICIA 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 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; **6)** Apresentação dos trabalhos de Controle Interno do 2º trimestre de 2023; **7)** Informe sobre o planejamento financeiro e tributário da Companhia para o exercício de 2023; **8)** Apresentação do estudo sobre assinatura digital de documentos empresariais; e **9)** 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, informando os valores referentes aos três últimos meses e detalhando os valores recebidos nos meses de julho e de agosto (parcial até 28/08/2023) por tipo de pagamento. Na sequência, o Diretor Presidente apresentou o panorama do “Estoque e Revenda pós retomada” dos contratos de alienação fiduciária, cujos imóveis tiveram a retomada, nos termos da Lei nº 9.514/79, finalizada, mediante procedimento cartorário, em razão da inadimplência persistente, sendo possível acompanhar: (i) a quantidade mensal e total de imóveis em Estoque do FIDC SPDA; (ii) o valor do Recebível em Estoque que o Fundo tem a gerar pós Revenda; e (iii) a contribuição na arrecadação mensal do Fundo que as Revendas pós Retomadas vêm agregando. O modelo de venda tem apresentado resultado tão satisfatório que o IPREM demonstrou interesse em uma

conversa com a equipe responsável pelo operacional do Fundo para auxílio com a venda de alguns imóveis retomados pelo IPREM. Também, o Diretor Presidente detalhou questões, ainda em análise interna, a serem discutidas e aprovadas em futuras Assembleias Geral dos Cotistas referentes a: (i) deliberação sobre a substituição do Custodiante, que foi solicitada pelo próprio prestador, em virtude da transferência de suas operações de custódia para outra instituição do mesmo grupo empresarial; (ii) deliberação sobre a proposta do *Master Servicer*, de alteração pontual da cláusula de alienação fiduciária no contrato de compra e venda dos créditos, para conferir maior clareza às partes envolvidas; e (iii) aprovação de contas do FIDC referentes ao exercício de 2022; **2)** Com relação à PPP da Habitação, o Diretor Presidente informou que a Companhia recebeu o cronograma de entrega das unidades habitacionais em que constou a informação de que os primeiros imóveis devem ser entregues em outubro de 2024. Os documentos e o cronograma serão encaminhados à SGM para ciência. Já com relação à PPP de Geração Distribuída, considerando a reserva dos recursos financeiros para a prestação de garantia e a incerteza sobre a continuidade do contrato, informou-se que a Companhia encaminhará ofício à SGM/SEDP questionando sobre a continuidade do projeto. Quanto às demais PPP's, a Diretoria Executiva está preparando um documento, baseado na última PPP assinada, esclarecendo quais são as condições, cláusulas, fluxo e proposta de comissão de garantia, objetivando deixar claro e transparente o posicionamento da Companhia para as próximas PPP's. Também, será requerida a atualização do Ofício SPDA n° 21/2022, no qual a Companhia solicitou a listagem e informações de valores e status dos projetos nos quais poderá atuar como garantidora; **3)** No que diz respeito ao Contrato de Prestação de Serviços entre SPDA e COHAB-MG, o Diretor Presidente detalhou o Pregão ocorrido na B3, no dia 30 de agosto de 2023, com a seleção dos prestadores de serviços para constituição do fundo para aquela Companhia, resultando vencedor o Consórcio Trochia, Kanastra e Limine; **4)** Na sequência, quanto ao projeto de Precatórios Municipais, o Diretor Presidente informou que Companhia trabalha na atualização de informações sobre o estoque de precatórios e, em seguida, deve ser agendada reunião com o Prefeito; **5)** No que diz respeito à prospecção de novos projetos pela Companhia, o Diretor Presidente informou que a Companhia aguarda manifestação sobre a proposta enviada para auxílio na estruturação de Fundos de Investimento Imobiliário - FII junto ao IPREM. Ainda, o Diretor Presidente informou que Companhia participou de reuniões com a SP Urbanismo e instituições financeiras para discutir soluções para os ativos imobiliários desta empresa. A Companhia deve participar de outras reuniões

e endereçar a sua própria contratação pela SP Urbanismo; **6)** A assessora de diretoria Erika Alves Santos e Silva, responsável pelo controle interno, apresentou aos Conselheiros os trabalhos de Controle Interno do 2º trimestre de 2023: (i) elaboração da minuta do Termo de Referência para contratação de empresa especializada para prestação de serviços de consultoria para adequação da Companhia à Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) e normativos municipais; (ii) acompanhamento das publicações nos portais institucionais da SPDA; e (iii) análise dos instrumentos de controle e governança com implantação exigida no Estatuto e/ou na Lei Federal nº 13.303/2016 e nos Decretos Municipais nº 58.093/2018 e nº 59.496/2020. Em seguida, apresentou detalhadamente os diversos instrumentos de controle e governança, com a respectiva previsão legal, informando que a maioria dos instrumentos já foi implantado pela Companhia e os que estão pendentes de implantação (Código de Conduta e Integridade, Regimento Interno e Programa de Integridade e Boas Práticas) encontram-se em processo de elaboração. Também, apresentou o cronograma proposto constando data para apresentação ao Conselho para aprovação; **7)** O Diretor Administrativo Financeiro iniciou a apresentação sobre o planejamento financeiro da Companhia para o exercício de 2023 com o detalhamento dos ativos geradores de rendimentos, a forma de incidência, retenção e cálculo dos tributos sobre a receita, e renda incidentes sobre cada tipo de ativo. Sobre os tributos sobre a renda (Imposto de Renda e Contribuição Social sobre Lucro Líquido), apresentou as deduções legais autorizadas passíveis de utilização pela SPDA. Elencou as condições exigidas para a constituição e dedução do valor distribuído aos acionistas a título de Juros sobre Capital Próprio (“JCP”) da base de cálculo dos tributos sobre a renda. Explicou que o JCP é calculado mediante a aplicação, *pro rata die*, da Taxa de Juros a Longo Prazo sobre contas de patrimônio líquido, com a limitação de distribuição da metade do lucro líquido do exercício ou da metade da reserva de lucros. Mostrou, também, a possibilidade de planejamento financeiro por meio de eventual empréstimo de valores da Prefeitura para a SPDA, o que permitiria a dedução de valores pagos a título de juros passivos. Ponderou que tal empréstimo deverá preencher os seguintes requisitos: (i) ser realizado nas condições de mercado; (ii) que o valor seja aplicado em atividade operacional e; (iii) prévia autorização legal. Em seguida, detalhou as características do FIDC, informando que, por ser um fundo fechado, não há a retenção semestral do Imposto de Renda na sistemática de come-cotas. Também, informou que nada obstante os tributos sobre a renda decorrentes da avaliação do investimento no FIDC sejam apurados mês a mês, no regime de competência, estes podem ser pagos no momento da amortização ou



CNPJ n.º 11.697.171/0001-38

NIRE: 35300377303

da alienação de quotas, conforme entendimento respaldado por pareceres jurídicos contratados pela SPDA em 2017 e em 2022. A Companhia possui, por este entendimento, um passivo tributário diferido de R\$ 72 milhões de tributos sobre a renda (IR + CSLL). Explanou sobre a possibilidade de reduzir a base de cálculo destes tributos por meio da distribuição de JCP calculado com base na remuneração pelo capital próprio apurada nos exercícios de 2019 e 2020 (JCP retroativo). Tal possibilidade baseia-se em decisões da Câmara Superior de Recursos Fiscais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais - CARF e do Superior Tribunal de Justiça - STJ. Acrescentou, ainda, que o parecer jurídico-tributário contratado pela Companhia em 2022 respalda este entendimento. Após todos os esclarecimentos e discussões, o Conselho deliberou pela autorização para que a Diretoria Executiva prossiga na realização de planejamento financeiro, à semelhança daquele realizado em 2022, com correspondente autorização para atualização do parecer contratado em 2022, caso assim se demonstre necessário, ou, alternativamente, contratação de novo que fundamente as propostas apresentadas; **8)** Por fim, a assessora de diretoria Ana Luiza de Camargo Cunha apresentou aos Conselheiros o estudo sobre assinatura digital de documentos empresariais, detalhando o antigo e o novo procedimento elaborado com base no estudo realizado, objetivando maior celeridade no procedimento de assinatura e arquivamento de atas, com assinatura somente via SEI. Desta forma, os Conselheiros sem acesso ao SEI serão cadastrados como usuários externos do Sistema e a assinatura da ata anterior deverá ser realizada antes do início da reunião subsequente do Conselho de Administração; **9)** 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.

PATRICIA MENEHINI DA SILVA

Secretária da Reunião

CLODOALDO PELISSONI

Presidente do Conselho



CNPJ n.º 11.697.171/0001-38

NIRE: 35300377303

ALEXIS GALIÁS DE SOUZA VARGAS

Conselheiro

CARLOS ALBERTO DE QUADROS BEZERRA

JÚNIOR

Conselheiro

GUILHERME BUENO DE CAMARGO

Conselheiro

MARIO COVAS NETO

Conselheiro

RICARDO AKIYOSHI SAKAMOTO

Conselheiro

HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES

Diretor Presidente

JULIANA SOARES GRIJÓ

Diretora Jurídica

MAURICIO AKIHIRO MAKI

Diretor Administrativo Financeiro

ANA LUIZA DE CAMARGO CUNHA

Assessora de Diretoria

ERIKA ALVES SANTOS E SILVA

Assessora de Diretoria