

# **Empresa Municipal de Urbanização – EMURB**

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2009 e de 2008  
e parecer dos auditores independentes**

## Parecer dos Auditores Independentes

Aos Administradores  
Empresa Municipal de Urbanização - EMURB

- 1 Examinamos os balanços patrimoniais da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB ("Empresa") em 31 de dezembro de 2009 e de 2008, e as correspondentes demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa dos exercícios findos nessas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é a de emitir parecer sobre essas demonstrações financeiras.
- 2 Exceto pelo assunto mencionado no parágrafo 3, nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil, as quais requerem que os exames sejam realizados com o objetivo de comprovar a adequada apresentação das demonstrações financeiras em todos os seus aspectos relevantes. Portanto, nossos exames compreenderam, entre outros procedimentos: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos da Empresa, (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados, e (c) a avaliação das práticas e estimativas contábeis mais representativas adotadas pela administração da Empresa, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.
- 3 Conforme descrito nas Notas 7 e 15 às demonstrações financeiras, a Empresa está, presentemente, revisando o processo e os procedimentos adotados pela sua área jurídica para a definição de riscos contingenciais e, conseqüentemente, para aprimorar a geração de informações que permitam a apuração da respectiva provisão para contingências de acordo com os parâmetros determinados na norma NBC T 11.15 do CFC – Conselho Federal de Contabilidade. Em 31 de dezembro de 2009, a provisão para contingências, no montante de R\$ 18.932 mil (2008 - R\$ 17.705 mil), os valores de penhoras de R\$ 1.311 mil (2008 – R\$ 1.877 mil) classificados como créditos e valores a receber, bem como as despesas com provisão para contingências, no montante de R\$ 3.286 mil no exercício findo em 31 de dezembro de 2009 (2008 - R\$ 989 mil), foram registradas com base em estimativas da administração, ainda pendentes de conciliação com as informações da área jurídica. Conseqüentemente, não foi praticável, nas circunstâncias, a aplicação de procedimentos de auditoria que nos permitissem concluir sobre a adequação dos referidos valores.

Empresa Municipal de Urbanização - EMURB

- 4 Somos de parecer que, exceto pelos eventuais efeitos decorrentes do processo de revisão dos riscos contingenciais descrito no parágrafo 3, as demonstrações financeiras referidas no primeiro parágrafo apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB em 31 de dezembro de 2009 e de 2008 e o resultado das operações, as mutações do patrimônio líquido e os fluxos de caixa nas operações dos exercícios findos nessas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.
- 5 Em nosso relatório datado de 24 de março de 2009, emitimos parecer com ressalvas em relação às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2008, em função de não cumprimento das práticas contábeis adotadas no Brasil, a seguir elencadas:
- (i) A Prefeitura Municipal de São Paulo - PMSP não havia confirmado a existência dos valores a receber e a pagar à Empresa, motivo pelo qual iniciou-se processo de conciliação e discussão com a PMSP sobre esses valores;
  - (ii) A administração estava avaliando e mensurando o impacto das novas práticas contábeis em vigor a partir do exercício de 2008, bem como não havia apresentado a demonstração do fluxo de caixa;
  - (iii) A Empresa não tinha conciliado o saldo a pagar com a posição da Companhia Energica de São Paulo - CESP;
  - (iv) A administração não havia constituído a provisão para imposto de renda e contribuição social incidente sobre a reavaliação do imobilizado;
  - (v) A administração não havia reconhecido no resultado do exercício parte da despesa de depreciação, bem como reconheceu no resultado do exercício a realização da reserva de reavaliação;
  - (vi) A Empresa havia reconhecido, no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2006, receita no montante de R\$ 1.230 mil, relativa a contrato de manutenção da folha de pagamento com instituição financeira, que tem vigência até 16 de setembro de 2010, e cuja remuneração está vinculada a esse período contratual.

Empresa Municipal de Urbanização - EMURB

Conforme descrito na Nota 2 às demonstrações financeiras, a Empresa modificou suas práticas contábeis em relação a esses itens e corrigiu suas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2008, em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Dessa forma, nosso parecer atual sobre as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2008, como aqui apresentadas, é diferente daquele expresso em nosso relatório anterior.

- 6 As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2009 foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a empresas em regime normal de operações. A Empresa tem apurado prejuízos repetitivos em suas operações, possui excesso de passivo sobre ativos circulantes no encerramento do exercício, bem como depende de aportes de recursos financeiros de seu controlador para a sua continuidade operacional. As demonstrações financeiras não incluem quaisquer ajustes em decorrência dessas incertezas.

São Paulo, 25 de março de 2010

  
PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5

  
Geovani da Silveira Fagunde  
Contador CRC 1MG051926/O-0 "S" SP

**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro**  
Em milhares de reais

| Ativo   | 2009           | 2008<br>(Nota 2) | 2009             | 2008<br>(Nota 2) |
|---|----------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Circulante</b>   |                |                  |                  |                  |
| Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)  | 27.504         | 34.224           | 28.279           | 21.581           |
| Aplicações financeiras – Operações Urbanas (Nota 5)   | 623.961        | 545.746          | 623.186          | 551.455          |
| Contas a receber (Nota 6)   | 29.041         | 28.330           | 5.764            | 6.439            |
| Despesas antecipadas  | 816            | 40               | 3.384            | 3.161            |
| Outros créditos   | 1.257          | 1.277            | 28.687           | 42.389           |
|   | <u>682.579</u> | <u>609.617</u>   | <u>21.190</u>    | <u>22.779</u>    |
| <b>Não circulante</b>   |                |                  |                  |                  |
| Realizável a longo prazo  |                |                  |                  |                  |
| Créditos e valores a receber (Nota 7)   | 2.741          | 4.618            | 6.556            | 6.330            |
|   |                |                  |                  | <u>17.115</u>    |
|   |                |                  |                  | <u>6.865</u>     |
| Imobilizado (Nota 8)  | 58.683         | 59.376           | 12.218           | 30.310           |
| Intangível (Nota 9)   | 608            | 799              |                  |                  |
|   | <u>62.032</u>  | <u>64.793</u>    |                  |                  |
| <b>Patrimônio líquido (passivo a descoberto) e adiantamentos para futuro aumento de capital</b>                   |                |                  |                  |                  |
| Patrimônio líquido (passivo a descoberto) (Nota 16)   |                |                  |                  |                  |
| Capital social subscrito  |                |                  | 60.518           | 60.518           |
| Reserva de reavaliação  |                |                  | 44.582           | 44.941           |
| Prejuízos acumulados  |                |                  | (245.947)        | (239.489)        |
|   |                |                  | <u>(140.847)</u> | <u>(134.030)</u> |
| Adiantamentos para futuro aumento de capital (Nota 17)  |                |                  | 162.750          | 130.327          |
|   |                |                  | <u>21.903</u>    | <u>(3.703)</u>   |
| <b>Total do ativo</b>   | <u>744.611</u> | <u>674.410</u>   | <u>744.611</u>   | <u>674.410</u>   |
| <b>Passivo, patrimônio líquido (passivo a descoberto) e adiantamentos para futuro aumento de capital</b>          |                |                  |                  |                  |
| Circulante  |                |                  |                  |                  |
| Fornecedores (Nota 10)  |                |                  |                  | 21.581           |
| Credeiros de projetos urbanos (Nota 11)   |                |                  |                  | 551.455          |
| Obrigações fiscais (Nota 12)  |                |                  |                  | 6.439            |
| Obrigações sociais (Nota 13)  |                |                  |                  | 3.161            |
| Desapropriação e acordos (Nota 14)  |                |                  |                  | 42.389           |
| Outras obrigações (Nota 15)   |                |                  |                  | 22.779           |
|   |                |                  | <u>710.490</u>   | <u>647.804</u>   |
| Não circulante  |                |                  |                  |                  |
| Obrigações sociais (Nota 13)  |                |                  |                  | 6.330            |
| Desapropriação e acordos (Nota 14)  |                |                  |                  | 17.115           |
| Outras obrigações (Nota 15)   |                |                  |                  | 6.865            |
|   |                |                  |                  | <u>30.310</u>    |
| <b>Patrimônio líquido (passivo a descoberto) e adiantamentos para futuro aumento de capital</b>                   |                |                  |                  |                  |
| Patrimônio líquido (passivo a descoberto) (Nota 16)   |                |                  |                  |                  |
| Capital social subscrito  |                |                  | 60.518           | 60.518           |
| Reserva de reavaliação  |                |                  | 44.582           | 44.941           |
| Prejuízos acumulados  |                |                  | (245.947)        | (239.489)        |
|   |                |                  | <u>(140.847)</u> | <u>(134.030)</u> |
| Adiantamentos para futuro aumento de capital (Nota 17)  |                |                  | 162.750          | 130.327          |
|   |                |                  | <u>21.903</u>    | <u>(3.703)</u>   |
| <b>Total do passivo, patrimônio líquido (passivo a descoberto) e adiantamentos para futuro aumento de capital</b> |                |                  | <u>744.611</u>   | <u>674.410</u>   |

## Empresa Municipal de Urbanização – EMURB

### Demonstrações do resultado Exercícios findos em 31 de dezembro Em milhares de reais

|  | <u>2009</u>     | <u>2008</u><br>(Nota 2) |
|--|-----------------|-------------------------|
| <b>Receita operacional bruta (Nota 19)</b> | 35.678          | 39.285                  |
| Dedução da receita bruta                   | <u>(4.637)</u>  | <u>(4.693)</u>          |
| <b>Receita operacional líquida</b>         | <u>31.041</u>   | <u>34.592</u>           |
| <b>Despesas (receitas) operacionais</b>    |                 |                         |
| Gerais e administrativas (Nota 20)         | (36.731)        | (39.457)                |
| Receitas financeiras, líquidas             | 1.815           | 3.404                   |
| Receita de aluguéis                        | 1.337           | 2.009                   |
| Provisão para contingências                | (3.286)         | (989)                   |
| Provisão para devedores duvidosos          | (2.014)         | (832)                   |
| Outras receitas (despesas) operacionais    | <u>1.021</u>    | <u>(1.626)</u>          |
|  | <u>(37.858)</u> | <u>(37.491)</u>         |
| <b>Prejuízo do exercício</b>               | <u>(6.817)</u>  | <u>(2.899)</u>          |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Empresa Municipal de Urbanização – EMURB

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido (passivo a descoberto)

Em milhares de reais

|  | Capital realizado | Reserva de reavaliação | Prejuízos acumulados | Total     |
|--|-------------------|------------------------|----------------------|-----------|
| <b>Em 31 de dezembro de 2007</b>           |                   |                        |                      |           |
| Originalmente apresentado                  | 60.518            | 49.678                 | (226.471)            | (116.275) |
| Ajustes (Nota 2)                           |                   | (4.378)                | (10.478)             | (14.856)  |
| Ajustado                                   | 60.518            | 45.300                 | (236.949)            | (131.131) |
| Realização de reserva de reavaliação       |                   |                        |                      |           |
| Originalmente apresentado                  |                   | (397)                  | 359                  | (397)     |
| Ajustes                                    |                   | 38                     |                      | 397       |
| Ajustado                                   |                   | (359)                  | 359                  |           |
| Prejuízo do exercício                      |                   |                        |                      |           |
| Originalmente apresentado                  |                   |                        | (2.039)              | (2.039)   |
| Ajustes (Nota 2)                           |                   |                        | (860)                | (860)     |
| Ajustado                                   |                   |                        | (2.899)              | (2.899)   |
| <b>Em 31 de dezembro de 2008, ajustado</b> | 60.518            | 44.941                 | (239.489)            | (134.030) |
| Realização de reserva de reavaliação       |                   |                        |                      |           |
| Prejuízo do exercício                      |                   | (359)                  | 359                  |           |
|  |                   |                        | (6.817)              | (6.817)   |
| <b>Em 31 de dezembro de 2009</b>           | 60.518            | 44.582                 | (245.947)            | (140.847) |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Empresa Municipal de Urbanização – EMURB

### Demonstrações dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro Em milhares de reais

|   | <u>2009</u>          | <u>2008</u><br>(Nota 2) |
|---|----------------------|-------------------------|
| <b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>                |                      |                         |
| <b>Prejuízo do exercício</b>                                      | <u>(6.817)</u>       | <u>(2.899)</u>          |
| <b>Ajustes</b>  |                      |                         |
| Depreciação e amortização   | 947                  | 875                     |
| Perdas na baixa de imobilizado                                    |                      | 10                      |
| Provisão para devedores duvidosos                                 | 2.014                | 832                     |
| Provisão para contingências                                       | <u>3.286</u>         | <u>989</u>              |
|   | (570)                | (193)                   |
| <b>Variações nos ativos e passivos</b>                            |                      |                         |
| Contas a receber  | (2.725)              | 10.182                  |
| Outros créditos e créditos e valores a receber                    | 1.898                | 11.473                  |
| Despesas antecipadas  | (776)                | 229                     |
| Fornecedores  | 6.698                | (85.338)                |
| Credores de projetos urbanos, líquidos de aplicações financeiras  | (6.484)              | 88.783                  |
| Obrigações sociais e fiscais                                      | (226)                | (3.980)                 |
| Desapropriações e acordos   | (30.817)             | (20.446)                |
| Outras obrigações   | <u>(6.078)</u>       | <u>(10.128)</u>         |
| <b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>         | <u>(39.080)</u>      | <u>(9.418)</u>          |
| <b>Fluxos de caixa das atividades de investimentos</b>            |                      |                         |
| Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível              | <u>(63)</u>          | <u>(1.064)</u>          |
| <b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos</b>     | <u>(63)</u>          | <u>(1.064)</u>          |
| <b>Fluxos de caixa das atividades de financiamentos</b>           |                      |                         |
| Adiantamento para futuro aumento de capital                       | <u>32.423</u>        | <u>30.832</u>           |
| <b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos</b> | <u>32.423</u>        | <u>30.832</u>           |
| <b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b> | (6.720)              | 20.350                  |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício</b>       | <u>34.224</u>        | <u>13.874</u>           |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</b>        | <u><u>27.504</u></u> | <u><u>34.224</u></u>    |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Empresa Municipal de Urbanização – EMURB**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

#### **1 Contexto operacional**

A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB ("Empresa" ou "EMURB") é uma empresa pública sob a forma de sociedade civil de fins econômicos, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, cuja constituição foi autorizada pela Lei Municipal no.7.670, de 24 de novembro de 1971.

A Empresa é dotada de personalidade jurídica de direito privado com patrimônio próprio, autonomia administrativa e capital exclusivamente público, tem como objeto fundamental, a execução de programas e obras de desenvolvimento urbano, obedecendo a planos elaborados de acordo com os órgãos próprios da Prefeitura Municipal de São Paulo – PMSP e aprovados previamente pela Câmara Municipal, compreendendo a reurbanização de áreas em processo de transformação, ou em vias de deterioração; a urbanização de áreas não ocupadas; a recuperação e reciclagem de edifícios em processo de deterioração, ou inadequação de uso do ponto de vista urbano; a implantação e exploração econômica, inclusive publicitária, de equipamentos urbanos e atividades complementares, e a prestação de serviços ou execução de obras para a administração pública.

A Empresa obtém suas receitas de serviços prestados na administração de obras contratadas pela Prefeitura, por meio da remuneração sobre as obras executadas nas Operações Urbanas, pela gestão da concessão dos benefícios conferidos pelas Leis no. 13.260/01 e no. 13.769/04, com a venda de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC's), da locação de imóveis próprios, da subpermissão de uso de imóveis para exploração de estacionamentos e, ainda, da exploração publicitária em equipamentos urbanos.

A EMURB, nesse contexto, está inserida nas atividades de seu controlador para sua continuidade operacional e o capital da Empresa poderá ser aumentado por ato do Executivo, mediante a incorporação de dotações orçamentárias que lhe forem consignadas, de reservas e de lucros decorrentes de suas atividades ou pela transferência de bens imóveis municipais.

A Empresa é tributada por Imposto Sobre Serviços – ISS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e Programa de Formação ao Patrimônio do Servidor Público – PASEP. Adicionalmente, a EMURB apura o Imposto de Renda – IRPJ e Contribuição Social – CSLL com base no lucro real.

No dia 8 de dezembro de 2009, foi publicada a Lei no. 15.506 que autorizou a cisão parcial da Empresa. Essa Lei autorizou o Executivo a realizar a cisão, com isso a Empresa passará a ser denominada São Paulo Urbanismo - SP-Urbanismo, na qualidade de empresa pública cindida, e São Paulo Obras - SP-Obras, na qualidade de empresa pública cindida, com prazos de duração indeterminados.

## **Empresa Municipal de Urbanização – EMURB**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

As pessoas jurídicas criadas serão constituídas sob a forma de sociedade simples. O capital social das empresas será distribuído de modo que à SP-Urbanismo deverá corresponder 2% das quotas sociais da SP-Obras, e a esta, 2% das quotas sociais da primeira, cabendo à Prefeitura Municipal de São Paulo, em ambos os casos, 98% do capital social total de cada empresa.

O Decreto do Poder Executivo aprovará os respectivos estatutos, que definirão as demais medidas e atos necessários à constituição, instalação e funcionamento de cada uma das empresas.

## **2 Apresentação das demonstrações financeiras**

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Empresa em 25 de março de 2010.

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

As principais práticas contábeis adotadas na elaboração destas demonstrações financeiras correspondem às normas e orientações que estão vigentes para as demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2009, que serão diferentes daquelas que serão utilizadas para elaboração das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2010, conforme descrito na Nota 4.

Na elaboração das demonstrações financeiras, é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. As demonstrações financeiras da Empresa incluem, portanto, estimativas referentes à seleção das vidas úteis do ativo imobilizado, provisões necessárias para passivos contingentes, determinações de provisões para imposto de renda e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

Foram efetuadas as seguintes correções de erros contábeis no patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2008 e de 2007 e na demonstração do resultado relativa ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008, para adequar sua apresentação às práticas contábeis adotadas no Brasil:

## Empresa Municipal de Urbanização – EMURB

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

| Descrição   | Patrimônio líquido<br>(passivo a descoberto) |            | Prejuízo do<br>exercício findo<br>em 31/12/2008 |
|---|--|------------|---|
|   | 31/12/2007                                   | 31/12/2008 |   |
| Saldo originalmente apresentado   | (116.275)                                    | (118.711)  | (2.039)   |
| i Baixa de valores a receber da Prefeitura Municipal de São Paulo   | (10.887)                                     | (11.606)   | (719)   |
| ii Tributos incidentes sobre a reserva de reavaliação de bens depreciables de anos anteriores               | (3.790)                                      | (3.605)    | 185   |
| iii Tributos diferidos ativos sobre prejuízos fiscais (limitados a 30% dos tributos diferidos passivos)     | 1.137  | 1.082      | (55)  |
| iv Depreciação não registrada de edificações  | (588)  | (735)      | (147)   |
| v Baixa da reserva de reavaliação efetuada no resultado   |  |            | (397)   |
| vi Contrato de manutenção de folha de pagamento em instituição financeira reconhecido integralmente em 2006 | (728)  | (455)      | 273   |
| Total dos ajustes   | (14.856)                                     | (15.319)   | (860)   |
| Saldo ajustado  | (131.131)                                    | (134.030)  | (2.899)   |

Apresentamos abaixo uma breve descrição dos ajustes realizados para corrigir as demonstrações financeiras. Os ajustes identificados abaixo foram apurados e reconhecidos no respectivo exercício de competência, conforme requerido pela norma contábil NPC 12 – Práticas contábeis, mudanças nas estimativas contábeis e correção de erros.

- (i) A Empresa possui valores a receber da Prefeitura Municipal de São Paulo – PMSP referentes a comissões, notas de débitos, programas de terceiros em execução e aluguéis. A PMSP é a controladora da Empresa. Em 2009, em virtude da não confirmação dos valores a receber pela PMSP a administração da Empresa resolveu constituir provisão para créditos de liquidação duvidosa para os valores em aberto de 2009 e de 2008 que não foram recebidos até março de 2010.

## Empresa Municipal de Urbanização – EMURB

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

- (ii) Em 2004, a EMURB procedeu à reavaliação do ativo imobilizado registrando a reserva de reavaliação em conta de patrimônio líquido, porém não apurou nem constituiu a respectiva provisão para imposto de renda e contribuição social incidente sobre a reavaliação de bens depreciables em função de não existir a intenção de venda desses ativos. Em 2009, foi constituída provisão para o imposto de renda (25%) e contribuição social (9%) sobre a reavaliação desses bens.
- (iii) A EMURB contabilizou no ativo não circulante imposto de renda e contribuição social diferidos ativo sobre prejuízos fiscais e base negativa, considerando o limite de 30%, conforme normas fiscais.
- (iv) A Empresa não estava depreciando as edificações que estavam cedidas para utilização de atividades públicas do Município de São Paulo. Em 2009, foi realizada apuração desses valores e contabilizados nos respectivos exercícios.
- (v) A realização da reserva de reavaliação estava sendo contabilizada em contrapartida do resultado do exercício, ao invés de prejuízos acumulados. Este fato aumentava o resultado do exercício de forma incorreta. Em 2009, esses valores foram ajustados.
- (vi) Em 2006, a Empresa reconheceu no resultado do exercício R\$ 1.230, relativo ao contrato de manutenção da folha de pagamento com instituição financeira, que tem vigência até 16 de setembro de 2010, e cuja realização está vinculada a esse período contratual. Consequentemente, o patrimônio líquido e o passivo da Empresa não estavam sendo apresentados adequadamente. Em 2009, a EMURB contabilizou os valores respeitando a vigência do contrato e competência das receitas.
- (vii) As novas práticas contábeis introduzidas pela Lei no.11.638/07, Medida Provisória no. 449/08 (Convertida na Lei 11.941/09) e pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC encontravam-se em fase de avaliação e mensuração pela administração, não tendo sido considerados integralmente nas demonstrações financeiras da Empresa em 31 de dezembro de 2008. Adicionalmente, a administração estava avaliando a implementação de controles analíticos para elaboração da demonstração do fluxo de caixa. Consequentemente, essa demonstração não havia sido apresentada. Em 2009, a administração avaliou os pronunciamentos técnicos vigentes, bem como divulgou a demonstração do fluxo de caixa.

## **Empresa Municipal de Urbanização – EMURB**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

- (viii) A EMURB havia registrado acordos de processos a pagar para a Companhia Energética de São Paulo – CESP. Como esses valores não se encontravam conciliados com a posição da CESP, a EMURB iniciou processo de análise e discussão com a CESP para a conciliação e reclassificação dos respectivos valores. Em 2009, grande parte da dívida foi renegociada e paga com a CESP, restando uma parcela da dívida que foi confirmada pela CESP e está devidamente registrada pela Empresa. A referida conciliação não identificou ajustes relacionados a exercícios anteriores.
- (ix) Os terrenos e edificações, anteriormente classificados em Investimentos, foram reclassificados para Imobilizado.

### **3 Descrição das principais práticas contábeis**

As principais práticas contábeis adotadas na elaboração dessas demonstrações financeiras estão descritas a seguir:

#### **(a) Caixa e equivalentes de caixa**

As aplicações financeiras são os recursos a serem utilizados nas operações urbanas e nas operações próprias da Empresa, registradas ao custo, acrescido por rendimentos auferidos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

#### **(b) Contas a receber**

As contas a receber são avaliadas no momento inicial pelo valor presente e deduzidas da provisão para créditos de liquidação duvidosa. A provisão para créditos de liquidação duvidosa é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que os clientes não serão capazes de liquidar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. O valor da provisão é a diferença entre o valor contábil e o valor recuperável.

#### **(c) Imobilizado**

Os terrenos e edificações foram incorporados ao patrimônio da Empresa através da integralização de capital pela Prefeitura do Município de São Paulo e são demonstrados pelo valor reavaliado, com base em avaliações efetuadas em dezembro de 2003 por avaliadores independentes, deduzida a subsequente depreciação para edificações alugadas.

## Empresa Municipal de Urbanização – EMURB

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

Edificações em uso compreendem principalmente os andares do Edifício Martinelli, em uso pela Empresa, e são demonstrados pelo valor reavaliado, com base em avaliações efetuadas em dezembro de 2003 por avaliadores independentes, deduzida a subsequente depreciação para edifícios.

A parcela da reserva de reavaliação referente a edifícios é transferida para prejuízos acumulados na mesma proporção em que os edifícios são depreciados. A parcela sobre terrenos somente será transferida para prejuízos acumulados quando os terrenos forem alienados.

Os demais bens integrantes do ativo imobilizado são demonstrados ao custo histórico de aquisições, corrigidos monetariamente até 31 de dezembro de 1995.

A depreciação é calculada pelo método linear, de acordo com as taxas divulgadas na Nota 8.

Ganhos e perdas em alienações são determinados pela comparação dos valores de alienação com o valor contábil e são incluídos no resultado. Quando os ativos reavaliados são vendidos, os valores incluídos na reserva de reavaliação são transferidos para prejuízos acumulados.

#### (d) Intangível

Licenças adquiridas de programas de computador são capitalizadas e amortizadas ao longo de sua vida útil estimada, pelas taxas descritas na Nota 9.

#### (e) Redução ao valor recuperável de ativos

O imobilizado e outros ativos não circulantes, inclusive os ativos intangíveis, são revistos anualmente para se identificar evidências de perdas não recuperáveis, ou ainda, sempre que eventos ou alterações nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Quando este for o caso, o valor recuperável é calculado para verificar se há perda. Quando houver perda, ela é reconhecida pelo montante em que o valor contábil do ativo ultrapassa seu valor recuperável, que é o maior entre o preço líquido de venda e o valor em uso de um ativo. Para fins de avaliação, os ativos são agrupados no menor grupo de ativos para o qual existem fluxos de caixa identificáveis separadamente.

#### (f) Provisão para contingências

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação das contingências ativas e passivas são efetuados de acordo com os seguintes critérios:

- . Ganhos contingentes - não são reconhecidos contabilmente.

## Empresa Municipal de Urbanização – EMURB

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

Contingências passivas – são provisionadas levando em conta a opinião da administração, sempre que a perda for avaliada como provável, o que ocasionaria uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações, e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. As contingências passivas classificadas como perdas possíveis não são provisionadas, sendo divulgadas em nota, e as classificadas como de perda remota não requerem provisão e divulgação.

#### **(g) Credores de projetos urbanos**

Registra os recursos administrados pela Empresa para a Prefeitura Municipal de São Paulo em Operações Urbanas (Nota 11). Os rendimentos financeiros dos recursos aplicados são registrados em contrapartida dessa conta.

#### **(h) Desapropriações e acordos de processos a pagar**

As desapropriações indiretas são contabilizadas com base em valores preconizados por perícia judicial, ou determinados por sentença, acórdão ou termo de emissão de posse, atualizados monetariamente.

#### **(i) Imposto de renda e contribuição social**

A Empresa registra a provisão para imposto de renda e contribuição social diferidos passivos sobre a reserva de reavaliação contabilizada.

A Empresa possui créditos tributários sobre prejuízos fiscais, bases negativas de contribuição social e sobre adições temporárias de, aproximadamente, R\$ 60.000. Desse montante, R\$ 1.026 foram reconhecidos em 31 de dezembro de 2009 (2008 – R\$ 1.082), correspondentes a 30% dos tributos diferidos passivos, que podem ser compensados em caso de exigibilidade desses tributos (Nota 7).

#### **(j) Outros ativos circulante e realizável a longo prazo**

São apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidos. Quando requerido, os elementos do ativo decorrentes de operações de longo prazo são ajustados a valor presente, sendo os demais ajustados quando houver efeito relevante.

## **Empresa Municipal de Urbanização – EMURB**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

#### **(k) Outros passivos circulante e não circulante**

Os demais passivos circulante e não circulante são demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

#### **(l) Reconhecimento de receita**

A receita compreende comissões sobre recursos investidos e serviços prestados reconhecidas pelo regime de competência.

#### **4 Normas e interpretações de normas que ainda não estão em vigor**

As normas e interpretações de normas relacionadas a seguir, foram publicadas e são obrigatórias para os exercícios sociais iniciados em ou após 1o. de janeiro de 2010. Além dessas, também foram publicadas outras normas e interpretações que alteram as práticas contábeis adotadas no Brasil, dentro do processo de convergência com as normas internacionais. As normas a seguir são apenas aquelas que poderão (ou deverão) impactar as demonstrações financeiras da Empresa de forma mais relevante. Nos termos dessas novas normas, as cifras do exercício de 2009, aqui apresentadas, deverão ser reapresentadas para fins de comparação. A Empresa não adotou antecipadamente essas normas no exercício findo em 31 de dezembro de 2009.

- . CPC 23 – Políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erros
- . CPC 25 – Provisões, passivos e ativos contingentes
- . CPC 27 – Ativo imobilizado
- . CPC 28 – Propriedade para investimento
- . CPC 30 – Receitas
- . CPC 37 – Adoção inicial das normas internacionais de contabilidade
- . CPC 38 – Instrumentos financeiros: reconhecimento e mensuração
- . CPC 39 – Instrumentos financeiros: apresentação
- . CPC 40 – Instrumentos financeiros: evidenciação
- . ICPC 10 – Esclarecimentos sobre os CPC 27 e CPC 28.

## Empresa Municipal de Urbanização – EMURB

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 5 Caixa e equivalentes de caixa

|  | <u>2009</u>    | <u>2008</u>    |
|--|----------------|----------------|
| EMURB                                      |                |                |
| Caixa e bancos                             | 793            | 4.751          |
| Aplicações financeiras                     | 26.711         | 29.473         |
|  | <u>27.504</u>  | <u>34.224</u>  |
| Operações Urbanas                          |                |                |
| Aplicações financeiras – Operações Urbanas | 623.961        | 545.746        |
|  | <u>623.961</u> | <u>545.746</u> |

As aplicações referem-se a fundos de investimento que acompanham basicamente a variação dos depósitos interfinanceiros, com liquidez imediata.

#### 6 Contas a receber

|   | <u>2009</u>   | <u>2008</u><br>(Nota 2) |
|---|---------------|-------------------------|
| Contas a receber (a)                              | 9.476         | 822                     |
| Contas a receber – Operações Urbanas (b)          | 11.167        | 14.679                  |
| Notas de débito a receber (c)                     | 2.736         | 7.109                   |
| Receita de serviços a receber (d)                 | 1.017         | 1.616                   |
| Receita de aluguéis a receber                     | 1.572         | 1.301                   |
| Receitas a faturar (e)                            | 811           | 3.036                   |
| Programas de terceiros em execução (f)            | 5.582         | 42                      |
| Acordo PMSP – Portaria 32 SF (g)                  | 2.463         | 1.972                   |
| Outras contas a receber                           | 34            | 1.556                   |
| (-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa | (5.817)       | (3.803)                 |
|   | <u>29.041</u> | <u>28.330</u>           |

- (a) A EMURB é gerenciadora de projetos de Operações Urbanas, cuja arrecadação das contrapartidas é estabelecida em Leis Municipais, recebendo por conta dessa prestação de serviços remuneração prevista na normatização legal que rege cada programa. Além disso, o valor inclui remuneração correspondente ao Contrato no. 0160591000 e aditivos referentes ao programa de instalação, manutenção e exploração publicitária em relógios-termômetros.

## Empresa Municipal de Urbanização – EMURB

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (b) Parcelas de contrapartida financeira a serem recebidas pelas Operações Urbanas.
- (c) Valores a serem recebidos da Prefeitura do Município de São Paulo - PMSP, referentes às faturas de fornecedores relativas às medições das obras em andamento, incluídas em conta de Fornecedores, no passivo circulante.
- (d) Valores relativos a remuneração sobre prestação de serviços à Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP (item c).
- (e) Remuneração sobre prestação de serviços à Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP lançados por competência.
- (f) Obras de terceiros em execução: construção de escolas a faturar com a Prefeitura do Município de São Paulo - PMSP.
- (g) Parcelas a serem recebidas até 2010 de acordo com a Portaria SF 32/05 com a Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP.

#### 7 Créditos e valores a receber

|   | <u>2009</u>    | <u>2008</u><br>(Nota 2) |
|---|----------------|-------------------------|
| Depósitos judiciais e processos a receber         | 404            | 453                     |
| Penhoras  | 1.311          | 1.877                   |
| Créditos junto a PMSP                             | 5.392          | 5.392                   |
| Acordo PMSP – SF 32                               | 2.411          | 3.617                   |
| Tributos a recuperar                              | 1.026          | 1.082                   |
| (-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa | <u>(7.803)</u> | <u>(7.803)</u>          |
|   | <u>2.741</u>   | <u>4.618</u>            |

## Empresa Municipal de Urbanização – EMURB



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008  
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

| 8 | Imobilizado | (a) Composição do saldo           |                  |                       |               | Taxas anuais de depreciação - % |           |
|---|-------------|-----------------------------------|------------------|-----------------------|---------------|---------------------------------|-----------|
|   |             | Descrição                         | Custo reavaliado | 2009                  |               |                                 | 2008      |
|   |             |                                   |                  | Depreciação acumulada | Líquido       | Líquido                         |           |
|   |             | Terrenos                          | 34.515           |                       | 34.515        | 34.515                          |           |
|   |             | Terrenos – Terminal de cargas     | 12.214           |                       | 12.214        | 12.214                          |           |
|   |             | Edificações (i)                   | 3.387            | (882)                 | 2.505         | 2.652                           | 3,3       |
|   |             | Edificações alugadas              | 5.219            | (1.044)               | 4.175         | 4.349                           | 2,8       |
|   |             | Edificações em uso                | 5.693            | (1.339)               | 4.354         | 4.577                           | 3,3 a 6,7 |
|   |             | Instalações                       | 308              | (190)                 | 118           | 112                             | 10,0      |
|   |             | Equipamentos de informática       | 1.393            | (1.009)               | 384           | 529                             | 20,0      |
|   |             | Móveis e utensílios               | 1.158            | (811)                 | 347           | 352                             | 10,0      |
|   |             | Aparelhos e instrumentos técnicos | 428              | (414)                 | 14            | 19                              | 12,5      |
|   |             | Outros                            | 101              | (44)                  | 57            | 57                              |           |
|   |             |                                   | <b>64.414</b>    | <b>(5.733)</b>        | <b>58.683</b> | <b>59.376</b>                   |           |

(i) As Edificações estão cedidas para utilização de atividades públicas do Município de São Paulo.

A administração está avaliando fortemente a aplicação do custo atribuído para os itens do ativo imobilizado, conforme disposto no CPC 37 – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade.

| (b) Movimentação              | 2009 |               | 2008 |               |
|-------------------------------|------|---------------|------|---------------|
|                               |      |               |      |               |
| No início do exercício        |      | 59.376        |      | 59.538        |
| (+) Adições                   |      | 63            |      | 587           |
| (-) Baixas                    |      | (756)         |      | (10)          |
| (-) Depreciações no exercício |      |               |      | (739)         |
| No fim do exercício           |      | <b>58.683</b> |      | <b>59.376</b> |

## Empresa Municipal de Urbanização – EMURB

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### (c) Reserva de reavaliação

A EMURB procedeu em dezembro de 2003 a reavaliação dos seus imóveis (terrenos e benfeitorias), em consonância com as práticas contábeis vigentes à época. Os trabalhos de reavaliação foram concluídos e homologados em reunião da Diretoria Executiva – DIE realizada em 26 de janeiro de 2004. A contabilização das reavaliações ocorreu em janeiro de 2004.

Os serviços técnicos foram realizados por empresa especializada em avaliações patrimoniais. A administração não possui planos de alienação ou baixa de tais bens reavaliados. O imposto de renda e contribuição social sobre a reserva de reavaliação estão registrado no passivo não circulante e a alíquota de 34%.

#### 9 Intangível

|                           | <u>2009</u>  | <u>2008</u>  |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Sistemas de informática   | 1.325        | 1.325        |
| (-) Amortização acumulada | <u>(717)</u> | <u>(526)</u> |
|                           | <u>608</u>   | <u>799</u>   |

A amortização do período é contabilizada em Despesas Gerais e Administrativas, na demonstração do resultado.

#### 10 Fornecedores

O saldo de fornecedores encontra-se distribuído da seguinte forma:

|                                      | <u>2009</u>   | <u>2008</u>   |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Fornecedores (a)                     | 16.434        | 15.721        |
| Fornecedores – Operações urbanas (b) | 11.845        | 3.781         |
| Depósitos judiciais (c)              |               | <u>2.079</u>  |
|                                      | <u>28.279</u> | <u>21.581</u> |

(a) Obrigações com prestadores de serviços relacionados a execução do orçamento da Prefeitura do Município de São Paulo.

## Empresa Municipal de Urbanização – EMURB

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (b) Obrigações com prestadores de serviços relacionados a Operações Urbanas, nas quais a EMURB é a gerenciadora dos projetos e cuja arrecadação das contrapartidas é estabelecida em Leis Municipais, recebendo por conta dessa prestação de serviços remuneração prevista na normatização legal que rege cada programa.
- (c) Refere-se a depósito inicial da ação de desapropriação de terceiros que encontrava-se em discussão no âmbito judicial para execução de obras da Operação Urbana Água Espreada. Valor depositado em 09 de janeiro de 2009 e liquidado no exercício de 2009.

#### 11 Credores de projetos urbanos

A EMURB atua como gestora junto à Prefeitura do Município de São Paulo em Operações Urbanas. Para refletir em seu plano de contas o cumprimento de sua função gestora, registra na rubrica “Credores de Projetos Urbanos”, os custos incorridos e os recursos recebidos e os valores obtidos com a emissão de “Certificados de Potencial Adicional de Construção” - CEPACs, com base no Decreto Municipal no. 44.844 de 14 de junho de 2004.

As operações urbanas aprovadas pela Câmara Municipal de São Paulo são as seguintes:

- a) Lei Municipal 11.774 de 18 de maio de 1995 - Operação Urbana Água Branca;  
 b) Lei Municipal 12.349 de 06 de junho de 1997 - Operação Urbana Centro;  
 c) Lei Municipal 13.260 de 28 de dezembro de 2001 - Operação Urbana Água Espreada; e  
 d) Lei Municipal 13.769 de 26 de janeiro de 2004 - Operação Urbana Faria Lima.

|                                 | <u>2009</u>    | <u>2008</u>    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Operação Urbana – Água Branca   | 75.688         | 66.172         |
| Operação Urbana – Centro        | 19.149         | 18.221         |
| Operação Urbana – Água Espreada | 187.302        | 301.249        |
| Operação Urbana – Faria Lima    | 341.047        | 165.813        |
|                                 | <u>623.186</u> | <u>551.455</u> |

## Empresa Municipal de Urbanização – EMURB

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

As operações urbanas estão registradas no balanço patrimonial da EMURB da seguinte forma:

|                                    | <u>2009</u>    | <u>2008</u>    |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ativo - Operações urbanas</b>   |                |                |
| Caixa e equivalentes de caixa      | 623.961        | 545.746        |
| Contas a receber                   | <u>11.167</u>  | <u>14.679</u>  |
|                                    | <u>635.128</u> | <u>560.425</u> |
| <br>                               |                |                |
| <b>Passivo - Operações urbanas</b> |                |                |
| Fornecedores                       | 11.845         | 3.781          |
| Credores de projetos urbanos       | 623.186        | 551.455        |
| Depósitos judiciais                |                | 2.079          |
| Obrigações fiscais                 | 97             | 1.170          |
| Cauções                            |                | <u>1.940</u>   |
|                                    | <u>635.128</u> | <u>560.425</u> |

## 12 Obrigações fiscais

As obrigações fiscais são constituídas principalmente por Imposto Sobre Serviços - ISS, Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, Contribuição para Financiamento da Seguridade Nacional - COFINS, Programa de Integração Social – PIS e Programa de Formação do Patrimônio do Servidor Público – PASEP a recolher e estão distribuídas da seguinte forma:

|  | <u>2009</u>  | <u>2008</u>  |
|--|--------------|--------------|
| Obrigações fiscais – Operações Urbanas | 97           | 1.170        |
| Obrigações fiscais – EMURB             | <u>5.667</u> | <u>5.269</u> |
|  | <u>5.764</u> | <u>6.439</u> |

## Empresa Municipal de Urbanização – EMURB

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 13 Obrigações sociais

|                                      | <u>2009</u>  | <u>2008</u>  |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Circulante                           |              |              |
| Obrigações sociais                   | 1.187        | 955          |
| Provisão para férias                 | 2.197        | 2.206        |
|                                      | <u>3.384</u> | <u>3.161</u> |
| Não circulante                       |              |              |
| Acordo para parcelamento de INSS (i) | 6.502        | 6.273        |
| Acordo IPTU                          | 54           | 57           |
|                                      | <u>6.556</u> | <u>6.330</u> |

- (i) Com base na Lei municipal no. 13.405 de 08/08/2002 e do ofício no. 099/SFG/2003, a Prefeitura formalizou um acordo que consolidou a dívida do município junto ao INSS abrangendo as empresas municipais para pagamento em 240 (duzentos e quarenta) meses na conformidade da IN/INSS no. 63 de 15/01/2002, beneficiando por consequência a EMURB que obteve um prazo maior para amortização, passando ainda a ser devedora diretamente da PMSP.

#### 14 Desapropriações e acordos de processos a pagar

|  | <u>2009</u>   | <u>2008</u>   |
|--|---------------|---------------|
| Circulante   |               |               |
| Companhia Energética de São Paulo – CESP (i)         | 18.624        | 33.549        |
| Terminal Fernão Dias – Ministério Público 42/94 (ii) | 9.913         | 8.628         |
| Outros acordos e parcelamentos a pagar               | 150           | 212           |
|  | <u>28.687</u> | <u>42.389</u> |
| Não circulante                                       |               |               |
| Companhia Energética de São Paulo - CESP (i)         |               | <u>17.115</u> |

- (i) Refere-se à parcela no. 08/08 da dívida com a CESP - Cia Energética de São Paulo a vencer no próximo exercício conforme acordo firmado no processo 413/90. A referida dívida teve sua origem na desapropriação indireta de área da CESP localizada na Avenida Paulista. Em 2009, houve renegociação com a CESP e grande parte da dívida foi quitada restando a parcela 8 a ser paga em 2010.

- (ii) Acordo sobre Ação Civil do Ministério Público processo 42/94, relacionado ao Terminal Fernão Dias.

## Empresa Municipal de Urbanização – EMURB

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

### 15 Outras Obrigações

O saldo de outras obrigações é constituído principalmente por provisões para passivos contingentes relacionados a ações cíveis e trabalhistas. Essas provisões foram constituídas levando em consideração: a opinião da administração; a natureza das ações; similaridade com processos anteriores e complexidade. Sempre que a perda for avaliada como provável, a EMURB constitui provisão para 100% do montante estimado de perda.

| <b>Descrição</b>                                  | <b>2009</b>   | <b>2008</b>   |
|---|---------------|---------------|
| <b>Circulante</b>                                 |               |               |
| Provisão para contingências – Cíveis              | 17.349        | 16.221        |
| Provisão para contingências – Trabalhistas        | 1.583         | 1.484         |
| Convênios BID/PMSP                                | 1.958         | 2.727         |
| Cauções – Operações urbanas                       |               | 1.940         |
| Renda a apropriar                                 | 182           | 273           |
| Outros  | 118           | 134           |
|   | <u>21.190</u> | <u>22.779</u> |
| <b>Não circulante</b>                             |               |               |
| Tributos diferidos sobre a reserva de reavaliação | 3.420         | 3.605         |
| Outras (i)  | 2.242         | 3.260         |
|   | <u>5.662</u>  | <u>6.865</u>  |

(i) Referem-se a compromissos a pagar cujos recursos das empresas contratadas para obras estão vinculados a repasses de Secretarias Municipais, através do Tesouro Municipal, de acordo com a portaria SF no. 032/05.

A movimentação da provisão para contingências está demonstrada a seguir:

|                        | <b>2009</b>   | <b>2008</b>   |
|------------------------|---------------|---------------|
| No início do exercício | 17.705        | 23.632        |
| Adições                | 3.286         | 989           |
| Baixas/liquidações     | (2.059)       | (6.916)       |
| No fim do exercício    | <u>18.932</u> | <u>17.705</u> |

A EMURB tem ações de naturezas tributária, cível e trabalhista, envolvendo riscos de perda classificados pela administração como possíveis, para as quais não há provisão constituída, cujos valores estimados totalizam, aproximadamente, R\$ 40.000.

## Empresa Municipal de Urbanização – EMURB

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

A EMURB está revisando o processo e os procedimentos adotados pela sua área jurídica para a definição de riscos contingenciais e, conseqüentemente, para aprimorar a geração de informações que permitam a apuração da respectiva provisão para contingências de acordo com os parâmetros determinados na norma NBC T 11.15 do CFC – Conselho Federal de Contabilidade.

### 16 Patrimônio líquido

#### (a) Capital social subscrito

O capital encontra-se totalmente subscrito pela Prefeitura do Município de São Paulo.

#### (b) Reserva de Reavaliação

A realização da reserva de reavaliação, constituída em 2003, é realizada com base nas depreciações, baixas ou alienações dos respectivos bens avaliados.

### 17 Adiantamentos para futuro aumento de capital

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e de 2008 foram aprovados pela Prefeitura do Município de São Paulo os seguintes adiantamentos para futuro aumento de capital:

| <u>Data</u> | <u>Valor</u>  | <u>Descrição</u>                               |
|-------------|---------------|--|
| 30/01/2008  | 14.832        | Aprovado pelo Decreto no. 49.093 de 26/12/2007 |
| 01/07/2008  | 16.000        | Aprovado pelo Decreto no. 49.093 de 26/12/2007 |
|             | <u>30.832</u> |  |
| 16/02/2009  | 5.196         | Dotação inicial - Orçamento                    |
| 19/06/2009  | 1.000         | Dotação inicial - Orçamento                    |
| 03/08/2009  | 1.000         | Dotação inicial - Orçamento                    |
| 31/08/2009  | 227           | Dotação inicial - Orçamento                    |
| 28/12/2009  | 25.000        | Aprovado pelo Decreto no. 51.129 de 18/12/2009 |
|             | <u>32.423</u> |  |

## Empresa Municipal de Urbanização – EMURB

Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008  
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

### 18 Partes relacionadas

#### (a) Saldos com a Prefeitura Municipal de São Paulo:

|   | <u>2009</u>     | <u>2008</u>     |
|---|-----------------|-----------------|
| Contas a receber (Nota 5)                         |                 | (Nota 2)        |
| Notas de débito a receber                         | 2.736           | 7.109           |
| Receita de serviços a receber                     | 1.017           | 1.616           |
| Receita de aluguéis a receber                     | 1.524           | 1.194           |
| Receitas a faturar                                | 811             | 3.036           |
| Programas de terceiros em execução                | 5.582           | 42              |
| Acordo do PMSP – SF 32 – circulante               | 2.463           | 1.972           |
| Créditos e valores a receber (Nota 6)             |                 |                 |
| Créditos junto a PMSP – não circulante            | 5.392           | 5.392           |
| Acordo PMSP – SF 32 – não circulante              | 2.411           | 3.618           |
| (-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa | <u>(13.620)</u> | <u>(11.606)</u> |
|   | <u>8.316</u>    | <u>12.373</u>   |

#### (b) Remuneração do pessoal chave da administração

O pessoal chave da administração inclui conselheiros administrativos, conselheiros fiscais e diretores. A remuneração paga ou a pagar por serviços durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2009 foi de R\$ 2.903 (2008 – R\$ 2.179).

### 19 Receita operacional bruta

|  | <u>2009</u>   | <u>2008</u>   |
|--|---------------|---------------|
| Taxa de administração da operação urbana | 21.481        | 19.656        |
| Taxa de administração de obras           | 8.909         | 10.238        |
| Serviços prestados (Equipe interna)      | 2.447         | 6.606         |
| Uso público de relógios-termômetros      | <u>2.841</u>  | <u>2.785</u>  |
|  | <u>35.678</u> | <u>39.285</u> |

## Empresa Municipal de Urbanização – EMURB

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

### 20 Despesas gerais e administrativas

|                               | <u>2009</u>   | <u>2008</u>   |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Pessoal                       | 27.771        | 30.126        |
| Serviços de terceiros         | 2.914         | 2.516         |
| Serviços de terceiros – obras | 1.824         | 2.419         |
| Condomínios e depreciações    | 1.747         | 1.617         |
| Impostos e taxas              | 1.074         | 1.082         |
| Outras                        | 1.401         | 1.697         |
|                               | <u>36.731</u> | <u>39.457</u> |

### 21 Instrumentos financeiros

#### (a) Identificação e valorização dos instrumentos financeiros

A Empresa opera com diversos instrumentos financeiros, com destaque para aplicações financeiras, contas a receber de clientes e contas a pagar a fornecedores. A EMURB não opera com instrumentos financeiros derivativos especulativos.

Considerando a natureza dos instrumentos, o valor justo é basicamente determinado pela aplicação do método do fluxo de caixa descontado. Os valores registrados no ativo e no passivo circulante têm liquidez imediata ou vencimento, em sua maioria, em prazos inferiores a três meses. Considerando o prazo e as características desses instrumentos, que são sistematicamente renegociados, os valores contábeis aproximam-se dos valores justos.

#### (b) Aplicações financeiras, contas a receber, outros ativos circulantes e contas a pagar

Os valores contabilizados aproximam-se dos de realização ou liquidação.

#### (c) Política de gestão de riscos financeiros

A EMURB possui e segue política de gerenciamento de risco, que orienta em relação a transações e requer a diversificação de transações e contrapartidas. Nos termos dessa política, a natureza e a posição geral dos riscos financeiros é regularmente monitorada e gerenciada a fim de avaliar os resultados e o impacto financeiro no fluxo de caixa. Também são revistos, periodicamente, os limites de crédito e a qualidade das contrapartes.

## **Empresa Municipal de Urbanização – EMURB**

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

### **(d) Risco de crédito**

A Empresa considera o nível de risco de crédito a que está disposta a se sujeitar no curso de seus negócios, sendo os principais valores a receber da Prefeitura Municipal de São Paulo.

No que diz respeito às aplicações financeiras, a EMURB tem como política trabalhar com instituições de primeira linha.

### **(e) Risco de liquidez**

É o risco de a Empresa não dispor de recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos.

Para administrar a liquidez do caixa, são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela área de Tesouraria.

## **22 Seguros**

A Empresa não possui seguros relevantes contratados em 31 de dezembro de 2009.

## **23 Eventos subsequentes**

- (a) Em 18 de Março de 2010, a Prefeitura Municipal de São Paulo, através de publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo, com base nos Decretos no. 42.810/03 e no. 46.714/05, autorizou a emissão de nota de empenho de R\$ 16.500 a favor da EMURB na forma de adiantamento para futuro aumento de capital. Esse recurso será aplicado na quitação do acordo judicial no. 413/90, tendo como favorecida a Companhia Energética de São Paulo - CESP. Os recursos serão disponibilizados em 25 de Março de 2010 e serão futuramente integralizados ao capital da EMURB.

## **Empresa Municipal de Urbanização – EMURB**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

(b) Com o objetivo de concretizar a cisão descrita na Nota 1, a administração implementou as seguintes ações:

- Definição das atividades a serem executadas pela SP-Urbanismo e SP-Obras;
- Definição do acervo líquido a ser transferido a SP-Obras;
- Contratação de auditor independente para preparação do laudo de avaliação do acervo líquido formado por determinados ativos e passivos apurado por meio de livros contábeis em 31 de dezembro de 2009;
- Elaboração do protocolo de justificativa da cisão;
- Destinação dos recursos registrados em adiantamentos para futuro aumento de capital, que em 31 de dezembro de 2009 totalizam R\$ 162.750.

A cisão será concretizada através da aprovação do conselho de administração, registro dos atos no 3º Cartório de Registro de Títulos e Documentos e segregação efetiva das atividades durante os próximos meses.

**MARCELO CARDINALE BRANCO**  
Presidente

**CAROLINA MORETTI FONSECA**  
Diretora Administrativa e Financeira

**MARCOS LODEIRO MARTINS**  
Gerente Financeiro e de Contabilidade

**ADRIANA NUNES CONCEIÇÃO CORRÊA**  
Contadora CRC 1SP – 162.925/O-6

\* \* \*