

Demonstrações Financeiras

São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo

31 de dezembro de 2011 e 2010
com Relatório dos Auditores Independentes sobre as
Demonstrações Financeiras

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e 2010

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços patrimoniais.....	3
Demonstrações do resultado	5
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	6
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras	8

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores
São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo
São Paulo – SP

Examinamos as demonstrações financeiras da São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2011 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo em 31 de dezembro de 2011, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Ênfase

Chamamos a atenção para a Nota 1 às demonstrações financeiras, que descreve que a Empresa tem apurado prejuízos em suas operações, apresentou excesso de passivos sobre ativos circulantes no encerramento do exercício no montante de R\$41.402 mil, bem como depende de aportes de recursos financeiros de seu controlador para a sua continuidade operacional. Os planos da administração para reversão dessa situação estão também descritos na Nota 1 às demonstrações financeiras. As demonstrações financeiras não incluem quaisquer ajustes em virtude dessas incertezas e nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

As demonstrações financeiras da São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010 foram examinadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 27 de abril de 2011 contendo opinião com ressalva sobre essas demonstrações financeiras. Durante o exercício de 2010, a Empresa efetuou o registro de complemento de provisão para contingências no montante de R\$120.835 mil, integralmente no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2010, na rubrica de “Provisões”, sem a devida segregação da parcela relativa a exercícios anteriores, que deveria ter sido alocada aos respectivos exercícios. Dessa forma não foi praticável, aos auditores antecessores, nas circunstâncias, a conclusão sobre o saldo da referida provisão em 31 de dezembro de 2009 e 2010, e seus impactos nos respectivos resultados.

São Paulo 17 de abril de 2012.

ERNST & YOUNG TERCO
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6

Julio Braga Pinto
Contador CRC-1SP209957/O-2

Balancos patrimoniais
31 de dezembro de 2011 e 2010
(Em reais)

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	Nota 5	239.270,85	58.397,03
Aplicações financeiras	Nota 6	8.412.549,00	22.187.867,11
Contas a receber	Nota 7	3.159.821,00	444.624,03
Tributos a recuperar		1.939.283,26	1.414.797,86
Operações urbanas – Recursos bancários	Nota 24	3.671.859,46	24.615.877,98
Operações urbanas – Contas a receber	Nota 24	1.212.319,62	26.338.629,34
Bloqueios e depósitos judiciais	Nota 8	6.878.408,41	-
Adiantamentos e outros créditos		268.098,75	562.486,24
Total do ativo circulante		25.781.610,35	75.622.679,59
Não circulante			
Bloqueios e depósitos Judiciais	Nota 8	2.772.610,52	2.043.390,16
Investimentos			
Propriedade para investimento	Nota 9	149.655.313,07	105.220.383,65
Outros investimentos	Nota 9	113.241,95	96.903,96
Imobilizado	Nota 10	9.850.247,81	10.262.541,66
Intangível	Nota 11	-	-
Total do ativo não circulante		162.391.413,35	117.623.219,43
Total do ativo		188.173.023,70	193.245.899,02

		2011	2010
Passivo			
Circulante			
Fornecedores	Nota 12	5.015.910,20	4.657.542,14
Operações urbanas – fornecedores	Nota 24	500,00	1.705.841,46
Operações urbanas – créditos	Nota 24	4.853.602,32	48.991.029,76
Obrigações fiscais	Nota 13	962.532,87	1.407.089,09
Operações urbanas – obrigações fiscais	Nota 24	30.076,76	257.636,11
Obrigações sociais		2.450.771,25	2.005.682,57
Impostos parcelados	Nota 14	243.251,88	178.295,70
Acordos a pagar	Nota 15	568.351,20	10.432,92
Provisões	Nota 18	50.758.658,73	75.089.951,77
Outras obrigações	Nota 17	2.300.258,75	2.755.685,78
Total do passivo circulante		67.183.913,96	137.059.187,30
Não circulante			
Fornecedores	Nota 12	-	1.405.880,54
Impostos parcelados	Nota 14	6.785.514,86	6.689.661,68
Acordos a pagar	Nota 15	4.867.497,20	48.686,96
Provisões	Nota 18	81.625.342,22	80.581.681,73
Imposto de renda e contribuição social diferidos	Nota 16	32.941.098,04	25.169.793,49
Outras obrigações	Nota 17	83.545,00	83.545,00
		126.302.997,32	113.979.249,40
Patrimônio líquido			
Capital	Nota 19	236.825.635,00	236.825.635,00
Capital a integralizar		(1.151.518,00)	(1.151.518,00)
Adiantamentos para futuro aumento de capital	Nota 19	6.837.000,00	-
Ajuste de avaliação patrimonial	Nota 20	6.410.356,27	6.682.470,19
Prejuízos acumulados		(254.235.360,85)	(300.149.124,86)
		(5.313.887,58)	(57.792.537,67)
Total do passivo e do patrimônio líquido		188.173.023,70	193.245.899,02

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010
(Em reais)

		2011	2010
Receita operacional líquida	Nota 22	4.180.319,88	18.541.433,08
Custos dos serviços prestados	Nota 23	(10.177.725,80)	(12.192.775,96)
Lucro bruto		(5.997.405,92)	6.348.657,12
Despesas operacionais			
Despesas administrativas	Nota 23	(13.611.968,07)	(17.139.586,25)
Receitas de aluguel		1.070.644,36	801.902,83
Provisão para processos judiciais		18.557.422,07	(120.835.292,45)
Provisão para devedores duvidosos		4.599.235,52	(277.582,77)
Provisão para redução ao valor recuperável de ativos		328.314,22	(1.342.523,06)
Receitas financeiras	Nota 23	2.111.730,05	2.264.728,68
Despesas financeiras	Nota 23	(630.111,10)	(499.848,68)
Outras receitas e despesas operacionais	Nota 23	46.968.755,53	14.369.608,18
Equivalência patrimonial		16.337,99	(41.858,75)
Lucro (prejuízo) do exercício antes do imposto de renda e da contribuição social		53.412.954,65	(116.351.795,17)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	Nota 16	(7.771.304,55)	(2.552.953,84)
Lucro (prejuízo) líquido do exercício		45.641.650,10	(118.904.749,01)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010
(Em reais)

	Capital social	Capital a integralizar	Adiantamentos para futuro aumento de capital	Ajuste de avaliação patrimonial	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2009	60.518.105,00	-	-	6.990.346,45	(181.552.252,12)	(114.043.800,67)
Cisão – SP-Obras (Nota 19.1)	(4.093.710,00)	-	-	-	-	(4.093.710,00)
Subscrição – SP-Obras (Nota 19.1)	1.151.518,00	(1.151.518,00)	-	-	-	-
Integralização do adiantamento para futuro aumento de capital (Nota 19.2)	179.249.722,00	-	-	-	-	179.249.722,00
Realização do ajuste de avaliação patrimonial	-	-	-	(307.876,26)	307.876,26	-
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(118.904.749,01)	(118.904.749,01)
Saldos em 31 de dezembro de 2010	236.825.635,00	(1.151.518,00)	-	6.682.470,19	(300.149.124,87)	(57.792.537,68)
Realização do ajuste de avaliação patrimonial	-	-	-	(272.113,92)	272.113,92	-
Adiantamentos para futuro aumento de capital (Nota 19.2)	-	-	6.837.000,00	-	-	6.837.000,00
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	45.641.650,10	45.641.650,10
Saldos em 31 de dezembro de 2011	236.825.635,00	(1.151.518,00)	6.837.000,00	6.410.356,27	(254.235.360,85)	(5.313.887,58)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010
(Em reais)

	2011	2010
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício antes do imposto de renda e contribuição social	53.412.954,65	(116.351.795,15)
Ajuste para reconciliação do lucro líquido do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais		
Depreciação e amortização	822.113,42	898.330,22
Reversão de provisão para desvalorização de ativos ("impairment")	(328.314,22)	1.342.523,06
Constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa	(4.599.235,52)	277.582,77
Constituição de provisões	(18.557.422,07)	120.835.292,45
Mais valia de investimentos	(46.054.727,23)	(11.193.175,97)
Baixas do ativo imobilizado	52.076,82	105.314,95
Equivalência patrimonial	(16.337,99)	41.858,75
(Aumento) diminuição de ativos		
Aplicações financeiras	13.775.318,11	(476.752,40)
Contas a receber	(4.992.375,89)	17.149.313,86
Outros créditos e valores a receber	(959.176,69)	(231.438,86)
Aumento (diminuição) de passivos		
Fornecedores	(1.047.512,48)	(9.934.165,76)
Obrigações fiscais e sociais	161.341,82	(862.114,18)
Desapropriação e acordos a pagar	(96.933,63)	(18.628.536,20)
Provisões	743.451,67	(332.775,23)
Outras obrigações	(455.427,03)	497.770,93
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(8.140.206,26)	(16.862.766,76)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de bens do ativo imobilizado e intangível	(85.176,58)	(371.629,29)
Venda de bem do ativo imobilizado	10.000,00	-
Desapropriação de imóvel para investimento	1.559.256,66	-
Caixa gerado pelas (aplicado nas) nas atividades de investimentos	1.484.080,08	(371.629,29)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Aumento de capital	-	16.500.000,00
Adiantamentos para futuro aumento de capital	6.837.000,00	-
Caixa gerado pelas atividades de financiamentos	6.837.000,00	16.500.000,00
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa	180.873,82	(734.396,05)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	58.397,03	792.793,08
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	239.270,85	58.397,03
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa	180.873,82	(734.396,05)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Informações gerais

A São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo (“Empresa” ou “SP-Urbanismo”), nova denominação da Empresa Municipal de Urbanismo – EMURB, é uma empresa pública sob a forma de sociedade simples de fins econômicos, com sede na cidade 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 dar suporte e desenvolver as ações governamentais voltadas ao planejamento urbano e à promoção do desenvolvimento urbano do Município de São Paulo, para concretização de planos e projetos da Administração Municipal, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, compreendendo:

- a concepção, a estruturação e o acompanhamento da implementação de programas de intervenção físico-territoriais de desenvolvimento urbano, incluindo a proposição de obras públicas e o preparo de elementos técnicos e legais para o desenvolvimento de projetos;
- a proposição de normas e diretrizes para implementação de programas de reordenamento da paisagem urbana, abrangendo o mobiliário urbano;
- a gestão das operações urbanas existentes e das que vierem a serem aprovadas, elaborando os planos e projetos urbanísticos, os anteprojetos das intervenções e obras, os estudos relativos aos programas de investimentos, a priorização de todas as intervenções e obras, o cronograma de investimentos, a quantidade de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs a serem emitidos e o cronograma de sua emissão para dar suporte aos investimentos;
- o acompanhamento dos projetos básicos e executivos das obras e intervenções, em especial nas operações urbanas, de forma a garantir a conformidade com os
- planos e projetos urbanísticos e com os anteprojetos de obras e intervenções;
- a atuação na aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos na legislação federal, estadual e municipal, incluindo a concessão urbanística; e
- o estabelecimento de parcerias com a iniciativa privada e com outras esferas de governo para a implantação de projetos urbanos, utilizando instrumentos de política urbana.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2011 e 2010
(Em reais)

1. Informações gerais--Continuação

A Empresa obtém suas receitas na prestação de serviços, de acordo com o seu objeto social, para a Prefeitura por meio de contrato de prestação de serviço e pela remuneração sobre a gestão das Operações Urbanas. Obtém receita ainda através da locação de imóveis próprios.

A Empresa, 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 de lucros decorrentes de suas atividades ou pela transferência de bens imóveis municipais.

Em 8 de dezembro de 2009, foi publicada a Lei Municipal nº 15.056 que autorizou a cisão parcial da EMURB sendo efetivada por meio do Decreto nº 51.415 de 16 de abril de 2010 e alterações.

As alterações foram principalmente de esclarecimentos sobre as competências das empresas pós-cisão:

Decreto 51838/10 - Altera O ART. 14 do Decreto.	Estabelece a divisão das taxas de administração de operações urbanas para 50% para cada Empresa;
Decreto 51951/10 – Altera o Artigo. 12 do Decreto.	Estabelece mecanismos de controle nas operações urbanas para a São Paulo Urbanismo;
Decreto 52063/10 – Altera o capital social da SP-Urbanismo.	Aumenta o capital da São Paulo Urbanismo mediante conversão de AFACs;
Decreto 52132/11 – Altera as cláusulas 10A. e 19A. do contrato social da SP-Obras, constante no anexo II do decreto.	Aumenta número de conselheiros da SP-Obras;
Decreto 52210/11 – Aprova alteração da cláusula 9ª, constante do anexo II do Decreto.	Aumenta número de diretores da SP-Obras;
Decreto 52734/11 – Altera clausula 4. Do contrato social da SP-Obras, anexo II do Decreto.	Altera endereço da sede da SP-Obras e delega aos secretários representar o Prefeito junto ao cartório de registro das pessoas jurídicas;
Decreto 52878/11 – Acrescenta os parágrafos 1, 2, e 3 ao ART. 13 do Decreto.	Acrescenta condições para utilização dos recursos de mobiliário urbano.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2011 e 2010
(Em reais)

1. Informações gerais--Continuação

O capital social das empresas foi distribuído de modo que a SP-Urbanismo passou a deter 2% das quotas do capital social da SP-Obras, e esta, 2% das quotas do capital social da SP-Urbanismo, cabendo à Prefeitura Municipal de São Paulo, em ambos os casos, 98% do capital social total de cada empresa.

O excesso de passivos sobre os ativos circulantes em 31 de dezembro de 2011, no montante de R\$ 41.402 mil, é devido especialmente à provisão para causas judiciais relativas a ações judiciais promovidas por empreiteiras decorrentes de contratos, já extintos, com a Prefeitura do Município de São Paulo. Para reverter essa situação, a administração da Empresa pretende, juntamente com a Prefeitura, negociar com os credores judiciais, quando da execução, de forma que possibilite o pagamento dos débitos mediante aumento de capital, originado da incorporação de dotações orçamentárias que lhe forem consignadas.

A Empresa pretende focar seus esforços na sua atividade precípua de prestação de serviços urbanísticos. Portanto, pretende alienar seus imóveis disponíveis, possibilitando pagar parte de suas dívidas judiciais e também investir na melhoria dos processos internos e na produtividade, bem como na qualificação dos seus profissionais, possibilitando um acréscimo na sua eficiência e eficácia.

Por fim, é importante ressaltar que a Empresa é pública e possui finalidade social e não econômica, não tendo por objetivo gerar resultados e distribuí-los, mas apenas buscar seu equilíbrio econômico-financeiro.

A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria, em 13 de abril de 2012.

2. Base para elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são apresentadas em reais e foram elaboradas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, observando as diretrizes contábeis, os pronunciamentos, as interpretações e as orientações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis vigentes em 31 de dezembro de 2011.

3. Políticas contábeis--Continuação

3.1 Instrumentos financeiros - Reconhecimento inicial e mensuração subsequente

Ativos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Ativos financeiros são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado e empréstimos e recebíveis, conforme a situação. A Empresa determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando o mesmo se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos financeiros são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos, nos casos de investimentos não designados a valor justo por meio de resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição de ativo financeiro.

Os ativos financeiros da Empresa incluem caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes e outras contas a receber, empréstimos, e outros recebíveis, quando aplicáveis.

Mensuração subsequente

A mensuração subsequente de ativos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem ativos financeiros mantidos para negociação e ativos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado. Ativos financeiros seriam classificados como mantidos para negociação se forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo. Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial a valor justo, com os correspondentes ganhos ou perdas reconhecidos na demonstração do resultado.

3. Políticas contábeis--Continuação

3.1 Instrumentos financeiros - Reconhecimento inicial e mensuração subsequente--Continuação

Ativos financeiros--Continuação

Empréstimos e recebíveis

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. Após a mensuração inicial, esses ativos financeiros são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos (taxa de juros efetiva), menos perda por redução ao valor recuperável. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer desconto ou “prêmio” na aquisição e taxas ou custos incorridos. A amortização do método de juros efetivos é incluída na linha de receita financeira na demonstração de resultado. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas como despesa financeira no resultado.

Os empréstimos concedidos e recebíveis da Empresa compreendem contas a receber, créditos e valores a receber, outros créditos e caixa e equivalentes de caixa.

Redução do valor recuperável de ativos financeiros

A Empresa avalia nas datas do balanço se há alguma evidência objetiva que determine se o ativo financeiro, ou grupo de ativos financeiros, não é recuperável. Um ativo financeiro, ou grupo de ativos financeiros, é considerado como não recuperável se, e somente se, houver evidência objetiva de ausência de recuperabilidade como resultado de um ou mais eventos que tenham acontecido depois do reconhecimento inicial do ativo (“um evento de perda” incorrido) e este evento de perda tenha impacto no fluxo de caixa futuro estimado do ativo financeiro, ou do grupo de ativos financeiros, que possam ser razoavelmente estimados.

3. Políticas contábeis--Continuação

3.1 Instrumentos financeiros - Reconhecimento inicial e mensuração subsequente--Continuação

Passivo financeiro

Passivos financeiros são classificados como passivos financeiros a valor justo por meio do resultado, empréstimos e financiamentos, ou como derivativos classificados como instrumentos de hedge, conforme o caso. A Empresa determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial.

Passivos financeiros são inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos e financiamentos, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado.

Os passivos financeiros da Empresa incluem contas a pagar a fornecedores e outras contas a pagar.

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

Instrumentos financeiros - apresentação líquida

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

3. Políticas contábeis--Continuação

3.1 Instrumentos financeiros - Reconhecimento inicial e mensuração subsequente--Continuação

Valor justo de instrumentos financeiros

O valor justo de instrumentos financeiros ativamente negociados em mercados financeiros organizados é determinado com base nos preços de compra cotados no mercado no fechamento dos negócios na data do balanço, sem dedução dos custos de transação.

O valor justo de instrumentos financeiros para os quais não haja mercado ativo é determinado utilizando técnicas de avaliação. Essas técnicas podem incluir o uso de transações recentes de mercado (com isenção de interesses); referência ao valor justo corrente de outro instrumento similar; análise de fluxo de caixa descontado ou outros modelos de avaliação.

3.2 Caixa e equivalentes de caixa

De acordo com o CPC 03 (IAS 7), o caixa e equivalentes de caixa compreendem o caixa e as aplicações de curto prazo, de alta liquidez, imediatamente conversíveis em valores em dinheiro conhecidos e sujeitos a um risco insignificante de alteração do valor, com intenção e possibilidade de serem resgatados no curto prazo. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

Os saldos bancários negativos estão incluídos no passivo circulante nas demonstrações financeiras.

3. Políticas contábeis--Continuação

3.3 Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários de longo prazo são atualizados monetariamente e, portanto, estão ajustados pelo seu valor presente. O ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários de curto prazo é calculado, e somente registrado, se considerado relevante em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Para fins de registro e determinação de relevância, o ajuste a valor presente é calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos.

Com base nas análises efetuadas e na melhor estimativa da administração, a Empresa concluiu que o ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários circulantes é irrelevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto e, dessa forma, não registrou nenhum ajuste.

3.4 Imobilizado

O imobilizado é demonstrado pelo custo, líquido da depreciação acumulada e/ou das perdas por não recuperação, acumuladas, se houver, com exceção de imobilizado registrado nas rubricas de “terrenos e edificações” os quais foram avaliados ao custo atribuído (“deemed cost”) na data de transição para os CPCs.

Os ativos são apresentados deduzidos das depreciações, quando aplicáveis.

A depreciação é calculada pelo método linear. Em 01 de janeiro de 2011, a Empresa efetuou a mudança de estimativa contábil referente ao cálculo da depreciação, alterando as taxas de depreciação, conforme laudo de vida útil dos bens, elaborado internamente em dezembro de 2010, e cujos valores foram ajustados prospectivamente.

Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, somente quando for provável que gerem benefícios econômicos futuros associados ao item e que o custo do item possa ser mensurado com segurança. O valor contábil de itens ou peças substituídos é baixado. Todos os outros reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos.

3. Políticas contábeis--Continuação

3.4 Imobilizado--Continuação

O valor contábil de um ativo é reduzido a seu valor recuperável quando este for menor que o valor contábil. Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o valor contábil e são reconhecidos na demonstração de resultado no exercício em que ocorreu a alienação.

3.5 Propriedades para investimento

Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação. O valor contábil inclui o custo de reposição de parte de uma propriedade para investimento existente à época em que o custo for incorrido se os critérios de reconhecimento forem satisfeitos; excluindo os custos do serviço diário da propriedade para investimento. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo, que reflete as condições de mercado na data do balanço. Ganhos ou perdas resultantes de variações do valor justo das propriedades para investimento são incluídos na demonstração do resultado no exercício em que forem gerados.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa.

Transferências são feitas para a conta de propriedade para investimento, ou desta conta, apenas quando houver uma mudança no seu uso. Se a propriedade ocupada por proprietário se tornar uma propriedade para investimento, a Empresa contabiliza a referida propriedade de acordo com a política descrita no item de imobilizado até a data da mudança no seu uso.

Com exceção dos imóveis utilizados na operação, os demais se encontram cedidos, alugados, mantidos para venda, ou ainda, em processo de desapropriação, e foram classificados como propriedade para investimento e são mensurados ao valor justo.

3. Políticas contábeis--Continuação

3.6 Outros investimentos

Empresas com controle em comum são aquelas que possuem o mesmo controlador, neste caso, a Prefeitura do Município de São Paulo. Esses investimentos são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo.

A participação da Empresa nos lucros ou prejuízos de suas investidas após a aquisição é reconhecida na demonstração do resultado e sua participação na movimentação após a aquisição é reconhecida nas reservas. As movimentações cumulativas pós-aquisição são ajustadas contra o valor contábil do investimento.

Quando a participação da Empresa nas perdas de uma investida for igual ou superior a sua participação na mesma, incluindo quaisquer outros recebíveis, a Empresa não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha incorrido em obrigações ou efetuado pagamentos em nome da investida.

Os ganhos e as perdas de diluição, ocorridos em participações em investidas, são reconhecidos na demonstração do resultado.

As demonstrações financeiras da investida são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Empresa. Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Empresa.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Empresa determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Empresa em sua investida. A Empresa determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento na investida sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Empresa calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da coligada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

3. Políticas contábeis--Continuação

3.7 Ativos intangíveis

Os ativos intangíveis registrados são de natureza de vida útil definida, principalmente referentes a licenças de software adquiridos e registrados com base nos custos incorridos para aquisição e outros custos para colocá-los em utilização. Ativos intangíveis gerados internamente, excluindo custos de desenvolvimento capitalizados, não são capitalizados, e o gasto é refletido na demonstração do resultado no exercício em que for incorrido.

Ativos intangíveis com vida definida são amortizados ao longo da vida útil econômica, estimada pela Empresa em 5 anos, e avaliados em relação à perda por redução ao valor recuperável sempre que houver indicação de perda de valor econômico do ativo. O período e o método de amortização para um ativo intangível com vida definida são revisados no mínimo ao final de cada exercício social.

Mudanças na vida útil estimada ou no consumo esperado dos benefícios econômicos futuros desses ativos são contabilizadas por meio de mudanças no período ou método de amortização, conforme o caso, sendo tratadas como mudanças de estimativas contábeis. A amortização de ativos intangíveis com vida definida é reconhecida na demonstração do resultado na categoria de despesa consistente com a utilização do ativo intangível.

A Empresa não possui ativos intangíveis com vida útil indefinida.

Os custos associados à manutenção de softwares são reconhecidos como despesa conforme incorridos.

Ganhos e perdas resultantes da baixa de um ativo intangível são mensurados como a diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo, sendo reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa do ativo.

3. Políticas contábeis--Continuação

3.8 Provisões

Geral

Provisões são reconhecidas quando a Empresa tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando a Empresa espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo.

A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Empresa é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita.

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

- ganhos contingentes - não são reconhecidos contabilmente, apenas evidenciados em notas explicativas;
- causas passivas – são provisionadas sempre que a perda for avaliada como provável, quando representarem uma obrigação presente como resultado de evento passado, que possa acarretar desembolso para ser liquidada, e ainda, que o montante possa ser mensurado com segurança. As contingências passivas classificadas como perdas possíveis não são provisionadas, são apenas divulgadas em notas explicativas, e as classificadas como de perda remota não requerem provisão ou divulgação.

Quando aplicável, as causas passivas são amparadas por depósitos judiciais, recursais, bloqueios e penhoras.

3. Políticas contábeis--Continuação

3.8 Provisões--Continuação

Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas--Continuação

As provisões para as eventuais perdas decorrentes desses processos são estimadas e atualizadas pela Superintendência Jurídica da Empresa. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

A natureza das obrigações pode ser sumariada como segue:

- trabalhistas: correspondem a reclamações de empregados vinculadas a disputas sobre demissões, verbas rescisórias e reintegração, entre outras;
- ações cíveis públicas: compreendem as ações movidas pelo Ministério Público do Estado de São Paulo;
- execuções fiscais: compreendem as ações movidas pela Prefeitura do Município de São Paulo referente à cobrança de Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e Taxa de Resíduos Sólidos – TRSD, principalmente, de imóveis ocupados por favela ou ocupados irregularmente; e
- ações cíveis: correspondem às ações movidas contra a Empresa, principalmente por obrigações não cumpridas nos contratos de obras em que a Empresa foi contratada pela Prefeitura do Município de São Paulo.

3. Políticas contábeis--Continuação

3.9 Operações urbanas

A Empresa 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 contabilmente de forma segregada toda a movimentação das operações urbanas. Na rubrica “Obrigações com operações urbanas”, a Empresa registra o valor líquido dos recursos em bancos e aplicações financeiras acrescidos dos valores a receber e subtraído dos valores a pagar. Desta forma, o valor constante nesta rubrica indica quanto a Empresa teria que devolver à Prefeitura (titular dos recursos) na data do balanço. A entrada dos recursos é oriunda da alienação de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPACs e com a venda de outorga de direito adicional de construir. As saídas dos recursos referem-se à sua utilização em obras, projetos, desapropriações e outras despesas referentes ao Programa de Intervenções de cada Operação Urbana.

No final de 2010, a Prefeitura, como titular desses recursos, determinou a transferência dos recursos das operações urbanas para contas correntes de sua titularidade, sendo mantida a gestão das operações urbanas com a Empresa. Este processo de transferência foi executado durante o exercício de 2011. O saldo existente em 31 de dezembro de 2011 foi transferido para a Prefeitura nos primeiros dias do ano de 2012.

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 Espraiada; e
- d) Lei Municipal 13.769 de 26 de janeiro de 2004 - Operação urbana Faria Lima.

3. Políticas contábeis--Continuação

3.10 Apuração do resultado do exercício

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Empresa e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre os serviços. A Empresa avalia as transações de receita de acordo com os critérios específicos para determinar se está atuando como agente ou principal e, ao final, concluiu que está atuando como principal em todos os seus contratos de receita.

Os critérios específicos, descritos a seguir, devem também ser satisfeitos antes de haver reconhecimento de receita:

Receita de serviços

A receita da instalação de prestação de serviços contratuais é reconhecida mensalmente de acordo com o serviço efetivamente prestado e medido. Neste momento já é possível mensurar de forma confiável, embora seja possível alteração do valor porque a medição está sujeita ainda à aprovação pelo órgão público contratante.

Receita de operações urbanas

A Empresa auferir suas receitas principalmente pela prestação de serviços contratuais ou pela gestão das operações urbanas. A remuneração pela gestão das operações urbanas não é estabelecida contratualmente, mas sim por lei ou decreto editado pelo Poder Executivo, que estabelece a incidência da remuneração em dois momentos: (i) a venda de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs (apenas para Operação Urbana Faria Lima e Operação Urbana Água Espreada); e (ii) o pagamento das obras, projetos, serviços e desapropriações.

A remuneração é estabelecida em uma porcentagem do desembolso do caixa da Operação Urbana, sendo a remuneração dividida igualmente entre a Empresa e a SP-Obras.

3. Políticas contábeis--Continuação

3.10 Apuração do resultado do exercício--Continuação

Receita de operações urbanas--Continuação

A Empresa reconhece a receita apenas quando seu valor é confiavelmente mensurado, ou seja, quando o valor do desembolso é medido e aprovado pelo contratante e, quando couber, pela instituição financeira responsável pela fiscalização dos recursos das operações urbanas. O reconhecimento da receita pela Empresa antes deste momento não é recomendado, porque as informações que poderiam permitir uma mensuração confiável estão com terceiros e fora do controle da Empresa, portanto não atendendo aos requisitos do CPC 30 para reconhecimento da receita.

3.11 Tributação

Imposto de renda e contribuição social correntes

A tributação sobre o lucro compreende o imposto de renda e a contribuição social. O imposto de renda é computado sobre o lucro tributável pela alíquota de 15%, acrescido do adicional de 10% para os lucros que excederem R\$ 240.000,00 no período de 12 meses, enquanto que a contribuição social é computada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, reconhecidos pelo regime de competência, portanto as inclusões ao lucro contábil de despesas e exclusão de receitas, temporariamente não dedutíveis, para apuração do lucro tributável corrente geram créditos ou débitos tributários diferidos.

Ativos e passivos tributários correntes do último exercício e de anos anteriores, quando houver, são mensurados ao valor recuperável esperado ou a pagar para as autoridades fiscais. As alíquotas de imposto e as leis tributárias usadas para calcular o montante são aquelas que estão em vigor ou substancialmente em vigor na data do balanço.

Imposto de renda e contribuição social correntes relativos a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido são reconhecidos no patrimônio líquido. A administração avalia periodicamente a posição fiscal das situações nas quais a regulamentação fiscal requer interpretação e estabelece provisões quando apropriado.

3. Políticas contábeis--Continuação

3.11 Tributação--Continuação

Imposto de renda e contribuição social correntes--Continuação

Impostos diferidos

Imposto diferido é gerado por diferenças temporárias na data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis. Impostos diferidos passivos são reconhecidos para todas as diferenças tributárias temporárias, exceto:

- quando o imposto diferido passivo surge do reconhecimento inicial de ágio ou de um ativo ou passivo em uma transação que não for uma combinação de negócios e, na data da transação, não afeta o lucro contábil ou o lucro ou prejuízo fiscal; e
- sobre as diferenças temporárias tributárias relacionadas com investimentos em controladas, em que o período da reversão das diferenças temporárias pode ser controlado e é provável que as diferenças temporárias não sejam revertidas no futuro próximo.

Impostos diferidos ativos são reconhecidos, quando aplicável, para as diferenças temporárias dedutíveis, créditos e perdas tributários não utilizados, na extensão em que seja provável que o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias dedutíveis possam ser realizadas, e créditos e perdas tributários não utilizados possam ser utilizados, exceto:

- quando o imposto diferido ativo relacionado com a diferença temporária dedutível é gerado no reconhecimento inicial do ativo ou passivo em uma transação que não é uma combinação de negócios e, na data da transação, não afeta o lucro contábil ou o lucro ou prejuízo fiscal; e
- sobre as diferenças temporárias dedutíveis associadas com investimentos em controladas, impostos diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que for provável que as diferenças temporárias sejam revertidas no futuro próximo e o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias possam ser utilizadas.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2011 e 2010
(Em reais)

3. Políticas contábeis--Continuação

3.11 Tributação--Continuação

Imposto de renda e contribuição social correntes--Continuação

Impostos diferidos--Continuação

O valor contábil dos impostos diferidos ativos é revisado em cada data do balanço e baixado na extensão em que não é mais provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado. Impostos diferidos ativos baixados são revisados a cada data do balanço e são reconhecidos na extensão em que se torna provável que lucros tributáveis futuros permitirão que os ativos tributários diferidos sejam recuperados.

Imposto diferido relacionado a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido também é reconhecido no patrimônio líquido, e não na demonstração do resultado. Itens de imposto diferido são reconhecidos de acordo com a transação que originou o imposto diferido, no resultado abrangente ou diretamente no patrimônio líquido.

Impostos diferidos ativos e passivos são apresentados líquidos se existe um direito legal ou contratual para compensar o ativo fiscal contra o passivo fiscal e os impostos diferidos são relacionados à mesma entidade tributada e sujeitos à mesma autoridade tributária.

Imposto sobre serviços

As receitas de vendas e serviços estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições e respectivas alíquotas básicas:

<u>Impostos e contribuições</u>	<u>Sigla</u>	<u>Alíquotas</u>
Programa de integração social	PIS	1,65 %
Contribuição social para financiamento da seguridade social	COFINS	7,60 %
Imposto sobre serviços de qualquer natureza (a)	ISS	5,00 %

(a) A Empresa ficou isenta de impostos sobre serviços a partir de 2011 no Município de São Paulo por força da Lei Municipal nº 15.402, de 6 de julho de 2011.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2011 e 2010
(Em reais)

3. Políticas contábeis--Continuação

3.11 Tributação--Continuação

Imposto sobre serviços--Continuação

Esses encargos são apresentados como deduções de vendas na demonstração do resultado. Os créditos decorrentes da não cumulatividade do PIS/COFINS são apresentados dedutivamente do custo dos produtos vendidos ou das despesas na demonstração do resultado.

Receitas, despesas e ativos são reconhecidos líquidos dos impostos sobre vendas, exceto:

- quando os impostos sobre vendas incorridos na compra de bens ou serviços não forem recuperáveis junto às autoridades fiscais, hipótese em que o imposto sobre vendas é reconhecido como parte do custo de aquisição do ativo ou do item de despesa, conforme o caso; e
- quando os valores a receber e a pagar forem apresentados juntos com o valor dos impostos sobre vendas.
- quando o valor líquido dos impostos sobre vendas, recuperável ou a pagar, é incluído como componente dos valores a receber ou a pagar no balanço patrimonial.

4. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras requer que a administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data base das demonstrações financeiras. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

Julgamentos

No processo de aplicação das políticas contábeis da Empresa, a administração fez os seguintes julgamentos que possuem efeito mais significativo sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras.

4. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são discutidas a seguir.

Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de vendas é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado. Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos cinco anos. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como aos recebimentos de caixa futuros esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação.

Para avaliação do valor de uso dos ativos, foi identificada uma Unidade Geradora de Caixa, visto que não existem fluxos de caixa identificáveis separadamente. Como a previsão de fluxo de caixa líquido da Empresa é nulo, o valor de uso dos ativos é também nulo.

Desta forma, a Empresa analisou o valor contábil dos ativos imobilizados e intangíveis para efeito de reconhecimento de perda por redução do valor recuperável, concluindo pela necessidade de constituição de provisão para o ativo imobilizado, no montante de R\$ 740.564,82 (R\$ 882.639,24 em 2010), e para o ativo intangível no montante de R\$ 273.644,02 (R\$ 459.883,82 em 2010).

Provisão para contingências judiciais

A Empresa, com base em relatório de seus advogados efetuou uma provisão para contingências judiciais no valor total de R\$ 132.384.000,95 (Nota 18), sendo que esta estimativa se fundamenta principalmente em juízo subjetivo dos advogados e atualização com juros mensais a partir dos valores pleiteados pela outra parte no processo ou por valor fixado em sentença ou acórdão, sendo que essa estimativa não representa um reconhecimento de dívida pela Empresa deste valor. Pelo contrário, a Empresa permanece discutindo em juízo a legalidade dessas dívidas e/ou os seus valores.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2011 e 2010
(Em reais)

4. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas-- Continuação

Provisão para contingências judiciais--Continuação

A avaliação da probabilidade de perda incluiu a análise das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados internos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Reavaliação de propriedades para investimentos

A Empresa apresenta suas propriedades para investimento a valor justo, sendo as mudanças no valor justo reconhecidas na demonstração do resultado. A Empresa contratou avaliador independente especializado para determinar o valor justo em 31 de dezembro de 2011. Para propriedades para investimento, o avaliador utilizou, principalmente, técnica de avaliação com base no método comparativo de mercado, de acordo com as normas técnicas brasileiras para avaliação de imóveis.

Determinação das vidas úteis dos ativos imobilizados e dos ativos intangíveis

As vidas úteis dos imobilizados foram determinadas através de laudos de avaliações e são revisadas anualmente pela Empresa, sendo que a última revisão foi feita em dezembro de 2010 e não foram identificadas mudanças significativas nos negócios da Empresa, para determinação de nova vida útil. Todos os possíveis impactos das revisões das vidas úteis são reconhecidos sempre prospectivamente nas demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2011 e 2010
(Em reais)

4. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas-- Continuação

Provisões

A Empresa constituiu provisões para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas com base em análises dos processos em andamento. Os valores foram registrados com base no parecer dos advogados internos, visando cobrir perdas prováveis. Se qualquer dado adicional fizer com que seu julgamento ou o parecer dos advogados tenha sofrido alteração, a Empresa reavalia as suas estimativas.

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída após análise da administração dos títulos vencidos há mais de 90 dias.

5. Caixa e equivalentes de caixa

	2011	2010
Caixa e equivalentes de caixa – livre disposição	189.291,67	38.739,37
Caixa e equivalentes de caixa – utilização vinculada (vide nota 6)	49.979,18	19.657,66
	239.270,85	58.397,03
	2011	2010
Caixa e equivalente – utilização vinculada		
Mobiliário Urbano	2.549,00	2.569,30
Programa Procentro	41.785,32	11.423,20
Programa Monumenta	5.644,86	5.665,16
	49.979,18	19.657,66

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2011 e 2010
(Em reais)

6. Aplicações financeiras

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Banco do Brasil	1.186.302,42	4.772.375,34
Caixa Econômica Federal	7.226.246,58	14.203.296,02
Itaú Unibanco	-	3.212.195,75
	<u>8.412.549,00</u>	<u>22.187.867,11</u>

As aplicações financeiras são mensuradas a valor justo e referem-se a fundos de investimento que acompanham basicamente a variação dos depósitos interfinanceiros. No Banco do Brasil os recursos estão aplicados em Fundo de Renda Fixa Longo Prazo e Fundo Referenciado DI de Longo Prazo. Na Caixa Econômica Federal os recursos estão em Fundo de Renda Fixa de Longo Prazo e em Fundo de Renda Fixa exclusivo da Prefeitura do Município de São Paulo. No Itaú os recursos em 2010 se encontravam em Fundo de Renda Fixa exclusivo da Prefeitura do Município de São Paulo.

Os recursos vinculados são aqueles que a Empresa não pode dispor livremente, ou seja, só pode utilizá-lo para finalidades específicas, como equipamentos e mobiliários urbanos e programas de financiamento (Procentro e Monumenta). Os recursos vinculados a equipamentos e mobiliários urbanos só podem ser utilizados em implantação, manutenção, conservação e melhoria de equipamentos e mobiliários urbanos, em conformidade com o art. 6º, §1º da lei 7.670, de 24 de novembro de 1971, com redação dada pela Lei nº 9.102, de 15 de setembro de 1980. Estes recursos tiveram como origem a concessão para exploração de publicidade nos relógios digitais públicos e nas placas de logradouros. Os recursos vinculados aos programas de financiamento tem origem em empréstimos e financiamentos da Prefeitura do Município de São Paulo, sendo que a Empresa atua como gestora destes programas, desta forma, os recursos que ingressam na Empresa só podem ser utilizados nos projetos aprovados pelo banco financiador. Os recursos vinculados referentes a aplicações financeiras estão assim distribuídos:

Aplicações financeiras – utilização vinculada

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Mobiliário Urbano	7.240.622,52	14.203.296,02
Programa Procentro	394.406,55	1.020.929,34
	<u>7.635.029,07</u>	<u>15.224.225,36</u>

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2011 e 2010
(Em reais)

7. Contas a receber

		2011	2010
São Paulo Urbanismo			
Contas a receber – SP-Obras	(a)	1.910.069,30	1.774.200,09
Receita de serviço a receber	(b)	749.966,37	402.244,79
Receita de aluguéis a receber		55.973,17	80.880,24
Receitas a faturar	(c)	1.012.714,52	98.814,84
Acordo PMSP - SF Portaria 32	(d)	1.205.427,98	3.668.176,18
Outras contas a receber		135.738,96	237.563,60
Bloqueio judicial		-	6.900,74
Provisão para créditos de liquidação duvidosa		(1.910.069,30)	(5.824.156,45)
Total contas a receber – circulante		3.159.821,00	444.624,03
Créditos junto a PMSP		5.714.321,95	6.597.048,28
Outros créditos		202.155,72	4.577,76
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(e)	(5.916.477,67)	(6.601.626,04)
Total contas a receber – não circulante		-	-
		3.159.821,00	444.624,03

- a) Inclui valor líquido devido pela São Paulo Obras em razão da Empresa ter recebido valores e efetuado pagamentos em nome da São Paulo Obras após a cisão; valores com expectativa de pagamento em 2012.
- b) Valores relativos a remuneração sobre prestação de serviços à Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP e referentes às faturas de fornecedores relativas às medições das obras em andamento.
- c) Remuneração sobre prestação de serviços à Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP lançados por competência com nota fiscal emitida no exercício seguinte.
- d) Parcelas vencidas e a vencer de acordo com a Portaria SF 32/05 da Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP. A Portaria SF 32/05 foi editada para parcelar os débitos da administração direta e indireta do Município de São Paulo anteriores a 2005 com pagamento em oito parcelas.
- e) Foram provisionados os valores a receber especialmente junto à Prefeitura. A adição em 2011 se refere a créditos a receber de terceiros referente à IPTU não pagos relativos a imóveis cedidos, os quais também foram provisionados.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2011 e 2010
(Em reais)

7. Contas a receber--Continuação

Movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo inicial	5.824.156,45	5.817.640,19
Transferência de não circulante para circulante	1.205.427,97	1.205.427,99
Transferência de circulante para não circulante	(322.701,64)	(1.476.494,49)
Adição	-	277.582,76
Reversão de provisão	(4.796.813,48)	-
	1.910.069,30	5.824.156,45
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo inicial	6.601.626,04	7.802.476,27
Transferência de não circulante para circulante	(1.205.427,97)	(1.205.427,99)
Transferência de circulante para não circulante	322.701,64	1.476.494,49
Adição	197.577,96	-
Reversão de provisão	-	(1.471.916,73)
	5.916.477,67	6.601.626,04

8. Bloqueios e depósitos judiciais

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Bloqueio judicial	(a)	6.878.408,41	-
Penhoras e depósitos judiciais	(b)	2.772.610,52	2.043.390,16
		9.651.018,93	2.043.390,16
Circulante		6.878.408,41	-
Não circulante		2.772.610,52	2.043.390,16

(a) Refere-se principalmente a bloqueio judicial no valor de R\$ 6.870.739,06 efetuado na conta da Operação Urbana Centro em 2010 e transferido para a conta vinculada de Mobiliário Urbano em 2011. Este bloqueio se refere a condenação em ação civil pública promovida pelo Ministério Público referente à regularização do Terminal Fernão Dias, regularização que ocorreu no final de 2010. A ação judicial encontra-se provisionada.

(b) Refere-se a penhoras e depósitos judiciais referentes principalmente a ações trabalhistas e incluem depósitos recursais. As ações judiciais relacionadas encontram-se provisionadas, sendo que o valor da condenação pode variar em relação ao valor penhorado e depositado.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2011 e 2010
(Em reais)

9. Investimentos

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Propriedade para investimento		
Terrenos - Terminal Fernão Dias	30.072.000,00	18.200.748,58
Edificações Alugadas/Cedidas	14.236.000,00	17.428.368,64
Demais imóveis	105.347.313,07	69.591.266,43
	<u>149.655.313,07</u>	<u>105.220.383,65</u>

As propriedades para investimentos estão avaliadas ao valor justo nas respectivas datas bases, conforme descrito na Nota 3.5. No ano de 2011 um dos imóveis foi desapropriado pelo valor de R\$ 1.559.256,66, sendo que o valor justo em 2010 era R\$ 1.619.797,81, resultando em um prejuízo de R\$ 60.541,15.

Conforme políticas da Empresa, foi efetuado em dezembro de 2011 a atualização da avaliação das propriedades para investimento, sendo que foi identificado o montante de R\$ 46.054.727,23 de mais valia, o qual foi reconhecido pela Empresa no resultado, sob rubrica de “outras receitas e despesas operacionais”.

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Outros investimentos		
Participação na SP-Obras	58.024,24	41.686,25
Participação em empresas incentivadas	55.217,71	55.217,71
	<u>113.241,95</u>	<u>96.903,96</u>

A participação na SP-Obras foi de R\$ 83.545,00, ainda não integralizada. No exercício de 2010 a perda reconhecida pelo método de equivalência patrimonial foi de R\$ 41.858,75. Em 2011 o ganho pelo método de equivalência patrimonial foi de R\$ 16.337,99.

A participação em empresas incentivadas está avaliada ao custo e refere-se a ações de empresas, especialmente relativas a aquisição de planos de expansão de telefonia e destinação de parte dos impostos a participação a empresas incentivadas.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2011 e 2010
(Em reais)

10. Imobilizado

Composição do saldo

Descrição	Vida útil em anos	Custo ou avaliação	Depreciação acumulada	2011	2010
				Líquido	Líquido
Edificações em uso	60	11.195.500,00	(1.345.252,19)	9.850.247,81	10.262.541,67
Móveis e utensílios	5-20	541.968,14	(249.047,14)	292.921,00	622.876,98
Equipamentos de Informática	5	827.361,82	(684.846,94)	142.514,88	238.911,94
Máquinas, equipamentos, e outros	5-10	399.979,11	(99.871,00)	300.108,11	13.775,49
Instalações	15	18.960,00	(13.939,17)	5.020,83	7.074,83
		12.983.769,07	(2.392.956,44)	10.590.812,63	11.145.180,91
Provisão para "impairment"	-	(740.564,82)	-	(740.564,82)	(882.639,24)
		12.243.204,25	(2.392.956,44)	9.850.247,81	10.262.541,67

Movimentação

	2011	2010
No início do exercício	10.262.541,67	11.594.304,31
Adições	56.119,58	323.942,15
Baixas e depreciação	(610.487,86)	(773.065,55)
Provisão para "impairment"	142.074,42	(882.639,24)
No final do exercício	9.850.247,81	10.262.541,67

11. Intangível

	2011	2010
<u>Softwares e licenças</u>		
Custo	1.010.676,48	1.377.924,01
Aquisições	29.057,00	-
Baixas	-	(367.247,53)
Amortizações	(766.089,46)	(550.792,66)
	273.644,02	459.883,82
Provisão para "impairment"	(273.644,02)	(459.883,82)
	-	-

Para avaliação do valor de uso do intangível, os ativos foram agrupados como sendo uma única Unidade Geradora de Caixa, visto que não existem fluxos de caixa identificáveis separadamente.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2011 e 2010
(Em reais)

12. Fornecedores

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fornecedores – Diversos	509.969,74	1.432.074,54
Acordo PMSP - SF - Portaria 32 (a)	4.505.940,46	4.631.348,14
	5.015.910,20	6.063.422,68
Circulante	5.015.910,20	4.657.542,14
Não circulante	-	1.405.880,54

a) Parcelas vencidas e a vencer de acordo com a Portaria SF 32/05 da Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP. A Portaria SF 32/05 foi editada para parcelar os débitos da administração direta e indireta do Município de São Paulo anteriores a 2005 com pagamento em oito parcelas anuais sem juros e sem correção monetária. Os valores a receber pela Empresa encontram-se no Ativo, sendo que parte dos recursos recebidos é devido a fornecedores. Parte dos valores recebidos da Prefeitura não foi paga aos fornecedores respectivos por pendências com o Cadin Municipal, o que impede a liquidação, ou por estar sob correção para apuração da legalidade e exatidão dos recursos.

13. 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.

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
IPTU	442.188,85	845.900,80
Tributos retidos de terceiros	146.209,68	367.155,84
Tributos sobre o faturamento	374.134,34	194.032,45
	962.532,87	1.407.089,09

14. Impostos parcelados

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Acordo INSS	7.028.766,74	6.867.957,38
Circulante	(243.251,88)	(178.295,70)
Não Circulante	6.785.514,86	6.689.661,68

Com base na Lei municipal nº 13.405 de 8 de agosto de 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 meses em conformidade com a IN/INSS nº63 de 15 de janeiro de 2002, beneficiando por consequência a Empresa que obteve um prazo maior para amortização, passando ainda a ser devedora diretamente da PMSP.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2011 e 2010
(Em reais)

15. Acordos a pagar

A Empresa aderiu em 2011 ao novo Programa de Parcelamento Incentivado (“PPI”) da Prefeitura do Município de São Paulo referente a dívida de IPTU dos exercícios de 2005 a 2009. O parcelamento é realizado em 120 prestações mensais e atualizado mensalmente pela taxa SELIC sendo que os valores constantes do Passivo estão atualizados até a data do balanço. Com a adesão, a Empresa reduziu juros de mora e multas que resultou na redução da dívida em R\$ 3.367.831,28 em agosto de 2011. Em 2006, a Empresa já havia aderido ao Programa de Parcelamento Incentivado da Prefeitura em relação às dívidas anteriores a 2005. Os saldos por parcelamentos são os seguintes:

	2011	2010
Acordo PPI 2006	54.332,32	59.119,88
Acordo PPI 2011	5.381.516,08	
	5.435.848,40	59.119,88
Circulante	(568.351,20)	(10.432,92)
Não Circulante	4.867.497,20	48.686,96

16. Imposto de renda e contribuição social diferidos

O imposto de renda (IRPJ) e a contribuição social (CSSL) diferidos são calculados sobre os prejuízos fiscais do imposto de renda, base negativa de contribuição social e as correspondentes diferenças temporárias entre as bases de cálculo dos tributos sobre ativos e passivos e os valores contábeis das demonstrações financeiras. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação dos tributos diferidos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

Tributos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação das diferenças temporárias, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2011 e 2010
(Em reais)

16. Imposto de renda e contribuição social diferidos--Continuação

A Empresa reconheceu também 30% dos tributos diferidos passivos, que é o limite para a compensação de prejuízos fiscais de anos anteriores com lucros tributáveis futuros.

		2011	2010	Efeito no resultado 2011
Propriedades para investimento	(a)	43.756.406,80	32.514.363,19	11.242.043,61
Custo atribuído do imobilizado	(b)	3.302.304,72	3.442.484,65	(140.179,93)
(-) Compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSSL	(c)	(14.117.613,48)	(10.787.054,35)	(3.330.559,13)
		32.941.098,04	25.169.793,49	7.771.304,55

- a) O imposto de renda (25%) e a contribuição social sobre o lucro líquido (9%) diferidos a pagar se referem aos impostos que poderão ser devidos quando da venda dos bens registrados como propriedade para investimento, sendo calculado sobre ganho de capital, ou seja, a diferença do valor justo do bem no respectivo exercício e o valor fiscal do bem.
- b) O imposto de renda (25%) e a contribuição social sobre o lucro líquido (9%) diferidos a pagar se referem aos impostos que poderão ser devidos quando da venda dos bens imóveis em operação, sendo calculado sobre ganho de capital, ou seja, a diferença do valor justo líquido do bem em 1 de janeiro de 2009 ("Custo atribuído") no respectivo exercício e o valor fiscal.
- c) O Imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro líquido diferidos se referem aos impostos que poderão ser compensados no futuro em razão dos prejuízos acumulados da Empresa, limitado a 30% dos tributos passivos.

17. Outras obrigações

		2011	2010
Convênios – BID / PMSP	(a)	499.903,84	1.120.553,27
Obrigação com PMSP – bens móveis	(b)	1.445.700,41	1.445.700,41
Cauções de terceiros		147.579,61	137.860,00
Receitas antecipadas		87.300,00	51.572,10
Investimentos a integralizar na SP-Obras		83.545,00	83.545,00
Outras		119.774,89	-
		2.383.803,75	2.839.230,78
Circulante		2.300.258,75	2.755.685,78
Não Circulante		83.545,00	83.545,00

- a) A São Paulo Urbanismo é gestora do Programa Procentro referente a ajustes entre a Prefeitura e o BID, sendo que este valor se refere a valores recebidos do Programa ao qual a Empresa é obrigada a prestar contas, utilizando-os ou devolvendo-os.
- b) Recursos repassados pela Prefeitura do Município de São Paulo, recebidos através do projeto Procentro, referente a aquisição de ativos fixos adquiridos de acordo com as regras para utilização dos recursos, estipulada pelo BID.

A SP Urbanismo está no aguardo de instruções da Prefeitura do Município de São Paulo para pagamento ou outra destinação.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2011 e 2010
(Em reais)

18. Provisões

As ações cíveis são distribuídas, conforme segue:

- Do total de quatorze ações classificadas como perda provável, onze ações são decorrentes de contratos com a Prefeitura do Município de São Paulo e outras duas decorrentes de intervenções de Operações Urbanas.
- Do total de quatorze ações classificadas como perda possível cinco ações são decorrentes de contratos com a Prefeitura do Município de São Paulo e outras seis decorrentes de Operações Urbanas.

Portanto, nas condenações advindas de tais processos, a Empresa poderá utilizar-se do direito de regresso com a Prefeitura, e, no caso das Operações Urbanas poderá, na condição de gestora das operações, destinar os recursos para o pagamento das ações.

As ações trabalhistas foram atualizadas com base na Tabela Única para Atualização de Débitos Trabalhistas com data base em até 1º de dezembro de 2011, e as demais ações foram atualizadas com base na Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais com data base em até 31 de dezembro de 2011, e ainda, todas as ações foram acrescidas de juros de 1% ao mês .

Durante o exercício de 2010, a Empresa concluiu 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 permitem a apuração das provisões requeridas para causas judiciais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com o registro de complementação de provisão no montante de R\$ 120.835.292,45, integralmente no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2010, na rubrica Provisão para processos judiciais.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2011 e 2010
(Em reais)

18. Provisões--Continuação

18.1 Ações com perda provável

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Processos trabalhistas	3.448.776,08	4.224.624,38
Processos cíveis e ações civis públicas	127.539.921,78	142.605.515,69
Execuções Fiscais	1.395.303,09	8.841.493,43
	132.384.000,95	155.671.633,50
Circulante	50.758.658,73	75.089.951,77
Não Circulante	81.625.342,22	80.581.681,73

Movimentação do exercício

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo inicial	155.671.633,50	28.844.887,36
Adições	926.450,19	120.835.292,45
Reclassificações	(4.398.746,88)	6.324.228,92
Pagamentos	(397.765,73)	(332.775,23)
Baixas	(19.417.570,13)	-
	132.384.000,95	155.671.633,50

A baixa no exercício de 2011 teve como principal fator a reavaliação do valor a pagar de uma ação civil promovida pela construtora Mendes Junior, onde a Empresa obteve êxito parcial em sua apelação e conseguiu reduzir o valor da condenação em 1ª instância em valor significativo (R\$ 24.124.384,27), passando a constar no passivo circulante no valor de R\$ 48.245.281,05. Embora a decisão judicial ainda não seja definitiva, os advogados da Empresa entenderam que não é provável o provimento do recurso interposto pela autora.

No exercício de 2011 foram efetivamente pagas ações judiciais no montante total de R\$ 397.765,73 (R\$ 332.775,23 em 2010).

18.2 Ações com perda possível

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Processos trabalhistas	438.133,10	931.038,64
Processos cíveis e ações civis públicas	167.287.717,20	146.227.814,23
	167.725.850,30	147.158.852,87

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2011 e 2010
(Em reais)

18. Provisões--Continuação

18.2 Ações com perda possível--Continuação

O principal processo cível que foi avaliado como perda possível é o seguinte.

<u>Autor</u>	<u>Contrato</u>	<u>Objeto</u>	<u>Fase</u>	<u>Valor atualizado</u>	<u>Data esperada para conclusão</u>
CPBO	PMSP 19/87/SVP	Pagamento de indenização decorrente de medições atrasadas	Instrução	R\$ 163.179 mil	2015

18.3 Autora

A Empresa é autora em vinte e seis ações cíveis consideradas como ganho provável ou possível, cujo montante atualizado em dezembro de 2011 ultrapassa R\$ 46.000.000,00. Além destas ações, a Empresa é ré na ação nº 053.09.004824-8 movida pelo Estado de São Paulo, classificada como provável, contudo, por tratar-se de desapropriação do imóvel situado na Rua do Gasômetro, 100, denominado Casa das Retortas, quando da decisão judicial a Empresa será indenizada. De acordo com o laudo de avaliação do perito judicial o imóvel em valores atualizados em dezembro de 2011 possui o valor de R\$ 20.150.313,07. Esses montantes não estão reconhecidos nas demonstrações financeiras da Empresa.

As ações em que a Empresa é autora foram levantadas e atualizadas até 31 de dezembro de 2011, e apresentam o montante de R\$ 42.528.403,42 (R\$ 37.884.742,42, em 2010) referentes a ações com ganho classificado como provável, e R\$ 4.570.473,88 (R\$ 3.872.832,75, em 2010) referentes a ações com ganho classificado como possível.

19. Patrimônio líquido

19.1 Capital social e capital a integralizar

O capital social está totalmente subscrito e integralizado pela Prefeitura do Município de São Paulo. O capital a integralizar, no montante de R\$ 1.151.518,00, se refere à participação da São Paulo - Obras, cujo contrato social não prevê prazo para sua efetivação.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2011 e 2010
(Em reais)

19. Patrimônio líquido--Continuação

19.1 Capital social e capital a integralizar--Continuação

Em 18 de abril de 2010 foi efetuada a cisão parcial do acervo da Empresa, sendo transferido o montante de R\$ 4.093.710,00 para a constituição da SP-Obras, conforme demonstrado a seguir:

Ativo	
Aplicações financeiras	5.000.000,87
Passivo	
Provisão de férias e encargos	(906.290,87)
	<u><u>4.093.710,00</u></u>

19.2 Adiantamentos para futuro aumento de capital

No decorrer do exercício de 2010, foram integralizados os adiantamentos para futuro aumento de capital recebidos até 31 de dezembro de 2009, no montante de R\$ 162.749.722,00, acrescido do adiantamento recebido em 2010 no montante de R\$ 16.500.000,00.

Em 2011 foram recebidos 3 (três) adiantamentos, conforme demonstrado a seguir:

<u>Data</u>	<u>Decreto nº</u>	<u>Valor</u>
15 de março de 2011	52.162	3.500.000,00
8 de novembro de 2011	52.758	1.837.000,00
22 de dezembro de 2011	52.838	1.500.000,00
		<u><u>6.837.000,00</u></u>

20. Ajuste de avaliação patrimonial

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Custo atribuído (líquido de realização) aplicado no ativo imobilizado	9.850.247,81	10.262.541,66
Custo histórico do ativo imobilizado	(137.586,82)	(137.586,82)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(3.302.304,72)	(3.442.484,65)
	<u><u>6.410.356,27</u></u>	<u><u>6.682.470,19</u></u>

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2011 e 2010
(Em reais)

21. Partes relacionadas

21.1 Saldos com a Prefeitura Municipal de São Paulo e São Paulo Obras

	2011	2010
Contas a receber		
Circulante		
Notas de débito	22.932,00	53.075,03
Receita de serviços a receber	727.034,37	331.998,04
Receita de aluguéis	33.041,17	33.476,68
Receitas a faturar	1.012.714,52	98.814,84
Programas de terceiros em execução		
SP- Obras	1.910.069,30	1.774.200,09
Acordos PMSP - SP Portaria 32	1.205.427,98	3.668.176,18
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(1.910.069,30)	(5.824.156,45)
	3.001.150,04	135.584,41
Não Circulante		
Créditos junto à PMSP	5.916.477,67	5.396.198,07
Acordos PMSP - SP Portaria 32	-	1.205.427,97
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(5.916.477,67)	(6.601.626,04)
	-	-

As transações com a Prefeitura Municipal de São Paulo são efetuadas nas condições acertadas entre as partes, visto que a lei de licitações exige que o preço contratado seja compatível com o praticado com o mercado (art. 24, VIII da Lei nº 8.666/93).

21.2 Remuneração do pessoal chave da administração

	2011	2010
Conselheiros e diretores	1.694.239,36	2.004.418,96

22. Receita operacional líquida

	2011	2010
Taxa de administração das operações urbanas	2.843.583,67	18.206.022,78
Taxa de administração de obras	-	619.139,57
Serviços prestados (equipe interna)	1.768.273,72	1.833.380,27
Impostos sobre serviços	(431.537,51)	(2.117.109,54)
	4.180.319,88	18.541.433,08

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2011 e 2010
(Em reais)

23. Custos, despesas gerais e administrativas e outras receitas

a) Custos dos serviços prestados

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Pessoal	9.165.522,08	9.278.553,94
Serviços de terceiros	1.012.203,72	2.914.222,02
	10.177.725,80	12.192.775,96

b) Despesas gerais e administrativas

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Pessoal	8.522.327,29	10.990.325,79
Serviços de terceiros	1.507.457,52	1.252.928,74
Condomínios e depreciações	2.001.197,42	1.967.768,58
Impostos e taxas	667.635,30	1.243.065,59
Outras	913.350,54	1.685.497,55
	13.611.968,07	17.139.586,25

c) Resultado financeiro

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Receitas financeiras		
Rendimentos de aplicações financeiras	1.926.628,54	2.226.098,28
Atualizações monetárias ativas	142.620,95	9.444,87
Outras receitas financeiras	42.480,56	29.185,53
	2.111.730,05	2.264.728,68
Despesas financeiras		
Atualizações monetárias passivas	(613.492,07)	(408.104,20)
Juros e multas moratórias	(6.541,88)	(66.572,78)
Outras despesas financeiras	(10.077,15)	(25.171,70)
	(630.111,10)	(499.848,68)
	1.481.618,95	1.764.880,00

d) Outras receitas e despesas operacionais

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Valorização de propriedades para investimentos	46.054.727,23	11.193.175,97
Reciprocidade bancária - folha de pagamento	-	182.240,00
Outras	914.028,30	2.994.192,21
	46.968.755,53	14.369.608,18

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2011 e 2010
(Em reais)

24. Operações urbanas

A Empresa 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 contabilmente de forma segregada toda a movimentação das operações urbanas. Na rubrica “Obrigações com operações urbanas”, a Empresa registra o valor líquido dos recursos em bancos e aplicações financeiras acrescidos dos valores a receber e subtraído dos valores a pagar. Desta forma, o valor constante neste rubrica indica quanto a empresa teria que devolver à Prefeitura (titular dos recursos) na data do balanço. A entrada dos recursos é oriunda da alienação de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPACs e com a venda de outorga de direito adicional de construir. As saídas dos recursos refere-se à sua utilização em obras, projetos, desapropriações e outras despesas referentes ao Programa de Intervenções de cada Operação Urbana.

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 Espraiada; e
- d) Lei Municipal 13.769 de 26 de janeiro de 2004 – Operação urbana Faria Lima.

A distribuição entre as operações urbanas é a seguinte:

	2011	2010
Operação urbana – Água Branca	2.356.744,71	18.721.488,09
Operação urbana – Centro	2.480.629,78	10.053.952,59
Operação urbana – Água Espraiada	36.331,88	6.822.428,28
Operação urbana – Faria Lima	(20.104,05)	13.393.160,79
	4.853.602,32	48.991.029,75

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2011 e 2010
(Em reais)

24. Operações urbanas--Continuação

As operações urbanas estão registradas no balanço patrimonial da SP-Urbanismo da seguinte forma:

Ativo – Operações urbanas

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Recursos bancários:			
Caixa e equivalente de caixa		3.596.848,29	89.227,05
Aplicações financeiras mensuradas a valor justo		75.011,17	24.526.650,93
		3.671.859,46	24.615.877,98
Contas a receber:			
Contrapartidas financeiras	(a)	1.197.943,68	19.124.633,60
Bloqueios judiciais	(b)	-	6.870.739,06
Outras		14.375,94	343.256,68
		1.212.319,62	26.338.629,34
		4.884.179,08	50.954.507,32

Passivo – Operações urbanas

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fornecedores	(c)	500,00	1.705.841,46
Créditos	(d)	4.853.602,32	48.991.029,75
Obrigações fiscais	(e)	30.076,76	257.636,11
		4.884.179,08	50.954.507,32

(a) Contrapartida financeira refere-se a valores a receber pelas operações urbanas relativa a venda de outorga de direito adicional de construir que tem seu valor parcelado, incluindo valor a receber de contrapartida financeira que foi cobrada judicialmente e encontra-se em fase de execução com acordo celebrado e valor a receber em parcelas até dezembro de 2012.

(b) O bloqueio judicial se refere a condenação da Empresa em ação civil pública relativa ao terminal de cargas Fernão Dias, ou seja, não tinha relação com as operações urbanas. Em 2011 a Empresa transferiu o bloqueio da conta da operação urbana para outra conta de bloqueios e depósitos judiciais.

(c) Obrigações com prestadores de serviços relacionados a operações urbanas, nas quais a Empresa é a gestora 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.

(d) Os créditos se referem ao valor líquido que a Empresa tem a obrigação de utilizar nas intervenções das operações urbanas ou transferir para a Prefeitura Municipal de São Paulo, titular dos recursos.

(e) As obrigações fiscais são referentes à tributos retidos de terceiros nas despesas referentes às operações urbanas..

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2011 e 2010
(Em reais)

24. Operações urbanas--Continuação

Passivo – Operações urbanas--Continuação

No final de 2010, a Prefeitura Municipal de São Paulo, como titular desses recursos, determinou a transferência dos recursos das operações urbanas para contas correntes de sua titularidade, mantida a gestão das operações urbanas com a Empresa. O saldo existente em 31 de dezembro de 2010 se refere à estimativa de desembolsos de recursos das operações urbanas referentes ao exercício de 2011. O saldo em 2011 foi transferido para as contas correntes da Prefeitura nos primeiros dias de 2012. Os valores a receber são transferidos para a Prefeitura à medida que ingressam na Empresa. Os recursos oriundos dos CEPACs e da outorga do direito adicional de construir ingressam diretamente nas contas da Prefeitura. Embora os recursos não estejam mais em suas contas ela mantém a gestão destes recursos.

25. Instrumentos financeiros

Ativos e passivos consolidados por categoria

31 de dezembro de 2011

	Empréstimos e recebíveis	Ativos ao valor justo por meio do resultado	Total de instrumentos financeiros ativos	Outros passivos financeiros
São Paulo Urbanismo				
Caixa e equivalentes de caixa	239.270,82	-	239.270,85	-
Ativos financeiros mensurado ao valor justo por meio do resultado	-	8.412.549,00	8.412.549,00	-
Contas a receber de clientes e demais créditos	15.018.221,94	-	15.018.221,94	-
Fornecedores e outras obrigações excluindo obrigações legais	-	-	-	13.987.228,81
	15.257.492,76	8.412.549,00	23.670.041,79	13.987.228,81
Operações Urbanas				
Ativos financeiros mensurado ao valor justo por meio do resultado	-	3.671.859,46	3.671.859,46	-
Contas a receber de clientes	1.212.319,62	-	1.212.319,62	-
Fornecedores e obrigações com operações urbanas	-	-	-	4.854.102,32
	1.212.319,62	3.671.859,46	4.884.179,08	4.854.102,32

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2011 e 2010
(Em reais)

25. Instrumentos financeiros--Continuação

Ativos e passivos consolidados por categoria

31 de dezembro de 2010

	Empréstimos e recebíveis	Ativos ao valor justo por meio do resultado	Total de instrumentos financeiros ativos	Outros passivos financeiros
São Paulo Urbanismo				
Caixa e equivalentes de caixa	58.397,03	-	58.397,03	-
Ativos financeiros mensurado ao valor justo por meio do resultado	-	22.187.867,11	22.187.867,11	-
Contas a receber de clientes e demais créditos	4.465.298,29	-	4.465.298,29	-
Fornecedores e outras obrigações excluindo obrigações legais	-	-	-	8.902.653,46
	<u>4.523.695,32</u>	<u>22.187.867,11</u>	<u>26.711.562,43</u>	<u>8.902.653,46</u>
Operações Urbanas				
Ativos financeiros mensurado ao valor justo por meio do resultado	-	24.615.877,98	24.615.877,98	-
Contas a receber de clientes	26.338.629,34	-	26.338.629,34	-
Fornecedores e obrigações com operações urbanas	-	-	-	50.696.871,21
	<u>26.338.629,34</u>	<u>24.615.877,98</u>	<u>50.954.507,32</u>	<u>50.696.871,21</u>

26. Objetivos e políticas para gestão de risco financeiro

A Empresa não se expõe a riscos significativos e a administração busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Empresa. A Empresa não utiliza de instrumentos financeiros derivativos especulativos.

26.1 Riscos de mercado

a) Risco cambial

A Empresa não efetua negócios com o exterior, não estando sujeito a risco cambial.

b) Risco do fluxo de caixa ou valor justo associado com taxa de juros

Considerando que a Empresa não tem ativos ou passivos significativos em que incidam juros, o resultado e os fluxos de caixa operacionais da Empresa são, substancialmente, independentes das mudanças nas taxas de juros do mercado.

26. Objetivos e políticas para gestão de risco financeiro--Continuação

26.2 Riscos de crédito

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

O risco de crédito é administrado corporativamente e decorre de caixa e equivalentes de caixa, depósitos em bancos e instituições financeiras, bem como de exposições de crédito a clientes, incluindo contas a receber em aberto e operações compromissadas. Para bancos e instituições financeiras, são aceitos somente entidades de primeira linha. Como a Empresa foi criada para prestar serviços para seu controlador, que é quase que exclusivamente seu único cliente, a Empresa procura apenas prestar serviços que tenham por base contrato específico e recursos orçamentários disponíveis.

26.3 Riscos 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 pela área financeira.

MIGUEL LUIZ BUCALEM
Presidente

DOMINGOS PIRES DE OLIVEIRA NETO
Diretor de Desenvolvimento e Gestão

ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO
Chefe de Gabinete

ERIKA ALVES SANTOS E SILVA
Gerente de Contabilidade e Patrimônio



Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2011 e 2010
(Em reais)

CRC/SP 267548/O-4

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2011 e 2010
(Em reais)

PARECER DO CONSELHO FISCAL 2012

Os membros do Conselho Fiscal da SP- Urbanismo – São Paulo Urbanismo, no cumprimento de suas atribuições estatutárias, examinaram o Balanço Patrimonial e as respectivas Demonstrações do Resultado, das Mutações do Patrimônio Líquido e de Fluxo de Caixa relativo ao exercício de 2011.

Após competente exame, fundamentado no parecer dos Auditores Independentes, datado de 17 de Abril de 2012, os Conselheiros analisaram e entenderam que as mencionadas demonstrações contábeis reproduzem com fidelidade a situação patrimonial e econômica da empresa, estando assim em condições de aprovação pelo Conselho de Administração.

São Paulo, 25 de abril de 2012

CARLOS GALEÃO CAMACHO

LUIZ LAURENT BLOCH

ANTONIO RIBEIRO DA SILVA

ÉLCITA RAVELLI

MÁRCIO MATHEUS

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2011 e 2010
(Em reais)

PARECER DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

O Conselho de Administração da São Paulo Urbanismo, cumprindo com as suas determinações contratuais, em sua Reunião de 26 de abril de 2012, examinou as Demonstrações Financeiras do exercício de 2011, composta pelo Balanço Patrimonial, pela Demonstração dos Resultados, das Mutações do Patrimônio Líquido e do Fluxo de Caixa, complementadas pelas Notas Explicativas.

Com fundamento nas suas análises, no Parecer dos Auditores Independentes e no Parecer do Conselho Fiscal, o Conselho de Administração aprova as Demonstrações Financeiras do exercício de 2011.

São Paulo, 26 de abril de 2012.

FRANCISCO VIDAL LUNA
Presidente

ALBERTO GOLDMAN
Membro

CANDIDO MALTA CAMPOS FILHO
Membro

JÂNIO QUADROS NETO
Membro

JOÃO CYRO ANDRÉ
Membro

LÚCIA MIYUKI OKUMURA
Membro

LUIZ RICARDO PEREIRA LEITE
Membro

MARTA DORA GROSTEIN
Membro

MIGUEL LUIZ BUCALEM



Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2011 e 2010
(Em reais)

Membro

REGINA MARIA PROSPERI MEYER
Membro