

---

# Relatório Integrado

Ano base 2022

## SUMÁRIO

SUMÁRIO.....	2
1 APRESENTAÇÃO.....	4
2 MENSAGEM DOS ADMINISTRADORES .....	4
3 CARTA ANUAL DE POLÍTICAS PÚBLICAS E GOVERNANÇA CORPORATIVA .....	5
3.1. Apresentação e identificação geral.....	5
3.2. Objetivos Estratégicos.....	7
3.3. Visão e Missão.....	8
3.4. Interesse Público subjacente às atividades empresariais .....	9
3.5. Estrutura Organizacional.....	10
3.6. Metas relativas ao desenvolvimento de atividades que atendam aos objetivos .....	11
3.7. Recursos para custeio das políticas públicas .....	12
3.8. Governança Corporativa .....	13
3.9. Remuneração .....	16
3.10. Avaliação dos Administradores .....	16
3.11. Plano De Investimentos.....	17
4 DESTAQUES 2022 .....	18
4.1 Mudança de Gestão .....	18
4.2 Programa Requalifica Centro.....	18
.....	18
4.2 Concurso Reinventing Cities São Paulo 2022 .....	19
4.3 Reconhecimento da Transparência.....	20
4.4 Semana Mundial do Urbanismo.....	21
4.5 Lei Geral de Proteção de Dados .....	22
4.6 Reforma Esquina Histórica .....	22
5 REALIZAÇÕES 2022 .....	23
5.1 Espaços Públicos.....	23
5.2 Projetos de Intervenção Urbana .....	32
5.3 Estudos Técnicos Arcos Faria Lima .....	36
5.4 Assessoramento e Apoio Técnico .....	37
5.5 Operações Urbanas (OUs).....	37
5.6 Gestão Corporativa .....	38

6	GRANDES NÚMEROS.....	41
7	DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO.....	41
8	SOCIEDADE.....	42
8.1	Canais de comunicação com público externo.....	42
8.2	Gestão de Pessoas.....	44
9	MEIO AMBIENTE.....	48
9.1	Campanha Recicla Sampa na SP Urbanismo.....	49
9.2	Desenvolvimento sustentável das cidades.....	49
9.3	Política Municipal de Segurança Hídrica e Gestão das Águas:.....	50
10	GOVERNANÇA CORPORATIVA.....	50
11	AGRADECIMENTOS.....	51
12	DISPOSIÇÕES FINAIS.....	51
13	ADMINISTRADORES.....	51
14	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	52

## 1 APRESENTAÇÃO

---

O Relatório Integrado 2022 tem por objetivo prestar contas e fornecer informações à sociedade, com foco na capacidade de geração de valor pela organização, ao longo do tempo, com base na gestão dos seus capitais.

Além das Demonstrações Financeiras, esse documento contempla a Estratégia de Longo Prazo e o Plano Tático, documentos constantes no Compromisso de Desempenho Institucional – CDI, bem como os recursos utilizados e os capitais envolvidos. Contempla, também, a Carta Anual de Políticas Públicas e Governança Corporativa, subscrita pelos membros do Conselho de Administração e na forma preconizada pela legislação vigente.

Esse relatório visa cumprir os requisitos de transparência, atendendo às disposições da Lei Federal nº 13.303/2016 – Lei das Estatais.

Os dados e informações correspondem à gestão da São Paulo Urbanismo no período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2022 e referem-se à atuação da empresa no setor de desenvolvimento urbano da Cidade de São Paulo.

O Relatório Integrado 2022 traz uma estrutura contendo informações financeiras, contábeis e de gestão, para oferecer as informações de forma transparente às partes interessadas, trazendo uma visão integrada do modelo de negócio e estratégias, bem como dos capitais financeiro, humano, intelectual, manufaturado, natural e social considerados para gerar valor.

## 2 MENSAGEM DOS ADMINISTRADORES

---

Após as graves consequências da crise sanitária sem precedentes causada pela pandemia do novo coronavírus, a economia global apresentou no ano de 2022 os primeiros resultados da retomada efetiva das atividades econômicas em todo o mundo. No Brasil, não foi diferente! Com o fim da recessão técnica, o ano de 2022 fechou com um PIB positivo de 2,9%, segundo dados do IBGE, reafirmando o cenário de alta da economia.

Embora na SP Urbanismo a fase mais aguda da crise começara a ser superada em meados do segundo semestre de 2021, quando as medidas de isolamento social entraram no processo de relaxamento dando início a retomada da normalidade das atividades laborais, em face das dificuldades causadas pela insegurança de previsibilidade da atividade econômica e da instabilidade política que se instalaram no país, restou ao seu quadro de executivos da gestão de 2022, o importante trabalho de rever e projetar novos cenários para garantir a resiliência dos processos de negócios da Empresa, ajustar as previsões orçamentárias, repactuar os contratos, readequar e mobilizar a força de trabalho para atender às demandas reprimidas e, ainda, estabelecer

uma agenda positiva de entregas de projetos e soluções de planejamento urbano para a Cidade de São Paulo, totalmente alinhada com os planos da Administração Municipal.

Apesar dos desafios impostos por essa atmosfera BANI (frágil, ansiosa, não-linear e incompreensível), encontramos janelas de oportunidades para: (a) cultivar e desenvolver talentos, (b) remunerar e valorizar a força de trabalho interna por meio do plano de cargos e salários, (c) aproximar os stakeholders internos e externos na busca de soluções, (d) pensar e implementar ações inovativas, (e) minerar e tratar dados para transformá-los em informação relevante para as tomadas de decisões, (f) cumprir nosso plano estratégico e tático estabelecidos no Compromisso de Desempenho Institucional, (g) fortalecer as raízes do urbanismo transformador do tecido urbano da nossa Cidade e, (h) agregar e empregar os elementos fundamentais da sustentabilidade e da responsabilidade social em toda cadeia decisória.

Essa postura empreendedora, focada nas coisas que podemos fazer e investindo energia no que podemos transformar, se fez presente nas decisões e ações efetivas da governança corporativa para com o patrimônio material e capital humano disponíveis, alicerçados na eficiência e na transparência dos atos administrativos.

No presente Relatório Integrado encontra-se elementos robustos demonstrando que a SP Urbanismo, embora ainda na condição de dependência, está em uma trajetória ascendente de recuperação financeira, razão pela qual entendemos ser uma Empresa Pública viável econômica e financeiramente e tecnicamente preparada para responder prontamente aos objetivos de sua existência.

### 3 CARTA ANUAL DE POLÍTICAS PÚBLICAS E GOVERNANÇA CORPORATIVA

A Carta Anual de Políticas Públicas e Governança Corporativa da São Paulo Urbanismo é um documento subscrito pelo Conselho de Administração, que demonstra os compromissos de realização dos objetivos das políticas públicas para atendimento do interesse coletivo que justificou a criação da empresa, com definição clara dos recursos empregados para esse fim, bem como dos impactos econômico-financeiros da consecução dos objetivos, em conformidade com o art. 8º, incisos I e VIII, da Lei Federal nº 13.303/2016.

Esta Carta de Políticas Públicas e Governança Corporativa 2022, representa além de um instrumento de governança e conformidade, um compromisso com a transparência pública.

#### 3.1. Apresentação e identificação geral

A história da São Paulo Urbanismo inicia-se antes mesmo da criação da empresa, quando em 1971, durante a administração do Prefeito José Carlos de Figueiredo Ferraz, a cidade de São Paulo cria a EMURB - Empresa Municipal de Urbanização de São Paulo, com o intuito de acelerar as respostas do poder público para a execução de obras de

desenvolvimento urbano, considerando a reurbanização de áreas em processo de transformação, a urbanização de áreas não ocupadas e a recuperação e reciclagem de edifícios em processo de deterioração ou de inadequado uso do ponto de vista urbano.

A EMURB existiu até o ano de 2009, quando o município decidiu então por criar a São Paulo Urbanismo e a São Paulo Obras, duas empresas estatais que receberiam as atribuições da extinta EMURB, bem como todo o seu capital intelectual para o início de suas atividades. Suas competências foram ampliadas, e a São Paulo Urbanismo passou ainda a contar, em dezembro de 2020, com a também prerrogativa da execução de intervenções e obras na cidade, contribuindo ainda mais com o aumento de eficiência e rapidez na resposta de transformação urbana que nossa cidade demanda diariamente.

A partir de 2020 passou também a ser subvencionada pelo acionista controlador, a Prefeitura do Município de São Paulo, alçando a condição de Estatal Dependente, nos termos do artigo 2º da Lei Complementar nº 101, de 04/05/2000 – Lei de Responsabilidade fiscal.

É vinculada à Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio, sede própria na Rua Líbero Badaró, 504, 16º andar, na Capital do Estado de São Paulo, Brasil, autonomia administrativa e capital exclusivamente público.



Edifício Martinelli – Sede da São Paulo Urbanismo

Em 31 de dezembro de 2022, o capital social da Empresa é formado pelo montante de R\$ 245.663.027,00, conforme demonstrado a seguir:

<b>COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA</b>				
<b>Sócia</b>	<b>Número de quotas</b>	<b>Percentual de Participação</b>	<b>Capital subscrito (R\$)</b>	<b>Capital Integralizado (R\$)</b>

<b>PMSP - CNPJ 46.392.130/0001-18</b>	244.511.509	99,53%	244.511.509,00	244.511.509,00
<b>SP - Obras - CNPJ 11.958.828.0001-73</b>	1.151.518	0,47%	1.151.518,00	1.151.518,00
<b>TOTAL</b>	<b>245.663.027</b>	<b>100%</b>	<b>245.663.027,00</b>	<b>245.663.027,00</b>

### 3.2. Objetivos Estratégicos

Através do Compromisso de Desempenho Institucional - CDI, firmado entre a São Paulo Urbanismo e o Governo Municipal, a empresa se estrutura através de 3 objetivos estratégicos, os quais norteiam todas as atividades e projetos:



A inovação está presente no desenvolvimento de nossos produtos e no seio dos empregados, na responsabilidade social, na sustentabilidade de nossos projetos e operações, na transformação do tecido urbano de nossa cidade. Onde tem inovação, tem competência.

Com seus processos em constante aperfeiçoamento, a SP-Urbanismo busca incessantemente a excelência, otimizando recursos, produzindo resultados e gerando valores significativos para a sociedade paulistana.

Para nortear as ações e postura profissional, foram criados os diagramas denominados Metas de Topo e Fio Orientador, representados nas figuras 1 e 2 respectivamente. Com isso, nossas decisões são pautadas por critérios objetivos e buscam alcançar resultados alinhados com a Governança.



### FIO ORIENTADOR

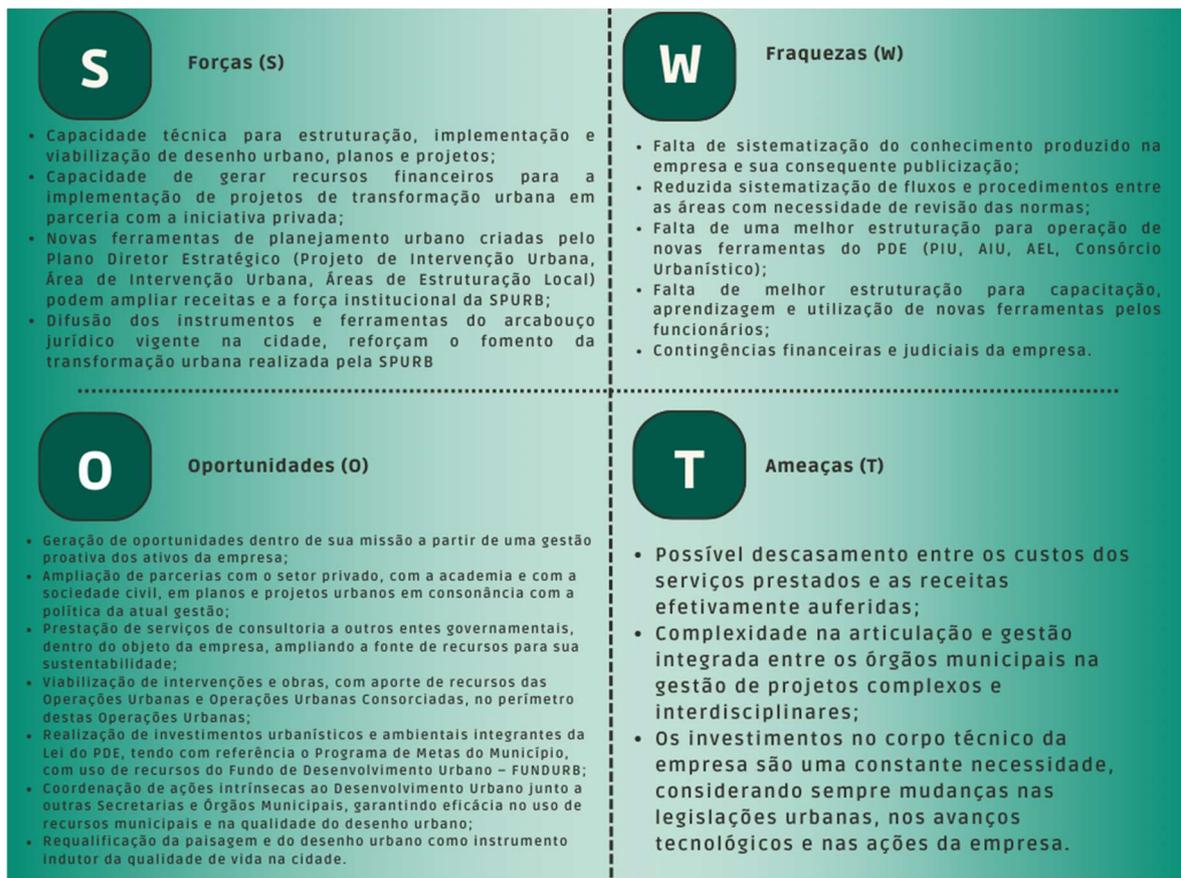


### 3.3. Visão e Missão

**Visão:** Ser reconhecida local, nacional e internacionalmente como a empresa indutora, desenvolvedora, gestora e executora de transformações urbanas, bem como protetora da paisagem, do patrimônio cultural e ambiental, que contribua para o desenvolvimento sustentável da cidade de São Paulo.

Missão: Analisar, planejar, pesquisar, projetar, estruturar, implementar e gerir ações transformadoras, de maneira a proteger ambientalmente, histórica e culturalmente sobre o território, orientadas pelas políticas públicas de desenvolvimento urbano e da paisagem definidas pelo interesse da administração pública.

#### Análise SWOT:



### 3.4. Interesse Público subjacente às atividades empresariais

A São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo tem por objetivo fundamental dar suporte e desenvolver as ações governamentais voltadas ao planejamento urbano e à promoção do desenvolvimento urbano do Município de São Paulo, para a concretização de planos e projetos da Administração Municipal, 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, bem como a implementação de programas e projetos de reordenamento da paisagem urbana, abrangendo o mobiliário urbano;
- A gestão das operações urbanas existentes e das que vierem a ser aprovadas, elaborando os planos e projetos urbanísticos, os anteprojetos das intervenções e obras, os estudos relativos aos programas de investimentos, a priorização de

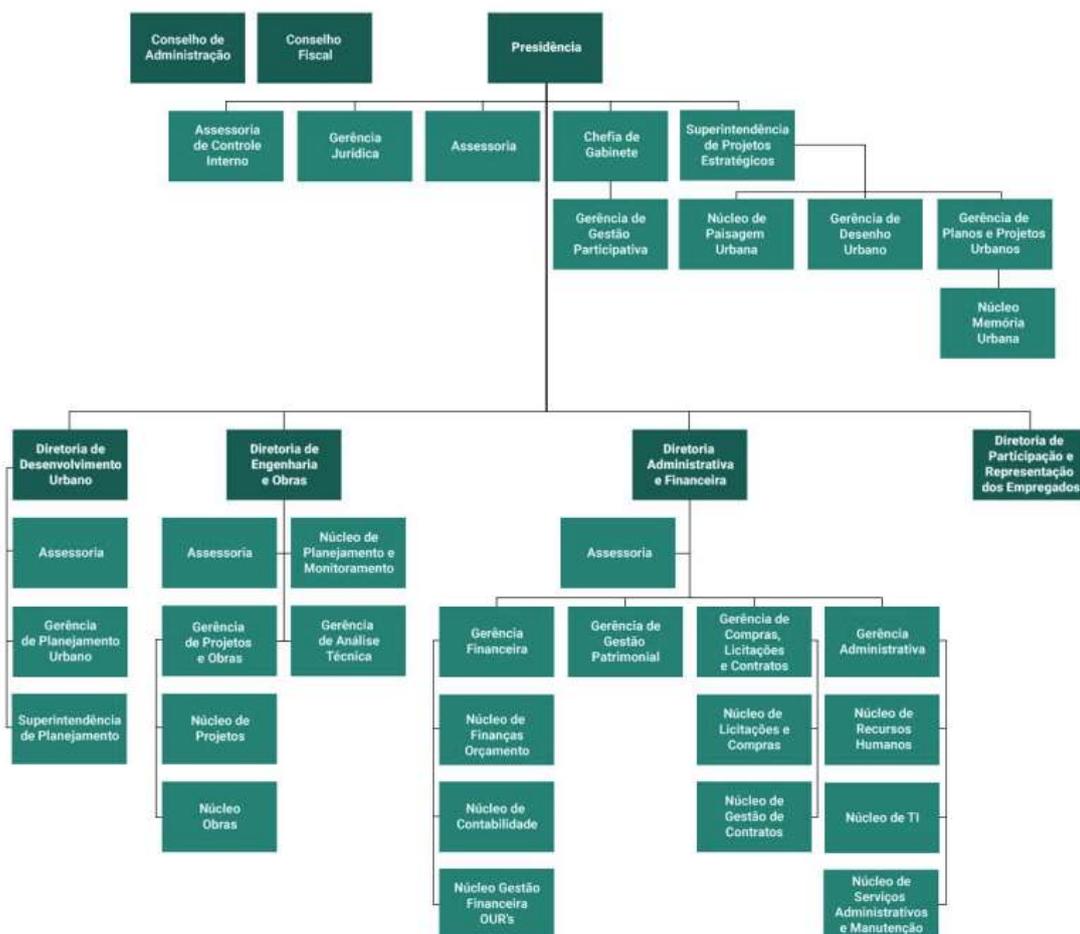
todas as intervenções e obras, o cronograma de investimentos, a quantidade de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC a serem emitidos e o cronograma de sua emissão para dar suporte aos investimentos;

- A execução de obras e intervenções no âmbito das operações urbanas e das operações urbanas consorciadas, sendo responsável pelo acompanhamento técnico, gerenciamento, fiscalização e procedimentos de ateste, liquidação e pagamento das despesas contratadas, podendo contratar empresas para auxiliá-la na execução de suas atribuições;
- A elaboração ou o acompanhamento dos projetos básicos e executivos das obras e intervenções, em especial quando houver impactos urbanísticos ou integrarem algum plano ou projeto urbanístico;
- O desenvolvimento de projetos e a execução de obras e intervenções com recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB;
- A atuação na aplicação dos instrumentos urbanísticos e ambientais previstos na legislação federal, estadual e municipal, incluindo a concessão urbanística;
- 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;
- A avaliação de imóveis particulares ou pertencentes à Administração Municipal Direta ou Indireta, exceto os que compõem o seu próprio patrimônio.

### 3.5. Estrutura Organizacional



No primeiro trimestre de 2022, com a nova gestão, a São Paulo Urbanismo procedeu a pequenas adequações em sua estrutura organizacional, com transferência de gerências, superintendências e núcleos entre as Diretorias, para melhor adequação administrativa, que culminou no seguinte organograma:



### 3.6. Metas relativas ao desenvolvimento de atividades que atendam aos objetivos

Para atingir as metas relativas aos objetivos estratégicos e desenvolvimento das atividades que atendam às políticas públicas executadas pela SP Urbanismo, a SP Urbanismo revisou seus objetivos estratégicos, que constam no Planejamento Estratégico para o Compromisso de Desempenho Institucional (CDI 2022-2026) e no Planejamento Tático 2022.

Todos os objetivos estratégicos se relacionam diretamente com os indicadores que norteiam e monitoram a atuação da São Paulo Urbanismo como instrumento indutor de transformações públicas urbanísticas. Abaixo, segue sistematização dos indicadores correlacionados ao objetivo que lhe é relacionado, lembrando que este quadro é pertencente ao **CDI 2022-2026**, ratificado pelo **Plano Tático** para o ano de 2022:

Nº	INDICADOR	VALOR 2022 REVISÃO	DESCRIÇÃO	INTERPRETAÇÃO	PERIODICIDADE	OBJETIVO ESTRATÉGICO RELACIONADO
1	Atendimento aos prazos do cronograma dos contratos FUNDURB, OS (Ordens de Serviço) dos contratos SMUL e demais contratos	100%	Atendimento às etapas estabelecidas nos cronogramas e OS dos contratos de prestação de serviços assinados pela empresa	Quanto maior melhor	Bimestral	1
2	Geração de receitas oriundas de Operções Urbanas, PIU e outros instrumentos para a PMSP	> 0	Crescimento das receitas oriundas das Operações Urbanas, da contrapartida nos PIU e outros para a PMSP meta = (receitas geradas ano corrente)/(receitas geradas ano anterior) -1	Quanto maior melhor	Anual	1
3	Número/Quantidade de Projetos Estratégicos elaborados	> 0	Ampliação de receitas oriundas de projetos estratégicos da SPURBANISMO; Ampliação de modelos de aplicação técnica de soluções urbano-paisagísticas para intervenções pontuais no território da cidade	Quanto maior melhor	Anual	1
4	Aprimorar a gestão da empresa	1	Entrega dos produtos: 1- Aprimoramento da gestão e monitoramento das operações urbanas; 2- Desenvolvimento de ferramenta para alocação de homem hora por projeto; 3- Regularização de pendências administrativas, jurídicas e trabalhistas. 4- Desenvolver mecanismos de comunicação institucional da empresa A meta será apurada considerando o cumprimento integral de cada um destes produtos tendo eles o mesmo peso o cálculo	Quanto maior melhor	Anual	2
5	Aprimorar a Gestão de Recursos Humanos da empresa por meio do reconhecimento e valorização dos empregados de carreira mediante a efetivação do Plano de Cargos e Salários (PCS)	100%	Efetivação do Plano de Cargos e Salários da cumprindo a exigência de promoção de cargos, salários e carreira, observadas as questões legais, trabalhistas e econômicas.	Quanto maior melhor	Anual	2
6	Efetivação da participação social para o cumprimento da gestão democrática no âmbito dos projetos urbanos	100%	Manutenção da garantia de formas de participação social e de transparências nas decisões e ações públicas no âmbito das Operações Urbanas da cidade	Quanto maior melhor	Anual	3
7	Grau de Atendimento às demandas das contratadas	Grau 3 de atendimento	Índice de atendimento de projetos solicitados por requerimentos específicos pela contratante (1 – regular; 2 – Bom; 3 – Ótimo)	Quanto maior melhor	Anual	1

### 3.7. Recursos para custeio das políticas públicas

A São Paulo Urbanismo tem como principal fonte de receitas os contratos firmados com antes do município de São Paulo, sendo a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL seu principal cliente, seguido dos percentuais relativos à gestão financeira das Operações Urbanas e Leilões de CEPAC's, além de receitas de aluguéis de imóveis próprios. Há, também, a administração dos recursos financeiros relativos a Mobiliário Urbano, Desapropriações (venda dos terrenos) e Operação Urbana.

Por se tratar de empresa estatal dependente, os recursos são atrelados ao Orçamento Municipal, aprovado pelo Poder Legislativo. Cabe destacar que os recursos do Tesouro

são responsáveis por apenas 31,1% do total de despesas cobertas com recursos de custeio (2.3.1), sendo 38,3% do total de gastos com as despesas com pessoal, portanto, o valor total orçado não reflete o total de despesas do ano, pois é necessário manter o equilíbrio fiscal.

Iniciamos o ano de 2022 com um orçamento de R\$ 50,9 milhões, e devido a saldo em caixa e a necessidade de complementações orçamentárias, foram solicitadas alterações por superávit resultando em um orçamento final de R\$ 57,9 milhões, necessários para adequações para utilização dos recursos provenientes do Mobiliário Urbano e Desapropriações (venda de ativos) além da realização de mais de R\$ 5 milhões de Movimentações Orçamentárias para as devidas coberturas de contratos e folha de pagamento.

Orçado Inicial	Orçado Atualizado	Liquidado*	Efetividade (%)
50,9	57,9	36,7	63,4

\* Valores em R\$ milhões  
Efetividade até Dez/2022, sofrerá alterações.

### 3.8. Governança Corporativa

Governança Corporativa é um tema multifacetado, principalmente pela natureza e pela extensão da responsabilidade de indivíduos específicos na organização. Um dos impactos de um sistema de Governança Corporativa é na eficiência econômica, com ênfase no bem-estar dos acionistas. Em sua essência, a Governança Corporativa tem como principal objetivo recuperar e garantir a confiabilidade em uma determinada empresa para os seus acionistas, criando um conjunto eficiente de mecanismos, tanto de incentivos como de monitoramento, a fim de assegurar que o comportamento dos executivos esteja sempre alinhado com o interesse dos acionistas.

#### Instâncias Internas de Governança:

**Conselho de Administração:** Órgão colegiado de orientação superior, com atribuições deliberativas e normativas, composto por no mínimo 7 (sete) e no máximo 9 (nove) membros, indicados pela sócia majoritária, sendo assegurada a participação de 01 (um) representante eleito pelos empregados. Compete ao Conselho de Administração, em conjunto com a Diretoria Executiva, a administração da SP Urbanismo, nos termos da Lei e Cláusula 8ª do Contrato Social.

**Conselho Fiscal:** Órgão colegiado responsável por fiscalizar as ações praticadas pelos administradores e examinar e emitir parecer sobre as contas da empresa, nos termos da lei e da cláusula 19ª do Contrato Social, constituído por no mínimo 3 (três) e no máximo 5 (cinco) membros e suplentes em igual número, indicados pela sócia majoritária.

**Diretoria Executiva:** Órgão administrativo colegiado de função executiva, responsável pela administração diária da empresa, composta por 5 (cinco) membros, compreendendo o Diretor Presidente e 4 (quatro) diretores, sendo 01 (um) deles eleito pelos empregados da Empresa.

**Instâncias internas de apoio à Governança:**

**Gerência Jurídica:** Gerência ligada à Presidência da SPUrbanismo e que no exercício de 2022 além dos serviços regulares administrativos, consultivos e contenciosos, atuou também: (i) estruturou, por intermédio de instrumento de parceria, o processo de elaboração do Projeto de Intervenção Urbana do Polo Intermodal Barra Funda, com a participação da Companhia do Metropolitano de São Paulo (Metrô) e da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM); (ii) elaborou a modelagem jurídica do Concurso Reinventing Cities São Paulo e da parceria firmada com o C40 Cities para sua viabilização; (iii) realizou o acompanhamento jurídico, com a necessária adequação aos apontamentos do Tribunal de Contas do Município de São Paulo, dos leilões da 6º Distribuição Pública de Certificados de Potencial Adicional de Construção da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada; e (iv) realizou a atualização e a adequação da modelagem jurídica da Concessão do Edifício Martinelli a fim de conformá-la aos apontamentos do Tribunal de Contas do Município de São Paulo.

**Assessoria de Controle Interno:** Em março/2022 a então assessoria de controle interno passou a denominar-se apenas “Controle Interno”, sendo transferido da Diretoria Administrativa para Presidência da empresa. Em julho de 2022 foi aprovada a Norma de Procedimento 65.00, regulamentando as atividades de responsabilidade do Controle Interno, que consiste na análise das principais situações administrativas, contratuais e orçamentárias, verificação dos fluxos, trâmites e prazos existentes, estabelecendo políticas de incentivo às leis, elaboração de normas e regulamentos internos, acompanhamento do atendimento das demandas da Controladoria Geral do Município, bem como, do Tribunal de Contas do Município, do Ministério Público e das respostas a outros Órgãos de Controle Externo, do Poder Judiciário e do Poder Legislativo, além do monitoramento dos principais programas da empresa.

Com o intuito de ofertar sugestões de melhorias, foi aberto no Sistema Eletrônico de Informação um ponto destinado exclusivamente ao acompanhamento das demandas oriundas da Ouvidoria (SP-URB/CI-Ouvidoria).

Por se tratar de ano de eleição foi iniciada em julho de 2022 campanha de conscientização das condutas vedadas para agentes públicos no período eleitoral, reforçando a necessidade de se comportarem de forma ética no exercício de suas funções.

Em agosto foi constituído grupo de trabalho (composto por representantes do Controle Interno, Gerência Jurídica e Núcleo de Tecnologia) para levantamento e mapeamento dos dados pessoais a serem tratados pela São Paulo Urbanismo, para posterior elaboração do relatório de impacto à proteção de dados pessoais.

**Instâncias externas de apoio à Governança:** Auditoria Externa Independente – Audimec - Auditores Independentes, Tribunal de Contas do Município – TCM, Ministério Público, Corregedoria Geral do Município – CGM e Câmara Municipal;

**Instâncias externas de apoio à Governança ligada ao Poder Executivo Municipal:** Secretaria da Fazenda - SF, Departamento de Defesa de Capitais e Haveres do Município – DECAP, Comitê de Governança das Entidades da Administração Indireta –

COGEAI, Junta Orçamentária e Financeira - JOF e Conselho Municipal de Administração Pública – COMAP.

**Comitê de Elegibilidade:** A verificação do cumprimento dos requisitos de capacidade técnica dos indicados para investidura em cargos públicos é analisada e aprovada pelo Conselho Municipal de Administração Pública – COMAP.

### **Política de Governança Corporativa**

Documento que padroniza as melhores práticas de governança corporativa a serem adotadas pela SP-Urbanismo, observando-se os princípios de integridade, responsabilidade, compromisso, liderança, transparência e accountability. O documento pode ser acessado na íntegra [clikando aqui](#).

### **Política de Divulgação de Informações**

Regulamenta os procedimentos adotados para que a SP-Urbanismo alcance elevado padrão de transparência, de modo a evidenciar, tanto aos acionistas minoritários como aos munícipes, a observância de sua missão legal e a persecução do princípio da publicidade. O documento pode ser acessado na íntegra no endereço eletrônico [clikando aqui](#).

### **Política de Transação com Partes Relacionadas**

Esta política visa estabelecer regras para assegurar que todas as decisões envolvendo transações com partes relacionadas e outras situações com potencial conflito de interesses sejam tomadas tendo em vista o objeto social e os interesses da SPUrbanismo, de seus sócios, do Município e de seus munícipes, sendo que os membros da Diretoria Executiva, Conselho Fiscal e de Administração assinam o Termo de Adesão à Política, no momento da investidura no cargo. O documento pode ser acessado na íntegra no endereço eletrônico [clikando aqui](#).

### **Código de Conduta e Integridade**

O Código de Conduta e Integridade da SP Urbanismo definiu os princípios e valores éticos da Empresa, o conjunto de condutas esperadas e proibidas na condução dos negócios e no relacionamento com o público interno e externo, abordando temas como ética, integridade, conformidade, transparência, responsabilidade social e ambiental, e combate à corrupção. O documento pode ser acessado na íntegra no endereço eletrônico [clikando aqui](#).

**Comitê De Conduta Integridade:** Em setembro/2018 foi criado o Comitê cujos membros são responsáveis por receber denúncias, investigar, avaliar e julgar as violações ao Código de Conduta e Integridade, que se aplica aos membros do Conselho de Administração, do Conselho Fiscal aos membros das Diretorias, aos acionistas, colaboradores, estagiários, clientes, fornecedores, prestadores de serviços e parceiros, constituindo um compromisso individual e coletivo cumpri-lo em todas as ações da Empresa.

### **Portal da Governança Corporativa e Transparência**

Mantendo atualizados o Sítio Eletrônico Institucional da SP Urbanismo e o Portal da Transparência da Prefeitura de São Paulo, a empresa tem obtido notas altas nas avaliações do Índice de Transparência Ativa – ITA.

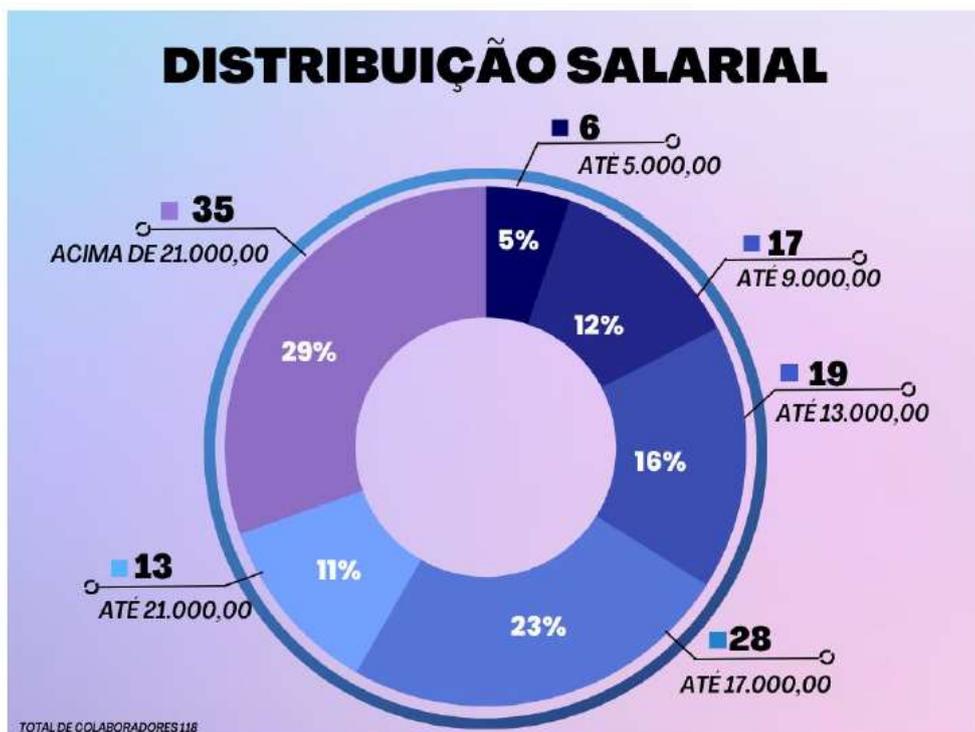
### Normas de Procedimentos Internas

A empresa possui 50 normas internas que regulamentam os mais diversos serviços e trâmites administrativos internos, como o Regulamento de Licitações e Contratos, Norma para pagamento à credores, Norma para programação e concessão de férias, bem como outros temas ligados à administração pública, que tem como objetivo padronizar e garantir que todos os atores estejam envolvidos no processo, garantindo maior segurança e confiabilidade no andamento das ações.

### 3.9. Remuneração

Os diretores, conselheiros e empregados da SP Urbanismo recebem remuneração fixa, não havendo pagamento de parcela variável alinhada aos indicadores de desempenho. Eventuais lucros obtidos pela São Paulo Urbanismo serão integralmente retidos e revertidos ao capital da Empresa. A remuneração dos membros da Diretoria Executiva e dos Conselho de Administração e Fiscal é fixada em Assembleia Geral.

A tabela contendo a remuneração dos empregados, diretores e Conselhos de Administração e Fiscal estão disponíveis na página da São Paulo Urbanismo na internet. Para acessar, [clique aqui](#)



### 3.10. Avaliação dos Administradores

Em atendimento à Lei Federal nº 13.303/2016 e de acordo com a orientação e metodologia estabelecidos pelo COGEAI, bem como seguindo as orientações do Tribunal

de Contas do Município, foi disponibilizada a avaliação coletiva e individual do Conselho de Administração e da Diretoria Executiva.

Em 2022, conforme os critérios mencionados acima, o resultado final da avaliação da Diretoria Executiva e do Conselho de Administração ficou no patamar em que a atuação dos administradores, de forma colegiada ou individual, foi classificada como satisfatória.

### 3.11. Plano De Investimentos

Investimento	Início	Término	Valor 2022 (mil)	Descrição	Benefícios
Reforma do 15° e 16° andar para adequação do leiaute e modernização das instalações e equipamentos	Jan/2022	Dez/2022	1.000	Adequação do leiaute da empresa, com modernização das instalações e equipamentos	Melhorias internas para a empresa e bem-estar dos funcionários
Aquisição de Mobiliário	Jan/2022	Dez/2022	300	Após a reforma nos andares da empresa será necessário a compra de mobiliário tais como: cadeiras, troca de alguns armários e mesas. Atuais estão deterioradas em função do tempo	Este investimento trará maior bem-estar, segurança, conforto e melhores condições de trabalho aos funcionários
Curso de capacitação, palestras, workshops, palestras profissionalizantes para os empregados	Jan/2022	Dez/2026	20	Realização de atividades de aprimoramento e capacitação profissional para os empregados, nos termos dos atos normativos da empresa e do ACT.	Eventos e palestras corporativas para manter os seus colaboradores engajados, além de trazer mais conhecimento e desenvolvimento aos trabalhos.

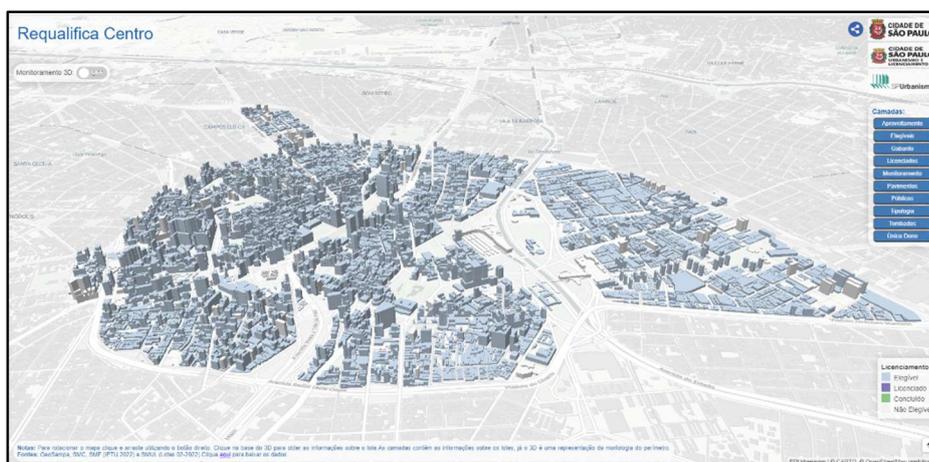
Investimento	Início	Término	Valor 2022 (mil)	Descrição	Benefícios
Aquisição de licença de software plataforma BIM	Jan/2022	Dez/2022	1.200	A plataforma BIM indica em detalhes o projeto, permitindo um acompanhamento preciso. Um projeto é realizado e executado em fases e, considerando a precisão oferecida pela plataforma BIM, as formas de análises e controles podem ser melhor detalhadas, garantindo análises e controles mais eficientes, eficazes, rápidos e detalhados. A somatória dessas qualidades ofertadas pela plataforma gera uma visão clara do projeto e da sua execução, sendo considerada uma visão e análise estratégica.	A plataforma BIM traz como principais benefícios: 1. Redução de custos 2. Maior controle de processos na empresa 3. Aumento da produtividade 4. Auxílio na redução de impacto ambiental 5. Potencialização da interação e do trabalho em equipe.
Implementação de soluções para a gestão de contratos	Jan/2022	Dez/2023	250	Aquisição de sistema para gestão de todos os contratos na empresa.	Aprimorar o acompanhamento de contratos
Modernização do Núcleo de Memória Urbana / Biblioteca	Jan/2022	Dez/2026	600	Implementação de sistema de digitalização do acervo técnico e disponibilização em ambiente virtual	Facilitar acesso ao acervo técnico da biblioteca e memória urbana, tanto pelos funcionários internos quanto pela academia, entidades e sociedade civil que constantemente solicitam material para consulta.

## 4 DESTAQUES 2022

### 4.1 Mudança de Gestão

Em 05/02/2022 foi publicada a Portaria PREF nº 132, de 04/02/2022, que nomeia o Sr. Cesar Azevedo na qualidade de Presidente, para integrar a Diretoria Executiva da São Paulo Urbanismo, em substituição ao Sr. Roberto Arantes.

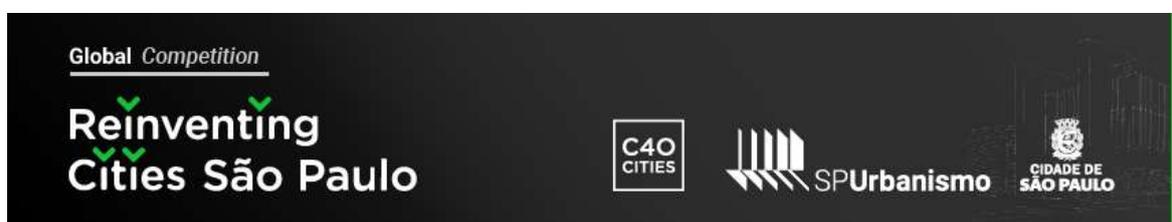
### 4.2 Programa Requalifica Centro



Plataforma Digital do Programa Requalifica Centro

O programa é resultado do trabalho de elaboração e revisão técnica realizado pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL e SP Urbanismo, empresa responsável pela coordenação dos trabalhos desde a elaboração do PL 447/21, que deu origem à Lei n. 17.577/2021, que estabelece o referido programa. Foram elaborados os produtos do programa, tais como o desenvolvimento de uma plataforma digital, bem como o seu aprimoramento, que permite o monitoramento das edificações licenciadas no programa, além de um caderno ilustrado, que se trata de uma versão ilustrada do texto da lei, com diagramas e mapas explicativos sobre os incentivos da lei. O caderno tem linguagem acessível, além de uma paleta cromática segura e confortável para os usuários com distúrbios de visão. Todos esses produtos são elementos estruturantes da página Web que foi idealizada para os sites Gestão Urbana e SP Urbanismo.

## 4.2 Concurso Reinventing Cities São Paulo 2022



O concurso Reinventing Cities se originou de um acordo de cooperação técnica entre a SP Urbanismo e a rede global de cidades C40 Cities. A competição teve como objetivo selecionar os melhores projetos, em nível de Estudo Preliminar, para 4 áreas no centro da cidade: Mercado Kinjo Yamato/ Boulevard Prestes Maia, Praça Alfredo Issa, Praça Dr. João Mendes/ Largo Sete de Setembro e Praça Clóvis Bevilácqua. Os projetos selecionados em primeiro lugar serão implantados pela SP Urbanismo e os escritórios vencedores serão contratados para desenvolver o projeto executivo. O concurso teve 62 equipes inscritas e 24 propostas em nível de Estudo Preliminar entregues. A comissão julgadora foi composta por dez renomados arquitetos e urbanistas, que foram responsáveis por escolher os vencedores das quatro áreas e mais duas menções honrosas.



Comissão Julgadora do Concurso Reinventing Cities São Paulo

Da esquerda: Guilherme Henrique Fatorelli Del Arco, Beatriz Messeder Sanches Jalbut, Cíntia Elisa de Castro Marino, Yara Cunha Costa, André Gonçalves Dos Ramos, Regina Maria Prosperi Meyer, Larissa Campagner, Elisabete França, Milene Sabbag Abila Scala e Laura Lucia Vieira Ceneviva.

Para o anúncio dos vencedores foi realizada uma cerimônia de premiação na sede da Prefeitura Municipal de São Paulo, com a participação do prefeito Ricardo Nunes e demais autoridades, que entregaram os certificados aos vencedores. Os projetos enviados ao concurso fizeram parte de uma exposição realizada no hall de entrada do Edifício Matarazzo, que teve duração de uma semana.



Cerimônia de Premiação na Prefeitura Municipal de São Paulo

No final de 2022, após a premiação do concurso, a Empresa iniciou os trâmites para a contratação dos levantamentos topográficos que servirão de base para a elaboração dos projetos executivos a serem contratados em 2023.

### 4.3 Reconhecimento da Transparência





Mantendo atualizados o site institucional da empresa e o portal de transparência ativa a empresa obteve a mais alta nota na avaliação do **Índice de Transparência Ativa – ITA**, motivando toda a Diretoria Executiva e Colaboradores a manterem sempre as informações atualizadas e disponibilizando novas informações a cada produção de conteúdo interno.

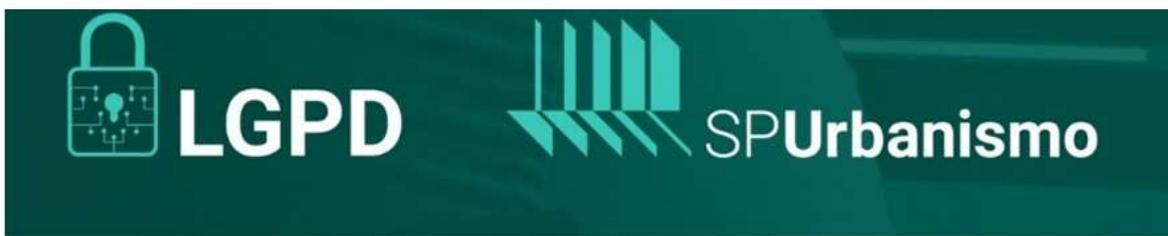
Estes portais passam periodicamente por auditorias externas realizadas pela Controladoria Geral do Município e Tribunal de Contas do Município.

#### 4.4 Semana Mundial do Urbanismo



O dia 08 de novembro é um marco para o Urbanismo em todo o planeta. É quando se celebra o Dia Mundial do Urbanismo. Uma data tão simbólica para o planejamento urbano não poderia, portanto, passar em branco por quem, como a SPUrbanismo, tem a missão de pensar e propor soluções à altura dos desafios e necessidade da cidade de São Paulo. Por isso, a Empresa promoveu uma semana de seminários, painéis e premiação envolvendo um time qualificado de técnicos da Prefeitura e convidados para tratar de temas atuais e desafiadores na construção de cidades cada vez mais para as pessoas.

#### 4.5 Lei Geral de Proteção de Dados



Em agosto foi constituído grupo de trabalho interno para levantamento e mapeamento dos dados pessoais a serem tratados pela São Paulo Urbanismo, para posterior elaboração do relatório de impacto à proteção de dados pessoais.

Algumas medidas administrativas de proteção de dados pessoais já foram implantadas, além de apresentarmos aos Órgãos Estatutários da SP-Urbanismo uma proposta de plano de trabalho do próximo trimestre, com vistas a identificação dos dados pessoais que devem ser tratados e diagnóstico de maturidade da empresa.

#### 4.6 Reforma Esquina Histórica



Desenvolvido pela SP Urbanismo, o projeto de requalificação da esquina das Avenidas Ipiranga e São João, na região central, tem o objetivo de torná-la um novo ponto de visitação na cidade, contribuindo para o resgate da vocação do centro histórico paulistano.

As intervenções estão divididas em duas áreas: Avenida Ipiranga (entre a Praça da República e a Avenida Rio Branco) e a região formada pelo encontro das ruas Conselheiro Nebias, dos Timbiras e Avenida São João.

Para a região da Avenida Ipiranga, o projeto prevê a reforma de calçadas com a troca de piso para maior segurança e acessibilidade ao pedestre, restauro dos postes de iluminação e novas placas de identificação de rua em modelos estilizados e inspirados numa São Paulo antiga.

O projeto propõe ainda o ordenamento da fiação aérea e subterrânea, o recapeamento asfáltico e a instalação de quatro esculturas em bronze em homenagem a figuras marcantes da história da esquina mais famosa da cidade. São elas: os músicos e compositores Adoniran Barbosa e Paulo Vanzolini, um fotógrafo de lambe-lambe e um jovem engraxate.

Para a área situada entre a Rua Conselheiro Nebias, Rua dos Timbiras e Avenida São João, será implantada uma praça. A instalação de mobiliário urbano (bancos e lixeiras) e a manutenção e plantio de novas árvores também serão executados.

A requalificação urbanística da Esquina Histórica está inserida num plano mais amplo de requalificação do centro que prevê a implementação de ruas temáticas na cidade. Adensar e qualificar espaços públicos na região central, gerando mais oportunidades econômicas e sociais, são diretrizes da gestão municipal para a construção de uma cidade cada vez mais inclusiva.

As obras de requalificação foram entregues pela SPUrbanismo em dezembro de 2022.



## 5 REALIZAÇÕES 2022

### 5.1 Espaços Públicos



Uma das linhas principais da política de desenvolvimento urbano expressa no Plano Diretor Estratégico (PDE) e em demais ações da Prefeitura de São Paulo é o estímulo à ocupação de espaços públicos, devolvendo ao uso e fruição de seus moradores importante patrimônio social, ambiental e histórico.

A ocupação democrática dos espaços públicos é uma das diretrizes para a construção de uma São Paulo mais inclusiva, dinâmica e democrática. A seguir relacionamos os projetos desenvolvidos pela SP Urbanismo para a cidade. Os projetos de requalificação dos espaços públicos os quais a São Paulo Urbanismo desenvolveu em 2022, alguns dos quais ainda se encontram em fase de desenvolvimento, estão descritos a seguir:

**Parque Terminal Amaral Gurgel:** projeto de readequação do Terminal Amaral Gurgel, onde o objetivo foi criar um equipamento público com atividades de lazer, esporte e cultura para requalificar a região e garantir o melhor uso do espaço urbano, com mais segurança e vitalidade para a região. Projeto este que fora desenvolvido até sua etapa funcional, tendo o



contrato cancelado após concessão da área à outra pasta.

**Espaço dos Produtores:** Com intuito de elaborar uma edificação à fim de disponibilizar aos produtores da região central da cidade a possibilidade de realizar seu comércio, bem como, embarque e desembarque de produtos de forma preservada, garantindo mais segurança e mantendo o fluxo viário na região. Além da otimização de atividades turísticas e comerciais com a melhora do passeio e espaço público. O presente projeto teve seu desenvolvimento até a fase funcional, o contrato foi suspenso e posteriormente cancelado por haver outro projeto em desenvolvimento por SP-Parcerias.



**Eixo Histórico Ipiranga:** O projeto tem como objetivo promover o uso e requalificação das vias de acesso ao entorno imediato ao Parque da Independência, Museu do Ipiranga, Monumento da Independência e Riacho do Ipiranga. Foram previstas uma série de estratégias de sustentabilidade associadas à intervenção proposta para o eixo viário de acesso ao núcleo histórico, as quais implicam na revitalização e ampliação de áreas verdes e de solo

permeável para a cidade, a colaboração na recuperação de ecossistemas e o polimento de águas de chuva, o uso de materiais de ciclo de vida circular, entre outros. Além de garantir aos pedestres maior acessibilidade e segurança, ao local melhoria da qualidade da água, amenizar os impactos das enchentes e requalificação paisagística. O referido projeto também prevê a implantação de uma praça alagável a fim de amenizar o problema das enchentes, que é muito comum na região. A grande vantagem desse artifício é seu uso misto: em períodos não chuvosos, o local serve de equipamento de lazer para a população, trazendo não só o controle de enchentes, mas também contribuindo para a melhoria da vivencia da cidade.

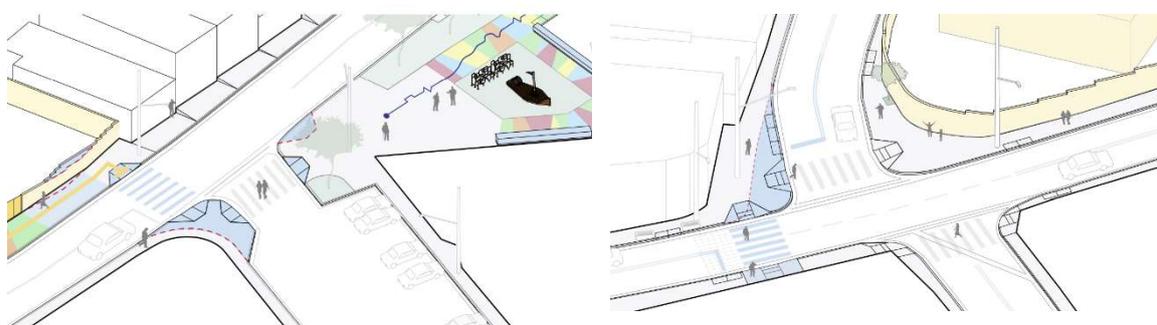


permeável para a cidade, a colaboração na recuperação de ecossistemas e o polimento de águas de chuva, o uso de materiais de ciclo de vida circular, entre outros. Além de garantir aos pedestres maior acessibilidade e segurança, ao local melhoria da qualidade da água, amenizar os impactos das enchentes e requalificação paisagística. O referido projeto também prevê a implantação de uma praça alagável a fim de amenizar o problema das enchentes, que é muito comum na região. A grande vantagem desse artifício é seu uso misto: em períodos não chuvosos, o local serve de equipamento de lazer para a população, trazendo não só o controle de enchentes, mas também contribuindo para a melhoria da vivencia da cidade.

**Território Educador Cidade Tiradentes:** é um projeto integrante do conjunto de iniciativas previsto no Plano de Metas da Prefeitura de São Paulo 2021-2024 (Meta 42), o qual busca a melhoria dos espaços públicos localizados em um sistema local de equipamentos educacionais no território, com



foco em ações de segurança viária, caminhabilidade e mobilidade ativa, orientados pela primeira infância. As intervenções, neste sentido, visam transformar os espaços públicos para neles, induzir o convívio, o acolhimento e o desenvolvimento cognitivo das crianças que desempenham seus percursos entre moradia e escola/creche. Neste sentido, é possível reestruturar os espaços urbanos de modo a estimular o desenvolvimento integral da primeira infância, através de medidas requalificadoras que gerem estímulos, disseminem novas formas de aprendizagem educacional e cultural e melhorarem as relações sociais e familiares. Além disso, com o projeto, é possível alcançar uma sinergia adequada entre uso qualificado dos espaços, drenagem, cobertura vegetal, mobilidade segura, patrimônio cultural, equipamentos de educação, saúde e lazer, e demais atributos da conjuntura urbana local e regional, no sentido de melhorar as dinâmicas socioespaciais em favor da qualidade de vida da população moradora e usuária dos territórios.



**Belvedere Roosevelt:** pretende ampliar o escopo de soluções que possibilitem a coleta, retenção e o reaproveitamento de águas de chuva, seu tratamento/polimento mediante



uso de vegetação macrófita e a ampliação da acessibilidade por meio de ações arquitetônicas e paisagísticas específicas. Trata-se da elaboração da requalificação espacial e urbana do espaço remanescente da Praça Franklin Roosevelt,

localizado em laje após a Rua Augusta, acima da via contínua ao elevado no eixo Leste-Oeste da capital, que se configura em um belvedere para apreciação das vistas da Praça Roosevelt e do sentido Leste da interligação. Os espaços paisagísticos têm por referência as questões de preservação ambiental e ampliação de biodiversidade, com ênfase em modalidades de Infraestrutura Verde e Soluções Baseadas na Natureza (SBNs). Espera-se que o espaço seja educativo em termos patrimoniais, paisagísticos, em estratégias de sustentabilidade e em tratamento/polimento de águas de chuva por fito remediação. O paisagismo, conceito da proposta, recria ambientes de promoção às características físicas originais do meio e a cidade de forma otimizada compondo com a infraestrutura verde para melhor suportar eventos chuvosos, variações climáticas,

demandas ambientais, requalificação e recuperação de áreas verdes e urbanas. Desenvolvido na GDU até o Projeto Básico e, posteriormente os tramites para licitação de Projeto Executivo e Obras foram desenvolvidos.



**Vila Reencontro:** com objetivo principal de atender a necessidades individuais e coletivas emergenciais, em consonância com o Programa Reencontro, com o fornecimento de uma estrutura básica que permita primeiramente abrigo e acolhimento, com suporte necessário e, em seguida, ações de reinserção social. A articulação dos espaços disponíveis para implantação dos módulos a priorizar e setorizar o agrupamento de módulos de modo a favorecer a gestão, visando uma densidade populacional adequada; reduzir distância dos núcleos de serviços; agrupamentos de módulos de modo



a formar áreas de convivência, tais como pátios, praças e jardins; favorecer a instalação de infraestruturas; facilitar o acesso e controle/cadastro dos abrigados; atender ao programa de necessidades associado ao acolhimento temporário e à reinserção social; possibilidade de empilhamento.

**Largo do Limão:** A Praça Professor Francisco D'Auria, mais conhecida como Largo do Limão, é um maro da zona norte da cidade de São Paulo,



localizada no bairro do Limão. A região é bastante visitada, principalmente por conta das escolas de samba Unidos do Peruche e Mocidade Alegre, além dos pontos turísticos de tradições nordestinas. O projeto prevê requalificação dos passeios, bem como readequação do sistema viário visto que o local possui grande fluxo de pedestres, objetivando trazer maior segurança e qualidade urbanística para o passeio público.

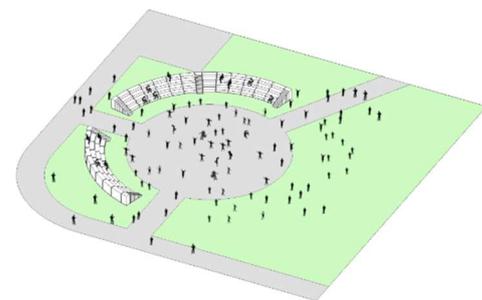
**Largo da Banana:** na divisa do distrito da Barra Funda e Santa Cecília, em São Paulo, foi importante para o desenvolvimento comercial da cidade no início do século 20, fora o principal ponto de desembarque de pessoas e materiais vindouros do interior do Estado e da baixada santista. A região era uma das zonas de abastecimento da cidade. O projeto arquitetônico-paisagístico reconhece a importância do Largo da Banana e pretende contar essa história com o embelezamento e o resgate de uma área perdida com a construção do Viaduto Pacaembu. Na proposta de revitalização do antigo Largo da Banana o sentimento de pertencimento na população será resgatado e deve fazer parte de um roteiro turístico-histórico contando a importância da área onde nasceu o samba e pretende também homenagear as personalidades de um povo tão marginalizado e com uma cultura tão rica com a população negra que representa arte e a alegria de um povo.



**Rap do chuveiro:** Antigamente conhecido como clube do chuveiro, o espaço era destinado para os funcionários da extinta VARIG (primeira companhia aérea do Brasil) como um espaço de lazer privado, que eventualmente foi fechado e abandonado por anos. Por conta disso, a região foi ocupada por comunidades. A área foi recuperada pela

prefeitura pela Operação Urbana Água Espreada e atualmente é um espaço público, conhecido como Parque do Chuveiro. O Parque Chuveiro que integra o projeto da Operação Urbana Água Espreada está situado no bairro da zona sul Jabaquara. O espaço fica nas proximidades do córrego Água Espreada, com as Avenidas Roberto Marinho e Lino de Moraes Leme sendo a entrada principal pela Rua Ipiranga, paralela à Avenida Jornalista Roberto Marinho. A região tem uma forte influência do rapper Sabotage, tanto que alguns dos grafites espalhados pela área são

inspirados em sua carreira. Muitos dos jovens que fazem suas apresentações se inspiram na sua trajetória. Como a área já é utilizada pelos moradores para atividades de lazer e



cultura, a proposta é que uma estrutura no formato de arquibancada acompanhe o desenho circular que já existe no local, aproveitando o formato e vinculando a arquibancada ao palco.

**Eixo Histórico Santo Amaro:** Com o objetivo de evidenciar o eixo e ligar visualmente e funcionalmente o trajeto que liga os principais equipamentos e construções da área a partir de uma reconfiguração no sistema viário com o alargamento das calçadas e reorganização da mobilidade do local, priorizando o pedestre e evidenciando o caráter turístico, cultural, histórico e afetivo da área que abriga o centro do antigo município de Santo Amaro, que agora constitui uma das subprefeituras da cidade de São Paulo. O projeto foi desenvolvido até o nível conceitual.



**Gentileza Urbana:** Trata-se de um conjunto de intervenções com o objetivo de melhorar o ambiente urbano e beneficiar a convivência entre os moradores locais. Como por exemplo, as biovaletas



que são estruturas pouco profundas e com inclinação reduzida para sua cota de fundo. Possuem como objetivo o transporte da água de escoamento superficial em baixa velocidade até um exutório ou até a infiltração da água no solo, e pelas

propriedades de fitorremediação das espécies plantadas no sistema, garantem a melhoria da qualidade da água pluvial. Por sua capacidade de infiltração, evapotranspiração e retenção de água, esta infraestrutura promove a redução da vazão de pico das águas pelo amortecimento do volume de escoamento superficial, e asseguram ainda a criação de uma rede verde para a biodiversidade urbana. Os jardins de chuva, assim como as biovaletas, auxiliam na melhoria da qualidade da água, na redução da vazão de pico e na criação de uma rede verde.



São também elementos de baixo impacto, de profundidade variável, que atuam na infiltração da água no solo como filtros compostos a partir do uso de substrato inerte e de plantas com alta capacidade de depuração e adaptadas a ambientes molhados, que operam de forma espontânea, caracterizando assim um sistema de biorretenção no manejo de águas pluviais, seja para a infiltração ou mesmo, como já exposto, condução de forma redundante ao sistema de infraestrutura cinza, usual das áreas urbanas. Já os bosques de conservação em áreas urbanas é promover a criação de um corredor ecológico, assim garantindo a manutenção da biodiversidade. Os bosques promovem a proteção de espécies ameaçadas de extinção, tanto da flora quanto fauna, bem como criação de um habitat para diferentes espécies de animais. Além disso, com o reflorestamento de áreas degradadas ocorre a ampliação da permeabilidade do solo, diminuição do fenômeno antrópico “ilhas de calor” e recuperação de recursos do ciclo hidrológico. As espécies são selecionadas de acordo com as condições específicas da região e com sua contribuição no equilíbrio ecológico, como por exemplo: tamanho, tipo de solo, se atrai avifauna dentre outros grupos, inflorescência e crescimento de frutos pequenos.

**Centro da Lapa:** Requalificação Urbanística, Ambiental e Paisagística da Região do Entorno do Mercado Municipal da Lapa, assim como a Requalificação Urbanística, Ambiental e Paisagística da Região do Entorno da Rua William Speers considerando a qualificação dos cruzamentos, canteiros e áreas ajardinadas, passeios públicos e leito viário. Requalificação urbanística, ambiental e paisagística da região e das passagens subterrâneas da Toca da Onça e da Rua 12 de Outubro e entorno. O projeto visa a princípio a recuperação e requalificação das passagens Toca da Onça e 12 de Outubro para travessia segura de pedestres sob a linha férrea da CPTM, estudando a possibilidade junto a CPTM em fazer a travessia de forma elevada.

**Rua das Motos:** O projeto visa: agilidade e circulação nas calçadas; instalação de mobiliários urbanos como bancos, lixeiras e pórtico adequados para a circulação nas calçadas criando áreas de estar e serviço; instalação completa de iluminação subterrânea nos 5 quarteirões, além da iluminação de pedestres; Identidade paisagística; instalação de totens, com mapa de localização das lojas e identificação em QR CODE; proposta de ordenação das fachadas, com estudos baseados no Manual de Conservação e Restauro de Fachadas de Bens Tombados; redução da velocidade no trânsito.

**Polo Cultural Gastronômico e turístico do Largo da Matriz de N.S. do Ó:** A Lei do Polo Cultural, Gastronômico e Turístico do Largo da Matriz de Nossa Senhora do Ó e entorno tem como objetivos promover o desenvolvimento econômico local através de atividades de capacitação profissional, fomentar a cultura, gastronomia e turismo locais com incentivo em cursos, festivais e encontros - visita e permanência - da população local e turística, preservar a memória histórica, cultural e turística do território, e propiciar

condições de limpeza urbana, segurança, transporte, informação, controle da ordem urbana e sinalização direcionada ao Polo da Freguesia do Ó.

**Ruas SP:** Objetiva a ampliação temporária da área de atendimento de bares e restaurantes, como forma de favorecer o distanciamento social, entre os frequentadores, mediante a autorização para a colocação de mesas e cadeiras em extensões temporárias das calçadas, a serem implantadas no local de vagas de estacionamentos de veículos.

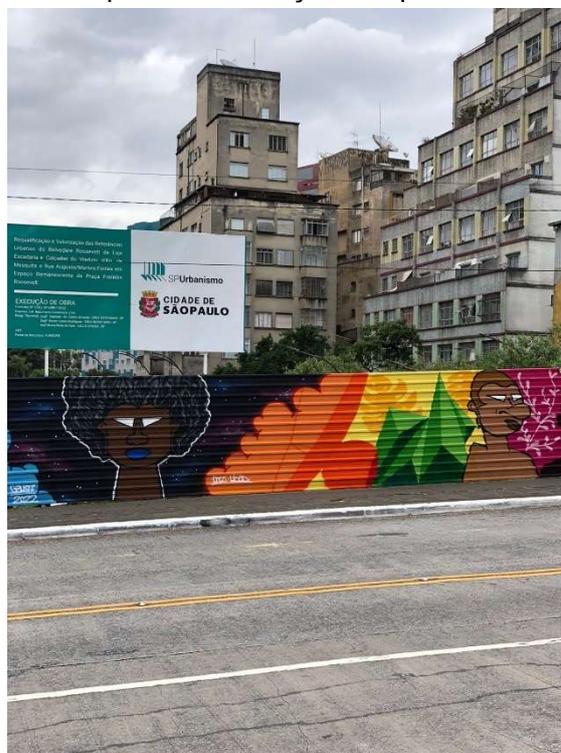


Até dezembro de 2022 recebemos 1335 manifestações de interesse distribuídas por 32 Subprefeituras e 852 trechos de ruas. O maior número de solicitações foram apresentadas pelas Subprefeituras de Pinheiros (336), Sé (224), Mooca (195), Vila Mariana (125) e Lapa (105). Foram autorizadas 373 trechos de ruas publicadas distribuídas por 27 subprefeituras, sendo: Pinheiros (75), Mooca (68), Vila Mariana (32) e Lapa (38) e Santo Amaro (27).

**Concessão do Terraço do Ed. Martinelli:** A SPUrbanismo vai conceder à iniciativa privada os andares 25º, 26º e 27º e 28º do Edifício Martinelli, além do espaço situado na loja 11 do edifício, totalizando uma área de 2.570 m<sup>2</sup>. No local deverão ser implantados e explorados equipamentos urbanístico-cultural e gastronômico e serviços de visitação pública. Tem como objetivos a recuperação da região central, retomar o protagonismo do Edifício Martinelli no cenário turístico e urbanístico da capital; proporcionar ao público uma experiência de visitação completa, composta por um programa de atividades estruturado nos eixos de visitação pública, memória/urbanismo e gastronomia, garantir a adequada destinação econômica de relevante ativo imobiliário da SP Urbanismo, maximizando o seu retorno financeiro e a melhoria, o desenvolvimento socioambiental e a reativação do Centro de São Paulo, em especial do Triângulo Histórico. Em 2022 foi publicado o chamamento público visando a assinatura do contrato de concessão com a iniciativa privada por 15 anos.



**Reforma Belvedere Roosevelt:** A intervenção teve início em dezembro onde se pretende ampliar o escopo de soluções que possibilitem a coleta, retenção e o reaproveitamento de águas de chuva, seu tratamento/polimento mediante uso de vegetação macrófita e a ampliação da acessibilidade por meio de ações arquitetônicas e paisagísticas específicas. Trata-se da elaboração da requalificação espacial e urbana do espaço remanescente da Praça Franklin Roosevelt, localizado em laje após a Rua Augusta, acima da via contínua ao elevado no eixo Leste-Oeste da capital, que se configura em um belvedere para apreciação das vistas da Praça Roosevelt e do sentido Leste da interligação. Os espaços paisagísticos têm por referência as questões de preservação ambiental e ampliação de biodiversidade, com ênfase em modalidades de Infraestrutura Verde e Soluções Baseadas na Natureza (SBNs). Espera-se que o espaço seja educativo em termos patrimoniais, paisagísticos, em estratégias de sustentabilidade e em tratamento/polimento de águas de chuva por fito remediação. O paisagismo, conceito da proposta, recria ambientes de promoção às características físicas originais do meio e a cidade de forma otimizada compondo com a infraestrutura verde para melhor suportar eventos chuvosos, variações climáticas, demandas ambientais, requalificação e recuperação de áreas verdes e urbanas. Desenvolvido na GDU até o Projeto Básico e, posteriormente os tramites para licitação de Projeto Executivo e Obras foram desenvolvidos.



**C40 Summit Buenos Aires:** A partir do acordo de cooperação técnica firmado entre a SP Urbanismo e a rede global C40 Cities, o presidente da SP Urbanismo, Cesar Angel Boffa de Azevedo, foi convidado a participar de um painel do evento C40 Summit Buenos Aires. No painel, o presidente da SP Urbanismo relatou a experiência de São Paulo em sediar o concurso Reinventing Cities, sendo São Paulo a única cidade representante da América Latina na edição de 2022. O C40 Summit é um evento anual no qual autoridades e representantes das cidades membros do C40 Cities apresentam propostas e discutem estratégias para tornar as cidades mais sustentáveis e resilientes.

**Estudos para o desenvolvimento de Planos de Bairros:** Foram realizados estudos sobre planos de bairros desenvolvidos na cidade de São Paulo como Jardim Lapenna, Jardim Pantanal, Perus e Pompeia, entre outros, além de outros executados em território nacional. Nesse sentido, visando atender a determinação da Lei nº 1.050/2014 (PDE) foi proposta a elaboração de novos Planos de Bairros pela SPUrbanismo. Esses estudos tiveram como objetivo a criação de novas frentes de trabalho compatíveis com a expertise da SPUrbanismo.

**Estudos para estabelecer a divisão oficial de bairros (Lei dos Bairros):** Foram realizados estudos, levantamentos e diretrizes para estabelecer a divisão da cidade em bairros, a delimitação e a denominação correspondente a cada bairro para a consolidação da Lei dos Bairros, um dispositivo previsto na Lei revogada nº 13.885/2004 (Planos Regionais e Estratégicos das Subprefeituras). O intuito é facilitar sua aplicabilidade no contexto atual da cidade de São Paulo para o desenvolvimento de estudos e políticas públicas na escala dos bairros e viabilizar a elaboração dos Planos de Bairros, conforme determinação da Lei nº 16.050/2014 (Plano Diretor Estratégico).

## 5.2 Projetos de Intervenção Urbana



Definidos no Plano Diretor Estratégico (PDE) de 2014, os Projetos de Intervenção Urbana (PIUs) buscam reorganizar, a longo prazo, o desenvolvimento de áreas subutilizadas e com potencial de transformação por toda a cidade. Para que isso aconteça, esses projetos preveem uma série de incentivos para adensar do ponto de vista populacional e construtivo uma região, desenvolver novas atividades econômicas, criar empregos, produzir habitação para pessoas de baixa renda e equipamentos públicos.

### 5.2.1 Projeto de Intervenção Urbana – Eixos de Desenvolvimento

Com o objetivo de promover transformações estruturantes em regiões da cidade com potencial para implantação de atividades econômicas, que ampliem a geração de emprego e renda, por meio de ações de desenvolvimento urbano que articulem intervenções em sistemas urbanos e sistemas ambientais, qualificação de espaços públicos e da paisagem urbana, serão elaborados estudos técnicos para identificar subsetor elegível para desenvolvimento de PIU, dentre aqueles contidos no Setor Eixos de Desenvolvimento da Macroárea de Estruturação Metropolitana. Em 2022 foi estruturado o Plano de Trabalho que orientará o desenvolvimento destes estudos e início de desenvolvimento de abordagem metodológica para definição de área para aprofundamento dos estudos e posterior desenvolvimento de PIU.

A elaboração de estudos técnicos para o Setor Eixos de Desenvolvimento, um dos três setores que compõem a Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM), objetiva subsidiar e apresentar propostas para promover transformações estruturantes em regiões da cidade com potencial para implantação de atividades econômicas. Por meio da proposição de ações de desenvolvimento urbano que articulem ordenação territorial e intervenções em sistemas urbanos e sistemas ambientais, espera-se ampliar a geração de emprego e renda e a oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, entre outros objetivos estratégicos preconizados no §2º do art. 12 do PDE. Iniciado em 2021 com a estruturação do Plano de Trabalho, em 2022 o contrato esteve sob reavaliação. Contudo, foram iniciados estudos técnicos centrados na estruturação de

uma metodologia para a leitura territorial e análise comparativa entre os perímetros que servirão como embasamento para o posterior desenvolvimento do PIU.

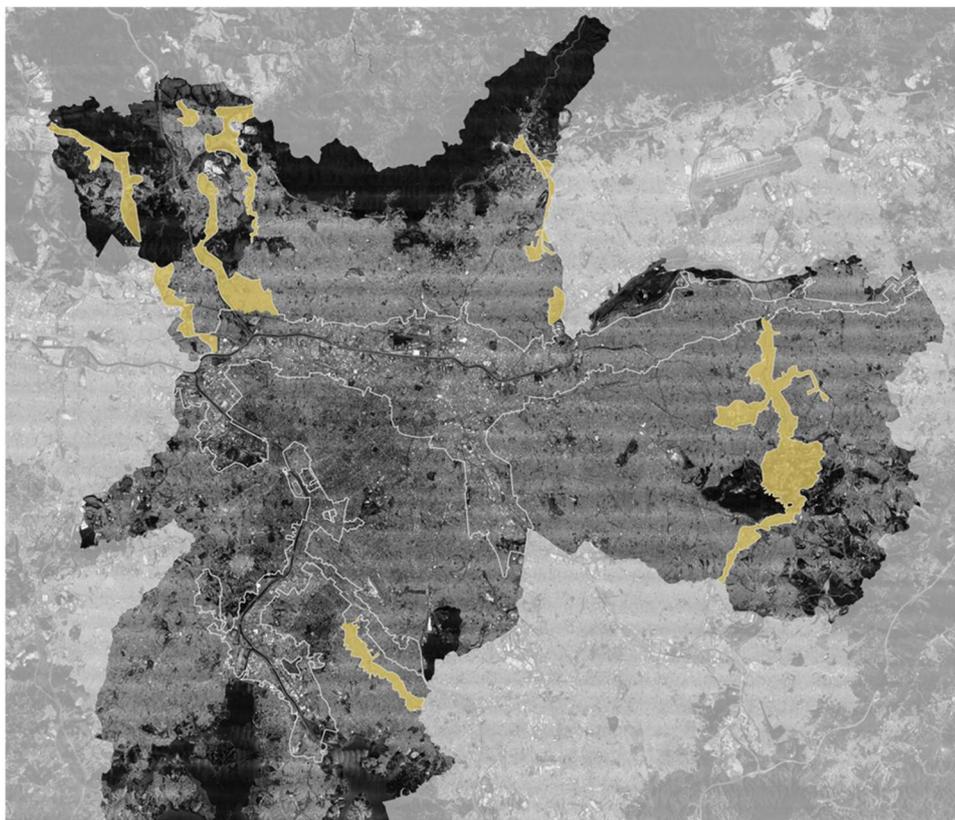


Figura: Setor Eixos de Desenvolvimento da MEM. Fonte: PDE (lei nº 16.050/2014).  
Elaboração: SP-Urbanismo.

### 5.2.2 Projeto de Intervenção Urbana - Territórios de Estruturação e Mobilidade

O desenvolvimento de estudos técnicos para o PIU Territórios de Estruturação – Mobilidade visa orientar a estruturação da transformação urbana de forma articulada com o sistema estrutural de transporte coletivo. Adota-se uma perspectiva de planejamento integrado no qual as intervenções de mobilidade decorrentes da futura implantação do sistema possam contribuir para transformações urbanísticas, econômicas e ambientais.

Ao longo do ano de 2022, os estudos técnicos se concentraram na caracterização de áreas ao longo dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (EETU) e identificação de áreas prioritárias para a elaboração do PIU. Em continuidade ao Plano de Trabalho proposto em 2021, primeiramente foi desenvolvida Leitura Territorial, que apresentou premissas legais incidentes sobre os territórios potencialmente elegíveis para estudo, bem como a metodologia que permitiu o estabelecimento de critérios que resultaram na priorização de três áreas dentre os EETU previstos. Na sequência, foi desenvolvido o Diagnóstico Socioambiental para essas três áreas, que apresentou dados gerais e análises comparativas acerca de seus perfis populacionais, condições de vida e de mobilidade e acessibilidade.

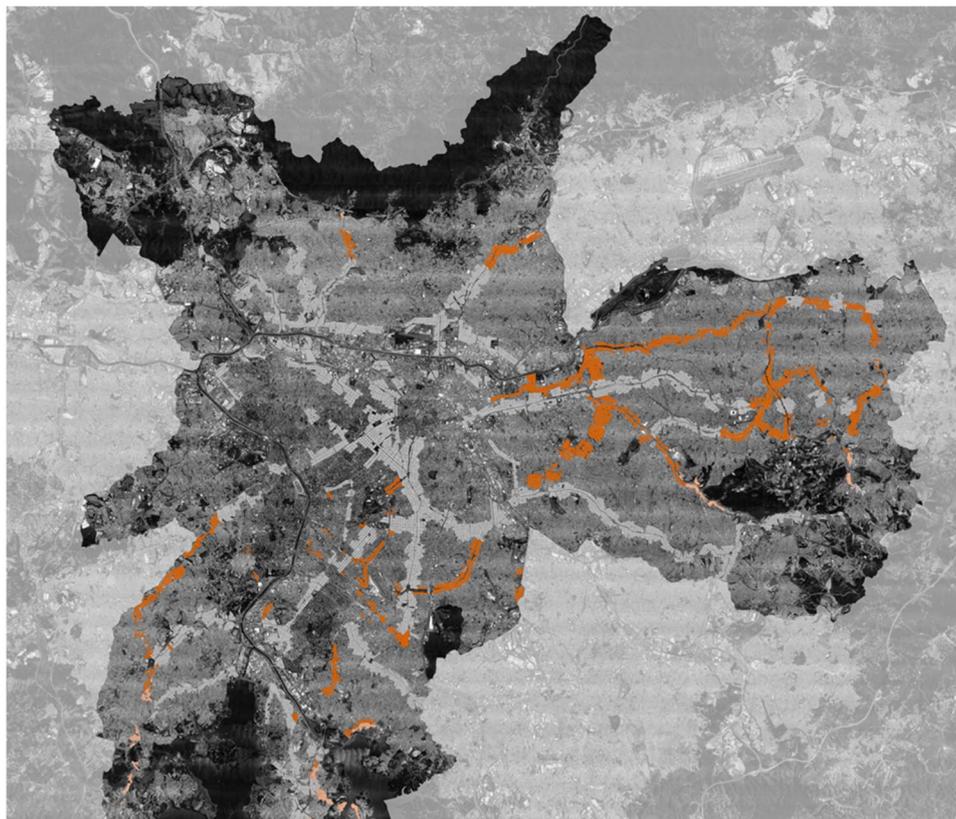


Figura: Territórios de transformação, articulados ao sistema de transporte coletivo: ZEU, ZEUP, ZEM, ZEMP, ZEUa, ZEUPa. Fonte: LPUOS (lei nº 16.402/2016). Elaboração: SP-Urbanismo.

### Projeto de Intervenção Urbana – Polo Barra Funda



Trata-se do desenvolvimento do PIU Polo Barra Funda que compreende a recepção, acompanhamento e análise do conteúdo técnico produzido no âmbito da Manifestação de Interesse Privado – MIP celebrado entre a Companhia do Metropolitano de São Paulo-METRÔ, a Companhia Paulista de Trens Metropolitanos – CPTM. Seu objetivo é a implementação de ações voltadas à consecução do Projeto Polo Intermodal Barra Funda, que visa a ampliação e reestruturação do importante equipamento de transporte a partir da crescente demanda de usuários e do aporte de novas linhas de trem e metrô. Para

tanto, a proposta é ancorada na reorganização e reestruturação das áreas públicas, na ampliação e qualificação da infraestrutura de mobilidade e espaços públicos de seu entorno imediato e adjacências, o que resultará na melhora e aumento da acessibilidade, das conexões entre os setores norte e sul do território de intervenção, na qualificação da paisagem urbana e dos espaços públicos, bem como na valorização do patrimônio cultural. A partir de documento técnico desenvolvido pelos proponentes referente aos elementos prévios do PIU, foram realizadas análises que resultaram nos relatórios pertinentes ao Diagnóstico Socioterritorial e Programa de Interesse Público. Posteriormente, foi recepcionado pela SP Urbanismo material destinado à realização da primeira Consulta Pública, analisado e submetido ao processo participativo que fora concluído em 31/10/2011. As contribuições recebidas foram compiladas, analisadas e consolidadas na forma do Relatório Técnico encaminhado à SMUL para apreciação e autorização de prosseguimento do PIU.

### Projeto de Intervenção Urbana – Arco Leste



O PIU Arco Leste completa a disciplina urbanística do Setor Orla Ferroviária e Fluvial da MEM, como demandado pelo PDE, em sucessão aos projetos de intervenção urbana do Arco Tamanduateí, do Arco Pinheiros, do Arco Jurubatuba e do Arco Tietê já elaborados pela SP Urbanismo. O PIU objetiva reunir intervenções de qualificação urbanística, de incremento da mobilidade, de melhoria no manejo de sistemas ambientais e de atendimento habitacional que, combinadas aos programas voltados à promoção social e econômica da população, promovam melhoria das condições de vida e do desempenho das atividades econômicas das centralidades locais, em convergência com os objetivos previstos pelo PDE para o Setor Orla Ferroviária e Fluvial da MEM. Em 2022 os trabalhos foram retomados a partir da Devolutiva da Consulta Pública, relatório que consolida as contribuições recebidas de municípios em relação aos Elementos Prévios do PIU Arco Leste divulgados no portal Participe + e as respostas da área técnica a essas manifestações. Foram ainda desenvolvidos o relatório de Perímetros de Intervenção, que propôs a delimitação de perímetros de intervenção no âmbito do PIU Arco Leste, e o relatório de Características Básicas da Proposta com base nos Planos de Ação das Subprefeituras que interceptam os perímetros assinalados, visando identificar, classificar e especializar as ações incidentes no território. No mês de dezembro foram realizadas reuniões técnicas intersecretariais, organizadas em eixos temáticos de Mobilidade e Logística; Vulnerabilidade Social; Qualificação do Habitat; e Desenvolvimento Econômico e Social, visando a consolidação das Propostas de Ação do projeto. Na presente etapa estamos compilando e categorizando as contribuições trazidas por cada pasta, que

subsidiarão o aprimoramento dos perímetros e propostas ensejadas, constituindo o Programa de Intervenções do Arco Leste.

### Projeto de Intervenção Urbana – Minhocão



O PIU Minhocão tem o objetivo de apresentar os 03 (três) cenários estabelecidos pelo PDE para o futuro do Elevado Pres. João Goulart, uma vez determinada a sua desativação como via de tráfego veicular motorizado. A documentação a ser produzida terá duas finalidades: (i) informar à população dos aspectos relacionados à implantação do parque ou à demolição parcial ou total da estrutura, considerando a realização do plebiscito proposto pelo Decreto Legislativo n. 54 de 09/09/2020; e (ii) subsidiar a Municipalidade nas tomadas de decisão afetas a esse evento. Nas etapas prévias de desenvolvimento do PIU Minhocão foram identificados 06 (seis) Eixos Temáticos na elaboração dos Planos Setoriais para cada cenário proposto, Mobilidade e Logística de implantação; Vulnerabilidade Social; Qualificação do Habitat; Monitoramento de Impactos e Articulação de Políticas Públicas Setoriais. Em 2022 foram realizadas reuniões técnicas intersecretariais entre agosto a setembro de 2022, organizadas em eixos temáticos de Mobilidade e Logística; Vulnerabilidade Social; Qualificação do Habitat; Articulação de Políticas Públicas Setoriais; e Monitoramento de Impactos. No presente momento, as pastas envolvidas estão disponibilizando os documentos técnicos já elaborados sob essa perspectiva para continuidade dos estudos.

### 5.3 Estudos Técnicos Arcos Faria Lima

Constitui-se na elaboração de cenários de regulação urbanística aplicáveis ao território do Arco Faria Lima, considerando o encerramento da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (OUCFL). O objetivo é fornecer subsídios para posterior definição quanto ao cenário mais adequado do ponto de vista do interesse público. Tendo em vista a previsão de encerramento da OUCFL, ainda em 2021 foi elaborado o Plano de Trabalho e retomados e compilados estudos anteriores e, em 2022, foram analisados três possíveis cenários de regulação urbanística, considerando as disposições estabelecidas no PDE e na LPUOS.

## 5.4 Assessoramento e Apoio Técnico

Considerando o compromisso público ao qual a São Paulo Urbanismo possui com seu trabalho, com a municipalidade e com a população paulistana, o trabalho da Empresa não se encerra quando é entregue à SMUL, ou ainda quando é recepcionado pela Câmara Municipal para ser convertido em lei. É importante destacar que a São Paulo Urbanismo continua seus esforços ainda que o projeto já não esteja mais sob sua tutela, sendo realizados acompanhamentos legislativos ao processo, a participação e contribuição na elaboração de reuniões técnicas, debates e audiências públicas, o atendimento técnico e também a prestação de subsídios para ajustes e modificações que o município apresenta como necessário, além do esclarecimento de dúvidas sobre a proposta ou ainda sobre os ajustes indicados. Estes trabalhos foram realizados nos seguintes projetos:

- PIU Arco Pinheiros: Projeto de Lei 427/2019;
- PIU Setor Central: Projeto de Lei 712/2020 (Lei 17.844/2022);
- PIU Arco Jurubatuba: Projeto de Lei 204/2018;

## 5.5 Operações Urbanas (OUs)

As Operações Urbanas visam promover melhorias em regiões pré-determinadas da cidade através de parcerias entre o Poder Público e a iniciativa privada. Cada área objeto de Operação Urbana tem uma lei específica estabelecendo as metas a serem cumpridas, bem como os mecanismos de incentivos e benefícios. O perímetro de cada Operação Urbana é favorecido por leis que preveem flexibilidade quanto aos limites estabelecidos pela Lei de Zoneamento, mediante o Relatório Integrado 26 pagamento de uma contrapartida financeira. Este dinheiro é pago à Prefeitura e só pode ser usado em melhorias urbanas na própria região. Uma lei de Operação Urbana pode conter concessões não onerosas, entendidas como um estímulo adicional à ocorrência de investimentos na área.

Os CEPACs (Certificados de Potencial Adicional de Construção) são valores mobiliários emitidos pela Prefeitura do Município de São Paulo através da SP Urbanismo e utilizados como meio de pagamento de Contrapartida para a outorga de Direito Urbanístico Adicional dentro do perímetro de uma Operação Urbana Consorciada. Cada CEPAC equivale a determinado valor de m<sup>2</sup> para utilização em área adicional de construção ou em modificação de usos e parâmetros de um terreno ou projeto.

As emissões de CEPAC são regidas pelas determinações contidas na Instrução 401 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), que regulamenta a emissão dos títulos, as responsabilidades pelo acompanhamento das Operações Urbanas Consorciadas e indica a forma de exercício dos direitos assegurados pelo CEPAC. A oferta pública primária dos CEPACs é realizada através de negociação no Mercado de Balcão Organizado da BOVESPA. Uma vez alienados em leilão, os CEPACs podem ser negociados livremente

no mercado secundário, até que sejam vinculados a um lote dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada.

As principais intervenções realizadas no âmbito das Operações Urbanas estão descritas a seguir:

### **FARIA LIMA**

HIS-Coliseu: andamento das obras que se iniciaram em janeiro de 2020 e tem com previsão de entrega o mês de setembro de 2023 contendo 272 unidades habitacionais

Início dos trabalhos para urbanização do Jardim Panorama com previsão de início do projeto para 2º semestre de 2023

Melhoramento urbanístico da avenida Santo Amaro, definição das ações junto as concessionárias prestadoras de serviço público para contratação de serviços de enterramento e remanejamento das redes. Andamento das desapropriações necessárias para o andamento da intervenção

### **ÁGUA ESPRAIADA**

Andamento da execução de habitação de interesse social através da SP-Obras , COHAB e Sehab

Elaboração e viabilização de 2 leilões da 6ª distribuição com captação combinada de 570,2 milhões e mais de 170 mil títulos negociados

### **ÁGUA BRANCA**

Continuação do processo de intervenção para o prolongamento e conexão a Av. Auro Sorares de Moura Andrade

Obras complementares de drenagem para os córregos Agua Preta e Sumaré

Publicação da licitação para serviços ambientais, projetos básicos e executivos para drenagem da bacia do Córrego Agua Branca

Encaminhamento dos processos de licenciamento dos projetos para a execução de habitações social e equipamentos no Subsetor A1

### **CENTRO**

Finalização da Operação Urbana Centro e implementação do PIU e AIU Setor Central.

## **5.6 Gestão Corporativa**

Além dos apontamentos das ações, números e resultados, é importante destacar que a Empresa buscou nesse período, em todas as oportunidades possíveis, reforçar o conceito de Empresa Pública que precisa trabalhar concomitantemente focada no cumprimento da sua Visão e Missão, gerando receitas suficientes para cobrir suas despesas e, auferindo lucro para investimento na valorização dos nossos colaboradores e modernização da infraestrutura interna, estabelecendo um ambiente organizacional motivador e condições adequadas ao desenvolvimento das nossas atividades.

Como Diretoria de atividades meio, foi proposto às Equipes a realização de um trabalho colaborativo, desempenhado de forma sistêmica e humanizado, que resultou em uma série de melhorias na gestão corporativa, detalhadas na sequência.

### **Termo de Cooperação entre a SPUrbanismo e a Fundação Getúlio Vargas - FGV**

Em agosto de 2022 foi assinado o Termo de Cooperação entre a SPUrbanismo e a Fundação Getúlio Vargas – FGV com o objetivo dos alunos da Disciplina de Governo Digital e Gestão por Processo do Curso de Graduação em Administração Pública realizarem uma pesquisa de campo na Empresa.

Os alunos se reuniram com as áreas Financeira, Recursos Humanos, Núcleo de Tecnologia da Informação, Compras, Licitações e Contratos para realizar uma pesquisa de campo com o intuito de mapear os processos dessas áreas da Empresa. Após esses encontros foi apresentado o resultado do diagnóstico e propostas de melhorias à cadeia de processos analisada em cada área.

### **FOTO**

### **Serviço de Transporte para Empregados**

Contratação de empresa especializada em Prestação de Serviço de Transporte mediante locação de veículos novos para atender às necessidades da São Paulo Urbanismo – SPUrbanismo. Serviço de transporte importante para a empresa, oferece locomoção aos empregados para vistorias técnicas que balizam a tomada de decisões para desenvolvimento dos inúmeros projetos, bem como para diversas outras demandas à serviço da empresa.

### **Aparelhos de Smart TV para Reuniões**

Com intuito de cumprir o Compromisso de Desenvolvimento Institucional - CDI, item 1/2022 (Adequação do leiaute da empresa, com modernização das instalações e equipamentos), bem como adequação ao novo formato das reuniões via vídeo conferência e outras apresentações, necessário aquisição de 13 (treze) aparelhos



televisores para presidência, diretorias, sala de reuniões, auditório e refeitório, Aquisição das TV's atendeu as demandas internas otimizando a interação dos colaboradores e melhorando a qualidade do trabalho apresentado.

### **Máquina de Café**

Devido à inexistência deste serviço na Empresa e a dificuldade em adquirir produtos de boa qualidade no mercado, gerava uma grande insatisfação aos funcionários em apreciar uma bebida quente de qualidade, assim com o intuito de sanar esta insatisfação e manter a qualidade e bem estar do empregado, foi contratada empresa especializada na prestação dos serviços de locação, instalação, abastecimento e manutenção de máquinas automáticas de auto serviço de fornecimento de café, leite, chá e chocolate quente.

### **Serviço de Copeiragem**

Contratação de empresa especializada em serviços de Copeiragem, necessário e imprescindível para garantir o funcionamento da Presidência da São Paulo Urbanismo, para prover os serviços necessários ao manuseio dos equipamentos e utensílios na copa na preparação e distribuição do café, do chá e da água, oferecidos em conformidade com os padrões de higiene requeridos.

### **Atualização e Modernização de Softwares**

Conforme previsto no Plano Tático do CDI 2021/2022, a aquisição de licenças de software, tipo perpétuas, de produtos Microsoft para atender as demandas técnicas e administrativas da São Paulo Urbanismo.

Em substituição ao Pacote Office 2007 que a empresa possuía e que não atendia mais muitas demandas funcionais, foram adquiridas 130 licenças do Microsoft Office Standard 2021 contendo: Word, Excel, Powerpoint, Outlook e Publisher no valor de R\$ 472.849,16.

O Microsoft Office Project oferece ferramentas robustas de gerenciamento de projetos com a combinação certa de usabilidade, poder e flexibilidade, para gerenciar projetos com mais eficiência e eficácia e é uma solução flexível e dimensionável de gerenciamento de portfólios e gerenciamento diário de projetos, foram adquiridas 30 licenças de Microsoft Project Standard 2021.

Microsoft Office Visio é a solução comercial da Microsoft para diagramação profissional e desenho de fluxo de trabalho, possui muitos recursos como suporte para arquivos de gráficos vetoriais escalonáveis, construção de gráficos e diagramas de alta qualidade e foram adquiridas 5 licenças de Visio Profissional 2021.

### **Campanha Doação de Sangue**

Empenhados em estimular ações de solidariedade e cidadania entre nossos colaboradores, unimos esforços com a Fundação PRO-SANGUE para realização da Campanha Interna de Doação de Sangue. Ocorrida em novembro de 2022, além do público da SP Urbanismo, contamos com a participação de pessoas do Condomínio do Edifício Martinelli. Pela coleta de 58 bolsas, a Empresa recebeu o certificado da Fundação como forma de reconhecimento da ação que realizou.



## 6 GRANDES NÚMEROS

R\$ 10,2 milhões de recursos oriundo do reconhecimento das despesas de empregados cedidos pela SMUL, SVMA, SMSUB e SF;

R\$ 568 mil de reembolso de despesas pagas pela empresa na OUCAE;

131 encontros relacionados à temática de revisão do Plano Diretor Estratégico – PDE;

45 reuniões relacionadas aos conselhos gestores das Operações Urbanas;

Comercialização de 178.100 títulos de CEPAC;

R\$ 570,2 milhões foram arrecadados no Leilão de CEPAC's da Operação Urbana Água Espreada – OUCAE;

## 7 DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

No exercício de 2022, verificou-se um crescimento de 25% nas receitas em relação ao exercício de 2021 e de 53% em relação a 2020:

Fonte	2020	2021	2022
Operacional	20.749	14.951	14.851
Outras	3.621	17.453	28.520
Subvenção	11.335	11.334	11.373
<b>Total</b>	<b>35.704</b>	<b>43.737</b>	<b>54.744</b>

\*Valores em R\$ mil

Encerramos o exercício de 2022 com saldo disponível de:

- Do total de recursos: R\$ 44,1 milhões, sendo 58% maior que 2022.

- Do disponível para custeio: R\$ 9,3 milhões, sendo 75% maior que 2022.

## 8 SOCIEDADE

### 8.1 Canais de comunicação com público externo

#### ATENDIMENTO AO PÚBLICO



#### Dúvidas sobre as Operações Urbanas

Considerando que a legislação sobre as Operações Urbanas vigentes na cidade de São Paulo possui um conteúdo denso e, muitas vezes, de difícil compreensão, a São Paulo Urbanismo disponibiliza um atendimento aos interessados ao instrumento das Operações Urbanas. Os interessados deverão encaminhar um e-mail para [duvidasopurb@spurbanismo.sp.gov.br](mailto:duvidasopurb@spurbanismo.sp.gov.br) solicitando o agendamento ou enviando perguntas. Os atendimentos presenciais agendados serão realizados todas as terças e quintas-feiras, das 14h30 às 17h00.

#### Dúvidas e Assessoria Técnica à Comissão de Proteção à Paisagem Urbana e Lei Cidade Limpa

Atividades desenvolvidas no ano de 2022 no exercício da função de Assessoria Técnica da Comissão de Proteção à Paisagem Urbana – CPPU, nos termos do previsto no Regimento Interno da CPPU (RESOLUÇÃO SMDU.CPPU/01/2010). O Trabalho de Assessoria Técnica da CPPU, com atribuições previstas em Lei, envolve a análise técnica de processos administrativos, pareceres técnicos para a PGM, ATL, MP e Poder Judiciário, participação/coordenação de Subcomissões e GT's temporários, pesquisas e estudos para a proposição de atos normativos, preparação de apresentações para as reuniões da Comissão, atendimento presencial ao público, esclarecimento de dúvidas por e-mail, todos de acordo com a demanda externa. No ano de 2022 foram analisados 308 processos e 344 e-mails referentes ao tema.

#### Assessoria Técnica ao Comitê Gestor do G.Centro-PROCENTRO

Trata da Concessão de incentivo fiscal para o restauro e conservação da Fachada de Edifícios tombados no Centro de São Paulo, através da isenção de parte do IPTU, conforme previsto na Lei nº 12350/1997. A São Paulo Urbanismo é o órgão Técnico de apoio Administrativo e Técnico do Comitê Gestor do G.Centro, conforme previsto no Decreto 54.128/2013, sendo de sua competência a análise dos processos, emitir parecer, encaminhar para outros órgãos requerendo informação ou emissão de parecer, relatar ao Comitê Gestor para que este decida pelo deferimento ou não do pedido. Apoiar

documentalmente as solicitações de esclarecimentos da PGM. No ano de 2022 foram analisados e emitidos 03 pareceres para o Comitê.

### **Colegiados das Operações Urbanas**

Os órgãos colegiados são entes decisórios compostos por membros oriundos de diversos setores, o que possibilita que o processo decisório seja mais qualificado em razão da diferente experiência trazido por cada um desses membros. Estes órgãos colegiados podem ter várias denominações: conselhos, comitês, juntas, câmaras, colégios, comissões, equipes, grupos de trabalhos, entre outros. A São Paulo Urbanismo coordena os Grupos de Gestão e Comissão Executiva das Operações Urbanas através da Gerência de Gestão Participativa (GGP) da Chefia de Gabinete. GGP - Gerência de Gestão Participativa - (11) 3113-7590 - [participacaosocial@spurbanismo.sp.gov.br](mailto:participacaosocial@spurbanismo.sp.gov.br). Em 2022 a Gerência atuou em 45 encontros, dentre eles reuniões técnicas, ordinárias e extraordinárias. Participou também de 131 encontros relacionados à temática de revisão do Plano Diretor.



### **Participação em Conselhos, Grupos de Gestão e Comitês.**

A empresa participou, como representante titular ou suplente do Conselho Gestor da ZEIS Água Branca; Comitê Interno de Monitoramento do Plano Diretor Estratégico – CIMPDE; Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca; Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (papel de coordenação); Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (papel de coordenação); Comissão Executiva da Operação Urbana Centro (papel de coordenação); Grupo de Trabalho Técnico da Operação Urbana Centro (papel de coordenação); Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU; Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU; Comissão de Segurança Hídrica; Conselho Gestor de ZEIS (na região do PIU Vila Leopoldina).

### **Sistema de Informação ao Cidadão – SIC**

O Sistema de Informação ao Cidadão – SIC, é um importante instrumento, regrado pela Lei Federal 12.527/2011, que visa dar acesso ao cidadão, de forma facilitada, à todas as informações sobre a gestão e atividades relacionadas a empresa.

### **Disponibilização do acervo técnico – Biblioteca**

A São Paulo Urbanismo conta com um dos maiores e mais ricos acervos relacionados aos projetos urbanos, executados ou não, para a cidade de São Paulo, fruto de sua história e da história da EMURB. Para mergulhar nesse espaço de leitura e transformação social, o interessado deverá encaminhar um e-mail para [bibliotecaspurbanismo@spurbanismo.com.br](mailto:bibliotecaspurbanismo@spurbanismo.com.br) com nome, RG e dados acadêmicos, no caso de ser estudante. As visitas acontecem às terças e quintas-feiras, no período das 9h às 11h e das 14h às 16h. A biblioteca da SP Urbanismo está localizada na Rua São Bento, 405, 15º andar, sala 151-A. Para dúvidas e informações, há atendimento pelo telefone (11) 3113-7582.

### **Canais de reclamações e denúncias**

Este canal foi criado formalmente em 2022, tendo por finalidade exclusiva receber denúncias relacionadas a eventuais práticas de atos ilícitos e posturas antiéticas que impliquem em violação ao Código de Conduta e Integridade da SP Urbanismo, tais como fraude, corrupção, desvio, improbidade administrativa, assédio moral, assédio sexual, dentre outros, por parte dos nossos agentes públicos, prestadores de serviço e colaboradores. O canal atua de forma sigilosa e imparcial, garantindo o anonimato dos denunciadores. Meios de contato: E-mail – [comitedeconduita@spurbanismo.sp.gov.br](mailto:comitedeconduita@spurbanismo.sp.gov.br), Correspondência - Rua Libero Badaró, 504 - 16º andar /Centro - CEP 01008-906 - A/C do Comitê de Conduta e Integridade, Presencial - 9h às 16h de segunda a sexta, Telefone - 3113-7810.

### **Setor de protocolo**

O setor de protocolo, localizado na Rua Libero Badaró, nº 504, 15º andar permanece aberto de segunda a sexta, das 09h às 17h. Em caso de dúvidas, ligue 3113-7500.

Os munícipes com processo em andamento em Comunique-se poderão encaminhar documentação para o endereço [protocoloeletronico@spurbanismo.sp.gov.br](mailto:protocoloeletronico@spurbanismo.sp.gov.br).

### **Portais da Prefeitura**

Para os munícipes com processo em andamento, solicitamos consulta aos portais da Prefeitura: [SIMPROC](#) e [SEI](#).

Em caso de dúvidas, pode ser utilizado o telefone (11) 3113-7500.

## **8.2 Gestão de Pessoas**

O maior patrimônio de uma Empresa são seus colaboradores. A Gerência Administrativa e seu Núcleo de Recursos Humanos, em conjunto com a Diretoria de Participação e Representação dos Empregados – DPE, diretoria essa que tem a prerrogativa de

promover os interesses profissionais, de assistência médica e previdenciária dos empregados sempre que seja objeto de discussão e deliberação, efetuaram importantes avanços na gestão de pessoas no exercício de 2022.

### Quadro de Empregados

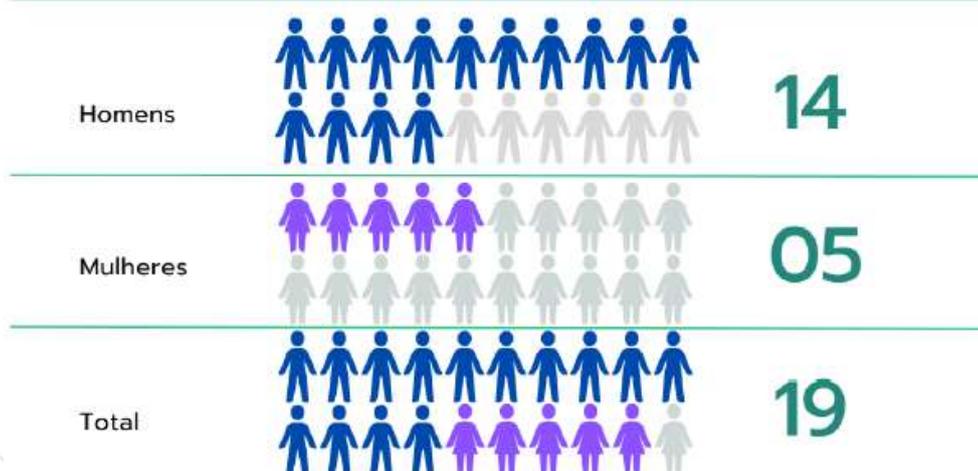
Em 31/12/2022, a São Paulo Urbanismo obtinha em seu quadro de Empregados, entre diretores, servidores cedidos de outros órgãos e estagiários o total 162 pessoas, sendo, 82 mulheres e 80 homens.

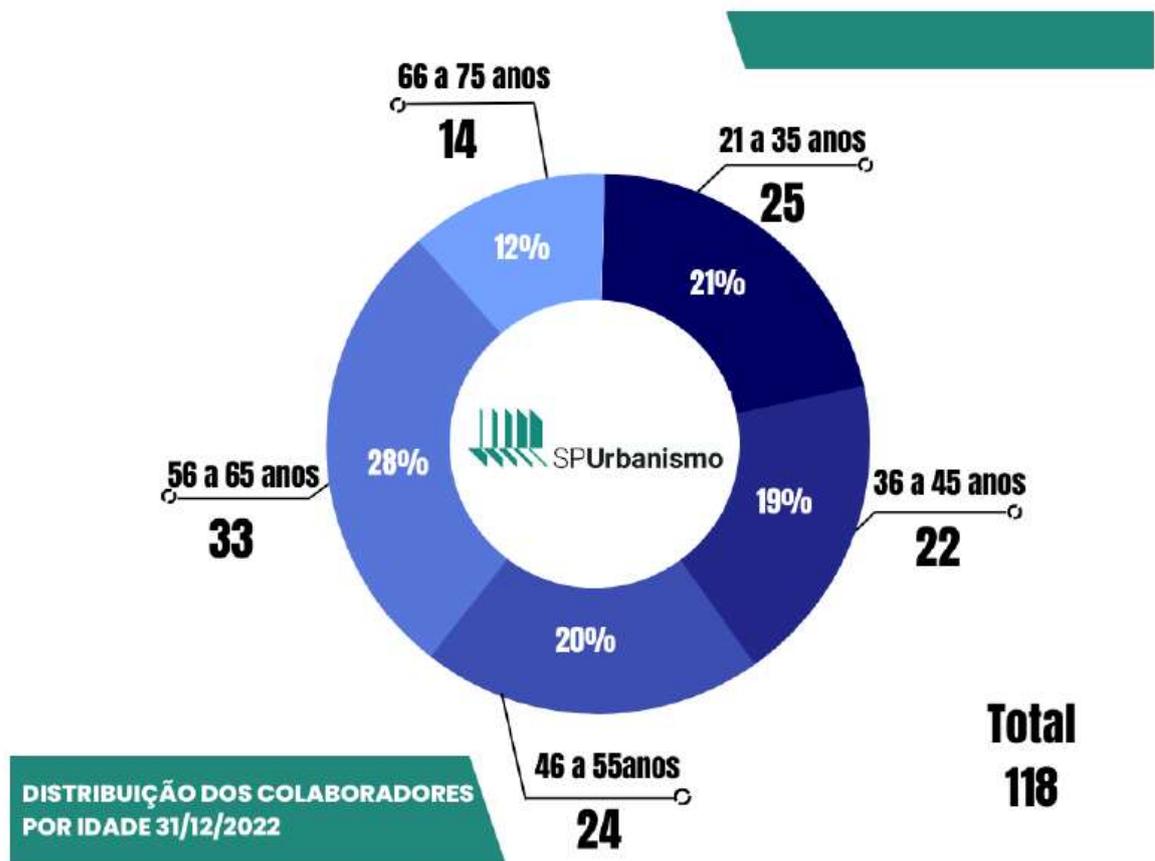
Do total de empregados, diretores e servidores cedidos de outros órgãos e estagiários, 33 se declararam negros ou pardos.

	2020	2021	2022
Área Fim	99	101	96
Área Meio	55	61	58
<u>Carreira</u>	76	68	63
Colegiados	13	13	11
Estagiários	26	28	23
Livre Provisamento	48	50	54
Servidores Cedidos	04	16	14

### Distribuição de Cargos de Chefia

2022





### Acordo Coletivo de Trabalho

Em Abril de 2022 foram iniciadas as negociações para o Acordo Coletivo de Trabalho 2022/2023, pela Gerência Administrativa, Chefia de Gabinete e Diretoria de Participação e Representação dos Empregados, que configuraram no resultado abaixo:

Principais alterações no ACT 2022/2023:

- Correção Salarial de 11,90%
- Reajuste VR+VA de 11,90%
- Aplicação de 2% do PCS

As negociações transcorreram dentro do esperado, permitindo que o Acordo Coletivo pudesse ser assinado no mês da data base, em 23/05/2022.

### Plano de Empregos, Carreiras e Salários – PCS

Com o objetivo de oferecer oportunidade de progresso funcional dos servidores de carreira e estimular o desempenho e a produtividade pela promoção do desenvolvimento contínuo das pessoas, o PCS estabelece critérios claros e transparentes para a movimentação na carreira.

De acordo com o limite orçamentário, no ano de 2022 foi possível atender as movimentações verticais, resultantes das Certificações, no total de 16 (dezesesseis) pessoas, dentre os 63 (sessenta e três) empregados de carreira participantes.

O trabalho foi concluído em setembro dentro do cronograma previsto, cuja participação e dedicação de todos foi componente essencial para o avanço com segurança e maturidade num processo que há muito encontrava-se sem aplicação e que, conforme já reconhecido por esta administração, é ferramenta importante na orientação dos melhores resultados que a SP-Urbanismo pode oferecer, enquanto empresa pública municipal.

### **Conselhos e Comissões dos Empregados**

A São Paulo Urbanismo cumpre rigorosamente a legislação aplicável relacionada à gestão de pessoas, e conta com os seguintes conselhos e comitês, com atuação ativa durante todo o exercício de 2022:

Conselho de Representantes dos Empregados – CRE, cabe a tarefa de coordenar e fiscalizar o pleito previsto nas cláusulas 9ª, 10ª e 19ª deste contrato social.

Comissão Interna de Prevenção de Acidentes – CIPA, que tem como objetivo de prevenir acidentes de trabalho e promover a saúde dos funcionários

Comissão Paritária do Plano de Cargos e Salários – PCS, visou a realização de estudos para sua implementação.

Comissão Paritária do Teletrabalho – CPT, visando a elaboração da normativa a ser implantada na SP-Urbanismo.

### **Ginástica Laboral**

Em junho de 2022 foi retomado o programa de Ginástica Laboral, tendo como principal objetivo o bem-estar dos nossos colaboradores. Desde então, as atividades acontecem em duas sessões semanais para todas as áreas da empresa.

### **Previdência Complementar e Plano de Saúde**

Reembolso de Assistência Médica – No ACT vigente o benefício foi mantido com a mesma tabela aprovada em dezembro/2019, aprovada pelo órgão de controle da Empresa, GOGEL.

### **Serviço Social e Saúde no Trabalho**

No mês de outubro/2022 foram realizados os laudos do Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional - PCMSO e do Programa de Prevenção de Riscos Ambientais - PPRA e, em novembro/2022, os exames médicos periódicos de todos os empregados.

Acompanhamento, suporte e orientação aos empregados e dependentes para utilização dos benefícios concedidos pela empresa.

Acompanhamento dos empregados nos casos de afastamento por doença e/ou licença quanto aos benefícios legais e previdenciários (INSS) e suporte familiar quando do falecimento do empregado.

### Capacitações e Treinamentos

A empresa proporcionou aos seus colaboradores as seguintes capacitações, ao longo de 2022:

- Curso de Gestão e Fiscalização de Contratos Administrativos: direcionado a todos os funcionários que atuam nestas áreas e aos respectivos líderes com objetivo de ofertar aos envolvidos a apropriação do referencial teórico e da prática em conformidade a legislação aplicável e Normas de Procedimentos Internas.
- Palestra – Assédio Sexual, Moral, Preconceito e Discriminação: foi promovido no mês de julho palestra ministrada pela a Ouvidora do Município de São Paulo - Dra. Maria Lumena Balaben sobre as diversas formas de assédio e discriminação.
- Rodas de Conversas com os Fiscais de Contratos: Visando o aperfeiçoamento da fiscalização, gestão dos contratos e a instrução correta dos processos de pagamentos, Controle Interno, Gerência de Compras, Licitação e Contratos - GCL e Gerência Financeira - GFI realizaram no mês de setembro de 2022, encontros pontuais com todos os fiscais de contratos, permitindo que as dúvidas e sugestões fossem compartilhadas com o grupo, ouvindo as principais dificuldades e propondo melhorias.
- Apresentação do Compromisso de Desempenho Institucional - CDI 2022-2026: tornar o Compromisso de Desempenho Institucional - CDI conhecido por todos os colaboradores da Empresa e, com isso, assegurar a internalização de seu conteúdo com total transparência e aderência dos *stakeholders* internos no efetivo cumprimento das obrigações assumidas, realizamos quatro encontros de apresentação das metas e objetivos, obrigações coletivas e Individuais de cada departamento e, esclarecimentos de dúvidas e coleta de sugestões de melhorias para os próximos documentos.
- Semana Mundial do Urbanismo

### Comunicação Interna

A intranet é uma ferramenta interna voltada aos colaboradores, e foi atualizada e aprimorada ao longo de 2022, contendo vasto material institucional, links para as principais ferramentas on-line usadas, clipping de notícias alimentadas diariamente, lista de contato dos colaboradores, normas técnicas, comunicados da Presidência entre outras ferramentas e utilidades.

## 9 MEIO AMBIENTE

## 9.1 Campanha Recicla Sampa na SP Urbanismo

Recicla Sampa é uma iniciativa da Prefeitura de São Paulo para a promoção, conscientização e educação ambiental dos órgãos. A SP Urbanismo aderiu a Campanha e implantou em suas dependências as ações recomendadas pelos seus idealizadores.

Cestos de lixo, antes dispostos embaixo de cada mesa de trabalho foram todos recolhidos. Em locais centrais e de fácil acesso, foram disponibilizados recipientes maiores para uso coletivo, permitindo a coleta seletiva por classe de resíduo, orgânicos e reciclável principalmente.

Essa simples ação, além de proporcionar conscientização dos colaboradores da Empresa, permitiu o descarte adequado do lixo ampliando o volume de recicláveis, contribuindo para a sustentabilidade ambiental. Este trabalho foi desenvolvido em cooperação com o Controle Interno.



## 9.2 Desenvolvimento sustentável das cidades

Um dos objetivos pactuados junto à Organização das Nações Unidas (ONU) para a Agenda 2030 é o desenvolvimento sustentável das cidades. Em 2018, o município de São Paulo aderiu voluntariamente a esse compromisso mundial e, desde então, a SP-Urbanismo tem adotado em seus projetos urbanos o conceito de Soluções Baseadas na Natureza (SBNs).

Duas ações emblemáticas que a empresa busca estabelecer nos seus projetos e intervenções têm sido os jardins de chuva e as biovaletas. Ambas estão relacionadas a obras de manutenção e melhoria da condição de absorção, retenção e escoamento de águas pluviais e de controle da poluição difusa.

As Soluções Baseadas na Natureza (SBNs) buscam estimular o desenvolvimento sustentável e unir a conservação da biodiversidade ao desenvolvimento econômico e

bem-estar da população. Elas ocupam, portanto, papel importante no enfrentamento da crise climática.

### 9.3 Política Municipal de Segurança Hídrica e Gestão das Águas:

Em 2022 a SP Urbanismo atuou nas seguintes ações vinculadas à Política Municipal de Segurança Hídrica e Gestão das Águas, com resultantes consolidadas nos Boletins Técnicos anexos:

- Análise da situação da cobertura florestal em áreas de mananciais da Cidade.
- Aplicações do Fundo Municipal de Saneamento Ambiental e Infraestrutura - FMSAI.
- Indicadores de desempenho do sistema de drenagem urbana.
- Desenvolvimento de Nota Técnica referente à Meta 67 do Plano de Metas, referente à redução da carga orgânica gerada na Cidade e afluente à represa Billings.
- Monitoramento quantitativo e qualitativo de mananciais na Bacia do Alto Tietê.
- Análise de indicadores de coleta e tratamento de esgotos na Cidade.
- Intervenções de desassoreamento previstas para o rio Tietê a montante da barragem da Penha, a serem executadas pelo DAEE e seus benefícios para o controle de cheias na Cidade.
- Contribuições para a Revisão Intermediária do PDE.

## 10 GOVERNANÇA CORPORATIVA

### Gestão e Fatores de Riscos

A gestão de riscos corporativos consiste em uma atividade estratégica que tem por objetivo minimizar os riscos, falhas, perdas e incertezas do negócio por meio de um processo contínuo de planejamento, organização e controle dos recursos humanos e materiais de uma organização.

A SP Urbanismo identificou que seu principal fator de risco de negócio é a redução de investimentos da Prefeitura do Município de São Paulo em decorrência da crise econômica e da redução de investimentos em operações urbanas.

Identificou, também, como fatores de risco de negócio:

- não atendimento por parte dos órgãos da administração direta no tocante à obrigatoriedade quanto ao reembolso de empregados cedidos;
- inobservância por parte da SMUL quanto ao prazo para pagamento das faturas referentes aos serviços prestados pela SP Urbanismo;

- falta de celeridade na tramitação das propostas de prestação de serviços junto à SMUL, visando a assinatura de contrato;
- não ocorrência de leilão CEPAC;
- melhoria, por parte da SP Urbanismo, do processo de gestão de cobrança, de execução dos cronogramas físico-financeiros de seus contratos de prestação de serviços e de acompanhamento das demandas relacionadas à novos contratos.

## 11 AGRADECIMENTOS

---

Agradecemos aos nossos empregados, acionistas, fornecedores, conselheiros, munícipes e a todos aqueles que contribuíram para o desempenho da SP-Urbanismo no ano de 2022.

Além disso, confiamos no comprometimento e dedicação constantes como base para a realização do nosso trabalho, sempre em linha com as ações desenvolvidas pela Prefeitura do Município de São Paulo.

## 12 DISPOSIÇÕES FINAIS

---

As Demonstrações Financeiras apresentadas seguem as Normas Contábeis Internacionais, de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro – IFRS e com os critérios da legislação societária brasileira, Lei nº 6.404/76.

As Demonstrações Financeiras são parte integrante deste Relatório Integrado e são auditadas por auditor independente registrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM, conforme Lei nº 13.303/16. As informações não financeiras, assim como outras informações operacionais, não foram objeto de auditoria.

A versão completa do Relatório Integrado 2022 da São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo encontra-se disponível em seu site institucional.

## 13 ADMINISTRADORES

---

### **PREFEITO DE SÃO PAULO**

Ricardo Nunes

### **SECRETÁRIO MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO – SMUL**

Marcos Duque Gadelho (a partir de 20/01/2022)

Cesar Angel Boffa de Azevedo (até 19/01/2022)

### **SÃO PAULO URBANISMO**

#### **Conselho de Administração**

**Presidente**

Lúcio dos Santos Costa (a partir de 21/01/2023)  
Cesar Angel Boffa de Azevedo (até 20/01/2022)

**Conselheiros**

Orlando Lindório de Faria (a partir de 14/03/2019)  
Jonas Ismar Marçal Fonseca (a partir de 18/04/2022)  
Daniela Tunes Zilio – (a partir de 13/04/2020 até 15/04/2022)  
Elza Paulina de Souza (a partir de 22/03/2021)  
Eunice Aparecida de Jesus Prudente (a partir de 22/03/2021)  
Thiago Martins Milhim (a partir de 22/03/2021)  
Fabrício Cobra Arbex (a partir de 16/06/2021)  
Edenilson de Almeida (a partir de 27/06/2022)

**Diretoria Executiva****Presidente**

Cesar Angel Boffa de Azevedo (a partir de 07/02/2022)  
Francisco Roberto Arantes Filho (de 11/02/2021 até 05/02/2022)

**Diretor Administrativo e Financeiro**

Waldir Agnello (a partir de 13/04/2022)  
Carlos Roberto Ruas Junior (de 03/03/2021 até 12/03/2022)

**Diretoria de Engenharia e Obras**

Hugo Louro (a partir de 28/07/2022)  
José Carlos Constantino (a partir de 17/03/2021 até 27/07/2022)

**Diretoria de Desenvolvimento Urbano**

Rodrigo Bagnatori Ribeiro (a partir de 24/07/2021)

**Diretor de Participação e Representação dos Empregados**

Leonardo Medeiros e Silva (a partir de 15/04/2020)

**Conselho Fiscal****Presidente**

Vicente Affonso Oliveira Calvo – Presidente (a partir de 29/01/2020)

**Conselheiros**

Roni Ronaldo Celestino (a partir de 29/05/2019)  
Paulo Feu de Brito (a partir de 17/06/2021)  
Luciana Marinho Carvalho (a partir de 15/12/2021)

**14 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

---



**Demonstrações Financeiras**  
**São Paulo Urbanismo**  
CNPJ 43.336.288/0001-82

**31 de dezembro de 2022 e 2021**

## ÍNDICE

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2022.....	5
MENSAGEM DOS ADMINISTRADORES .....	5
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO .....	5
DESTAQUES .....	7
AGRADECIMENTOS.....	8
DISPOSIÇÕES FINAIS.....	8
RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES – RAI.....	10
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....	15
BALANÇOS PATRIMONIAIS.....	16
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS.....	17
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES.....	18
DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO .....	19
DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA.....	20
DEMONSTRAÇÕES DOS VALORES ADICIONADOS .....	21
NOTAS EXPLICATIVAS .....	22
1. CONTEXTO OPERACIONAL.....	22
2. BASE PARA ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	23
2.1 DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE.....	23
2.2 MOEDA FUNCIONAL E DE APRESENTAÇÃO.....	23
2.3 USO DE JULGAMENTOS E ESTIMATIVAS .....	23
3. MUDANÇAS NAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS.....	24
4. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS.....	24
4.1 INSTRUMENTOS FINANCEIROS - RECONHECIMENTO E MENSURAÇÃO .....	24
4.2 PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO .....	25
4.3 OUTROS INVESTIMENTOS .....	25
4.4 ATIVO IMOBILIZADO.....	26
4.5 INTANGÍVEIS.....	26
4.6 PROVISÕES JUDICIAIS.....	27
4.7 TRIBUTOS DIFERIDOS .....	27
4.8 TRIBUTOS CORRENTES .....	27
4.9 TRIBUTOS SOBRE FATURAMENTO .....	28
4.10 RECONHECIMENTO DA RECEITA .....	28
4.11 ARRENDAMENTO MERCANTIL .....	29

4.12	REDUÇÃO AO VALOR RECUPERÁVEL ( <i>IMPAIRMENT</i> ).....	29
4.13	MENSURAÇÃO AO VALOR JUSTO .....	30
5.	NOVAS NORMAS E INTERPRETAÇÕES ÀS NORMAS QUE AINDA NÃO ESTÃO EM VIGOR31	
6.	CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA .....	31
6.1.	EQUIVALENTES DE CAIXA DE VINCULADAS.....	31
7.	CONTAS A RECEBER E OUTROS CRÉDITOS .....	31
8.	TRIBUTOS A RECUPERAR.....	32
9.	ADIANTAMENTOS.....	32
10.	VALORES RESTITUÍVEIS E OUTROS CRÉDITOS .....	33
11.	INVESTIMENTOS.....	33
11.1	PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO .....	33
11.2	OUTROS INVESTIMENTOS .....	35
12.	IMOBILIZADO.....	35
13.	INTANGÍVEL.....	37
14.	FORNECEDORES .....	37
15.	OBRIGAÇÕES FISCAIS.....	38
16.	OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS.....	38
17.	OUTRAS OBRIGAÇÕES .....	38
18.	PROVISÕES JUDICIAIS.....	38
18.1	AÇÕES CLASSIFICADAS COM PERDA PROVÁVEL .....	39
18.2	AÇÕES CLASSIFICADAS COM PERDA POSSÍVEL .....	40
18.3	AÇÕES JUDICIAIS EM QUE A ENTIDADE ATUA COMO AUTORA.....	40
19.	IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS.....	40
20.	CAPITAL SOCIAL.....	41
21.	ADIANTAMENTO PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL .....	41
22.	AJUSTE DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL.....	41
23.	PREJUÍZOS ACUMULADOS.....	42
24.	RECEITA OPERACIONAL.....	42
24.1	COMPOSIÇÃO DA RECEITA OPERACIONAL.....	42
25.	CUSTOS, DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS .....	43
25.1	CUSTOS DOS SERVIÇOS PRESTADOS .....	43
25.2	DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS.....	43
26.	RECEITA DE ALUGUEL COM PROPRIEDADE DE INVESTIMENTO .....	43
27.	OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS.....	44
28.	RESULTADO FINANCEIRO .....	45
29.	OUTRAS RECEITAS E DESPESAS .....	45



30.	PARTES RELACIONADAS .....	46
30.1	REMUNERAÇÃO DO PESSOAL-CHAVE DA ADMINISTRAÇÃO .....	46
30.2	SALDOS COM A CONTROLADORA .....	46
30.3	EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL .....	46
31.	BENEFÍCIOS.....	47
31.1	BENEFÍCIOS AOS EMPREGADOS.....	47
31.2	BENEFÍCIOS AO PESSOAL CHAVE DA ADMINISTRAÇÃO .....	48
32.	GERENCIAMENTO DE RISCOS E INSTRUMENTOS FINANCEIROS.....	48
32.1	GERENCIAMENTO DE RISCOS .....	48
32.2	GESTÃO DE CAPITAL.....	51
32.3	ÍNDICES DA ESTRUTURA DE CAPITAL .....	53
32.4	ANÁLISE DE SENSIBILIDADE DE TAXA DE JUROS .....	53
32.5	INSTRUMENTOS FINANCEIROS .....	53

## Relatório da Administração 2022

### MENSAGEM DOS ADMINISTRADORES

Após as graves consequências da crise sanitária sem precedentes causada pela pandemia do novo coronavírus, a economia global apresentou no ano de 2022 os primeiros resultados da retomada efetiva das atividades econômicas em todo o mundo. No Brasil, não foi diferente! Com o fim da recessão técnica, o ano de 2022 fechou com um PIB positivo de 2,9%, segundo dados do IBGE, reafirmando o cenário de alta da economia.

Embora na SP Urbanismo, a fase mais aguda da crise começara a ser superada em meados do segundo semestre de 2021, quando as medidas de isolamento social entraram no processo de relaxamento dando início a retomada da normalidade das atividades laborais, em face das dificuldades causadas pela insegurança de previsibilidade da atividade econômica e da instabilidade política que se instalaram no país, restou ao seu quadro de executivos da gestão de 2022, o importante trabalho de rever e projetar novos cenários para garantir a resiliência dos processos de negócios da Empresa, ajustar as previsões orçamentárias, repactuar os contratos, readequar e mobilizar a força de trabalho para atender às demandas reprimidas e, ainda, estabelecer uma agenda positiva de entregas de projetos e soluções de planejamento urbano para a Cidade de São Paulo, totalmente alinhada com os planos da Administração Municipal.

Apesar dos desafios impostos por essa atmosfera BANI (frágil, ansiosa, não-linear e incompreensível), encontramos janelas de oportunidades para: (a) cultivar e desenvolver talentos, (b) remunerar e valorizar a força de trabalho interna por meio do plano de cargos e salários, (c) aproximar os stakeholders internos e externos na busca de soluções, (d) pensar e implementar ações inovativas, (e) minerar e tratar dados para transformá-los em informação relevante para as tomadas de decisões, (f) cumprir nosso plano estratégico e tático estabelecidos no Compromisso de Desempenho Institucional, (g) fortalecer as raízes do urbanismo transformador do tecido urbano da nossa Cidade e, (h) agregar e empregar os elementos fundamentais da sustentabilidade e da responsabilidade social em toda cadeia decisória.

Essa postura empreendedora, focada nas coisas que podemos fazer e investindo energia no que podemos transformar, se fez presente nas decisões e ações efetivas da governança corporativa para com o patrimônio material e capital humano disponíveis, alicerçados na eficiência e na transparência dos atos administrativos.

No presente Relatório da Administração 2022 e, das Demonstrações Financeiras, encontra-se elementos robustos demonstrando que a SP Urbanismo, embora ainda na condição de dependência, está em uma trajetória ascendente de recuperação financeira, razão pela qual entendemos ser uma Empresa Pública viável econômica e financeiramente e tecnicamente preparada para responder prontamente aos objetivos de sua existência.

### DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

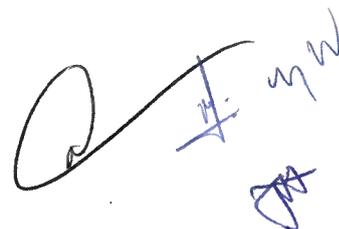
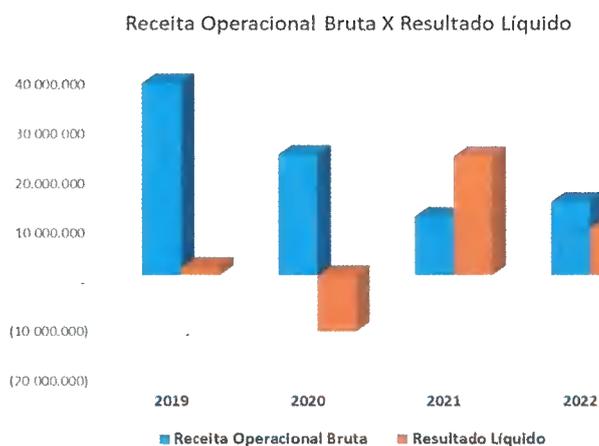
Os principais fatores que contribuíram para o lucro líquido de R\$ 9.656.160,81 no exercício de 2022, foram: o valor de R\$ 6.438.188,36 resultado da desapropriação do lote 8 de imóvel no Terminal de Cargas da Fernão Dias em dezembro/2022 (NE 11.1); o ajuste de avaliação de propriedade para investimento no valor de R\$ 26.180.884,55 (NE 11.1); Precatórios do Regime

Especial de Natureza alimentar e de outras espécies em virtude de sentença judicial desfavorável à empresa, incluída em ordem cronológica no valor de R\$ 1.750.797,83 **(NE 27)**; Ações cíveis e trabalhistas classificadas com perda provável no montante de R\$ 14.065.058,82 **(NE 18.1)**; recebimento de valor de ressarcimento pela cessão de funcionários a órgãos da administração direta no montante de R\$ 4.295.376,28 em novembro/2022 **(NE 27)**; e a subvenção econômica de R\$ 13.976.106,36, sendo R\$ 11.373.000,00 referente repasse de recursos da PMSP para pagamento de despesa com pessoal e R\$ 2.603.106,36 referente registro como repasse de recursos do FUNDURB para pagamentos de serviços e obras executados com Nota de Reserva por transferência **(NE 27)**.

O superávit de caixa/equivalentes de caixa no valor de R\$ 16.125.251,93 está relacionado ao recebimento do saldo de R\$ 10.970.183,97 referente a 80% da desapropriação do lote 8 de imóvel no Terminal de Cargas da Fernão Dias.

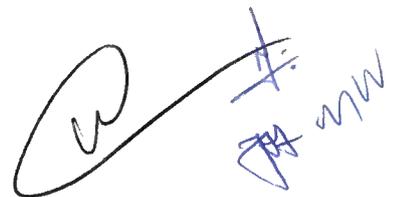
A receita operacional bruta após retrações seguidas nos anos de 2020 e 2021 em relação ao ano de 2019, apresentou crescimento de 25,16% em relação a 2021, demonstrando a retomada do potencial produtivo da empresa, com geração e efeito direto ao resultado da empresa, revertendo a situação de prejuízos acumulados de 5,2 milhões de reais de exercícios anteriores para lucro de 4,6 milhões de reais, alavancado principalmente pela valorização dos imóveis mantidos para investimento de propriedade da empresa.

Cabe ainda mencionar que esse lucro poderia ser maior caso mantivessemos o mesmo critério de 2021 nas classificações das ações judiciais. Deixaríamos de reconhecer mais de 15,9 milhões de reais, e o lucro do exercício seria de 25,5 milhões de reais e o acumulado de 20,5 milhões de reais.



## DESTAQUES

- Comercialização de 178.100 títulos de CEPAC, sendo 160.000 comercializado no 1º leilão ocorrido em jul/22, e 18.100, no 2º leilão, ocorrido em 14/11/2022;
- Arrecadação de R\$ 570.175.029,00 para a Operação Urbana Consorciada Água Espreada (R\$ 512.000.000,00, jul/22; R\$ 58.175.029,00, nov/22);
- Retomada do projeto de Concessão do Terraço Martinelli à iniciativa privada;
- Inauguração da Requalificação da Esquina Histórica (Ipiranga x São João) e início das obras para requalificação do Belvedere Roosevelt;
- Realização do Concurso Reinventing Cities em parceria com o C-40;
- Recuperação de mais de 4,2 milhões de reais de receitas de exercícios anteriores;
- Aquisição de 182 licenças de software com investimento de R\$ 472.849,16;
- Retomada da política de valorização de funcionários com a aplicação do Plano de Cargos e Salários;
- Desenvolvimento do Projeto Intervenção Urbana Setor Central – PIU-SCE (Lei 17.844/2022);
- 131 reuniões de gestão participativa;
- Desenvolvimento de 17 projetos de intervenções, qualificações e estruturações urbanas em espaços públicos;
- Mais de 54,7 milhões de reais em entrada de recursos no caixa da São Paulo Urbanismo, no que se refere a serviços prestados, desapropriação de imóvel, subvenção econômica, locação de imóveis e outras entradas;
- Maior valor acumulado da história do país em venda de potencial construtivo: R\$ 7.843.561.027,26 arrecadados desde 1997, sendo R\$ 1.044.164.236,75 de Outorga e R\$ 6.799.396.790,51 de CEPAC;
- Subimos 2 posições no Ranking de Transparência Ativa, da 10ª para a 8ª posição
- R\$ 2.070.048.513,00 em intervenções executadas acumuladas na Operação Urbana Faria Lima;
- R\$ 3.908.771.324,00 em intervenções executadas acumuladas na Operação Urbana Água Espreada;
- R\$ 294.498.089,00 em intervenções executadas acumuladas na Operação Urbana Água Branca;
- 375 atendimentos realizados por correio eletrônico e 146 atendimentos presenciais realizados para dúvidas de Operações Urbanas;



## **AGRADECIMENTOS**

Agradecemos aos nossos empregados, acionistas, fornecedores, munícipes e demais colaboradores que tornaram possível o desempenho da SP Urbanismo durante o ano de 2022. OBRIGADO!

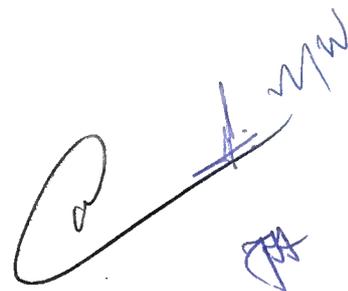
## **DISPOSIÇÕES FINAIS**

As Demonstrações Financeiras apresentadas seguem as Normas Contábeis Internacionais, de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro – IFRS e com os critérios da legislação societária brasileira, Lei nº 6.404/1976.

As Demonstrações Financeiras são parte integrante deste Relatório da Administração e são auditadas por auditor independente registrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM, conforme Lei nº13.303/2016.

As informações não financeiras, assim como outras informações operacionais, não foram objeto de auditoria.

A versão digital do Relatório da Administração – 2022 estará disponível no site da Empresa após as aprovações dos órgãos internos de governança.





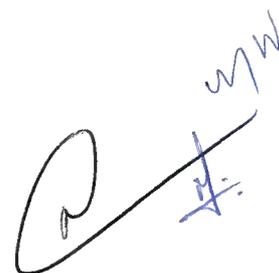
**AUDIMEC**  
AUDITORES INDEPENDENTES

*R. H. M. W.*

**SÃO PAULO URBANISMO – SPURBANISMO**

**RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES – RAI.**

**ACERCA DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS ANUAIS ENCERRADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022.**



**RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES ACERCA DE  
DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE 31/12/2022**

Aos Ilmos. Srs.

Acionistas, Diretores e demais Administradores da

**SÃO PAULO URBANISMO - SPURBANISMO**

Rua Líbero Badaró, 504 - 16º andar Centro - CEP 01008-906

São Paulo – SP - CNPJ(MF) 43.336.288/0001-82

**1) Opinião sem ressalva:**

Examinamos as demonstrações contábeis da **SÃO PAULO URBANISMO - SPURBANISMO** (Empresa), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **SÃO PAULO URBANISMO - SPURBANISMO** em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

**2) Base para Opinião sem Ressalva**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à Empresa, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

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

**3) Outros Assuntos**

**3.1 Demonstração do Valor Adicionado**

Examinamos também a Demonstração do Valor Adicionado – DVA, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, como informação suplementar, cuja apresentação não é requerida como parte integrante das demonstrações financeiras para Empresas de capital fechado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Essa demonstração foi submetida aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### 3.2. Relatório de Administração

A administração da **SPURBANISMO** é responsável por essas informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis individuais não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis individuais, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo considerar se esse quando tomado em conjunto com as demonstrações contábeis e notas explicativas está, de forma relevante, inconsistente com as precitadas demonstrações ou com o cenário econômico-financeiro observado na auditoria ou, de outra forma aparenta estar distorcido de forma relevante. Se com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Neste sentido não temos nada a relatar.

### 3.3. Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas exclusivamente para fins de comparabilidade, foram examinadas por outros auditores, cujo relatório emitido em 08 de abril de 2022, sem modificação de opinião.

## 4) Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da **SPURBANISMO** continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a **SPURBANISMO** ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da **SPURBANISMO** são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

## 5) Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando,

individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- ✓ Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- ✓ Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da **Empresa**.
- ✓ Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- ✓ Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da entidade. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a **Empresa** a não mais se manter em continuidade operacional.
- ✓ Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 08 de abril de 2023



**AUDIMEC – AUDITORES INDEPENDENTES S/S**

CRC/PE 000150/O "S" SP

*Luciano Gonçalves de Medeiros Pereira*  
**Luciano Gonçalves de Medeiros Pereira**

Contador - CRC/PE 010483/O-9 "S" SP

Sócio Sênior

*Phillipe de Aquino Pereira*  
**Phillipe de Aquino Pereira**  
Contador - CRC/PE 028157/O-2 "S" SP

*Thomaz de Aquino Pereira*  
**Thomaz de Aquino Pereira**  
Contador - CRC/PE 021100/O-8 "S" SP



# AUDIMEC

AUDITORES INDEPENDENTES

AV. GOV. AGAMENON MAGALHÃES, 2615 - 15º ANDAR

RECIFE - PE



CEP 50.050.290



(81) 3338.3525

[www.audimec.com.br](http://www.audimec.com.br)



**Demonstrações Financeiras**  
**São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo**  
**CNPJ 43.336.288/0001-82**

31 de dezembro de 2022 e 2021

*mw*  
A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized letter 'O' with a horizontal line extending to the right, and a smaller mark above it.



## Balancos Patrimoniais

31 de dezembro de 2022 e 2021 - (Em reais)

	Nota	2022	2021	Nota	2022	2021
<b>Ativo</b>						
<b>Circulante</b>						
Caixa e equivalentes de caixa	6	37.644.482,11	20.876.081,96			
Equivalentes de caixa vinculados	6.1	6.456.405,54	7.099.553,76			
Contas a receber	7	6.627.372,81	7.464.809,21			
Tributos a recuperar	8	1.780.226,45	805.330,12			
Adiantamentos e outros créditos	9	148.831,89	149.369,24			
<b>Total do Ativo Circulante</b>		<b>52.657.318,80</b>	<b>36.395.144,29</b>			
<b>Ativo não circulante</b>						
Realizável a longo prazo						
Valores restituíveis e outros créditos	10	2.881.812,39	2.935.082,93			
<b>Investimentos</b>						
Propriedades para investimento	11.1	414.193.725,85	397.947.052,94			
Outros investimentos	11.2	44.621,48	44.621,48			
<b>Imobilizado</b>						
Intangível	13	1.218.819,64	380.441,88			
<b>Total do Ativo não Circulante</b>		<b>423.638.349,25</b>	<b>406.920.773,25</b>			
<b>Total do Ativo</b>		<b>476.295.668,05</b>	<b>443.315.917,54</b>			
<b>Passivo e Patrimônio Líquido</b>						
<b>Passivo Circulante</b>						
Fornecedores	14	2.903.306,16	820.932,82			
Obrigações fiscais	15	474.111,96	911.091,45			
Obrigações trabalhistas	16	4.216.073,25	3.232.438,05			
Acordos a pagar	17	-	-			
Outras obrigações	17	2.379.792,93	2.168.118,66			
Provisões judiciais	18	2.189.250,21	-			
<b>Total do Passivo Circulante</b>		<b>12.162.534,51</b>	<b>7.132.580,98</b>			
<b>Passivo não Circulante</b>						
Acordos a pagar						
Provisões judiciais	18	63.387.129,22	49.611.893,89			
Adiant. p/ aumento de capital	21	50.549.734,18	50.549.734,18			
IR e CSLL diferidos	19	97.695.447,94	93.177.047,10			
<b>Total do Passivo não Circulante</b>		<b>211.632.311,34</b>	<b>193.338.675,17</b>			
<b>Total do Passivo</b>		<b>223.794.845,85</b>	<b>200.471.256,15</b>			
<b>Patrimônio Líquido</b>						
Capital social	20	245.663.027,00	245.663.027,00			
Ajuste de avaliação patrimonial	22	2.227.737,87	2.436.721,47			
Prejuízos acumulados	23	4.610.057,33	(5.255.087,08)			
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>		<b>252.500.822,20</b>	<b>242.844.661,39</b>			
<b>Total do Passivo e do Patrimônio Líquido</b>		<b>476.295.668,05</b>	<b>443.315.917,54</b>			

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

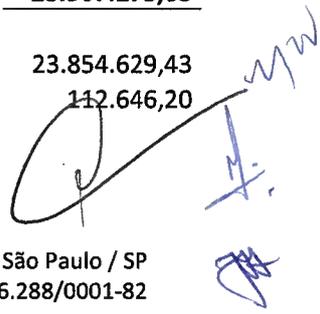
**Demonstrações dos Resultados**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em reais)

	Nota	2022	2021
Receita operacional bruta	24	<b>14.736.684,40</b>	11.774.543,82
Impostos e contribuições sobre serviços	24	<b>(1.375.731,51)</b>	(1.089.145,30)
Abatimentos e cancelamentos	24	-	-
<b>Receita operacional líquida</b>		<b>13.360.952,89</b>	<b>10.685.398,52</b>
Custos dos serviços prestados	25.1	<b>(19.825.556,91)</b>	<b>(18.117.525,61)</b>
<b>Resultado operacional bruto</b>		<b>(6.464.604,02)</b>	<b>(7.432.127,09)</b>
Receitas e despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	25.2	<b>(24.901.282,89)</b>	(13.049.356,79)
Provisões Judiciais/Precatórios	18.1	<b>(14.065.058,82)</b>	4.505.498,38
Provisão para perda por redução ao valor recuperável de contas a receber	7	-	-
Receitas de aluguéis	26	<b>2.316.325,84</b>	1.957.129,92
Outras receita e despesas operacionais	27	<b>2.475.086,43</b>	6.469.721,06
Subvenções Econômicas	27.1	<b>13.976.106,36</b>	11.333.967,00
<b>Resultado operacional antes das receitas e despesas financeiras</b>		<b>(26.663.427,10)</b>	<b>3.784.832,48</b>
Receitas financeiras	28	<b>4.128.532,46</b>	881.336,02
Despesas financeiras	28	<b>(561.896,43)</b>	(66.336,54)
<b>Resultado financeiro</b>		<b>3.566.636,03</b>	<b>814.999,48</b>
<b>Resultado operacional líquido</b>		<b>(23.096.791,07)</b>	<b>4.599.831,96</b>
Ajuste de Avaliação de Propriedades para investimento	29	<b>26.180.884,55</b>	14.302.748,44
Resultado da Desapropriação de Imóvel	29.1	<b>6.496.706,72</b>	5.141.186,52
Resultado da Equivalência Patrimonial	30.3	-	-
<b>Resultado antes dos tributos</b>		<b>9.580.800,20</b>	<b>24.043.766,92</b>
Imposto de renda e contribuição social – diferidos	19	<b>75.360,61</b>	(76.491,29)
Imposto de renda e contribuição social – correntes	15	-	-
<b>Resultado líquido do exercício</b>		<b>9.656.160,81</b>	<b>23.967.275,63</b>
Resultado atribuível aos:			
Acionista controlador		9.610.898,63	23.854.629,43
Acionista não controlador		45.262,18	112.646,20

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



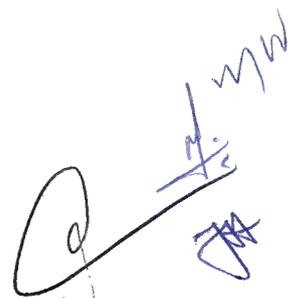
**Demonstrações dos Resultados Abrangentes**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em reais)

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Prejuízo líquido do exercício	<b>9.656.160,81</b>	23.967.275,63
Outros resultados abrangentes do exercício,	-	-
Resultado abrangentes do exercício, líquido de impostos	<b>9.656.160,81</b>	23.967.275,63
Resultado abrangente atribuível aos:		
Acionista controladores	<b>9.656.160,81</b>	23.967.275,63
Acionista não controlador	9.610.898,63	23.854.629,43
	45.262,18	112.646,20
	<b>9.656.160,81</b>	<b>23.967.275,63</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.





**Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido**  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em reais)

	Adiantamento para futuro aumento de capital	Ajuste de avaliação patrimonial	Prejuízos acumulados	Totais
Em 31 de dezembro de 2020	-	<b>2.645.705,07</b>	<b>(29.431.346,31)</b>	<b>218.877.385,76</b>
Realização do ajuste de avaliação patrimonial		<b>(208.983,60)</b>	<b>208.983,60</b>	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-			-
Prejuízo/Resultado do exercício			<b>23.967.275,63</b>	<b>23.967.275,63</b>
Em 31 de dezembro de 2021	-	<b>2.436.721,47</b>	<b>(5.255.087,08)</b>	<b>242.844.661,39</b>
Realização do ajuste de avaliação patrimonial		<b>(208.983,60)</b>	<b>208.983,60</b>	-
Prejuízo/Resultado do exercício	-		<b>9.656.160,810</b>	<b>9.656.160,810</b>
Em 31 de dezembro de 2022	-	<b>2.227.737,87</b>	<b>4.610.057,33</b>	<b>252.500.822,20</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

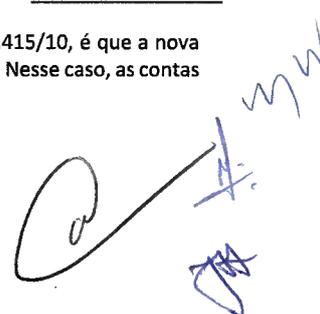
**Demonstrações dos Fluxos de Caixa**

31 de dezembro de 2022 e 2021 - (Em reais)

	2022	2021
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro/Prejuízo líquido do exercício antes do IR e CSLL Diferidos	<b>9.580.800,20</b>	24.043.766,92
Ajustes para reconciliação do lucro/prejuízo líquido do exercício		
Depreciação e amortização	<b>600.852,77</b>	558.569,39
Ajuste ao valor justo das propriedades para investimentos	<b>(26.180.884,55)</b>	(14.302.748,44)
Baixas do imobilizado	-	-
Perdas em investimentos	-	-
Equivalência patrimonial	-	-
Aumento (diminuição) de ativos		
Contas a receber	<b>837.436,40</b>	(2.698.813,17)
Outros créditos	<b>(921.088,44)</b>	169.024,09
Aumento (diminuição) de passivos		
Fornecedores	<b>2.082.373,34</b>	246.597,81
Obrigações fiscais e sociais	<b>546.655,71</b>	(888.322,95)
Acordos a pagar	<b>459,58</b>	(793.104,77)
Provisões judiciais	<b>15.964.485,54</b>	(4.505.498,38)
Outras obrigações	<b>4.804.976,14</b>	(9.350.458,86)
Dividendos recebidos da coligada SPObras	-	-
<b>Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades operacionais</b>	<b>7.316.066,69</b>	<b>(7.520.988,36)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	<b>(1.125.026,40)</b>	(667.777,88)
Desapropriação de bens do ativo propriedade para investimento	<b>9.934.211,64</b>	19.774.406,40
<b>Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de investimento</b>	<b>8.809.185,24</b>	<b>19.106.628,52</b>
<b>Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de financiamento</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa	<b>16.125.251,93</b>	<b>11.585.640,16</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	<b>27.975.635,72</b>	<b>16.389.995,56</b>
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<b>44.100.887,65</b>	<b>27.975.635,72</b>
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	<b>16.125.251,93</b>	<b>11.585.640,16</b>

\* O entendimento do TCM- SP, referente ao Decreto municipal nº 58.848/19 que altera o decreto nº 51.415/10, é que a nova redação do art. 13 do decreto 51.415/10, passou a abranger integralmente o objeto social da SP Urbanismo. Nesse caso, as contas vinculadas foram consideradas com disponibilidade e caixa da entidade.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**Demonstrações dos Valores Adicionados**

31 de dezembro de 2022 e 2021 - (Em reais)

	<b>2022</b>	2021
<b>RECEITAS</b>	<b>47.529.906,95</b>	34.551.307,17
Prestação de serviços	14.736.684,40	11.774.543,82
Valorização das propriedades de investimento	26.180.884,55	14.302.748,44
Outras receitas	6.612.338,00	8.474.014,91
Reversão para provisão por redução ao valor recuperável de contas a receber	-	-
<b>INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS</b>	<b>(11.428.227,60)</b>	7.135.589,29
Custo dos serviços prestados	(1.577.222,71)	(1.283.404,81)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(6.703.520,59)	(1.461.122,16)
Provisões judiciais	(7.734.861,18)	4.811.970,40
Outras	4.587.376,88	5.068.145,86
<b>VALOR ADICIONADO BRUTO</b>	<b>36.101.679,35</b>	41.686.896,46
Depreciação, amortização e exaustão	(600.852,77)	(558.569,39)
<b>VALOR ADICIONADO LÍQUIDO</b>	<b>35.500.826,58</b>	41.128.327,07
<b>VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA</b>	<b>18.193.042,93</b>	12.241.179,75
Resultado de equivalência patrimonial	-	-
Receitas financeiras	4.128.532,46	881.336,02
Dividendos	88.042,76	24.980,18
Juros/ Capital Próprio	361,35	896,55
Subvenção Econômica	13.976.106,36	11.334.967,00
<b>VALOR ADICIONADO A DISTRIBUIR</b>	<b>53.693.869,51</b>	53.369.506,82
<b>Pessoal</b>	<b>31.926.845,19</b>	22.950.378,85
Remuneração direta	20.312.241,77	17.858.703,53
Benefícios	3.951.040,87	3.610.744,96
FGTS	1.327.233,05	1.174.458,34
Provisões para ações Judiciais	6.330.197,64	306.472,02
<b>Impostos, taxas e contribuições</b>	<b>11.764.194,78</b>	6.430.052,03
Federais	11.763.894,76	6.429.778,54
Municipais	300,02	273,49
<b>Remuneração de capitais de terceiros</b>	<b>352.800,59</b>	21.800,31
Juros	352.800,59	21.800,31
<b>Remuneração de capitais de terceiros</b>	<b>9.656.160,81</b>	23.967.275,63
Lucros retidos/prejuízos do exercício	9.656.160,81	23.967.275,63
<b>VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO</b>	<b>53.693.869,51</b>	53.369.506,82

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## NOTAS EXPLICATIVAS

### 1. Contexto operacional

A São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo, nova denominação da Empresa Municipal de Urbanismo – EMURB, é uma empresa pública com a constituição autorizada pela Lei Municipal nº 7.670, de 24 de novembro de 1971. A cisão parcial da antiga EMURB foi autorizada pela Lei Municipal nº 15.056 de 8 de dezembro de 2009 e regulamentada pelo Decreto Municipal nº 51.415 de 16 de abril de 2010 e alterações posteriores.

A partir de 2020 as receitas da empresa não foram suficientes para manter sua operação. Passou, então, a ser subvencionada pelo acionista controlador, ou seja, pela Prefeitura do Município de São Paulo, alcançando a condição de Estatal dependente, nos termos do artigo 2º da Lei Complementar nº 101 de 04 de maio de 2000 - Lei de Responsabilidade Fiscal.

A Entidade é dotada de personalidade jurídica de direito privado com patrimônio próprio, autonomia administrativa e capital exclusivamente público. Tem como objeto social 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, bem como a implementação de programas e projetos de reordenamento da paisagem urbana, abrangendo o mobiliário urbano; a gestão das operações urbanas existentes e das que vierem a ser 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;
- a elaboração ou o acompanhamento dos projetos básicos e executivos das obras e intervenções, em especial quando houver impactos urbanísticos ou integrarem algum plano ou projeto urbanístico;
- a atuação na aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos na legislação federal, estadual e municipal, incluindo a concessão urbanística;
- 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;
- a avaliação de imóveis particulares ou pertencentes à Administração Municipal Direta ou Indireta, exceto os que compõem o seu próprio patrimônio.

Para a consecução dos seus objetivos, a SP-Urbanismo pode, direta ou indiretamente, desenvolver toda e qualquer atividade econômica correlata ao seu objeto social, inclusive adquirir, alienar e solicitar autorização para desapropriação de imóveis, após a competente declaração de utilidade pública por órgão público, bem como realizar financiamentos e outras operações de crédito, firmar contratos de concessão de obras e/ou serviços relacionados às suas atividades e celebrar convênios ou contratos com entidades públicas.



A Entidade obtém receitas operacionais na prestação de serviços à Prefeitura de São Paulo por meio de contratos, pela remuneração sobre a gestão das Operações Urbanas. Nesse contexto a Entidade está inserida nas atividades de seu controlador para viabilizar sua continuidade operacional.

O capital social poderá ser aumentado por ato do Executivo, mediante a incorporação de dotações orçamentárias que lhe forem consignadas, de reservas de lucros ou pela transferência de bens imóveis pela controladora.

## **2. Base para elaboração das demonstrações financeiras**

### **2.1 Declaração de conformidade**

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as Normas Internacionais do Relatório Financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP) vigentes em 31 de dezembro de 2022. As demonstrações financeiras incluindo as notas explicativas, são de responsabilidade da Diretoria Executiva.

### **2.2 Moeda funcional e de apresentação**

As Demonstrações Financeiras são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da Entidade.

### **2.3 Uso de julgamentos e estimativas**

No processo de elaboração das Demonstrações Financeiras, foram observadas as práticas contábeis adotadas no Brasil, e exige que a Administração faça julgamentos, utilize estimativas e premissas na aplicação de políticas contábeis quanto aos valores aplicáveis aos ativos, passivos, receitas e despesas. As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas de forma prospectiva. As políticas contábeis que requerem maior grau de julgamento e uso de estimativas na elaboração das Demonstrações Financeiras, são:

Nota 4.2 - Propriedades para investimento

Nota 4.4 - Ativo Imobilizado

Nota 4.5 - Ativo intangível

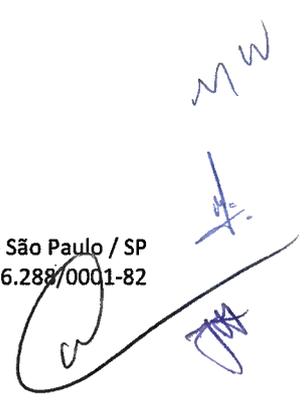
Nota 4.6 - Provisões judiciais

Nota 4.7 - Tributos diferidos

Nota 4.10 - Reconhecimento de receita

Nota 4.12 - Redução ao valor recuperável (*impairment*)

Nota 4.13 - Mensuração ao valor justo



### **3. Mudanças nas principais políticas contábeis**

A Entidade aplicou o CPC 15 (R4) /IFRS 3, CPC 26(R4) /IAS 1, CPC 23(R2) /IAS 8, bem como as alterações nas referências à estrutura conceitual nas normas IFRS, e IFRS 9 CPC 48 a partir de 1º de janeiro de 2020, o qual não impactou as demonstrações financeiras da Entidade, portanto não houve necessidade de reapresentação das informações comparativas dessas demonstrações financeiras.

### **4. Principais políticas contábeis**

#### **4.1 Instrumentos financeiros - Reconhecimento e mensuração**

O IFRS 9 / CPC48 - Instrumentos Financeiros, e suas alterações vigentes a partir de 1º de janeiro de 2020, norma substitui a orientação do IAS 39 / CPC 38 – "Instrumentos Financeiros" apresenta como principais mudanças: (i) novos critérios classificação de ativos financeiros; (ii) novo modelo de *impairment* para ativos financeiros, híbrido de perdas esperadas e incorridas, em substituição ao modelo atual de perdas incorridas; e (iii) flexibilização das exigências para adoção da contabilidade de hedge. A adoção das alterações introduzidas pela norma não trouxe impactos significativos à Entidade, principalmente, em relação à mensuração dos instrumentos financeiros.

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados, quando a Entidade se tornar parte de um instrumento contratual ou documento equivalente. São mensurados de acordo com sua classificação, nas seguintes categorias: custo amortizado; (ii) valor justo por meio do resultado; (iii) valor justo por meio do resultado abrangente.

#### **4.1.1 Ativos Financeiros**

Ativos financeiros são mantidos pela Entidade para obter fluxos de caixas contratuais. São mensurados inicialmente ao valor justo, exceto para contas a receber de clientes, que é mensurado pelo preço de transação, e posteriormente, ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, quando aplicável. Um ativo financeiro é avaliado a cada data do balanço ou quando há alguma evidência objetiva que o ativo ou grupo de ativos financeiros não serão recuperáveis. São classificados nessa categoria caixa, contas a receber de clientes e outras contas a receber. Os ativos mantidos para venda e as aplicações financeiras são reconhecidas inicialmente pelo custo amortizado e mensuradas, posteriormente, pelo valor justo por meio do resultado.

Quando necessário o custo amortizado é reduzido pela perda por redução ao valor recuperável (*impairment*). Os ganhos, perdas no desreconhecimento e a perda por redução ao valor recuperável são reconhecidos no resultado.

#### 4.1.2 Passivos financeiros

Os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao valor justo, e posteriormente, ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, quando aplicável. São classificados nessa categoria fornecedores e outras contas a pagar. Os passivos financeiros mantidos para negociação ou derivativos são mensurados pelo valor justo por meio do resultado.

Um passivo financeiro é baixado quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou quitadas. As despesas de juros, ganhos ou perdas são reconhecidas no resultado.

#### 4.2 Propriedade para investimento

Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas pelo custo de aquisição, incluindo os custos da transação e mensuradas, posteriormente, pelo valor justo para refletir as condições de mercado na data do balanço. A definição do valor justo é realizada pela avaliação de profissional independente, que tenha qualificação profissional relevante e reconhecida, experiência recente no local e na categoria da propriedade para investimento que foram avaliadas.

Ganhos e perdas resultantes de realização (calculados entre o valor líquido recebido na venda e o valor contábil do bem) ou variações do valor justo das propriedades para investimento são reconhecidos no resultado.

A Entidade classifica os contratos de aluguel das propriedades para investimento como arrendamento. A receita é reconhecida no resultado pelo método linear ao longo da duração do contrato. (CPC 06 - R2).

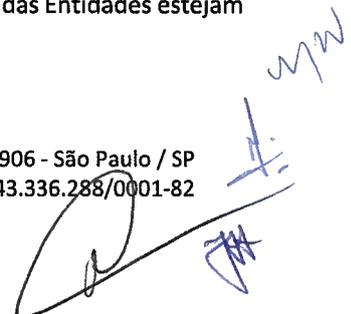
As baixas ocorrem quando a propriedade é realizada ou quando não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda.

#### 4.3 Outros investimentos

Os investimentos em coligadas são reconhecidos inicialmente pelo valor de custo e mensurado posteriormente pelo método de equivalência patrimonial, quando aplicável, considerando as características de cada investimento. O investimento é ajustado a cada data de apresentação do balanço ou quando houver evidência objetiva que o valor investido não será recuperado, se assim for, a perda adicional é mensurada e reconhecida diretamente no resultado.

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

As demonstrações financeiras da investida são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Entidade. Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis das Entidades estejam em consonância.



#### 4.4 Ativo Imobilizado

Os ativos imobilizados são mensurados pelo seu custo de aquisição incluindo outros custos para colocá-los em utilização, deduzidos da depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável (*impairment*), quando necessário, exceto Terrenos e Edificações avaliados pelo Custo Atribuído (*deemed cost*) (CPC 27), os quais foram considerados o valor do custo atribuído em 1º de janeiro de 2010, data da transição da Entidade para adoção das normas internacionais.

Os custos subsequentes são incluídos ao valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado somente quando forem prováveis que gerem benefícios econômicos futuros associados ao item e que o custo possa ser mensurado com segurança.

Um ativo imobilizado é baixado quando não houver mais benefícios resultantes do uso ou de alienação. Quaisquer ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado são reconhecidos no resultado.

A Entidade adota critérios baseados na utilização dos ativos, em sua atividade operacional, para definir a vida útil econômica, método de depreciação e valores residuais dos bens. A cada data de apresentação do balanço, ou quando houver evidência de necessidade, os critérios são revisados. Quando necessárias as revisões são realizadas por empregados para os bens móveis e por avaliador independente para determinação do valor justo dos bens imóveis. Todos os impactos das revisões das vidas úteis, quando incorridos, são reconhecidos prospectivamente nas demonstrações financeiras.

As vidas úteis estimadas do ativo imobilizado são as seguintes:

- Edifícios	60 anos
- Benfeitorias em imóvel	20 anos
- Máquinas e equipamentos	10 anos
- Móveis e utensílios	10 anos
- Equipamentos de informática	5 anos

#### 4.5 Intangíveis

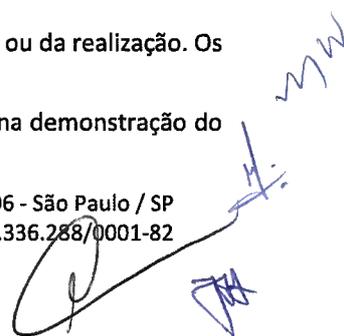
Os ativos intangíveis adquiridos são mensurados pelo seu custo histórico de aquisição, deduzidos da amortização acumulada, e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável (*impairment*), quando necessário.

A vida útil estimada, os métodos de amortização e os valores residuais estimados são revisados na data do balanço patrimonial e o efeito das mudanças, quando houver, é contabilizado prospectivamente

A amortização é reconhecida pelo método linear, ao longo da vida útil econômica estimada. Os gastos subsequentes são capitalizados somente quando aumentarem os benefícios econômicos futuros incorporados ao ativo específico aos quais se relacionam. Todos os outros gastos são reconhecidos no resultado conforme incorridos.

Um ativo intangível é baixado quando não houver mais benefícios resultantes do uso ou da realização. Os ganhos ou perdas são reconhecidos no resultado.

Ativos intangíveis gerados internamente não são capitalizados e o custo é refletido na demonstração do resultado no exercício em que ocorrer.



#### 4.6 Provisões judiciais

Provisões judiciais são reconhecidas quando a Entidade tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, decorrente de um evento passado, quando for provável que benefícios econômicos sejam necessários para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser realizada.

A classificação da probabilidade para perda (provável, possível ou remota) é realizada pelos advogados com base em sua experiência, nas evidências disponíveis, na hierarquia das leis e na jurisprudência.

A Entidade poderá ser parte em processos judiciais de natureza tributária, cível, trabalhista e ações civis públicas. Os advogados da Entidade classificam os processos judiciais, bem como, estimam o valor para cada ação, realizam o controle das movimentações solicitando alterações no provisionamento, quando necessário.

As ações judiciais são provisionadas sempre que a perda for avaliada como provável. Quando necessário, as ações judiciais são amparadas por depósitos judiciais, recursais, bloqueios e penhoras, registrados no ativo até a decisão judicial quanto à destinação.

Os ganhos ou perdas são reconhecidos no resultado.

#### 4.7 Tributos diferidos

Os passivos fiscais diferidos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias tributáveis e ativos fiscais diferidos somente em relação às diferenças temporárias na medida em que se considera provável a geração de lucro tributável futuro relacionado esses ativos fiscais diferidos.

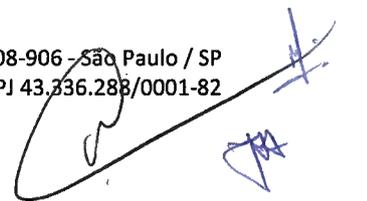
Os tributos diferidos são reconhecidos no resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos no patrimônio líquido ou no resultado abrangente, nesse caso, são reconhecidos diretamente onde estão relacionados.

Os tributos diferidos ativos são revisados a cada data de apresentação do balanço ou quando houver evidência objetiva da necessidade de revisão e são baixados 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.

Os tributos diferidos são apresentados líquidos se existe um direito de compensação, legal ou contratual da Entidade.

#### 4.8 Tributos correntes

A tributação sobre o lucro compreende o imposto de renda e a contribuição social. A Entidade é optante pelo regime lucro real anual. Os tributos são apurados sobre a receita bruta ou sobre o resultado apurado no balancete de redução. O imposto de renda é apurado 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. A contribuição social é apurada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, ambos são reconhecidos pelo regime de competência. O Imposto de renda e contribuição social correntes são reconhecidos no resultado do exercício.



#### 4.9 Tributos sobre faturamento

O faturamento está sujeito ao Programa de Integração Social - PIS e a Contribuição Social para Financiamento da Seguridade Social - COFINS. A apuração é realizada pelo regime não cumulativo, tributável à alíquota de 7,6 % (COFINS) e 1,65 % (PIS). **O faturamento sobre o serviço prestado à administração pública é diferido, portanto, só integra a base de cálculo das contribuições no mês em que for recebido. As receitas financeiras estão sujeitas à alíquota de 4% (COFINS) e 0,65% (PIS). Os tributos sobre o faturamento são reconhecidos no resultado.**

#### 4.10 Reconhecimento da receita

O IFRS 15 / CPC47 - "Receita de Contratos com Clientes" e suas posteriores alterações introduzidas em 21/11/2019 que substituiu a IAS11- "Contratos de Construção", IAS18- "Receitas" e correspondentes interpretações. A norma requer que o reconhecimento de receita seja feito de modo a retratar a transferência de bens ou serviços para o cliente por um montante que reflita a expectativa da Entidade de ter em troca os direitos desses bens ou serviços.

A norma estabelece os seguintes cinco passos para o reconhecimento de uma receita: **(i)** Identificar o contrato com o cliente; **(ii)** Identificar as obrigações de desempenho no contrato; **(iii)** Determinar o preço das transações; **(iv)** Alocar o preço da transação às obrigações de desempenho; **(v)** Reconhecer a receita quando cumpridas as obrigações de desempenho.

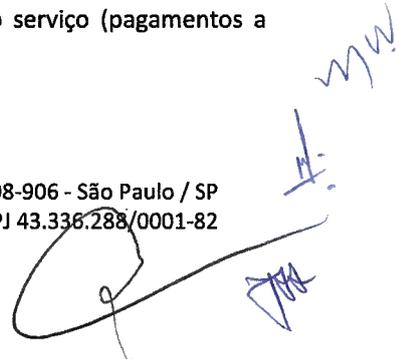
A adoção da norma resultou em melhoria na qualidade da informação divulgada, mas não teve impacto no reconhecimento da receita.

A receita é reconhecida pelo valor do preço da transação, que é o valor da contraprestação que a Entidade tem direito em troca da transferência dos serviços prestados e aceitos pelo cliente nos termos do contrato e nas práticas usuais dos negócios ou pelo valor previsto em legislação municipal, para os serviços prestados no âmbito das Operações Urbanas.

Os custos incorridos diretamente à prestação de serviço são:

- (a) mão de obra direta (salários e benefícios aos empregados);
- (b) alocações de custos (serviços de terceiros, despesas gerais, ocupação, depreciação e amortização de bens);
- (c) outros custos que sejam incorridos somente em razão da prestação do serviço (pagamentos a subcontratadas), quando houver.

Os descontos, abatimentos e cancelamentos são reconhecidos no resultado.



#### **4.11 Arrendamento mercantil**

Ao se tornar parte em um contrato a Entidade determina se ele é ou contém características de arrendamento mercantil. A Entidade possui contratos de aluguel de propriedades para investimento, esses contratos foram avaliados e considerados como arrendamento. As contraprestações são contabilizadas no resultado do exercício, de forma linear, durante o período de vigência dos contratos (CPC 06 - R2).

#### **4.12 Redução ao valor recuperável (*Impairment*)**

##### **4.12.1 Ativos financeiros**

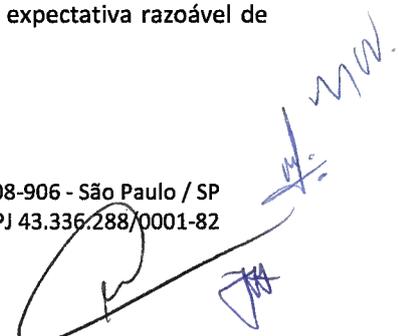
A Entidade reconhece provisões para redução de valor recuperável dos ativos financeiros, individualmente ou em grupo, mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado, a cada data de apresentação do balanço ou quando houver evidência objetiva de perda após o reconhecimento desses ativos.

As evidências objetivas de que os ativos financeiros não serão recuperados são baseadas nas estimativas de perdas esperadas dos ativos considerando características qualitativas e quantitativas e que estejam disponíveis sem custo ou esforço excessivo, tais como:

- Inadimplência ou atrasos do devedor quando for pouco provável que o pagamento ocorra integralmente ou em parte, sem recorrer a realização da garantia (se houver) ou por meio de cobrança administrativa ou judicial
- Reestruturação de um valor devido à Entidade em condições que não seriam aceitas normalmente;
- Indicativos de que o devedor ou emissor irá entrar em falência/recuperação judicial;
- Mudanças negativas na situação de pagamentos dos devedores ou emissores;
- O desaparecimento de mercado ativo para o título por causa de dificuldades financeiras;
- Dados observáveis indicando que houve um declínio na mensuração dos fluxos de caixa esperados de um grupo de ativos financeiros;
- Outras características individuais do ativo;
- 

As perdas são reconhecidas no resultado e refletidas em conta de provisão para perda do respectivo ativo. Quando um evento subsequente indica reversão da provisão de perda de valor, a diminuição da provisão é reconhecida no resultado.

Um ativo financeiro é baixado quando a houver alguma evidência concreta ou expectativa razoável de recuperar o ativo financeiro em sua totalidade ou em parte.



#### 4.12.2 Ativos não financeiros

A Entidade reconhece provisões para redução de valor recuperável dos ativos não financeiros, individualmente ou em grupo, mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado, a cada data de apresentação do balanço ou quando houver evidência objetiva de perda após o reconhecimento desses ativos. Quando não possível, ou desejável, estimar o montante da perda de um ativo individualmente, será estimado o montante da perda para a unidade geradora de caixa a qual pertence o ativo.

A Unidade Geradora de Caixa (UGC) pode ser agrupada como o menor grupo possível de ativos que geram entradas de caixa pelo seu uso contínuo. As entradas são, em grande parte, independentes das entradas de caixa de outros ativos ou de outras UGCs. Os ativos não financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado são testados conforme descrito na Nota 4.13 - Mensuração ao valor justo.

O valor recuperável de um ativo ou UGC é o maior entre o seu valor em uso e o seu valor justo menos custos com a venda. Perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas no resultado.

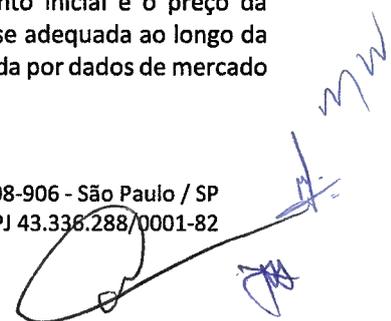
#### 4.13 Mensuração ao valor justo

Em condições normais de mercado a melhor evidência do valor justo de um ativo no reconhecimento inicial é o preço da transação, posteriormente, o valor justo é o preço que seria recebido na venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo, em uma transação ordenada, entre participantes do mercado principal, ou na sua ausência, no mercado mais vantajoso ao qual Entidade tenha acesso.

Quando disponível a Entidade, preferencialmente, mensura o valor justo de um instrumento utilizando o preço cotado num mercado ativo para esse instrumento. Um mercado é considerado ativo se as transações para o ativo ou passivo ocorrem com frequência e em volume suficientes para fornecer informações de precificação de forma contínua.

Se não for possível fazer a cotação em um mercado ativo a Entidade utiliza técnicas de avaliação que maximizam o uso de dados observáveis relevantes e minimizam o uso de dados não observáveis. A técnica de avaliação escolhida deverá incorporar todos os fatores que os participantes do mercado levariam em conta na precificação da transação.

Se for determinado que o valor justo no reconhecimento inicial difere do preço da transação e o valor justo não é evidenciado nem por um preço cotado num mercado ativo para um ativo ou passivo idêntico nem baseado numa técnica de avaliação o instrumento financeiro é mensurado inicialmente pelo valor justo e ajustado para diferir a diferença entre o valor justo no reconhecimento inicial e o preço da transação. Posteriormente, essa diferença é reconhecida no resultado numa base adequada ao longo da vida do instrumento, ou até o momento em que a avaliação é totalmente suportada por dados de mercado observáveis ou a transação é encerrada, o que ocorrer primeiro.



## 5. Novas normas e interpretações às normas que ainda não estão em vigor

A Entidade adotou todos os pronunciamentos revisados, interpretações e orientações emitidas pelo CPC que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2022. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Não há outras normas IFRS ou interpretações IFRIC, que ainda não entraram em vigor, que poderiam ter impacto significativo sobre a Entidade.

## 6. Caixa e equivalentes de caixa

	2022	2021
Caixa e bancos	648,96	28.093,27
Aplicações financeiras de liquidez imediata	<b>37.643.833,15</b>	20.793.691,78
	<b>37.644.482,11</b>	<b>20.821.785,05</b>

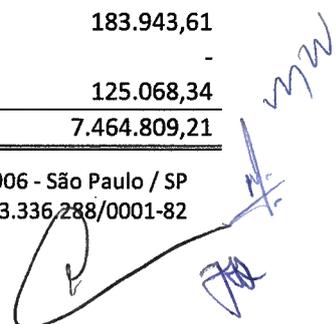
### 6.1. Equivalentes de caixa de vinculadas

	2020	2021
Aplicações Financeiras/Banco		
Mobiliário Urbano	6.294.908,85	7.007.969,78
Operações Urbanas	161.496,69	145.880,89
	<b>6.456.405,54</b>	7.153.850,67

As aplicações financeiras são mensuradas pelo valor justo e depositadas em Fundos de Renda Fixa, com vencimento no prazo de três meses ou menos, a contar da data da contratação, sujeitas a risco insignificante de mudança de valores. As aplicações financeiras vinculadas são recursos da Prefeitura de São Paulo vinculados a Operação Urbano Centro e administrados pela Empresa, para utilização em finalidades específicas. No entanto, com o Decreto municipal nº 58.848/19 que altera o decreto nº 51.415/10, o entendimento do TCM-SP é que a nova redação do art. 13 do decreto 51.415/10, passou a abranger integralmente o objeto social da SP-Urbanismo.

## 7. Contas a receber e outros créditos

		2022	2021
<b>Circulante</b>			
Clientes	(a)	6.449.614,90	7.155.797,26
Aluguéis de imóveis	(b)	52.689,57	183.943,61
Despesas reembolsáveis	(c)	-	-
Outros créditos	(d)	125.068,34	125.068,34
		<b>6.627.372,81</b>	7.464.809,21



Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em reais)

**Não Circulante**

Créditos junto à PMSP	(e)	<b>125.848,07</b>	<b>125.848,07</b>
Provisão para perda por redução ao valor recuperável de contas a receber	(f)	<b>(125.848,07)</b>	<b>(125.848,07)</b>
		<b>-</b>	<b>-</b>

- (a) Créditos com a PMSP oriundos de serviços prestados de consultoria, assessoramento e gerenciamento de Operações Urbanas;
- (b) Aluguéis a receber de propriedades para investimentos alugadas à PMSP;
- (c) Créditos referentes às despesas da controladora contratadas pela Empresa por força de obrigação legal ou contratual;
- (d) Refere-se ao acordo extrajudicial firmado com empresas públicas municipais para quitação dos créditos oriundos da desistência do parcelamento de dívidas previdenciárias (TADF), consolidado pela PMSP;
- (e) Créditos referentes aos serviços prestados à PMSP, vencidos de longa data, com processo administrativo de pagamento em andamento;
- (f) Provisão para redução ao valor recuperável dos créditos referentes às despesas reembolsáveis com a controladora;

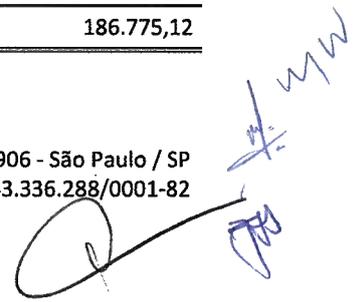
**8. Tributos a recuperar**

		<b>2022</b>	<b>2021</b>
IRPJ a compensar	(a)	<b>1.652.452,35</b>	782.640,01
CSLL a compensar	(a)	<b>72.915,87</b>	-
PIS/PASEP a compensar	(a)	<b>8.661,79</b>	-
COFINS a compensar	(a)	<b>46.196,44</b>	22.690,11
		<b>1.780.226,45</b>	<b>805.330,12</b>

- a) Referem-se aos impostos e contribuições retidos na fonte sobre serviços prestados e sobre rendimentos de aplicações financeiras que serão objeto de compensação futura com tributos devidos.

**9. Adiantamentos**

		<b>2022</b>	<b>2021</b>
Créditos com funcionários		<b>147.004,89</b>	149.369,24
Despesas antecipadas		<b>1.827,00</b>	9.108,71
Crédito com fornecedores		-	28.297,17
		<b>148.831,89</b>	<b>186.775,12</b>



## 10. Valores restituíveis e outros créditos

		2022	2021
Penhoras e depósitos judiciais	(a)	<b>1.887.834,25</b>	<b>2.168.859,29</b>
Acordo extrajudicial	(b)	<b>166.757,89</b>	<b>291.826,21</b>
Outros Créditos	(c)	<b>523.270,44</b>	<b>474.397,43</b>
		<b>2.577.862,58</b>	<b>2.935.082,93</b>

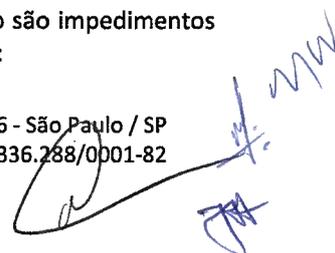
- (a) Referem-se às penhoras e depósitos judiciais requeridos em ações judiciais em andamento. Os créditos são baixados quando retornam à Empresa ou deduzidos do valor a pagar ao reclamante na execução da sentença;
- (b) Refere-se às parcelas de longo prazo do acordo extrajudicial firmado com as empresas públicas municipais para quitação dos créditos oriundos do encontro de contras após a desistência do parcelamento de dívidas previdenciárias (TADF) consolidado pela PMSP;
- (c) Refere-se a saldo negativo de IRPJ de 2018, em processo de pedido de restituição a Receita Federal do Brasil

## 11. Investimentos

### 11.1 Propriedades para investimento

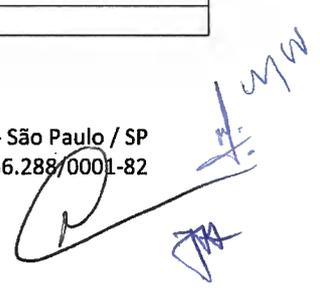
Propriedades para investimento	Valor da Avaliação (Mercado)		Efeito no Resultado	
	2022	2021	2022	2021
Terrenos - "Loteamento Fernão Dias"	18.188.354,85	27.099.558,51	1.023.007,98	128.231,35
Imóveis alugados	24.444.433,56	24.269.539,62	174.893,94	1.618.566,93
Demais propriedades	371.560.937,44	346.577.954,81	24.982.982,63	12.555.950,16
<b>TOTAL</b>	<b>414.193.725,85</b>	<b>397.947.052,94</b>	<b>26.180.884,55</b>	<b>14.302.748,44</b>

- As propriedades foram avaliadas para apurar o valor de mercado em dezembro/2022 pela empresa INSPECT AMBIENTAL LTDA, sendo identificada e reconhecida no resultado uma valorização de **R\$26.180.884,55** em relação ao saldo de 2021 (em 2021 em relação a 2020 essa variação positiva reconhecido no resultado foi de **R\$14.302.748,44**);
- Ainda em 2022 houve desapropriação pela COHAB de partes dos terrenos (**Quadra 8**) no valor avaliado/fixado de **R\$16.372.400,00** e cujo valor contábil era de **R\$9.934.211,64**, ou seja, a referida desapropriação resultou em ganho realizado com alienação de propriedade para investimento de **R\$6.438.188,36**;
- O saldo registrado do Restante dos "Terrenos do Loteamento Fernão Dias" (**Quadras 11, 12 e 13**), após a desapropriação e avaliação, é de **R\$ 18.188.354,85**, já considerado o Resultado do Ajuste ao Valor Justo de **R\$1.023.007,98**, em 2022;
- São registradas pelo método de custo as propriedades ocupadas por "favelas" tendo em vista que não é possível estimar os custos e prazos para a desocupação dos imóveis por via judicial;
- As propriedades listadas abaixo possuem algum tipo de restrição, mas que não são impedimentos para a realização, pelo valor de mercado, por desapropriação por órgão público:



Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em reais)

ENDEREÇO	VALOR AVALIAÇÃO EM 2021	VALOR AVALIAÇÃO EM 2022	RESTRIÇÕES E NOTAS EXPLICATIVAS
Av. Marquês de São Vicente s/n, esq Rua James Holland	7.601.382,08	7.987.340,55	Cedido com Termo de Permissão de Uso à SMDH
Rua Cruz das Almas e Rua General Daltró Filho - Jabaquara	10.886.557,25	11.228.863,64	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a SME
Rua Barão de Iguape, 950 - Liberdade	4.001.439,76	4.611.260,41	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a SMDH
Rua Alferes Magalhães, 211 - Santana	17.764.546,31	18.675.083,91	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a SME
Rua Mauá, 36/84 (área A) Santa Efigênia	10.807.283,40	11.895.736,13	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a SMADS
Rua Mauá, 36/84 (área B) Santa Efigênia	4.187.785,30	4.604.965,26	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a SMSU
Rua Leopoldo de Freitas, 444 - Tatuapé	1.638.365,49	1.664.092,93	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a Subpref. Da Penha
Rua Pinhalzinho, 389 - Tatuapé	896.748,85	902.639,07	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a SMDHC
Rua Diogo de Faria, 1230 x R. José Magalhães - Vila Mariana	17.240.068,39	17.823.177,72	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a Subpref. Da Vila Mariana
Rua Estado de Israel, 565 e fundos- Vila Mariana	9.273.052,38	9.645.303,67	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a SME
Rua Estado de Israel, 823 - Vila Mariana	8.492.425,42	8.742.988,44	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a SMDHC
Rua Porto Seguro x Av. Cruzeiro do Sul	41.984,10	42.386,30	Ocupado por pilar do metrô de São Paulo
Rua Cristina Tomas, Rua Sérgio Thomaz, 56 e Rua General Flores	26.034.519,26	27.464.813,36	Ocupado por parque público - em processo de desapropriação pela PMSP
Rua Cristina Tomas, 80 x Av. Pres. Castelo Branco - Bom retiro	22.450.305,80	23.683.697,23	Ocupado por parque público - em processo de desapropriação pela PMSP
Rua Botucatu, 831, Vila Mariana	10.425.646,98	11.794.536,54	Em concessão administrativa de uso por 50 anos para a UNIFESP; nos termos da Lei n 13.501, de 08 janeiro de 2003.
Rua do Gasômetro x R. Maria Domitila	92.429.472,45	103.563.296,12	Imóvel cedido e em processo de desapropriação judicial pelo Governo do Estado de São Paulo n.0004824-28.2009.8.26.0053
Loteamento denominado "Terminal de Cargas Fernão Dias"	27.099.558,51	18.188.354,85	Imóvel da Quadra 8 – Com Ação de Reintegração de Posse e Ação de Desapropriação proposta pela COHAB. Quadras 11, 12 e 13 – Ocupadas irregularmente, com Ação de Interdito Proibitório proposta pela SP Urbanismo.
Rua Caravelas, 441	48.332.945,94	50.906.768,05	Ocupado pelo Governo do Estado de São Paulo (Hospital Dante Pazzanese) com ação de reintegração de posse, ação de despejo e ação de cobrança propostas.
Rua Araguaia, sn - Mooca	3.910.156,26	3.951.757,38	Ocupado por praça, contudo há estudos em andamento para utilização do imóvel para compensação de valores com os AFACs
Rua Araguaia, sn x Rua Padre Vieira, Mooca	4.664.063,38	4.713.685,51	Ocupado por praça, contudo há estudos em andamento para utilização do imóvel para compensação de valores com os AFACs
Rua Azevedo Junior, esq Rua da Figueira - Centro.	3.045.826,00	3.067.752,04	Ocupado por praça, contudo há estudos em andamento para utilização do imóvel para compensação de valores com os AFACs
Rua Manuel Cebrian Ferre, sn - Vila Mariana	63.413,46	65.217,86	Ocupado por leito de rua, contudo há estudos em andamento para utilização do imóvel para compensação de valores com os AFACs
<b>TOTAL</b>	<b>331.287.546,77</b>	<b>323.476.859,26</b>	



## 11.2 Outros investimentos

		2022	2021
Participação em coligada - SP-Obras	(a)	-	-
Participações Incentivadas	(b)	<b>39.736,67</b>	39.736,67
Certidão de Potencial Construtivo (Títulos Mobiliários)	(c)	<b>4.884,81</b>	4.884,81
		<b>44.621,48</b>	44.621,48

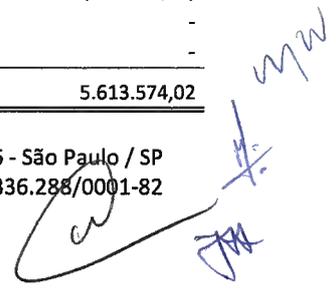
- (a) A Empresa participa em 0,89% do patrimônio líquido da empresa pública SP-Obras. o patrimônio líquido da investida constava o valor de **R\$ 6.770.722,10**, ou seja, o valor do investimento, considerando a participação no patrimônio líquido da investida, é de **R\$ 60.259,43**, entretanto não é suficiente para recomposição do valor do saldo do investimento de **R\$ 146.456,73**, reconhecido como perda em 31/12/2020, nos termos do CPC 18 item 38.
- (b) A participação em empresas incentivadas está avaliada pelo custo e refere-se às ações de empresas relativas à aquisição de planos de expansão de telefonia e destinação de parte dos impostos a participação a empresas incentivadas.
- (c) Certidão de potencial construtivo recebida em contrapartida a doação do terreno situado na Rua Pasquale Gallupi. A certidão está registrada pelo custo histórico do terreno, pois só é possível estimar o valor de realização quando for vinculada há uma região específica.

## 12. Imobilizado

Descrição	Vida útil em anos	Custo ou avaliação	Depreciação acumulada	2022	2021
				Líquido	Líquido
Imóveis em uso	25	7.905.499,99	(4.432.984,43)	<b>3.472.515,56</b>	3.789.157,28
Benfeitorias em imóveis	20	1.746.769,80	(601.612,08)	<b>1.145.157,72</b>	1.232.496,12
Imobilizado em andamento	-	-	-	-	-
Móveis e Utensílios	10	802.201,44	(487.962,10)	<b>314.239,34</b>	306.742,80
Equipamentos de Informática	05	1.766.948,46	(1.399.491,19)	<b>367.457,27</b>	285.177,82
Máquinas e equipamentos	10	301.500,00	(301.500,00)	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Instalações e aparelhos técnicos	-	-	-	-	-
		<b>12.522.919,69</b>	<b>(7.223.549,80)</b>	<b>5.299.369,89</b>	5.613.574,02

### Composição do saldo

	2022	2021
Saldo inicial	<b>5.613.574,02</b>	5.884.807,41
Adições	<b>270.887,00</b>	287.336,00
Depreciação	<b>(585.091,13)</b>	(558.569,39)
Baixas de bens móveis	-	-
Baixas de depreciação	-	-
Saldo final	<b>5.299.369,89</b>	5.613.574,02



**(a) Revisão de vida útil:**

Os métodos de depreciação, vidas úteis e valores residuais estimados foram revisados e foi identificada a necessidade de alteração quanto às taxas de depreciação do grupo móveis e utensílios;

**(b) Baixas de bens móveis:**

Foram baixados e descartados os bens móveis considerados como sucateados e inservíveis;

**(c) Os ativos imobilizados são depreciados pelo método linear e não possuem valores residuais;**

**(d) Valor recuperável dos ativos imobilizados:**

Todos os itens que compõem o ativo imobilizado são utilizados, mesmo que indiretamente, para geração dos fluxos de caixa futuros da Empresa. Esses ativos (imóveis e móveis) agrupados compõem uma unidade geradora de caixa. O valor contábil da unidade geradora de caixa em 31/12/2022 é composto por:

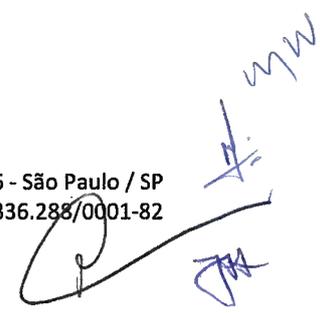
	Custo	Depreciação Acumulada	Valor Contábil
Imobilizado – Imóveis	9.652.269,79	(5.034.596,51)	4.617.673,28
Imobilizado – Bens móveis	2.870.649,90	(2.188.953,29)	681.696,61
<b>Total</b>	<b>12.522.919,69</b>	<b>(7.223.549,80)</b>	<b>5.299.369,89</b>

O valor recuperável de um ativo é o maior valor entre o valor justo líquido de despesas de venda ou o valor em uso da UGC ou do ativo, individualmente, integrante da UGC. O valor recuperável individual de um ativo integrante de uma UGC é relevante quando o valor justo líquido de despesas de venda do ativo for maior que seu valor contábil ou de toda UGC.

Considerando que não é possível fazer uma estimativa confiável do valor justo líquido de despesas de venda ou do valor em uso dos bens móveis integrantes da UGC, no estado que se encontram, em uma transação ordenada em mercado ativo, a Entidade optou por estimar o valor recuperável do bem imóvel, pois possui mercado ativo e pode ser testado com confiabilidade. O imóvel integrante da unidade geradora de caixa foi avaliado, pela empresa INSPECT AMBIENTAL LTDA, apurou-se:

Valor recuperável do imóvel integrante da Unidade Geradora de Caixa

Valor de avaliação do imóvel	17.684.091,29
(-) Saldo Contábil	(4.617.673,28)
Base de cálculo para tributos	13.066.418,01
Custos da Venda	
(-) IR sobre resultado na venda	(3.266.604,50)
(-) CSL sobre resultado na realização	(1.175.977,62)
(+) Compensação com prejuízos fiscais	979.981,35
(+) Compensação de base negativa	352.793,29
Custos líquidos da venda	(3.109.807,49)
Valor de avaliação do imóvel	17.684.091,29
(-) Custos da Venda	(3.109.807,49)
<b>Resultado Líquido de Realização</b>	<b>14.574.283,80</b>



Considerando o valor recuperável líquido do imóvel integrante da UGC (R\$ 14.574.283,80 em 2022) é superior ao valor contábil de todos os ativos em conjunto da mesma UGC (R\$ 5.299.369,89 em 2022) não há necessidade de constituição de provisão para perda ao valor recuperável dos ativos imobilizados.

### 13. Intangível

	Vida útil em anos	2022	2021
Custo		2.053.129,78	1.198.990,38
Amortizações	01-05	(834.310,14)	(818.548,50)
		<b>1.218.819,64</b>	<b>380.441,88</b>
<u>Composição do saldo</u>			
Saldo inicial		380.441,88	-
Amortizações		15.761,64	-
Aquisição		854.139,4	380.441,88
Saldo final		<b>1.218.819,64</b>	<b>380.441,88</b>

O ativo intangível é composto unicamente por direito de uso de licença de software. A vida útil estimada é entre 01 e 05 anos. A amortização é feita pelo método linear e os bens não possuem valores residuais.

**(b) Valor recuperável dos ativos intangíveis:**

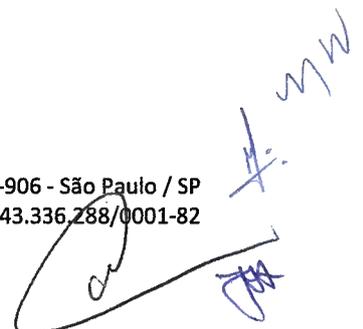
O ativo intangível tem seu valor recuperável analisado, no mínimo, na revisão de 2022 não foi identificada a necessidade de baixa de ativos por obsolescência ou falta de uso, de longa data, e não foram identificadas a necessidade de constituição de provisão para redução ao valor de recuperável dos ativos intangíveis remanescentes;

**(b) Revisão de vida útil:**

Os métodos de depreciação, vidas úteis e valores residuais são revisados a cada data do balanço e ajustados quando necessário, não foram identificadas evidências para alterações neste exercício.

### 14. Fornecedores

	2022	2021
Fornecedores	2.903.306,16	820.932,82
Fornecedores com acordos a pagar	-	-
	<b>2.903.306,16</b>	<b>820.932,82</b>



## 15. Obrigações fiscais

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Tributos retidos de terceiros	<b>63.656,26</b>	17.062,02
Tributos sobre o faturamento	<b>410.455,70</b>	894.029,43
Tributos sobre o lucro (a)	-	-
	<b><u>474.111,96</u></b>	<u>911.091,45</u>

(a) A empresa não obteve lucro fiscal em 2022, portanto não houve compensação de 30% com prejuízos fiscais acumulados de períodos anteriores.

## 16. Obrigações trabalhistas

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Salários, encargos e outras obrigações	<b>1.380.905,86</b>	1.073.581,19
Provisão para férias de Empregados	<b>2.663.810,98</b>	2.054.698,53
Provisão para recesso de Diretoria	<b>171.356,41</b>	104.158,33
	<b><u>4.216.073,25</u></b>	<u>3.232.438,05</u>

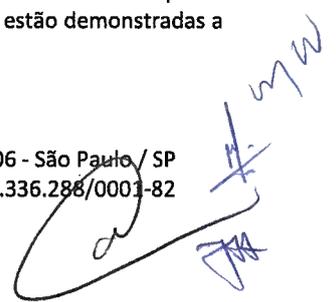
## 17. Outras obrigações

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cauções de Terceiros	(a)	<b>145.617,72</b>	132.104,74
Créditos de Operações Urbanas	(b)	<b>2.233.715,63</b>	2.036.013,92
		<b><u>2.379.333,35</u></b>	<u>2.168.118,66</u>

- (a) Depósitos de terceiros realizados em garantia, exigidos em instrumentos contratuais relativos ao fornecimento de serviços;
- (b) Referem-se aos recursos da Operação Urbana Centro que estão na posse da Empresa em cumprimento à legislação municipal. São registrados de forma segregada dos recursos próprios da Empresa para identificação dos valores que a Empresa teria que devolver à PMSP (titular dos recursos) na data do balanço.

## 18. Provisões judiciais

A Entidade é parte em diversas ações judiciais e reconhece as provisões de acordo com os critérios de reconhecimento e mensuração estabelecidos na nota explicativa 4.6. A classificação, o prazo e as estimativas dependem do andamento dos processos e são estimadas pela Gerência Jurídica. As ações classificadas com perda provável, ou seja, que se espera que saídas de recursos serão requeridas para sua liquidação estão demonstradas a seguir:



### 18.1 Ações classificadas com perda provável

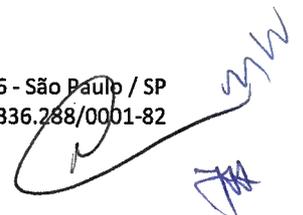
		2022	2021
Ações trabalhistas	(a)	<b>8.188.817,58</b>	1.858.619,94
Ações cíveis e civis públicas	(b)	<b>55.488.135,13</b>	47.753.273,95
Indenizações Judiciais (precatórios)	(c)	<b>1.899.426,72</b>	-
		<b>65.576.379,43</b>	49.611.893,89
Circulante		<b>2.189.250,21</b>	-
Não circulante		<b>63.387.129,22</b>	49.611.893,89

- (a) Ações trabalhistas - oriundas, em sua maioria, dos pedidos de empregados e de terceirizados, esses em decorrência da responsabilidade subsidiária, quanto à reintegração às funções e pagamentos de verbas rescisórias. Para alguns processos trabalhistas foram requeridos depósitos recursais, judiciais ou penhoras. Esses valores são registrados no ativo e baixados quando retornam à Empresa ou quando são deduzidos do valor a pagar ao reclamante na liquidação da sentença;
- (b) Ações cíveis - oriundas, em sua maioria, de pedidos de indenização por danos decorrentes de execução de obras e descumprimento de obrigações contratual;
- (a) Precatórios do Regime Especial de Natureza alimentar e de outras espécies em virtude de sentença judicial desfavorável à empresa, incluída em ordem cronológica e atualizado monetariamente;

#### Movimentação de provisões judiciais no exercício

<b>Saldo inicial</b>	<b>49.611.893,89</b>
Adições	15.964.485,54
Pagamentos	-
Baixas e reversões	-
<b>Saldo final</b>	<b>65.576.379,43</b>

O cronograma de desembolso foi estimado pela Gerência Jurídica considerando as sentenças judiciais desfavoráveis à Empresa. Contudo, tendo em vista as variáveis que estão sujeitas às ações judiciais, principalmente, em relação ao andamento dos processos constitui tarefa com alto grau de incerteza precisar o período exato de realização das provisões, logo, há possibilidade que as tais saídas de caixa não sejam requeridas, em parte ou no todo, em até um ano. As ações ora consideradas no Curto e Longo Prazos no relatório de 2021, sofreram alterações **Baixas e Reversões**, em razão do entendimento da gerência jurídica à época que pelo caráter de dependência da empresa, a satisfação das obrigações se daria pelo regime de precatório, observando-se a ordem cronológica para pagamento com recursos provenientes do Tesouro Municipal. Ainda, conforme o entendimento da Gerência Jurídica, após quitação com recursos do Tesouro Municipal esta empresa não seria demandada a ressarcir os cofres da Prefeitura Municipal de São Paulo.



Já no relatório de 2022 algumas das **Baixas/Reversões** oriundas de ações, cujas obrigações se daria pelo regime de precatório, ocorridas em 2021, foram estornadas e reconhecidas no Balanço patrimonial, tendo em vista que, após esclarecimentos obtidos da Secretaria Municipal da Fazenda -SF e da Procuradoria Geral do Município - PGM, a SP Urbanismo será instada a ressarcir os cofres da Prefeitura Municipal de São Paulo, após esta efetuar a quitação do precatório daquela, razão pela qual foi reconhecido no passivo Indenizações Judiciais (precatórios) com valor de R\$ **1.899.426,72** atualizado em 31/12/2022.

## 18.2 Ações classificadas com perda possível

A Entidade é parte em ações judiciais de natureza, principalmente, trabalhista e cível, classificadas como possíveis das quais não se espera, até o fechamento dessas Demonstrações Financeiras, que saídas de recursos serão requeridas ou que o montante da obrigação possa ser mensurado com suficiente confiabilidade, estão demonstradas a seguir:

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ações trabalhistas	(a)	<b>287.263,73</b>	<b>5.688.564,57</b>
Ações cíveis e civis públicas	(b)	<b>7.792.076,10</b>	<b>12.224.153,65</b>
		<b>8.079.339,83</b>	<b>17.912.718,22</b>

- (a) Ações trabalhistas - oriundas dos pedidos de ex-empregados comissionados, demitidos sem justa causa, e de terceirizados, esses em decorrência da responsabilidade subsidiária, para o pagamento de verbas rescisórias;
- (b) Ações cíveis - referem-se às ações indenizatórias por danos morais, decorrentes de descumprimento de obrigações contratuais e desapropriação de imóveis.

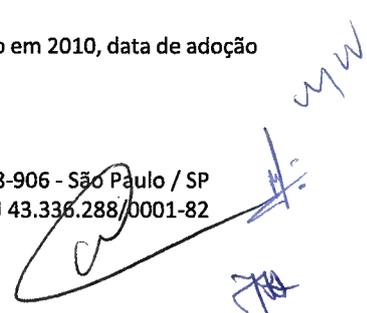
## 18.3 Ações judiciais em que a Entidade atua como autora

A Entidade é autora em uma série de ações judiciais de natureza cível, em sua maioria, pedido de indenização e reintegração de posse. As ações judiciais classificadas com ganho provável, que se espera entrada de recursos à Entidade, no curto e longo prazo totaliza o montante de R\$ 114.205.218,20 e as ações judiciais classificadas com ganho possível totalizam o montante de R\$ 7.588.452,04, em 2022. O acréscimo no valor estimado ocorreu pela atualização monetária e inclusão de novas ações.

Tendo em vista as incertezas inerentes quanto ao recebimento desses recursos, principalmente em função do andamento dos processos, a Empresa optou pela contabilização da receita oriunda dessas ações no momento do seu recebimento.

## 19. Imposto de renda e contribuição social diferidos

- (a) Tributos diferidos (IR - 25% e CSLL - 9%) apurados sobre a diferença do valor justo e o custo fiscal das propriedades para investimento na data do fechamento do balanço;
- (b) Tributos diferidos (IR - 25% e CSLL - 9%) apurados sobre a diferença do custo atribuído em 2010, data de adoção dos CPCs na Empresa, e o custo fiscal aos imóveis utilizados na operação;



## 20. Capital Social

	2022	2021
Capital social	<b>245.663.027,00</b>	<b>245.663.027,00</b>

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA				
Sócia	Número de quotas	Percentual de Participação	Capital subscrito (R\$)	Capital Integralizado (R\$)
PMSP - CNPJ 46.392.130/0001-18	244.511.509	99,53%	R\$ 244.511.509,00	R\$ 244.511.509,00
SP - Obras - CNPJ 11.958.828.0001-73	1.151.518	0,47%	R\$ 1.151.518,00	R\$ 1.151.518,00
<b>TOTAL</b>	<b>245.663.027</b>	<b>100%</b>	<b>R\$ 245.663.027,00</b>	<b>R\$ 245.663.027,00</b>

O capital social autorizado é composto por 245.663.027 cotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00, totalmente integralizados.

## 21. Adiantamento para Futuro Aumento de Capital

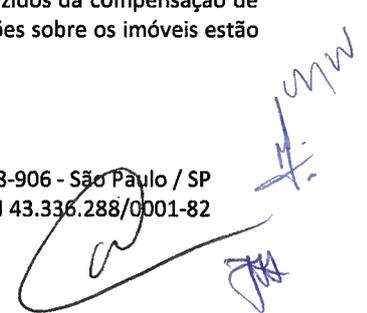
	2022	2021
Adiantamento para futuro aumento de capital	<b>50.549.734,18</b>	<b>50.549.734,18</b>

Referem-se aos valores recebidos da Controladora entre 2014 e 2018 a título de adiantamento para futuro aumento de capital. Em 2019 a Diretoria Executiva e os Conselhos Fiscal e de Administração deliberam quanto a devolução à PMSP do valor recebido em imóveis de propriedade da Empresa que já estão na posse da PMSP. Considerando a decisão dos dirigentes da Empresa o saldo de AFAC foi reclassificado do patrimônio líquido para o passivo não circulante devido tempo estimado para as tratativas administrativas quanto à desapropriação dos imóveis em referência.

## 22. Ajuste de avaliação patrimonial

	2022	2021
Custo atribuído aos bens imóveis	<b>7.808.345,55</b>	<b>7.808.345,55</b>
Depreciação acumulada s/ custo atribuído	<b>(4.432.984,43)</b>	<b>(4.116.342,71)</b>
Imposto de renda e contribuição social diferidos	<b>(1.147.623,25)</b>	<b>(1.255.281,37)</b>
	<b>2.227.737,87</b>	<b>2.436.721,47</b>

Referem-se às diferenças temporárias de tributos diferidos (IR 25% e a CSLL 9%) apurados sobre a diferença entre o custo atribuído e o custo fiscal dos bens imóveis imobilizados, na data do balanço, deduzidos da compensação de 30% com prejuízos fiscais, base negativa da CSLL e da depreciação acumulada. Informações sobre os imóveis estão descritas na nota 19 – Ativo Imobilizado.



### 23. Prejuízos acumulados

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Prejuízos acumulados	<b>4.610.057,33</b>	<b>(5.255.087,08)</b>

A empresa não obteve lucro fiscal no exercício de 2022. As variações mais significativas no resultado contábil foi a valorização da propriedade para investimento no valor de **R\$26.180.884,55**, ganho realizado com alienação de propriedade para investimento (desapropriação pela COHAB) de **R\$6.496.706,72** e, na contramão, a variação negativa das ações judiciais passivas em **R\$15.964.485,54**, conforme explicado na nota 19.1. O resultado do exercício prejuízo do exercício foi de **R\$9.656.160,81**

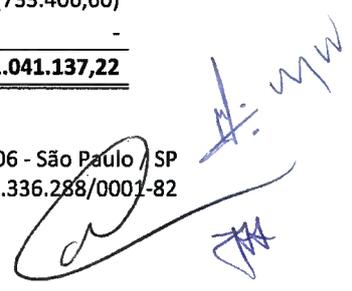
### 24. Receita Operacional

A receita operacional da Empresa é decorrente da prestação de serviços de consultoria, assessoramento em projetos relacionados à arquitetura e urbanismo à PMSP e pelo gerenciamento de Operações Urbanas conforme definido em legislação municipal. A Entidade reconhece a receita sobre a gestão das operações urbanas quando seu valor é confiavelmente mensurado, ou seja, quando o serviço é medido e aprovado pelo contratante e, quando couber, pela instituição financeira responsável pela fiscalização.

#### 24.1 Composição da receita operacional

##### Receita operacional

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Taxa de administração das operações urbanas		
Operação Urbana Água Espreada	<b>6.571.542,38</b>	884.013,49
Operação Urbana Faria Lima	<b>343.231,22</b>	2.472.077,77
Operação Urbana Centro	<b>43.465,51</b>	8.818,87
Outras Operações Urbanas	-	311.083,64
	<b>6.958.239,11</b>	3.675.993,77
Certificado de Potencial Construtivo		
Taxa sobre distribuição	-	4.768.883,15
Multa por desvinculação	<b>186.786,75</b>	1.129.732,40
	<b>186.786,75</b>	5.898.615,55
Serviços Prestados (Equipe de consultoria)		
Contrato Com SMUL	<b>7.591.658,54</b>	<b>2.199.934,50</b>
Receita operacional bruta	<b>14.736.684,40</b>	11.774.543,82
Impostos sobre serviços	<b>(1.375.731,51)</b>	(733.406,60)
Serviços cancelados	-	-
Receita operacional líquida	<b>13.360.952,89</b>	<b>11.041.137,22</b>



## 25. Custos, despesas gerais e administrativas

### 25.1 Custos dos serviços prestados

	2022	2021
Pessoal	<b>18.000.477,21</b>	16.617.685,36
Serviços de terceiros	<b>758.327,31</b>	471.073,71
Condomínios e depreciações	<b>901.701,30</b>	899.075,35
Despesas Gerais	<b>165.051,09</b>	129.691,19
	<b>19.825.556,91</b>	<b>18.117.525,61</b>

### 25.2 Despesas gerais e administrativas

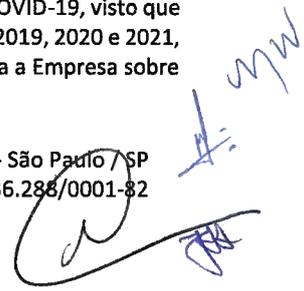
	2022	2021
Pessoal	<b>12.639.086,05</b>	10.512.420,59
Serviços de terceiros	<b>565.309,94</b>	298.003,30
Condomínios e depreciações	<b>633.132,12</b>	568.759,00
Despesas Gerais	<b>115.891,09</b>	401.416,97
Impostos e taxas	<b>611.919,02</b>	733.680,09
IMPOSTOS S/REALIZAÇÃO - VALOR JUSTO	<b>4.593.761,45</b>	-
Outros Serviços - Obras	<b>4.688.088,46</b>	-
Outras (Mobiliário Consult. Técnica)	<b>1.054.094,76</b>	535.076,84
	<b>24.901.282,89</b>	<b>13.049.356,79</b>

## 26. Receita de aluguel com propriedade de investimento

A Entidade considerou como arrendamento operacional as locações das propriedades para investimentos alugadas, avaliadas pelo valor justo. As contraprestações são reajustadas, em intervalos regulares, conforme previsão contratual e reconhecidas no resultado do exercício.

		2022	2021
Imóveis	(a)	<b>2.070.414,04</b>	1.957.129,92
Terraço	(b)	<b>245.911,80</b>	-
		<b>2.316.325,84</b>	<b>1.957.129,92</b>

- (a) Os contratos de locação vigentes em 2022 estão elencados no quadro abaixo.
- (b) Foi gerada receita de locação, de curta duração, com o terraço do Edifício Martinelli no valor de **R\$ 245.911,80**, em 2022, dando sinais de recuperação dos efeitos adversos em razão do COVID-19, visto que foram arrecadados **R\$ 122.287,07**; **R\$ 18.182,72**, **R\$ 123.739,55**, respectivamente em 2019, 2020 e 2021, evidenciados no item (a). Não incorreram gastos operacionais diretos ou indiretos para a Empresa sobre as propriedades alugadas;



**Contratos de locação vigentes em 2022**

Arrendatário	Objeto	Valor Mensal	Início / Aditamento	Vigência	Recebimentos previstos em 2022*
SMDU	Locação do 17º e 18º andares do Edifício Martinelli	110.564,73	11/08/2022	12 meses	1.326.776,76
SEHAB	Locação dos conjuntos 91A e 91B do Edifício Martinelli*	24.415,22	07/11/2022	36 meses	292.982,64
SMSUB	Locação dos conjuntos 101, parte do 103 e 104 do 10º andar do Edifício Martinelli*	26.991,57	24/01/2022	12 meses	323.898,84
SMSUB	Parte do Conjuntos 102 e 103 A do 10º andar do Edifício Martinelli*	11.222,14	19/10/2022	12 meses	134.665,68

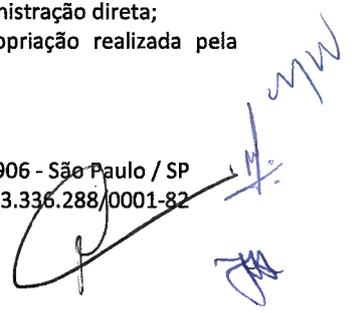
Relativamente à análise de recebimentos previstos para 2022 foram considerados:

- Fluxo para os doze meses do ano considerando as cláusulas de renovação automática;
- SMDU - valor mensal ajustado a partir de agosto/2022 no valor de R\$ 110.564,73;
- SEHAB – valor mensal ajustado a partir de novembro/2022 no valor de R\$ 24.415,22;
- SMSUB - valor mensal ajustado a partir de janeiro/2022 no valor de R\$ 26.991,57;
- SMSUB – Inclusão de aluguel novo a partir de outubro/2022 no valor de R\$ 11.222,14.

**27. Outras receitas e despesas operacionais**

		2022	2021
Dividendos	(a)	<b>88.042,76</b>	-
Juros s/ capital próprio	(b)	<b>361,35</b>	896,55
Recuperação de despesa de exercício anterior	(c)	<b>4.295.376,28</b>	5.982.258,66
Indenizações judiciais	(d)	-	534.096,13
Outras receitas	(e)	<b>635,88</b>	25.510,38
Despesas de períodos anteriores	(f)	<b>(144.847,40)</b>	(25.738,00)
Despesas com ações judiciais	(g)	<b>(6.323,26)</b>	(40.629,91)
Indenizações Judiciais - Sentenças	(h)	<b>(1.750.797,83)</b>	-
Outras despesas	(i)	<b>(7.361,35)</b>	(6.672,75)
Subvenção Econômica	(j)	<b>13.976.106,36</b>	11.333.967,00
		<b>16.451.192,79</b>	<b>17.803.688,06</b>

- (a) Referente recebimento dos dividendos de 2019 pagos pela empresa São Paulo Obras no exercício de 2022, em 10 (dez) parcelas mensais;
- (b) Recebimento de juros s/ capital próprio pagos pela empresa TIM S/A
- (c) Recebimento valor de ressarcimento pela cessão de funcionários a órgãos da administração direta;
- (d) Indenização judicial oriunda de processo judicial de 1997 acerca de desapropriação realizada pela Departamento de Estrada e Rodagem - DER;



- (e) Ressarcimento de cópias do processo, taxa de atestado de desempenho (Contrato) descontos obtidos, receita de comissão sobre empréstimo consignado sobre folha de pagamento;
- (f) Tributos de períodos anteriores em virtude pedido de compensação PERDCOMP referente ao exercício de 2009 indeferido pela Receita Federal;
- (g) Despesas com custas judiciais;
- (h) Precatórios do Regime Especial de Natureza alimentar e de outras espécies em virtude de sentença judicial desfavorável à empresa, incluída em ordem cronológica;
- (i) Pensão vitalícia e aquisição de vale transporte;
- (j) Repasse de recursos da PMSP para pagamento de despesa com pessoal, nos termos da Lei 101/2000- R\$ **11.373.000,00** e Referente registro como repasse de recursos do FUNDURB para pagamentos de serviços e obras executados por contrato entre a SP-Urbanismo e as empresas prestadoras, cujo pagamento ocorreu por meio de execução de Nota de Reserva por transferência para pagamento de despesa contratual **R\$2.603.106,36**.

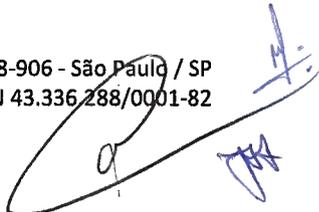
## 28. Resultado financeiro

	2022	2021
<b>Receitas financeiras</b>		
Rendimentos de aplicações financeiras	<b>3.140.336,78</b>	<b>786.324,88</b>
Atualizações monetárias ativas	<b>184.488,59</b>	<b>95.011,14</b>
	<b>3.3248.25,37</b>	<b>881.336,02</b>
<b>Despesas financeiras</b>		
Atualizações monetárias passivas	<b>(155.784,37)</b>	<b>(21.446,46)</b>
Juros e multas moratórias	<b>(196.881,89)</b>	<b>(130,91)</b>
Tributos sobre rendimentos financeiros	<b>(209.004,74)</b>	<b>(41.003,05)</b>
Outras despesas financeiras	<b>(225,43)</b>	<b>(3.756,12)</b>
	<b>(561.896,43)</b>	<b>(66.336,54)</b>
	<b>2.762.928,94</b>	<b>814.999,48</b>

## 29. Outras receitas e despesas

	2022	2021
Resultado c/ avaliação das propriedades para investimento (a)	<b>26.180.884,55</b>	<b>14.302.748,44</b>
Perda com bens móveis e investimentos (b)	-	-
	<b>26.180.884,55</b>	<b>14.302.748,44</b>

- (a) Resultado com a avaliação realizada pela Empresa INSPECT AMBIENTAL LTDA para levantamento do valor de mercado das propriedades para investimento em dezembro/2022;


### 30. Partes relacionadas

#### 30.1 Remuneração do pessoal-chave da Administração

	2022	2021
Diretores	1.714.270,10	1.360.261,67
Conselheiros	658.596,34	672.848,13
	<b>2.372.866,44</b>	<b>2.033.109,80</b>

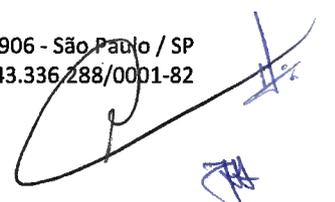
#### 30.2 Saldos com a Controladora

	2022	2021
<b>Contas a receber</b>		
<u>Circulante</u>		
Clientes a Receber	780.964,87	919.914,64
Contas a Receber	5.793.718,37	6.360.950,96
Aluguéis de imóveis	52.689,57	183.943,61
Despesas reembolsáveis	-	-
	<b>6.627.372,81</b>	<b>7.464.809,21</b>
<u>Não Circulante</u>		
Serviços a receber	125.848,07	125.848,07
Provisão para perda por redução ao valor recuperável de contas a receber	-125.848,07	-125.848,07
	-	-

#### 30.3 Equivalência Patrimonial

	2022	2021	Efeito no resultado de 2022
Participação em coligada - SP Obras	-	-	-

A Empresa participa em 0,89% sobre o patrimônio líquido da empresa pública SP-Obras. Em 2022 houve recebimento de dividendos no valor de **R\$ 62.540,70**, referente ao exercício de 2019, em 10 (dez) parcelas de **R\$ 6.254,70**. Em 31/12/2022 o patrimônio líquido da investida constava o valor de R\$ 6.770.722,10, ou seja, o valor do investimento, considerando a participação no patrimônio líquido da investida, é de **R\$ 60.259,43**, entretanto não é suficiente para recomposição do valor do saldo do investimento de R\$ 146.456,73, reconhecido como perda em 31/12/2020, nos termos do CPC 18 item 38.



## **31. BENEFÍCIOS**

### **31.1 Benefícios aos empregados**

Auxílio Alimentação - benefício concedido com a participação do empregado de 0% a 15%, variável em decorrência do salário do empregado. Exclusivamente no mês de dezembro, a empresa concede a título de bonificação, um crédito adicional, no mesmo valor mensal praticado, a todos os empregados que usufruírem o benefício de vale alimentação.

Auxílio Refeição - benefício concedido com a participação do empregado de 0% a 15% sobre a variável em decorrência do salário do empregado. Será concedido mais 1 (um) crédito de 1 (uma) refeição/dia quando o funcionário fizer 2,5 (duas e meia) horas extras previamente autorizadas.

Assistência Médica e Odontológica –reembolso total ou parcial do plano de saúde de acordo com a faixa salarial do Empregado.

Biênio – 2% (dois por cento) sobre o salário vigente do mês do aniversário de empresa.

Auxílio Creche – reembolso integral à empregada-mãe para usufruto de creche/berçário pelo dependente até completar 6 (seis) meses de idade. Acrescido a esse benefício pagamento de 1 (um) salário mínimo por dependente de empregado que tenham de 6 (seis) meses a 11 (onze) meses e 29 (vinte nove) dias que estiverem matriculados em creches, escolas ou instituições similares.

Auxílio Filho Excepcional – 3 (três) salários mínimos ao empregado que tem filho excepcional desde que suportado por relatório médico.

Auxílio Pós-Natalício – 1 (um) salário mínimo por dependente de 0 (zero) a 6 (seis) meses de idade. (Não houve pagamento).

Auxílio Educação – Custeio de parte ou todo de cursos de graduação, extensão universitária, pós graduação *latu-sensu* (especialização) e *stricto-sensu* (mestrado e doutorado), para empregados com no mínimo, 2 (dois) na empresa.

Auxílio Funeral – Até 6 (seis) salários mínimos vigentes a título de reembolso de despesas com o falecimento de pais ou filhos e aos dependentes desde que declarados à Receita Federal ou INSS.

Seguro de Vida e Acidentes Pessoais –para os empregados que optarem expressamente pelo benefício e contribuírem com 20% da taxa cobrada pela seguradora.

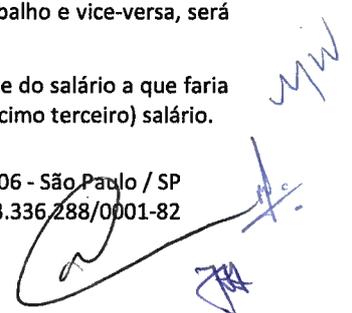
Licença Maternidade Estendida – de 60 (sessenta) dias à empregada gestante, sem prejuízo dos salários. Logo, considerando a licença normal e a licença estendida a empregada gestante fará jus a 180 (cento e oitenta) dias.

Licença Paternidade Estendida - de 15 (quinze) dias, aos empregados que tiverem filhos, sem prejuízo dos salários. Logo, considerando a licença normal e a licença estendida o empregado fará jus a 20 (vinte) dias.

Abono Por Aposentadoria – O empregado aposentado com 2 (dois) anos ou mais de serviços contínuos na empresa, em razão de seu desligamento definitivo a importância de 2 (dois) salários nominais equivalentes ao seu último salário, sem prejuízo dos benefícios já praticados.

Ajuda de Custo transporte Intermunicipal – aos empregados que residirem fora da região metropolitana da grande São Paulo e utilizarem ônibus fretado ou de linha regular para deslocamento residência-trabalho e vice-versa, será pago o valor que exceder aos 6% (seis por cento) do salário base.

Complementação de Auxílio Previdenciário – por acidente de trabalho ou doença até o limite do salário a que faria jus se estivesse em atividade, pelo período de 180 dias, sendo que a garantia inclui o 13º (décimo terceiro) salário.



Adiantamento do 13º salário – será pago 50% (cinquenta por cento) do décimo terceiro salário ao empregado que gozar férias nos meses de janeiro a outubro, desde que solicitado pelo empregado.

Benefício após o falecimento do empregado – 12 (doze) meses de auxílio alimentação e assistência odontológica e 6 (seis) meses de assistência médica aos dependentes do empregado falecido, desde que esse empregado não esteja afastado de suas funções sem remuneração por mais de 180 (cento e oitenta) dias. Os valores pagos estão inseridos nos respectivos benefícios.

Assistência Jurídica – Não se tratando de inquérito administrativo, sindicância ou conflitos de interesses com a empresa, o corpo jurídico da Entidade prestará assistência jurídica gratuita aos empregados que dele necessitarem, em razão de fatos ocorridos no exercício de atividade profissional, desde que o empregado esteja a serviço da empresa.

Abono de Ausência - até 2 (duas) faltas por ano, mediante comprovante fornecido pelo profissional de assistência média, odontológica e hospitalar, sem prejuízo das férias, para o acompanhamento de dependente.

Abono Assiduidade e Pontualidade – até 2 (duas) faltas anuais, sem necessidade de apresentação de justificativa, mediante prévia notificação e anuência do superior hierárquico.

Ausências por Motivos de Força Maior – abono por motivos de força maior, cabendo à Chefia da área abonar os atrasos, saídas antecipadas ou faltas decorrentes de: catástrofes, graves perturbações da ordem pública, enchentes, paralisações totais e parciais dos meios de transportes.

Saída Antecipada para Estudante – 1 (uma) hora nos dias de prova para os empregados estudantes, desde que antecipadamente solicitada e posteriormente comprovada por documentação oficial do estabelecimento de ensino.

Atrasos – 60 (sessenta) minutos acumulados durante o mês.

Período de Amamentação – redução de sua jornada de trabalho em 2 (duas) horas por dia, durante 180 (cento e oitenta) dias contados do nascimento do filho, acordados com o seu superior imediato.

Licença com Vencimentos – poderá ser concedida licença remunerada por motivos de doença de dependentes ou para viagem de estudos ou aperfeiçoamento profissional compatíveis com as atividades do cargo.

Licença sem Vencimentos - poderá ser concedida licença não remunerada aos empregados, desde que solicitada por escrito e devidamente justificada. Até o 30º (trigésimo) dia de afastamento não haverá prejuízo de nenhum dos benefícios.

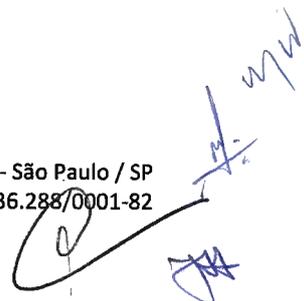
## **31.2 Benefícios ao pessoal chave da administração**

Os Diretores além de remuneração mensal fazem jus a:

- Bonificação anual de 2,5 (dois e meio) salários
- Recesso remunerado de 30 dias, contínuos ou não, a cada 12 (doze) meses trabalhados
- Reembolso de assistência médica conforme previsto na tabela integrante do Acordo Coletivo vigente a partir de 28/09/2020.

## **32. Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros**

### **32.1 Gerenciamento de riscos**



Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em reais)

A Entidade mantém operações com instrumentos financeiros não derivativos. Considerando a natureza de suas atividades não realiza operações de caráter especulativo ou mantém instrumentos financeiros de alto risco. Os valores dos instrumentos financeiros ativos, constantes nas Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2022, foram determinados de acordo com os critérios e as práticas contábeis divulgadas em notas explicativas específicas. A Entidade apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

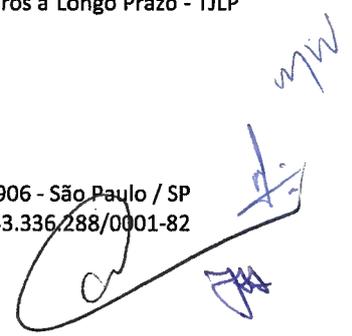
#### **Risco de crédito**

Decorre da possibilidade da Entidade sofrer perdas decorrentes de inadimplência de seus clientes ou de instituições financeiras depositárias de recursos e de investimentos financeiros. Para mitigar esses riscos os investimentos são realizados em instituições financeiras públicas consolidadas no mercado e em carteiras expostas a risco mínimo. Considerando que a Entidade foi constituída para prestação de serviços exclusiva ao seu Controlador o risco de crédito de clientes também é minimizado.

Estão expostos aos riscos de créditos os equivalentes de caixa, saldo a receber de clientes oriundos de obrigações contratuais, saldos com partes relacionadas e outras contas a receber. A exposição máxima do risco do crédito dos ativos financeiros na data do balanço representa:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b><u>Circulante</u></b>		
Caixa e equivalentes de caixa	<b>37.644.482,11</b>	<b>20.876.081,96</b>
Contas a receber de clientes	<b>5.793.718,37</b>	<b>6.051.939,01</b>
Outras contas a receber	<b>833.654,44</b>	<b>1.412.870,20</b>
	<b>44.271.854,92</b>	<b>28.340.891,17</b>
<b><u>Não circulante</u></b>		
Contas a receber de clientes	<b>125.848,07</b>	<b>125.848,07</b>
Outras contas a e receber	<b>166.757,89</b>	<b>291.826,21</b>
	<b>292.605,96</b>	<b>417.674,28</b>
<b>Total</b>	<b>44.564.460,88</b>	<b>28.758.565,45</b>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b><u>Análise de vencimento (Agim List)</u></b>		
A vencer em até 90 dias	44.178.053,68	28.247.089,93
A vencer entre 91 e 180 dias	31.267,08	31.267,08
A vencer entre 181 a 270 dias	31.267,08	31.267,08
A vencer entre 271 e 360 dias	31.267,08	31.267,08
A vencer a partir de 361 dias	166.757,89	417.674,28
Vencidos (Difícil Recebimento)	125.848,07	-
	<b>44.564.460,88</b>	<b>28.758.565,45</b>

- Os acordos a receber foram atualizados considerando a previsão contratual e a Taxa de Juros a Longo Prazo - TJLP estimada, mensalmente;



**Perdas por redução no valor recuperável de contas a receber**

A Entidade avalia a necessidade da provisão de perdas com créditos esperadas através de análise individual do crédito. Em 2022 foram consideradas como evidências objetivas para possíveis perdas de créditos os litígios judiciais e questionamentos por parte do contratante quanto ao valor e/ou natureza do serviço prestado, que poderá culminar em glosa futura. A "Provisão para perda por redução ao valor recuperável de contas a receber" é apresentada na demonstração do resultado como despesa, pela constituição, ou como reversão, por ocasião da baixa ou recuperação dos créditos. A baixa ocorre pelo recebimento ou quando não existir expectativa de recuperação dos valores provisionados considerando as características individuais de cada título.

Foram consideradas perdas por redução ao valor recuperável os seguintes créditos:

	<b>2022</b>
Contas a receber de clientes	125.848,07
Vencidos Acima de 360 dias	125.848,07

O movimento de provisão para perdas esperados de créditos durante o exercício foi o seguinte:

	<b>2022</b>
Saldo inicial	125.848,07
Baixas	-
Saldo final	125.848,07

**Risco de mercado**

Decorre da possibilidade do valor justo ou os fluxos de caixa futuros de instrumento financeiro oscilem devido a mudanças nos preços de mercado. O risco de mercado compreende os seguintes tipos de riscos: (i) Risco de taxa de juros; (ii) Risco de taxa de câmbio; (iii) Risco operacional.

**(a) Risco de taxa de juros**

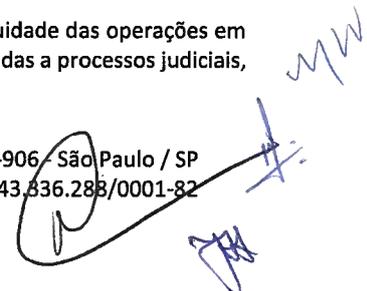
Decorre da possibilidade de a Entidade sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. O equivalente de caixa da Entidade está basicamente aplicado em fundos de investimentos lastreados especialmente em títulos públicos vinculados à taxa SELIC, logo, está sujeito à uma variação desta taxa. Os demais instrumentos financeiros não estão sujeitos significativamente ao risco de taxa de juros.

**(ii) Risco de taxa de câmbio**

Decorre da possibilidade de oscilações das taxas de câmbio das moedas estrangeiras afetar os seus ativos e passivos financeiros e/ou as suas transações operacionais. A Entidade não possui ativos ou passivos expostos à variação cambial, bem como o seu resultado não está sujeito à variação cambial.

**(iii) Risco operacional**

Riscos operacionais surgem de todas as operações da Entidade. É o risco de descontinuidade das operações em razão de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos judiciais,



pessoal, tecnologia e infraestrutura da Entidade e de fatores externos, como riscos de crédito, mercado e liquidez, assim como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial. A alta administração é responsável pelo desenvolvimento e implementação de controles para tratar e minimizar riscos operacionais.

**Risco de liquidez**

Decorre do risco da Entidade 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.

**Outras Informações:**

- Do total a pagar aos fornecedores o montante de **R\$ 85.170,30** estava vencido em 31 de dezembro de 2022, contudo, não é possível realizar o pagamento aos fornecedores, pois se encontram inscritos no Cadastro de Devedores da PMSP ou não apresentaram documentação exigida em contrato para liberação do pagamento. Os valores foram considerados com prazo de vencimento inferior a 90 dias tendo em vista que os credores poderão regularizar sua situação e requerer os pagamentos dentro desse prazo ou menos;

- As obrigações trabalhistas compreendem a previsão de férias com base nas saídas dos últimos dois anos;  
- As obrigações com prazos de vencimento indefinidos, em sua maioria, cauções de contratos, foram consideradas com prazo para pagamento superior a 361 dias;

- Os acordos a receber foram atualizados considerando a previsão contratual e Taxa de Juros a Longo Prazo - TJLP estimada, mensalmente;

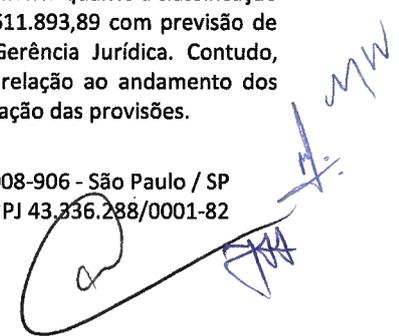
- Os acordos a pagar foram atualizados considerando previsão contratual e projeção da Taxa básica de juros do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC);

**32.2 Gestão de capital**

Os indicadores de capital circulante, excluindo os recursos e obrigações de terceiros em nome da Empresa, em 31 de dezembro de 2022, estão abaixo apresentados:

	2022	2021
Ativo circulante (inclusive contas vinculadas)	<b>52.657.318,80</b>	<b>36.395.144,29</b>
Passivo circulante	<b>(12.162.534,51)</b>	<b>(7.132.580,98)</b>
Capital circulante líquido	<b>40.494.784,29</b>	<b>29.262.563,31</b>
Índice de liquidez corrente	<b>4,33</b>	<b>5,1</b>

A variação mais significativa no passivo circulante ocorreu devido a mudança de entendimento quanto à classificação de desembolso das ações judiciais. Em 2021 estava registrado o montante de R\$ 49.611.893,89 com previsão de exigibilidade a longo prazo, cujo cronograma de desembolso foi estimado pela Gerência Jurídica. Contudo, considerando as variáveis que estão sujeitas às ações judiciais, principalmente, em relação ao andamento dos processos, constitui tarefa com alto grau de incerteza precisar o período exato de realização das provisões.



Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em reais)

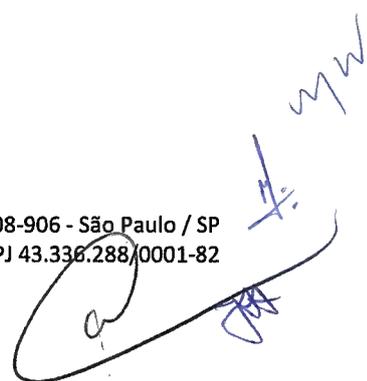
Em 2021 não havia nenhuma ação trabalhista ou cível registrada com exigibilidade a curto prazo, porque, em razão da dependência da empresa a partir de 2020, o entendimento da gerência jurídica à época seria que a satisfação das obrigações se daria pelo regime de precatório, observando-se a ordem cronológica para pagamento com recursos provenientes do Tesouro Municipal e, após quitação pelo Tesouro Municipal, esta empresa não seria demandada a ressarcir os cofres da Prefeitura Municipal de São Paulo, ou seja, ações em andamento, cujo montante considerados prováveis em 31/12/2022 de R\$ 49.611.893,89 (Ações trabalhistas: R\$ 1.858.619,94; e Ações cíveis e civis públicas: 47.753.273,95), passaram para exigíveis a longo prazo, .

No exercício de 2022 algumas das **Baixas/Reversões** oriundas de ações, cujas obrigações se daria pelo regime de precatório, ocorridas em 2021, foram estornadas e reconhecidas no Balanço patrimonial, tendo em vista que, após esclarecimentos obtidos da Secretaria Municipal da Fazenda -SF e da Procuradoria Geral do Município - PGM, a SP Urbanismo será instada a ressarcir os cofres da Prefeitura Municipal de São Paulo, após esta efetuar a quitação dos precatórios daquela, razão pela qual foi reconhecido no passivo Indenizações Judiciais (precatórios) com valor de **R\$ 1.899.426,72** atualizado em 31/12/2022, bem como provisão para provisões para: a) riscos cíveis a curto prazo **R\$ 1.692.703,04**; b) riscos cíveis a longo prazo **R\$ 6.042.158,14**; c) riscos trabalhistas a curto prazo **R\$ 496.547,17**; e d) riscos trabalhistas longo prazo **R\$ 5.833.650,47**. Total geral de **R\$ 65.576.379,43**.

A Administração ensejou esforços quanto à otimização das atividades operacionais, principalmente, quanto à distribuição de CEPAC no âmbito da operação Urbana Água Espreada, no entanto a arrecadação de recursos desse item não foi realizada conforme previsão inicial.

A variação positiva do caixa líquido ocorreu em razão do recebimento do valor referente a desapropriação dos terrenos no "Terminal Fernão Dias".

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades operacionais	<b>(16.125.251,93)</b>	<b>(11.585.640,16)</b>
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de investimento	-	-
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de financiamento	-	-
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	<b>(16.125.251,93)</b>	<b>(11.585.640,16)</b>



### 32.3 Índices da Estrutura de capital

<b>ESTRUTURA DE CAPITAIS</b>		<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Participação de Capitais de Terceiros</b>	Passivo Circulante + Passivo Não Circulante	<b>0,89</b>	<b>0,83</b>
	Patrimônio Líquido		
<b>Imobilização do Patrimônio Líquido</b>	Investimentos + Imobilizado + Intangível	<b>1,67</b>	<b>1,66</b>
	Patrimônio Líquido		
<b>Endividamento a Curto Prazo</b>	Passivo Circulante	<b>0,05</b>	<b>0,04</b>
	Passivo Circulante + Passivo Não Circulante		
<b>LIQUIDEZ</b>		<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Liquidez Imediata</b>	Disponível	<b>3,63</b>	<b>3,92</b>
	Passivo Circulante		
<b>Liquidez Corrente</b>	Ativo Circulante	<b>4,33</b>	<b>5,10</b>
	Passivo Circulante		
<b>Liquidez Geral</b>	Ativo Circulante + Ativo Não Circulante (RLP)	<b>0,25</b>	<b>0,20</b>
	Passivo Circulante + Passivo Não Circulante		
<b>Solvência Geral</b>	Ativo	<b>2,13</b>	<b>2,21</b>
	Passivo Circulante + Passivo Não Circulante		

### 32.4 Análise de sensibilidade de taxa de juros

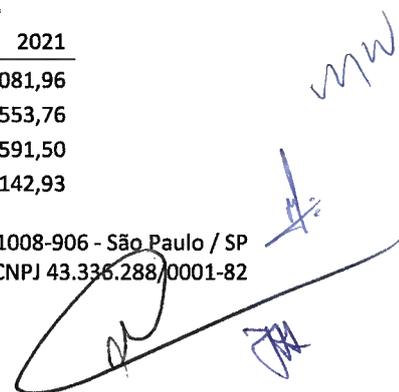
Em 31 de dezembro de 2022, a Administração considerou como cenário provável a manutenção da atual taxa SELIC para os meses seguintes. O rendimento dos equivalentes de caixa foi projetado para os próximos 12 meses.

Operação	Valor R\$	Risco SELIC	Selic %	Provável Ganho/Perda	Selic %	Possível Ganho/Perda	Selic %	Remoto Ganho/Perda
Equivalente de Caixa	44.100.887	Baixa/Alta	13,75%	6.063.872	12,75%	5.622.863	11,75%	5.181.854

### 32.5 Instrumentos financeiros

O quadro a seguir apresenta os principais instrumentos financeiros. Os ativos e passivos financeiros não apresentam diferenças entre os valores justos e os valores contábeis apresentados no balanço patrimonial, são os seguintes:

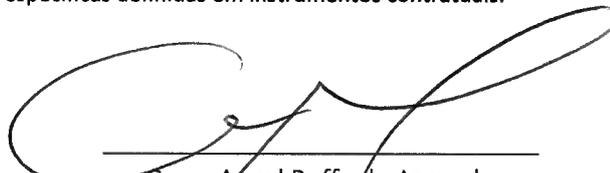
Instrumentos financeiros por categoria	Valor Contábil / Valor Justo	
	2022	2021
Caixa e equivalentes de caixa	37.644.482,11	20.876.081,96
Aplicações financeiras vinculadas	6.456.405,54	7.099.553,76
Cientes e outras a receber	11.438.243,54	11.354.591,50
Fornecedores e outras contas a pagar	5.757.211,05	3.900.142,93



Os valores contábeis dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial se equivalem aos seus respectivos valores justos tendo em vista que não estão sujeitos às alterações significativas de taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação.

Os seguintes métodos e premissas foram adotados na determinação do valor justo:

- Aplicações financeiras – os valores contábeis informados no balanço patrimonial representam o valor justo em virtude de suas taxas de remuneração serem baseadas na variação das taxas de renda fixa, com liquidez imediata;
- Clientes e outras contas a receber – São classificados como ativos financeiros e decorrem, principalmente, das operações da Entidade, sendo mensurados pelo custo amortizado e estão registrados pelo seu valor original deduzido de provisão para perda ao valor recuperável e ajuste a valor presente, quando aplicável. O valor contábil representa o valor justo tendo em vista a natureza dos instrumentos e/ou prazo de vencimento dos títulos;
- Fornecedores e outras contas a pagar – São classificados como passivos financeiros e mensurados do custo amortizado de acordo com as condições contratuais. Os valores justos destes passivos são similares aos seus valores contábeis, por se tratar de instrumentos financeiros com taxas que se equivalem às taxas de mercado e por possuírem características específicas definidas em instrumentos contratuais.



---

Cesar Angel Boffa de Azevedo  
Presidente



---

Waldir Agnello  
Diretor Administrativo e Financeiro



---

Nubia Teresa Gonçalves Wendt  
Contadora  
CRC-SP 1SP133912/O-1



---

Jose de Souza Silva  
Contador  
CRC-SP 1SP257702/O-2