SP-URBANISMO

**Demonstrações Financeiras**

**São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo**

**CNPJ 43.336.288/0001-82**

31 de dezembro de 2018 e 2017

com Relatórios dos Auditores Independentes

SP-URBANISMO

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018 e 2017

Índice

Relatório dos auditores independentes 1

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais 6

Demonstrações dos resultados 7

Demonstrações dos resultados abrangentes 8

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 9

Demonstrações dos fluxos de caixa 10

Demonstrações dos valores adicionados 11

Notas explicativas às demonstrações financeiras 12

Parecer do Conselho Fiscal 48

Parecer do Conselho de Administração 49



**SP URBANISMO**

**RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES – RAI**

**ACERCA DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS ENCERRADAS EM 31/12/2018**



**RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES – RAI**

**ACERCA DE DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE 31/12/2018**

# Aos

**Acionistas, Diretores e demais Administradores da SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO**

Rua Líbero Badaró, 504 - 16º andar - Centro - CEP 01008-906 Telefone (011) 3113-7500 – *Site:* [www.spurbanismo.sp.gov.br](http://www.spurbanismo.sp.gov.br/) **CNPJ(MF) 43.336.288/0001-82**

São Paulo - SP

Prezados Senhores,

**I – ESCOPO E OPINIÃO SEM RESSALVA**

* 1. **Escopo**

Examinamos as demonstrações contábeis individuais da **SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 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.

* 1. **Opinião sem Ressalva**

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO**, em 31 de dezembro de 2018, 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.

**II – 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 **SP URBANISMO**, 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.



**III - RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO E DA GOVERNANÇA CORPORATIVA 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 de a **SP URBANISMO** 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 **SP URBANISMO** ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

**IV – RESPONSABILIDADE 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 **SP URBANISMO**.



* + - Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
    - Concluímos 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 companhia. 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 **SP URBANISMO** 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

**V – OUTROS ASSUNTOS – RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO**

A administração da **SP URBANISMO** 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 nada temos a relatar.

**VI – AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO EXERCÍCIO ANTERIOR**

**I – AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO ecerexeEXERCÍCIO ANTERIOR**

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2017, apresentadas exclusivamente para fins de comparabilidade, foram examinadas por nossos auditores, cujo Relatório de Auditoria, foi emitido em 27 de março de 2018, sem modificação de opinião decorrente de ressalvas continha ênfase idêntica que incluímos neste exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018.

Recife/PE, 19 de março de 2019

**AUDIMEC – AUDITORES INDEPENDENTES S/S**

CRC/PE 000150/O“S”RJ - Registro CVM nº12.327

**Luciano Gonçalves de Medeiros Pereira**

Contador - CRC/PE 010483/O-9“S”RJ

CNAI nº 1592 - Sócio Sênior

**Phillipe de Aquino Pereira Thomaz de Aquino Pereira**

Contador - CRC/PE 028157/O-2“S”RJ Contador – CRC/PE 021100/O-8“S”RJ

CNAI nº 4747 – Auditor Sênior CNAI nº 4850 – Auditor Sênior

**Balanços Patrimoniais**

31 de dezembro de 2018 e 2017 - (Em reais)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | |  |  |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
|  | Nota | | **2018** |  | **2017** | |  | | Nota | | **2018** | |  | | **2017** | |
| Ativo |  | |  |  |  | |  | | Passivo e Patrimônio Líquido | |  | |  |  | |
| Circulante |  | |  |  |  | |  | | Passivo Circulante | |  | |  |  | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 6 | | **2.006.369,52** |  | | 3.380.539,96 | |  | | Fornecedores 14 | | **3.133.435,47** |  | | 2.162.122,83 | |
| Aplicações financeiras de terceiros | 6.1 | | **9.534.182,04** |  | | 10.656.212,64 | |  | | Obrigações fiscais 15 | | **574.224,92** |  | | 1.255.180,34 | |
| Contas a receber 7 | | | **3.298.433,28** |  | | 7.434.205,42 | |  | | Obrigações trabalhistas 16 | | **4.044.361,31** |  | | 3.984.437,55 | |
| Tributos a recuperar | 8 | | **668.879,96** |  | | 1.259.174,83 | |  | | Acordos a pagar 17 | | **1.140.874,68** |  | | 1.080.171,61 | |
| Adiantamentos e outros créditos | 9 | | **21.294,43** |  | | 316.227,90 | |  | | Provisões Judiciais 19 | | **9.038.006,61** |  | | - | |
|  |  | |  |  | |  | |  | | Outras obrigações 18 | | **227.890,28** |  | | 222.988,03 | |
| Total do Ativo Circulante |  | | **15.529.159,23** |  | | 23.046.360,75 | |  | | Total do Passivo Circulante | | **18.158.793,27** |  | | 8.704.900,36 | |
|  | |  |  |  |  | | |  | |  | |  |  | |  | |
|  | |  |  |  |  | | |  | | Passivo não Circulante | |  |  | |  | |
| Ativo não Circulante | |  |  |  |  | | |  | | Acordos a pagar 17 | | **1.817.098,60** |  | | 2.783.827,79 | |
| Realizável a longo prazo | |  |  |  |  | | |  | | Provisões judiciais 19 | | **2.745.214,37** |  | | 12.674.655,59 | |
| Valores restituíveis | | 10 | **2.892.032,38** |  | 3.220.587,58 | | |  | | IR e CSLL diferidos 20 | | **83.830.669,49** |  | | 67.837.531,33 | |
|  | |  |  |  |  | | |  | | Outras Obrigações 18 | | **7.213,89** |  | | - | |
| Investimentos | |  |  |  |  | | |  | | Total do Passivo não Circulante | | **88.400.196,35** |  | | 83.296.014,71 | |
| Propriedades para investimento | | 11.1 | **363.836.625,41** |  | 296.322.098,70 | | |  | |  | |  |  | |  | |
| Outros investimentos | | 11.2 | **176.985,55** |  | 196.426,01 | | |  | | Total do Passivo | | **106.558.989,62** |  | | 92.000.915,07 | |
|  | |  |  |  |  | | |  | |  | |  |  | |  | |
| Imobilizado | | 12 | **6.613.429,68** |  | 7.197.894,37 | | |  | | Patrimônio Líquido | |  |  | |  | |
|  | |  |  |  |  | | |  | | Capital social 21 | | **245.663.027,00** |  | | 245.663.027,00 | |
| Intangível | | 13 | **502,28** |  | 11.420,29 | | |  | | Adiant. p/ aumento de capital 21 | | **50.549.734,18** |  | | 49.049.734,18 | |
|  | |  |  |  |  | | |  | | Ajuste de avaliação patrimonial 22 | | **3.063.672,27** |  | | 3.290.071,17 | |
|  | |  |  |  |  | | |  | | Prejuízos acumulados 21 | | **(16.786.688,54)** |  | | (60.008.959,72) | |
| Total do Ativo não Circulante | |  | **373.519.575,30** |  | 306.948.426,95 | | |  | | Total do Patrimônio Líquido | | **282.489.744,91** |  | | 237.993.872,63 | |
|  | |  |  |  |  | | |  | |  | |  |  | |  | |
| **Total do Ativo** | |  | **389.048.734,53** |  | 329.994.787,70 | | |  | | **Total do Passivo e do Patrimônio Líquido** | | **389.048.734,53** |  | | 329.994.787,70 | |

**Demonstrações dos Resultados**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em reais)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | |  | Nota | **2018** |  | **2017** | | Receita operacional bruta | 23 | **20.715.242,46** |  | 27.901.216,73 | |  |  |  |  |  | | Impostos e contribuições sobre os serviços | 23 | **(1.916.159,91)** |  | (2.580.862,55) | | Abatimentos e cancelamentos | 23 | **(39.623,72)** |  | (151.813,64) | |  |  |  |  |  | | Receita operacional líquida |  | **18.759.458,83** |  | 25.168.540,54 | |  |  |  |  |  | | Custos dos serviços prestados | 24.1 | **(19.889.104,06)** |  | (19.771.899,38) | |  |  |  |  |  | | Resultado operacional bruto |  | **(1.129.645,23)** |  | 5.396.641,16 | |  |  |  |  |  | | Despesas (Receitas) operacionais |  |  |  |  | | Despesas gerais e administrativas | 24.2 | **(14.532.634,51)** |  | (15.464.204,20) | | Provisão para perda por redução ao valor recuperável de contas a receber | 7.1 | **52.192,19** |  | (127.684,07) | | Provisões judiciais | 19.1 | **891.434,60** |  | 736.121,17 | | Receita de aluguéis | 25 | **1.833.956,24** |  | 2.109.521,08 | | Outras receitas e despesas | 26 | **71.414.709,81** |  | 11.792.130,16 | |  |  |  |  |  | | Resultado antes das receitas e despesas financeiras e equivalência patrimonial |  | **58.530.013,10** |  | 4.442.525,30 | |  |  |  |  |  | | Receitas financeiras | 27 | **762.875,32** |  | 1.602.188,48 | | Despesas financeiras | 27 | **(284.437,52)** |  | (523.455,89) | |  |  |  |  |  | | Resultado financeiro |  | **478.437,80** |  | 1.078.732,59 | |  |  |  |  |  | | Resultado da equivalência patrimonial | 28.3 | **(19.440,46)** |  | (30.027,36) | |  |  |  |  |  | | Resultado antes dos tributos | | **58.989.010,44** |  | 5.491.230,53 | |  |  |  |  |  | | Imposto de renda e contribuição social - diferidos | 20 | **(15.993.138,16)** |  | (1.164.108,88) | | Imposto de renda e contribuição social - correntes |  | **-** |  | (54.188,90) | | **Resultado líquido do exercício** |  | **42.995.872,28** |  | 4.272.932,75 | |  |  |  |  |  | | Resultado atribuível aos: |  |  |  |  | | Acionista controlador |  | 42.794.333,93 |  | 4.252.903,85 | | Acionista não controlador |  | 201.538,35 |  | 20.028,90 | |  |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Demonstrações dos Resultados Abrangentes**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em reais)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **2018** | 2017 |
| Lucro líquido do exercício | **42.995.872,28** | 4.272.932,75 |
| Outros resultados abrangentes do exercício, | **-** | - |
| Resultado abrangentes do exercício, |  |  |
| líquido de impostos | **42.995.872,28** | 4.272.932,75 |
|  |  |  |
| Resultado abrangente atribuível aos: |  |  |
| Acionista controladores | **42.794.333,93** | 4.252.903,85 |
| Acionista não controlador | **201.538,35** | 20.082,90 |
|  | **42.995.872,28** | 4.272.932,75 |
|  |  |  |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em reais)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | Capital social subscrito | Adiantamento para futuro aumento de capital | Ajuste de avaliação patrimonial | Prejuízos acumulados | Totais |
|  |  |
|  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Em 31 de dezembro de 2016** | | 245.663.027,00 | 37.920.957,09 | 3.481.639,47 | (66.344.683,68) | 220.720.939,88 |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Realização do ajuste de avaliação patrimonial | |  |  | (191.568,30) | 191.568,30 | - |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | |  | 13.000.000,00 |  |  | 13.000.000,00 |
| Quitação de dívida com controlador | |  | (1.871.222,91) |  | 1.871.222,91 | - |
| Lucro do exercício | |  |  |  | 4.272.932,75 | 4.272.932,75- |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Em 31 de dezembro de 2017** | | 245.663.027,00 | 49.049.734,18 | 3.290.071,17 | (60.008.959,72) | 237.993.872,63 |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Realização do ajuste de avaliação patrimonial | |  |  | **(226.398,90)** | **226.398,90** | **-** |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | |  | **1.500.000,00** |  |  | **1.500.000,00** |
| Lucro do exercício | |  |  |  | **42.995.872,28** | **42.995.872,28** |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Em 31 de dezembro de 2018** | | **245.663.027,00** | **50.549.734,18** | **3.063.672,27** | **(16.786.688,54)** | **282.489.744,91** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Demonstrações dos Fluxos de Caixa**

31 de dezembro de 2018 e 2017 - (Em reais)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | |  | **2018** |  | 2017 | | **Fluxo de caixa das atividades operacionais** |  |  |  | | Lucro líquido do exercício antes do IR e CSLL | **58.989.010,44** |  | 5.491.230,53 | |  |  |  |  | | Ajustes para reconciliação do lucro líquido do exercício |  |  |  | | Depreciação e amortização | **598.582,90** |  | 638.057,72 | | Ajuste ao valor justo das propriedades para investimentos | **(69.493.689,92)** |  | (5.207.855,13) | | Baixas do imobilizado | **(0,20)** |  | - | | Resultado com realização de propriedade para investimento | **(1.952.551,30)** |  | - | | Equivalência patrimonial | **19.440,46** |  | 30.027,36 | |  |  |  |  | | Aumento (diminuição) de ativos |  |  |  | | Aplicações financeiras de terceiros | **1.122.030,60** |  | 701.068,48 | | Contas a receber | **4.135.772,14** |  | (81.655,55) | | Outros créditos | **1.213.783,54** |  | 1.147.054,72 | |  |  |  |  | | Aumento (diminuição) de passivos |  |  |  | | Fornecedores | **971.312,64** |  | 670.224,32 | | Obrigações fiscais e sociais | **(621.031,66)** |  | (118.199,82) | | Acordos a pagar | **(906.026,12)** |  | (20.226.754,81) | | Provisões judiciais | **(891.434,61)** |  | (736.121,17) | | Outras obrigações | **12.116,14** |  | (36.781,47) | | Caixa gerado (consumido) pelas atividades operacionais | **(6.802.684,95)** |  | (17.729.704,82) | |  |  |  |  | | Imposto de renda e contribuição social pagos | **-** |  | (54.188,90) | |  |  |  |  | | Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades operacionais | **(6.802.684,95)** |  | (17.783.893,72) | |  |  |  |  | | **Fluxo de caixa das atividades de investimento** |  |  |  | | Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível | **(3.200,00)** |  | (179.326,50) | | Realização de propriedade para investimento | **3.931.714,51** |  | - | | Dividendos recebidos da coligada SPObras | **-** |  | 89.000,00 | | Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de investimento | **3.928.514,51** |  | (90.326,50) | |  |  |  |  | | **Fluxo de caixa das atividades de financiamento** |  |  |  | | Adiantamento para futuro aumento de capital | **1.500.000,00** |  | 13.000.000,00 | |  |  |  |  | | Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de financiamento | **1.500.000,00** |  | 13.000.000,00 | |  |  |  |  | | Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa | **(1.374.170,44)** |  | (4.874.220,22) | | Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício | **3.380.539,96** |  | 8.254.760,18 | | Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício | **2.006.369,52** |  | 3.380.539,96 | | Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa | **(1.374.170,44)** |  | (4.874.220,22) | |

**Demonstrações dos Valores Adicionados**

31 de dezembro de 2018 e 2017 - (Em reais)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **2018** |  | 2017 |
| RECEITAS | **91.913.958,44** |  | 41.551.515,95 |
| Prestação de serviços | **20.675.618,74** |  | 27.749.403,09 |
| Valorização das Propriedades de Investimento | **69.493.689,92** |  | 5.207.855,13 |
| Outras receitas | **1.909.184,83** |  | 8.721.941,80 |
| Perda por redução ao valor recuperável de contas a receber | **(164.535,05)** |  | (127.684,07) |
|  |  |  |  |
| INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS | **1.221.159,48** |  | (3.325.947,53) |
| Custo dos serviços prestados | **(1.411.016,14)** |  | (1.416.830,26) |
| Materiais, energia, serviços de terceiros e outros | **(2.453.141,77)** |  | (2.817.937,38) |
| Provisões judiciais | **3.241.425,22** |  | 938.377,02 |
| Outras | **1.843.892,17** |  | (29.556,91) |
|  |  |  |  |
| VALOR ADICIONADO BRUTO | **93.135.117,92** |  | 38.225.568,42 |
|  |  |  |  |
| Depreciação, amortização e exaustão | **(598.582,90)** |  | (638.057,72) |
|  |  |  |  |
| VALOR ADICIONADO LÍQUIDO | **92.536.535,02** |  | 37.587.510,70 |
|  |  |  |  |
| VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA | **745.333,99** |  | 1.573.572,34 |
| Resultado de Equivalência Patrimonial | **(19.440,46)** |  | (30.027,36) |
| Receitas financeiras | **762.875,32** |  | 1.602.188,48 |
| Dividendos | **1.899,13** |  | 1.411,22 |
|  |  |  |  |
| VALOR ADICIONADO A DISTRIBUIR | **93.281.869,01** |  | 39.161.083,04 |
|  |  |  |  |
| Pessoal | **27.053.738,31** |  | 25.416.115,27 |
| Remuneração direta | **19.718.917,29** |  | 20.149.102,79 |
| Benefícios | **3.908.289,84** |  | 3.652.440,14 |
| FGTS | **1.293.267,80** |  | 1.412.316,49 |
| Provisões judiciais | **2.133.263,38** |  | 202.255,85 |
| Impostos, taxas e contribuições | **22.947.820,90** |  | 8.948.579,13 |
| Federais | **22.931.321,51** |  | 8.948.345,01 |
| Municipais | **16.499,39** |  | 234,12 |
| Remuneração de capitais de terceiros | **284.437,52** |  | 523.455,89 |
| Juros | **284.437,52** |  | 523.455,89 |
| Remuneração de capitais de terceiros | **42.995.872,28** |  | 4.272.932,75 |
| Lucros retidos/prejuízos do exercício | **42.995.872,28** |  | 4.272.932,75 |
| **VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO** | **93.281.869,01** |  | 39.161.083,04 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**1. Contexto operacional**

A São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo, nova denominação da Empresa Municipal de Urbanismo – EMURB, é uma empresa pública sob a forma de sociedade simples com fins econômicos, com sede na cidade de São Paulo, sua constituição foi autorizada pela Lei Municipal nº 7.670, de 24 de novembro de 1971.

A Entidade é dotada de personalidade jurídica de direito privado com patrimônio próprio, autonomia administrativa e capital exclusivamente público, tem como objeto fundamental dar suporte e desenvolver as ações governamentais voltadas ao planejamento urbano e à promoção do desenvolvimento urbano do Município de São Paulo, para concretização de planos e projetos da Administração Municipal, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, compreendendo:

* a concepção, a estruturação e o acompanhamento da implementação de programas de intervenção físico-territoriais de desenvolvimento urbano, incluindo a proposição de obras públicas e o preparo de elementos técnicos e legais para o desenvolvimento de projetos;
* a proposição de normas e diretrizes, 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 promover a desapropriação de imóveis, após a competente declaração de utilidade pública pela Prefeitura do Município de São Paulo, 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.

**1. Contexto operacional**--Continuação

A Entidade obtém suas receitas na prestação de serviços à Prefeitura de São Paulo por meio de contrato, pela remuneração sobre a gestão das Operações Urbanas e por meio da locação de imóveis próprios.

Nesse contexto a Entidade está inserida nas atividades de seu controlador para 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 decorrentes de suas atividades ou pela transferência de bens imóveis pela controladora.

Em 8 de dezembro de 2009, foi publicada a Lei Municipal nº 15.056, que autorizou a cisão parcial da Empresa Municipal de Urbanismo – EMURB, dando origem a atual denominação da Empresa, São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo, efetivada por meio do Decreto Municipal nº 51.415 de 16 de abril de 2010 e alterações posteriores.

**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 também de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP).vigentes em 31 de dezembro de 2018. As demonstrações financeiras incluindo as notas explicativas, são de responsabilidade da Diretoria Executiva da Empresa, cuja autorização para sua emissão foi dada em 28 de fevereiro de 2018.

**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, observadas as práticas contábeis adotadas no Brasil, 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.

**2. Base para elaboração das demonstrações financeiras --** Continuação

As políticas contábeis que requerem um 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 inicialmente o CPC 47 / IFRS 15 e CPC 48 / IFRS 9 a partir de 1º de janeiro de 2018, os quais não afetaram materialmente 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, com vigência para 1º de janeiro de 2018, 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 Principais políticas contábeis**--Continuação

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

**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 mantido para negociação ou derivativos são mensurados pelos valor justo por meio do resultado.

Um passivo financeiro é baixado quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou pagas. 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.

**4 Principais políticas contábeis --** Continuação

**4.2 Propriedade para investimento --** Continuação

A Entidade classifica os contratos de aluguel das propriedades para investimento como arrendamento mercantil operacional. A receita é reconhecida no resultado pelo método linear ao longo do prazo de contrato.

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 a 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**

O 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 os itens imobilizados registrados nas rubricas de “Terrenos e Edificações - Custo Atribuído”, os quais foram considerados o valor do custo, dos itens em 1º de janeiro de 2010, data da transição da Entidade para adoção dos CPCs (IFRS) .

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.

**4 Principais políticas contábeis --** Continuação

**4.4 Ativo Imobilizado --**Continuação

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 de apresentação do balanço, ou quando houver evidência de necessidade, os critérios são revisados. Quando necessárias as revisões são realizadas por comissão composta por empregados, com profissional habilitado em avaliações e perícias, 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 5-20 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 mudança, 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 Principais políticas contábeis --** Continuação

**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 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 são reconhecidas 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 Principais políticas contábeis** -- Continuação

**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, enquanto que 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 não reconhecidos no resultado.

**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” passou a vigorar a partir de 1º de janeiro de 2018 e substitui 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 do negócios ou pelo valor previsto em legislação municipal, para os serviços prestados no âmbito das Operações Urbanas.

**4 Principais políticas contábeis** -- Continuação

**4.10 Reconhecimento da receita --** Continuação

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 mercantil operacional. As contraprestações são contabilizadas no resultado do exercício, de forma linear, durante o período de vigência dos contratos.

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

**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:

**4 Principais políticas contábeis** -- Continuação

**4.12 Redução ao valor recuperável *(Impairment*)** -- Continuação

**Ativos financeiros** -- Continuação

- 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 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.

**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 .1.10 - 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 Principais políticas contábeis** -- Continuação

**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 Normas novas 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 2018. As normas mencionadas abaixo foram emitidas pelo IASB, mas não estão em vigor para o exercício de 2018. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

IFRS 16 / CPC 06 (R2) - “Operações de Arrendamento Mercantil”- essa nova norma entrará em vigor para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019 e substitui o IAS 17- “Operações de Arrendamento Mercantil” e correspondentes interpretações. A partir de sua adoção os arrendatários passam a ter que reconhecer o passivo dos pagamentos futuros e o direito de uso do ativo arrendado para praticamente todos os contratos de arrendamento mercantil, incluindo os operacionais, podendo ficar fora do escopo dessa nova norma determinados contratos de curto prazo ou de pequenos montantes. Os critérios de reconhecimento e mensuração dos arrendamentos nas demonstrações financeiras dos arrendadores ficam substancialmente mantidos. Tendo em vista às operações da Entidade a aplicação da norma tem impacto em sua posição ou desempenho financeiro.

As normas mencionadas não impactaram as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2018. 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**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **2018** |  | 2017 |
|  |  |  |  |  |
| Caixa e bancos |  | **16.750,68** |  | 18.646,39 |
| Aplicações financeiras de liquidez imediata |  | **1.989.618,84** |  | 3.361.893,57 |
|  |  | **2.006.369,52** |  | 3.380.539,96 |

**6.1. Aplicações financeiras de terceiros**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **2018** |  | 2017 |
|  |  |  |  |  |
| Mobiliário Urbano |  | **9.403.240,10** |  | 10.531.586,76 |
| Operações Urbanas |  | **130.941,94** |  | 124.625,88 |
|  |  | **9.534.182,04** |  | 10.656.212,64 |

As aplicações financeiras são mensuradas a valor justo e depositadas em Fundo de Renda Fixa, com vencimento no prazo de três meses ou menos, a contar da data da contratação, sujeitas a um insignificante risco de mudança de valores. As aplicações financeiras de terceiros são recursos da Prefeitura de São Paulo administrados pela Empresa, para utilização em finalidades específicas.

**7. Contas a receber**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **2018** | 2017 |
| Circulante |  |  |  |
| Clientes | (a) | **2.186.698,31** | 5.168.578,55 |
| Aluguéis de imóveis | (b) | **145.014,75** | 165.459,50 |
| Serviços a faturar | (c) | **-** | 1.418.214,85 |
| Outras créditos | (d) | **966.720,22** | 681.952,52 |
|  |  | **3.298.433,28** | 7.434.205,42 |
| Não Circulante |  |  |  |
| Créditos junto à PMSP | (e) | **340.613,31** | 392.805,49 |
| Outros créditos | (f) | **281.050,22** | 281.050,22 |
| Perda por redução ao valor recuperável de contas a receber | | **(621.663,53)** | (673.855,71) |
|  |  | **-** | **-** |

**7.1 Movimentação da perda por redução ao valor recuperável dos créditos a receber**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | |  |  | | |
|  |  | | **2018** | | |  | 2017 | |
| Não circulante |  | |  | | |  |  | |
| Saldo inicial |  | | **673.855,71** | | |  | 546.171,64 | |
| Adições | (g) | | **164.535,05** | | |  | 127.684,07 | |
| Reversões | (h) | | **(216.727,23)** | | |  | - | |
| Saldo final |  | | **621.663,53** | | |  | 673.855,71 | |

1. Créditos oriundos de serviços prestados à PMSP referente à consultoria, assessoramento e gerenciamento de Operações Urbanas;
2. Aluguéis a receber de propriedades alugadas à PMSP;
3. Serviços descritos nos item "a"com emissão da nota fiscal posterior ao encerramento do exercício;
4. O montante de R$437.631,33 refere-se às despesas das operações urbanas, contratadas São Paulo Urbanismo aguardando reembolso da PMSP. O total de R$ 388.457,52 refere-se ao acordo extrajudicial firmado com as empresas públicas municipais para quitação dos créditos oriundos da desistência do parcelamento de dívidas previdenciárias, consolidado pela PMSP;
5. Serviços prestados à PMSP, vencidos, com processos de pagamento estão em trâmite na PMSP;
6. IPTU de 2010 e 2011 de imóveis ocupados por terceiros que estão sendo cobrandos judicialmente;
7. Constituição de provisão para redução ao valor de despesas reembolsáveis de Operações Urbanas em virtude da natureza das despesas não estarem previstas no escopo das Operações. E receita de aluguel sem previsão de recebimento. Aguardando posicionamento da PMSP quanto à liquidação;
8. Reversão em virtude de recebimento da Secretaria Municipal de Educação.

**8. Tributos a recuperar**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |
|  |  | **2018** |  | 2017 |
|  |  |  |  |  |
| IRPJ a compensar |  | **517.497,27** |  | 1.042.629,82 |
| CSLL a compensar |  | **-** |  | 65.162,32 |
| Contribuição previdenciária |  | **151.382,69** |  | 151.382,69 |
|  |  | **668.879,96** |  | 1.259.174,83 |

Referem-se aos impostos e contribuições retidos na fonte sobre serviços prestados e sobre rendimentos de aplicações financeiras durante. As contribuições previdenciárias dos funcionários cedidos pela PMSP foram recolhidas em duplicidade IPREM e ao INSS. Foi solicitada a devolução por meio do requerimento administrativo .

**9. Adiantamentos e outros créditos**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | |  | | **2018** | |  | | 2017 | |
|  | |  | |  | |  | |  | |
| Créditos com funcionários | |  | | **13.118,17** | |  | | 94.727,36 | |
| Bloqueios judiciais |  | | **-** | |  | | 1.605,38 | |
| Despesas antecipadas | |  | | **8.176,26** | |  | | 219.895,16 | |
|  | |  | | **21.294,43** | |  | | 316.227,90 | |

**10. Valores restituíveis**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **2018** |  | 2017 |
|  |  |  |  |  |
| Penhoras e depósitos judiciais | (a) | **2.225.001,21** |  | 2.165.098,95 |
| Acordo extrajudicial | (b) | **667.031,17** |  | 1.055.488,63 |
|  |  | **2.892.032,38** |  | 3.220.587,58 |

1. Refere-se às penhoras e depósitos judiciais requeridas em ações judiciais em andamento. Tais créditos são baixados quando retornam à Empresa ou deduzidos do valor a pagar ao reclamante na liquidação da sentença;
2. 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 consolidado pela PMSP;

**11. Investimentos**

**11.1. Propriedades para investimento**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **2018** |  | 2017 |
|  |  |  |  |  |
| Terrenos - "Loteamento Fernão Dias" | | **63.835.633,87** |  | 59.580.256,64 |
| Imóveis alugados |  | **22.035.737,00** |  | 24.307.751,74 |
| Outras propriedades |  | **277.965.254,54** |  | 212.434.090,32 |
|  |  | **363.836.625,41** |  | 296.322.098,70 |

As propriedades foram avaliadas pela empresa INSPECT AMBIENTAL LTDA, sendo que foi identificado o montante de R$69.493.689,92 acima do montante anterior registrado, o qual foi reconhecido no resultado. Em novembro/2018 a propriedade localizada na Rua Catumbi nº 588/616 foi desapropriada pela Companhia de Habitação Municipal - COHAB por meio do processo judicial nº 1011540-39.2018.8.26.0053 - 14ª VFP/SP.

**11.2. Outros investimentos**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **2018** |  | 2017 |
|  |  |  |  |  |
| Participação em coligada - SP-Obras | (a) | **116.883,03** |  | 136.323,49 |
| Participações Incentivadas | (b) | **55.217,71** |  | 55.217,71 |
| Certidão de Potencial Construtivo | (c) | **4.884,81** |  | 4.884,81 |
|  |  | **176.985,55** |  | 196.426,01 |

1. A Empresa participa em 0,89% sobre o patrimônio líquido da empresa pública SP-Obras. Considerando a redução no valor do patrimônio líquido da investida, em 31/12/2018, a participação da SP Urbanismo foi reduzida em R$19.440,46;
2. 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;
3. Certidão de potencial construtivo recebida em contrapartida a doação do terreno situado na Rua Pasquale Gallupi. A certidão possui está registrada pelo custo histórico do terreno, pois só é possível fazer estimativas do valor de realização quando vinculada há uma região especifica.

**12. Imobilizado**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  | **2018** |  | 2017 |
|  | Vida útil em anos | Custo ou |  | Depreciação |  |  |  |  |
| Descrição | avaliação |  | acumulada |  | Líquido |  | Líquido |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Imóveis em uso | 24 | 7.905.499,99 |  | (3.166.417,55) |  | **4.739.082,44** |  | 5.055.724,16 |
| Benfeitorias em imóveis | 20 | 1.746.769,80 |  | (252.258,48) |  | **1.494.511,32** |  | 1.581.849,72 |
| Móveis e Utensílios | 05-20 | 495.669,90 |  | (389.834,63) |  | **105.835,27** |  | 124.732,83 |
| Equipamentos de Informática | 5 | 1.146.579,88 |  | (950.802,73) |  | **195.777,15** |  | 326.710,16 |
| Máquinas, equipamentos e outros | 10 | 301.500,00 |  | (238.835,50) |  | **62.664,50** |  | 108.877,50 |
| Instalações | 10 | 31.529,00 |  | (15.970,00) |  | **15.559,00** |  | - |
|  |  | 11.627.548,57 |  | (5.014.118,89) |  | **6.613.429,68** |  | 7.197.894,37 |

Composição do saldo

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **2018** |  | 2017 |
|  |  |  |  |  |
| Saldo inicial |  | **7.197.894,37** |  | 7.615.814,43 |
| Adições |  | **3.200,00** |  | 179.326,50 |
| Depreciação |  | **(587.664,89)** |  | (597.246,56) |
| Baixas de bens móveis |  | **(318,08)** |  | - |
| Baixas de depreciação |  | **318,28** |  | - |
| Saldo final |  | **6.613.429,68** |  | 7.197.894,37 |

1. Revisão de vida útil

Os métodos de depreciação, vidas úteis e valores residuais estimados foram revisados e não foi identificado necessidade de alteração no exercício;

1. Baixas de bens móveis

Foram baixados e descartados os bens móveis considerados como sucateados;

1. Os ativos imobilizados são depreciados pelo método linear e não possuem valores residuais.
2. 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 31/12/2018 é composto por:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Custo | Depreciação Acumulada | Valor Contábil |
| Imobilizado – Imóvel | R$ 9.652.269,79 | R$ 3.418.676,03 | R$ 6.233.593,76 |
| Imobilizado – Bens móveis | R$ 1.975.278,78 | R$ 1.595.442,86 | R$ 379.835,92 |
| Total | R$ 11.627.548,57 | R$ 5.014.118,89 | R$ 6.613.429,68 |

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 |  | 17.116.955,06 |
| (-) Saldo Contábil |  | (6.233.593,76) |
| Base de cálculo para tributos |  | 10.883.361,30 |
| Custos da Venda |  |  |
| (-) IR sobre resultado na venda |  | (2.720.840,33) |
| (-) CSL sobre resultado na realização |  | (979.502,52) |
| (+) Compensação com prejuízos fiscais |  | 816.252,10 |
| (+) Compensação de base negativa |  | 293.850,76 |
| Custos líquidos da venda |  | (2.590.239,99) |
|  |  |  |
| Valor de avaliação do imóvel |  | 17.116.955,06 |
| (-) Custos da Venda |  | (2.590.239,99) |
| Resultado Líquido de Realização |  | R$ 14.526.715,07 |

Considerando o valor recuperável líquido do imóvel integrante da UGC (R$ 14.526.715,07) é superior ao valor contábil de todos os ativos em conjunto da mesma UGC (R$ 6.613.429,68) não há necessidade de constituição de provisão para perda ao valor recuperável dos ativos imobilizados.

**13. Intangível**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Vida útil em anos | | **2018** | |  | | 2017 | |
|  |  | |  | |  | |  | |
| Custo |  | | **1.298.732,80** | |  | | 1.298.732,80 | |
| Amortizações | 01-05 | | **(1.298.230,52)** | |  | | (1.287.312,51) | |
|  |  | | **502,28** | |  | | 11.420,29 | |
| Composição do saldo | |  |  |  | |  | |
| Saldo inicial | |  | **11.420,29** |  | | 52.231,45 | |
| Amortizações | |  | **(10.918,01)** |  | | (40.811,16) | |
| Saldo final | |  | **502,28** |  | | 11.420,29 | |

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.

(a) Valor recuperável dos ativos intangíveis

O ativo intangível tem seu valor recuperável analisado, no mínimo, anualmente, em 2018 não foram identificadas evidências da necessidade de constituição de provisão para redução ao valor de recuperável.

(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**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **2018** |  | 2017 |
|  |  |  |  |  |
| Fornecedores |  | **2.884.234,67** |  | 1.912.922,03 |
| Fornecedores com acordos a pagar |  | **249.200,80** |  | 249.200,80 |
|  |  | **3.133.435,47** |  | 2.162.122,83 |

**15. Obrigações fiscais**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **2018** |  | 2017 |
|  |  |  |  |  |
| Tributos retidos de terceiros |  | **157.507,01** |  | 107.615,31 |
| Tributos sobre o faturamento |  | **416.717,91** |  | 1.147.565,03 |
|  |  | **574.224,92** |  | 1.255.180,34 |

**16. Obrigações trabalhistas**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **2018** |  | 2017 |
|  |  |  |  |  |
| Salários, encargos e outras obrigações |  | **1.399.350,40** |  | 1.410.564,30 |
| Provisão para férias de Empregados |  | **2.523.214,24** |  | 2.481.283,25 |
| Provisão para recesso de Diretoria |  | **121.796,67** |  | 92.590,00 |
|  |  | **4.044.361,31** |  | 3.984.437,55 |

**17. Acordos a pagar**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **2018** |  | 2017 |
|  |  |  |  |  |
| Acordos extrajudiciais | (a) | **50.615,52** |  | 105.832,44 |
| Acordo PPI - IPTU | (b) | **2.907.357,76** |  | 3.758.166,96 |
|  |  | **2.957.973,28** |  | 3.863.999,40 |
|  |  |  |  |  |
| Circulante |  | **1.140.874,68** |  | 1.080.171,61 |
| Não circulante |  | **1.817.098,60** |  | 2.783.827,79 |

1. Acordo extrajudicial firmado com as empresas públicas municipais para quitação de dívidas oriundas do encontro de contras após a desistência do parcelamento de dívidas previdenciárias consolidado pela PMSP;
2. A Entidade aderiu em 2011 ao Programa de Parcelamento Incentivado (PPI) da Prefeitura de São Paulo referente à dívida de IPTU dos exercícios de 2005 a 2009.

**18. Outras obrigações**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **2018** |  | 2017 |
|  |  |  |  |  |
| Cauções de Terceiros |  | **96.948,34** |  | 98.393,87 |
| Créditos de Operações Urbanas | (a) | **130.941,94** |  | 124.594,16 |
| Outras Obrigações |  | **7.213,89** |  | - |
|  |  | **235.104,17** |  | 222.988,03 |
|  |  |  |  |  |
| Circulante |  | **227.890,28** |  | 222.988,03 |
| Não circulante |  | **7.213,89** |  | - |

1. Referem-se aos recursos de propriedade da Operação Urbana Centro que estão na posse da Empresa, por determinação de decreto municipal. São registrados de forma segregada dos recursos próprios na rubrica “Créditos de Operações Urbanas”. Desta forma, o valor constante nesta rubrica indica quanto a Empresa teria que devolver à Prefeitura (titular dos recursos) na data do balanço.

**19. 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 relacionada. 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:

**19.1. Ações classificadas com perda provável**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | |  | | **2018** | |  | | 2017 |
|  | |  | |  | |  | |  |
| Ações trabalhistas | | (a) | | **5.293.245,96** | |  | | 3.159.982,58 |
| Ações cíveis e civis públicas | | (b) | | **6.489.975,02** | |  | | 9.514.673,01 |
|  | |  | | **11.783.220,98** | |  | | 12.674.655,59 |
|  | |  | |  | |  | |  |
| Circulante | |  | | **9.038.006,61** | |  | | - |
| Não circulante | |  | | **2.745.214,37** | |  | | 12.674.655,59 |
|  | |  | |  | |  | |  | |

1. Ações trabalhistas - oriundas, em sua maioria, dos pedidos de empregados e de terceirizados, 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 penhora, que totalizam o montante de R$ 1.479.036,28 (R$ 1.503.610,54 em 2017) registrados no ativo e baixados pelo retorno à Empresa ou quando são deduzidos do valor a pagar ao reclamante na liquidação da sentença;
2. Ações cíveis - oriundas, em sua maioria, de pedidos de indenização por danos decorrentes de obras, descumprimento de obrigações contratual e desapropriação de imóveis;

Ações civis públicas - referem-se às ações movidas pelo Ministério Público para ressarcimento aos cofres da Empresa dos valores recebidos irregularmente por ex-empregado e por ex-prefeito. Para essas ações não há previsão de saída de caixa, pois em caso de condenação a Empresa ou a PMSP, poderão ser ressarcidas de possíveis danos. Embora não haja valores a provisionar essas ações são classificadas considerando a condição de ré da Empresa.

Civil Pública - a ação movida pelo Ministério Público do Trabalho contra à Empresa se refere aos ocupantes de cargos em comissão exercendo função exclusivas da carreira dos Empregados efetivos, está provisionada no montante de R$1.354.514,11 (R$ 1.433.916,27 em 2017). A redução se deu em virtude do ajuste do valor provisionado à sentença transitada em julgado.

**Movimentação de provisões judiciais no exercício -- todas:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Saldo inicial |  | **12.674.655,59** |  | 13.410.776,76 |
| Adições | (a) | **2.615.239,95** |  | 891.340,91 |
| Baixas e reversões | (b) | **(3.506.674,56)** |  | (1.627.462,08) |
| Saldo final |  | **11.783.220,98** |  | 12.674.655,59 |

**Movimentação de provisões judiciais no exercício -- por categoria:**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | Trabalhistas | Cíveis e Civis Públicas |  |  | Trabalhistas | Cíveis e Civis Públicas |  |
| Composição do saldo |  | **2018** | | Total |  | 2017 | | Total |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Saldo inicial |  | **3.159.982,58** | **9.514.673,01** | **12.674.655,59** |  | 2.957.726,73 | 10.453.050,03 | 13.410.776,76 |
| Adições | (a) | **2.020.382,17** | **-** | **2.020.382,17** |  | - | - | - |
| Atualizações monetárias | (a) | **112.881,21** | **481.976,57** | **594.857,78** |  | 202.255,85 | 689.085,06 | 891.340,91 |
| Reversões | (b) | **-** | **(3.506.674,55)** | **(3.506.674,55)** |  | - | (1.627.462,08) | (1.627.462,08) |
| Saldo final |  | **5.293.245,96** | **6.489.975,03** | **11.783.220,98** |  | 3.159.982,58 | 9.514.673,01 | 12.674.655,59 |

1. As adições ocorreram por ajuste do valor provisionado anteriormente em virtude de sentença transitada em julgado e pela atualização monetária das demais ações conforme orientação da Gerência Jurídica com base nas tabelas específicas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Tabela Única para Atualização de Débitos Trabalhistas do Tribunal Superior do Trabalho ou sentença expedida nos autos;
2. A reversão de uma ação civil ocorreu em decorrência acordo judicial firmado entre as partes nos autos, cuja obrigação pelo pagamento ao requerente foi assumida, inicialmente, pela PMSP, SP Obras e SP Urbanismo. Posteriormente a PMSP assumiu integralmente à obrigação de quitação do acordo, portanto, o valor total provisionado (R$ 3.135.592,32) foi revertido integralmente. As demais reversões parciais em virtude de sentença expedida nos autos e totalizaram o montante de R$ 371.082,23;

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Previsão de desembolso no curto prazo** | | | | | |
|  |  |  |  |  |
|  | Trabalhistas | Cíveis | Civil Pública | Total |
| 2º trimestre | 3.252.572,41 | 166.112,25 | - | 3.418.684,66 |
| 3º trimestre | - | 1.039.461,95 | - | 1.039.461,95 |
| 4º trimestre | 472.800,07 | 1.327.675,29 | 1.354.514,11 | 3.154.989,47 |
|  | 3.725.372,48 | 2.533.249,49 | 1.354.514,11 | 7.613.136,08 |

Todas as ações provisionadas no curto prazo possuem sentença judicial desfavorável à Empresa, com pouca chance de recurso ou já transitadas em julgado. Os valores apresentados estão atualizados até a data do balanço e deduzidos de depósitos e penhoras judiciais já realizados. O cronograma de desembolso foi estimado pela Gerência Jurídica considerando as sentenças. 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. Ainda, considerando, principalmente, o andamento das ações judiciais, não é possível estimar cronograma de desembolso para as ações provisionadas no longo prazo.

**19.2. 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:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **2018** |  | 2017 |
|  |  |  |  |  |
| Ações trabalhistas | (a) | **54.393,50** |  | 235.227,58 |
| Ações cíveis e civis públicas | (b) | **5.163.291,35** |  | 7.797.705,24 |
|  |  | **5.217.684,85** |  | 8.032.932,82 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Curto prazo |  | **1.063.703,03** |  | 1.357.690,18 |
| Longo prazo |  | **4.153.981,81** |  | 6.675.242,64 |

(a) Ações trabalhistas - um único processo movido por terceirizado, em decorrência da responsabilidade subsidiária, para pagamento de verbas rescisórias;

(b) Ações cíveis - referem-se às ações indenizatórias por danos morais e decorrentes de obras descumprimento de obrigações contratual e desapropriação de imóveis.

Ações civis públicas - referem-se às ações para condenação por improbidade administrativa de empregado, indenização por danos morais e legalidade de contratos.

A redução do valor estimado como perda possível ocorreu em decorrência de renúncia do autor em ação judicial cível, homologada por sentença. As demais foram atualizadas conforme orientação da Gerência Jurídica com base nas tabelas específicas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Tabela Única para Atualização de Débitos Trabalhistas do Tribunal Superior do Trabalho ou sentença expedida nos autos.

**19.3. 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 prazo totaliza o montante de R$ 48.514.573,96 (R$ 44.448.394,98 em 2017) e no longo prazo R$17.059.213,05 (R$ 15.712.656,58 em 2017). As ações judiciais classificadas com ganho possível totalizam o montante de R$ 9.328.564,49 em 2018 (R$ 8.526.880,00 em 2017). A variação do valor provisionado ocorreu exclusivamente pela atualização monetária das ações.

**20. Imposto de renda e contribuição social diferidos**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **2018** |  | 2017 |  | **Efeito no resultado de 2018** |
| Provisão p/ IR e CSL sobre propriedades para investimento | (a) | **118.179.843,52** |  | 95.224.845,24 |  | **22.954.998,28** |
| Provisão p/ IR e CSL sobre os imóveis avaliados pelo custo atribuído ao imobilizado | (b) | **1.578.255,73** |  | 1.685.913,85 |  | **(107.658,12)** |
| Compensação com prejuízos fiscais de diferenças temporárias | (c) | **(35.927.429,76)** |  | (29.073.227,76) |  | **(6.854.202,00)** |
|  |  | **83.830.669,49** |  | 67.837.531,33 |  | **15.993.138,16** |

(a) Tributos diferidos (imposto de renda 25% e a contribuição social sobre o lucro líquido 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 (imposto de renda 25% e a contribuição social sobre o lucro líquido 9%) apurados sobre a diferença do custo atribuído em 01 de janeiro de 2010, data de adoção dos CPCs na Empresa, e o custo fiscal aos imóveis utilizados na operação;

(c) Compensação de 30% com prejuízos fiscais e base negativa de sobre diferenças temporárias de tributos diferidos.

**21. Capital social e Adiantamento para futuro aumento de capital**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **2018** |  | 2017 |
|  |  |  |  |  |
| Capital subscrito | (a) | **245.663.027,00** |  | 245.663.027,00 |
| Adiantamento para futuro aumento de capital (b) | | **50.549.734,18** |  | 49.049.734,18 |
| Prejuízos acumulados |  | **(16.786.688,54)** |  | (60.008.959,72) |
|  |  | **279.426.072,64** |  | 234.703.801,46 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **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 |
| TOTAL | 245.663.027 | 100% | R$ 245.663.027,00 | R$ 245.663.027,00 |

(a) O capital social autorizado é composto por 245.663.027 cotas, com valor nominal unitário de R$ 1,00;

(b) Foram recebidos, da Controladora, durante o exercício de 2018, a título de adiantamento para futuro aumento de capital, o valor de R$ 1.500.000,00. Decreto Municipal nº 58.296 de 02 de junho de 2018.

**22. Ajuste de avaliação patrimonial**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **2018** |  | 2017 |
| Custo atribuído aos bens imóveis |  | **7.808.345,55** |  | 7.808.345,55 |
| Depreciação acumulada sobre custo atribuído |  | **(3.166.417,55)** |  | (2.823.389,02) |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos |  | **(1.578.255,73)** |  | (1.694.885,36) |
|  |  | **3.063.672,27** |  | 3.290.071,17 |

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.

**23. 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.

|  |  |
| --- | --- |
| CONTRATOS DE RECEITA VIGENTES EM 31/12/2018 | |
| CONTRATO | OBJETO |
| 01/2017/SMUL | Prestação de serviços de Consultoria e Assessoria técnica especializada para suporte no desenvolvimento das ações da SMUL |
| 03/2017/SMUL | Prestação de serviços de consultoria e assessoria técnica especializada na execução de 9 (nove) projetos Urbanísticos aprovados no Plano Anual de Aplicação -2017 da SMUL, referente a utilização de recursos do - FUNDURB |
| 02/2018/SMUL | Prestação de serviços de Consultoria e Assessoria técnica especializada para suporte no desenvolvimento das ações da SMUL |
| 04/2018/SMUL | Prestação de serviços de assessoria técnica especializada na execução de 5 (cinco) projetos Urbanísticos em diferentes regiões da cidade, grau de complexidade e escalas de abrangência no território, financiados a partir de recursos públicos do FUNDURB |
| 07/2018/SMUL | Prestação de serviços de assessoria técnica especializada para a elaboração de estudos , anteprojeto e projeto básico de requalificação urbana para a área de calçadões do centro velho de São Paulo, financiada a partir de recursos públicos do FUNDURB |
| 08/2018/SMUL | Contratação de empresa para Desenvolvimento de Projeto de Intervenção Urbana em tecido urbano transformável na região da Vila Olímpia, projeto inserido no Plano de Aplicação Anual de 2018 da SMUL, referente à utilização dos recursos do FUNDURB |

**23. Receita Operacional**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **2018** |  | 2017 |
| Taxa de administração das operações urbanas | |  |  |  |
| Operação Urbana Água Espraiada |  | **4.907.454,62** |  | 9.737.315,48 |
| Operação Urbana Faria Lima |  | **1.617.086,37** |  | 1.724.401,05 |
| Operação Urbana Centro |  | **717.428,56** |  | 387.796,26 |
|  |  | **7.241.969,55** |  | 11.849.512,79 |
| Serviços de consultoria e arquitetura |  |  |  |  |
| Contrato 01/2017 |  | **1.157.146,24** |  | 8.686.200,05 |
| Contrato 03/2017 |  | **1.246.435,01** |  | 7.365.503,89 |
| Contrato 02/2018 |  | **3.732.310,68** |  | - |
| Contrato 04/2018 |  | **6.501.576,24** |  | - |
| Contrato 07/2018 |  | **769.623,61** |  | - |
| Contrato 08/2018 |  | **66.181,13** |  | - |
|  |  | **13.473.272,91** |  | 16.051.703,94 |
|  |  |  |  |  |
| **Receita operacional bruta** |  | **20.715.242,46** |  | 27.901.216,73 |
| Impostos sobre serviços |  | **(1.916.159,91)** |  | (2.580.862,55) |
| Abatimentos |  | **(39.623,72)** |  | (151.813,64) |
| **Receita operacional líquida** |  | **18.759.458,83** |  | 25.168.540,54 |

**24. Custos, despesas gerais e administrativas**

**24.1 Custos dos serviços prestados**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **2018** |  | 2017 |
|  |  |  |  |  |
| Pessoal |  | **18.246.382,45** |  | 18.099.834,88 |
| Serviços de terceiros |  | **440.952,85** |  | 582.302,19 |
| Condomínios e depreciações |  | **977.755,52** |  | 926.438,29 |
| Despesas Gerais |  | **224.013,24** |  | 163.324,03 |
|  |  | **19.889.104,06** |  | 19.771.899,38 |

**24.2 Despesas gerais e administrativas**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Pessoal |  | **11.523.702,85** |  | 12.067.436,40 |
| Serviços de terceiros |  | **1.151.877,40** |  | 1.239.686,26 |
| Condomínios e depreciações |  | **617.512,22** |  | 617.670,56 |
| Despesas Gerais |  | **141.478,02** |  | 108.890,62 |
| Impostos e taxas |  | **188.912,46** |  | 196.006,94 |
| Outras |  | **909.151,56** |  | 1.234.513,41 |
|  |  | **14.532.634,51** |  | 15.464.204,20 |

**25. Receita de aluguel com propriedade de investimento**

A Entidade considerou como arrendamento operacional as locação das propriedades para investimentos alugadas, avaliadas pelo valor justo, e a subpermissão de uso do Estacionamento do Mercado Municipal. Esses arrendamentos são formalizados por contrato, com previsão de duração determinada, com opção de renovação automática. As contraprestações são reajustadas, em intervalos regulares, conforme previsão contratual e reconhecidas no resultado do exercício.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **2018** |  | 2017 |
|  |  |  |  |  |
| Imóveis | (a) | **1.517.549,72** |  | 1.722.632,72 |
| Estacionamento | (b) | **316.406,52** |  | 386.888,36 |
|  |  | **1.833.956,24** |  | 2.109.521,08 |

(a) Os contratos de locação vigentes em 31 de dezembro de 2018 estão elencados no quadro abaixo. O valor mensal de locação do contrato firmado com SMUL entre janeiro e junho/2018 totalizou o montante de R$ 98.487,26, em julho/2018 foi reajustado para R$ 100.190,71; Foi gerada receita de locação, de curta duração, com o terraço do Edifício Martinelli no valor de R$ 104.000,00 em 2018. Não incorreram gastos operacionais diretos ou indiretos para a Empresa sobre as propriedades alugadas;

(b) Refere-se à permissão de uso concedida à Empresa pela PMSP, por prazo indeterminado, do estacionamento do Estacionamento do Mercado Municipal.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Contratos de locação firmados até 31/12/2018 | | | | |  |
| Arrendatário | Objeto | Valor Mensal | Início / Aditamento | Vigência | Recebimentos  Previstos em 2019 |
| CET | Subpermissão de uso do Estacionamento Mercado Municipal | 26.367,21 | 01/09/2018 | 12 meses | 237.304,89 |
| SMUL | Locação do 17º e 18º andar do Edifício Martinelli - vide item (a) | 100.190,71 | 11/07/2017 | 24 meses | 701.334,97 |
| SEHAB | Locação dos conjuntos 91A e 91B, do Edifício Martinelli Urbanismo. | 18.456,83 | 07/11/2017 | 36 meses | 221.481,96 |
| SMSP | Locação dos conjuntos 101, parte do 103 e 104 do 10º andar do Edifício Martinelli\* | 22.335,00 | 24/01/2019 | 12 meses | 245.685,00\*\* |

\* Contrato firmado em 2018 com vigência a partir de 24/01/2019;

\*\*Relativamente à analise de vencimento de recebimentos o contrato firmado com SMSP prevê entradas em 2020 no valor de R$ 22.335,00 e contrato com SEHAB prevê entradas no montante de R$ 184.568,30.

**26. Outras receitas e despesas**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **2018** |  | 2017 |
|  |  |  |  |  |
| Recuperação de despesa | (a) | **27.538,81** |  | 6.599.680,00 |
| Receita com realização de ativos | (b) | **1.952.551,30** |  | - |
| Valorização das propriedades para investimento | (c) | **69.493.689,92** |  | 5.207.855,13 |
| Outras receitas | (d) | **49.588,91** |  | 14.151,94 |
| Outras despesas | (e) | **(108.659,13)** |  | (29.556,91) |
|  |  | **71.414.709,81** |  | 11.792.130,16 |

1. Em sua maioria baixa da obrigação com fornecedores em virtude da prescrição legal;
2. Resultado com a desapropriação do imóvel localizado na Rua Catumbi nº 588/616 pela Companhia de Habitação Municipal - COHAB por meio do processo judicial nº 1011540-39.2018.8.26.0053 - 14ª VFP/SP;
3. Resultado com avaliação a valor de mercado das propriedades para investimento. A avaliação foi realizada por profissional independente contratado por processo licitatório;
4. Dividendos e multa contratual, entre as mais relevantes;
5. Em sua maioria custas e despesas judiciais.

**27. Resultado financeiro**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **2018** |  | 2017 |
| **Receitas financeiras** |  |  |  |  |
| Rendimentos de aplicações financeiras |  | **692.764,78** |  | 1.441.471,05 |
| Atualizações monetárias ativas |  | **69.741,65** |  | 160.715,39 |
| Outras receitas financeiras |  | **368,89** |  | 2,04 |
|  |  | **762.875,32** |  | 1.602.188,48 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **Despesas financeiras** |  |  |  |  |
| Atualizações monetárias passivas |  | **(215.050,33)** |  | (414.636,47) |
| Juros e multas moratórias |  | **(17.765,32)** |  | (23.228,07) |
| Tributos sobre rendimentos financeiros |  | **(50.843,70)** |  | (85.174,42) |
| Outras despesas financeiras |  | **(778,17)** |  | (416,93) |
|  |  | **(284.437,52)** |  | (523.455,89) |
|  |  |  |  |  |
|  |  | **478.437,80** |  | 1.078.732,59 |

**28. Partes relacionadas**

**28.1. Remuneração do pessoal-chave da Administração**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **2018** |  | 2017 |
|  |  |  |  |  |
| Diretores |  | **1.185.061,13** |  | 1.378.685,96 |
| Conselheiros |  | **639.000,00** |  | 639.000,03 |
|  |  | **1.824.061,13** |  | 2.017.685,99 |

**28.2. Saldos com a Prefeitura de São Paulo**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | |  | | **2018** |  | 2017 |
| **Contas a receber** | |  | |  |  |  |
| Circulante | |  | |  |  |  |
| Notas de débito | |  | | **437.409,40** |  | 185.506,37 |
| Serviços a receber | |  | | **2.186.698,31** |  | 5.168.578,55 |
| Aluguéis a receber | |  | | **145.014,75** |  | 165.459,50 |
| Serviços a faturar | |  | | **-** |  | 1.418.214,85 |
|  | |  | | **2.769.422,46** |  | 6.937.759,27 |
|  | |  | |  |  |  |
|  | |  | |  |  |  |
| Não Circulante | |  | |  |  |  |
| Serviços a receber | |  | | **340.613,31** |  | 392.805,49 |
| Provisão para perda por redução ao valor recuperável de contas a receber | |  | | **(340.613,31)** |  | (392.805,49) |
|  | |  | **-** |  | - |

**28.3 Equivalência Patrimonial**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **2018** |  | 2017 |  | **Efeito no resultado de 2018** |
| Participação em coligada - SP Obras |  | **116.883,03** |  | 136.323,49 |  | **(19.440,46)** |

A Empresa participa em 0,89% sobre o patrimônio líquido da empresa pública SP-Obras. Considerando a redução no valor do patrimônio líquido da investida, em 31/12/2018, a participação da SP Urbanismo foi reduzida em R$19.440,46;

**29. BENEFÍCIOS**

**29.1 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 beneficio de vale alimentação. (R$ 857.974,12 em 2018 e R$ 836.900,35 em 2017).

Auxílio refeição - benefício concedido com a participação do empregado de 0% a 15% sobre o 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. (R$ 833.097,72 em 2018 e R$ 835.036,18 em 2017 ).

Assistência Médica e Odontológica –reembolso total ou parcial do plano de saúde de acordo com a faixa salarial do Empregado. (R$ 1.566.932,32 em 2018 e R$ 1.369.943,90 em 2017).

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.

Biênio – 2% (dois por cento) sobre o salário vigente do mês do aniversário de empresa. (R$ 202.316,03 e R$ 188.276,52).

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. (R$ 121.158,00 em 2018 e R$ 138.676 em 2017).

Auxílio Filho Excepcional – 3 (três) salários mínimos ao empregado que tem filho excepcional desde que suportado por relatório médico. (R$ 68.688,00 em 2018 e R$ 78.708,00 em 2017).

Auxílio Pós-Natalício – 1 (um) salário mínimo por dependente de 0 (zero) a 6 (seis) meses de idade. (R$ 4.770,00 em 2018 e R$ 5.622,00 em 2017).

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. (R$ 47.015,18 em 2018 e R$ 66.624,54 em 2017).

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 a Receita Federal ou INSS. (R$ 16.634 em 2018 e R$ 11.141,81 em 2017).

Seguro de Vida e Acidentes Pessoais –para os empregados que optarem expressamente pelo benefício e contribuírem com 20% da taxa cobrada pela seguradora. (R$ 91.363,27 em 2018 e R$ 123.324,83).

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. (R$ 9.016,04 em 2018 e R$ 29.778,98 em 2017).

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. (R$ 8.540,25 em 2018).

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 equivalente ao seu último salário, sem prejuízo dos benefícios já praticados.

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. (R$ 69.134,74 em 2018 e R$ 26.279,11 em 2017).

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.

**29.1 Benefícios ao pessoal chave da administração**

Os Diretores além de remuneração mensal fazem jus a:

- Bonificação anual de 2,5 (dois e meio) salários;

- Férias remuneradas de 30 dias, contínuas ou não, a cada 12 (doze) meses trabalhados;

- Reembolso de assistência médica, de 0% a 15%, variável em decorrência do salário do empregado

**30. Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros**

**30.1 Gerenciamento de riscos**

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 2018, 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 Controlar 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:

|  |  |
| --- | --- |
| Circulante | 2018 |
|  |  |
| Equivalentes de Caixa | 1.996.560,21 |
| Aplicações Financeiras de terceiros | 9.534.182,04 |
| Contas a receber de clientes | 2.186.698,31 |
| Outras contas a receber | 1.133.682,01 |
|  | 14.851.122,57 |
| Não circulante |  |
| Contas a receber de clientes | 340.613,31 |
| Outras contas a e receber | 1.209.044,35 |
|  | 1.549.657,66 |
|  |  |
|  | 16.400.780,23 |
| Análise de vencimento |  |
| A vencer em até 90 dias | 14.548.506,42 |
| A vencer entre 91 e 180 dias | 108.320,97 |
| A vencer entre 181 a 270 dias | 108.853,54 |
| A vencer entre 271 e 360 dias | 85.441,64 |
| A vencer a partir de 361 dias | 927.994,13 |
| Vencidos | 621.663,53 |
|  | 16.400.780,23 |

- Os acordos a receber foram atualizados considerando a previsão contratual e TJLP estimada em 0,57% ao mês;

**Perdas por redução no valor recuperável**

A Entidade avalia a necessidade da provisão de perdas com créditos esperadas através de análise individual do crédito. Para os valores provisionados em 2018 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 despesa com a constituição da provisão de perdas com créditos esperadas foi registrada na rubrica “Perda por redução ao valor recuperável de contas a receber” na demonstração do resultado. 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:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | 2018 | |
| Contas a receber de clientes |  | 340.613,31 | |
| Outras contas a receber |  | 281.050,22 | |
|  |  | 621.663,53 | |
|  |  |  |
| Vencidos |  |  |
| de 181 a 360 dias |  | 96.265,88 | |
| Acima de 360 dias |  | 525.397,65 | |
|  |  | 621.663,53 | |

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | |  |
|  |  | 2018 | | |
| Saldo inicial |  | 673.855,71 | | |
| Adições |  | 164.535,05 | | |
| Baixa por recebimento |  | (216.727,23) | | |
| Saldo final |  | 621.663,53 | | |

A provisão para perdas representa 3,79% do total dos créditos expostos a risco.

**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.

1. 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.

A tabela a seguir apresenta a análise de vencimento esperada para os ativos e passivos financeiros contratuais, considerando os juros estimados incidentes nas operações:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | taxa média de juros | Até 90 dias | 91 a 180 dias | 181 a 270 dias | 271 a 360 dias | Acima de 361 dias |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Clientes |  | 2.186.698,31 | - | - | - | - |
| Outras contas a receber | 0,57% | 831.065,86 | 107.788,40 | 108.320,97 | 108.853,54 | 927.994,13 |
| Fornecedores |  | (2.845.573,74) | (9.202,82) | 13.804,23 | 13.804,23 | 9.202,82 |
| Outras contas a pagar | 0,52% | (289.204,20) | (293.508,63) | (297.880,34) | (297.718,96) | (2.146.309,16) |
|  |  | (117.013,78) | (194.923,05) | (175.755,14) | (175.061,19) | (1.209.112,21) |

- Não foram considerados os ativos e passivos de terceiros tendo em vista que os recursos tem destinação definida;

- Do total a pagar aos fornecedores o montante de R$ 2.135.301,17 estava vencido em 31 de dezembro de 2018, 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 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 TJLP estimada em 0,57% ao mês;

- Os acordos a pagar foram atualizados considerando previsão contratual e projeção de taxa SELIC de 6,5% a.a (0,52%a.m);

Considerando que a Entidade poderá não dispor de recursos suficientes para saldar dívidas contratuais, em complemento apresentamos o quadro abaixo contendo as obrigações legais e provisões, considerando os saldos na data do balanço, atualizados quando aplicável, que poderão afetar as movimentações de caixa.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | taxa média de juros | Até 90 dias | 91 a 180 dias | 181 a 270 dias | 271 a 360 dias | Acima de 361 dias |
| Caixa e equivalentes de caixa |  | 2.006.369,52 | - | - | - | - |
| Clientes |  | 2.186.698,31 | - | - | - | - |
| Outras contas a receber | 0,57% | 831.065,86 | 107.788,40 | 108.320,97 | 108.853,54 | 927.994,13 |
| Fornecedores |  | (2.845.573,74) | - | - | - | - |
| Obrigações fiscais |  | (574.224,92) | - | - | - | - |
| Obrigações trabalhistas |  | (1.983.343,57) | (485.292,89) | (558.462,61) | (272.251,33) | (745.010,91) |
| Outras contas a pagar | 0,52% | (289.204,20) | (293.508,63) | (297.880,34) | (297.718,96) | 2.146.309,16) |
| Provisões Judiciais |  | - | (3.418.684,66) | (1.039.461,95) | (3.154.989,47) | 2.745.214,37) |
|  |  | (668.212,75) | (4.089.697,78) | (1.787.483,92) | (3.616.106,22) | (4.708.540,31) |

- Considerar todas as notas da tabela acima e;

- As estimativas para pagamento de férias foram realizadas considerando dados históricos;

- As previsão de desembolso com ações judiciais foi estimada pela Gerência Jurídica considerando as sentenças transitadas em julgado, ou seja, sem chances de recurso e andamento dos processos. Contudo, considerando o grau de incerteza da realização, tais saídas de caixa podem não ser requeridas, em parte ou em sua integralidade. As provisões estão apresentadas com previsão de saída em 31/12/2018 e líquidas de depósitos judiciais, recursais e penhoras.

A liquidez da Empresa depende, principalmente, do caixa gerado pelas atividades operacionais. Estão previstos na Lei Orçamentária Anual 2019 da Prefeitura de São Paulo o total de R$ 19,5 milhões para contratação da Empresa e receita com leilões de distribuição de Cepacs no âmbito das Operações Urbanas Faria Lima e Água Espraiada. A Administração espera que tais entradas de recursos sejam suficientes para honrar os compromissos assumidos.

**30.2 Gestão de capital**

Os indicadores de capital circulante, excluindo os recursos e obrigações de terceiros em nome da Empresa, em 31 de dezembro de 2018, estão abaixo apresentados:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **2018** | 2017 |
| Ativo circulante (exceto recursos de terceiros) | | **5.994.977,19** | 12.390.148,11 |
| Passivo circulante (exceto obrigações de terceiros) | | **(17.739.989,61)** | (8.580.306,20) |
| Capital circulante líquido |  | **(11.745.012,42)** | 3.809.841,91 |
| Índice de liquidez corrente |  | **0,34** | 1,44 |

Tendo em vista o desequilíbrio entre o ativo e passivo circulante a Entidade apresenta, na data do fechamento do balanço, índice de liquidez corrente negativo. A redução da liquidez apresentada foi ocasionada, principalmente, pela queda acentuada dos recursos gerados pelas Operações Urbanas, seja através de leilões ou das taxas relativas a gestão de suas atividades e pelo aumento do passivo circulante que foi elevado de forma significativa em razão da reclassificação para o curto prazo das provisões judiciais que tiveram sentenças desfavoráveis transitadas em julgado. Devido ao grau de incerteza da tramitação de processos judiciais existe a possibilidade que as tais saídas de caixa não sejam requeridas, em parte ou no todo, em até um ano. Contudo, mesmo desconsiderando o valor das provisões judiciais verifica-se que a Entidade ainda apresenta liquidez corrente negativa, logo, está sujeita ao risco de não dispor de recursos para quitar as obrigações de curto prazo, caso seja preciso.

O desequilíbrio de caixa em 2018 foi suportado, excepcionalmente, pela realização de ativos (desapropriação de propriedade para investimento) e pelo financiamento por recursos da controladora (adiantamento para futuro aumento de capital) conforme se verifica no seu Fluxo de Caixa:

|  |  |
| --- | --- |
|  | 2018 |
| Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades operacionais | (6.802.684,95) |
| Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de investimento | 3.928.514,51 |
| Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de financiamento | 1.500.000,00 |
| Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa | (1.374.170,44) |

A administração pretende reequilibrar o capital circulante líquido, conforme informado anteriormente, pelas entradas previstas de receita em conjunto com a redução dos custos de mão de obra, através de uma revisão da estrutura da ordem de R$ 4 milhões, que será financiada pela alienação de ativos.

**30.3 Análise de sensibilidade de taxa de juros**

Em 31 de dezembro de 2018, a Administração considerou como cenário provável a manutenção da atual taxa SELIC para os próximos meses. O rendimento dos equivalentes de caixa foi projetado para os próximos 12 meses. Para os acordos a pagar referente ao parcelamento de impostos municipais projetou-se as despesas financeiras que serão pagas nos próximos 12 meses.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Operação | Valor R$ | Risco | Provável | | Possível | | Remoto | |
|  |  |  | % | Ganho/Perda | % | Ganho/Perda | % | Ganho/Perda |
| Equivalente de Caixa | 1.989.619 | Baixa Selic | 6,5 | 129.325 | 5,5 | 109.429 | 4,5 | 89.533 |
| Acordos a pagar | 3.758.167 | Alta Selic | 6,5 | 37.437 | 7,5 | 43.382 | 8,5 | 49.157 |

**30.4 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** | |
|  |  | **2018** | 2017 |
| Caixa e equivalentes de caixa |  | **2.006.369,52** | 3.380.539,96 |
| Aplicações financeiras de terceiros |  | **9.534.182,04** | 10.656.212,64 |
| Clientes e outras a receber |  | **6.880.640,05** | 12.230.195,73 |
| Fornecedores e outras contas a pagar |  | **6.900.737,84** | 7.504.290,60 |

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial se equivalem aos seus respectivos valores justos tendo em vista que não estão sujeito à 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 receber – São classificados como passivos financeiros é mensurados do custo amortizado de acordo com as condições contratuais. Os valores justos destes passivos são similares aos seus valores contábeis, por se tratarem de instrumentos financeiros com taxas que se equivalem às taxas de mercado e por possuírem características especificas definidas em instrumentos contratuais.

**José Armênio de Brito Cruz**

Presidente

**José Toledo Marques Neto**

Diretor Administrativo e Financeiro

**Erika Alves Santos e Silva**

Gerente de Contabilidade e Patrimônio

CRC/SP 267548/O-4

**PARECER DO CONSELHO FISCAL**

Os membros do Conselho Fiscal da São Paulo Urbanismo - SP-Urbanismo, no cumprimento de suas atribuições contratuais, conforme cláusula 7ª do contrato social, examinaram as Demonstrações Financeiras relativas ao exercício 2018, composta pelos Balanços Patrimoniais, Demonstrações dos Resultados, das Mutações do Patrimônio Líquido, Demonstrações dos Valores Adicionados e dos Fluxos de Caixa, complementadas pelas Notas Explicativas.

Após análise fundamentada no Parecer da empresa de auditoria independente Audimec Auditores Independentes S/S EPP os Conselheiros entenderam que as Demonstrações Financeiras reproduzem com fidelidade a situação patrimonial e econômica da empresa, estando assim em condições de aprovação pelo Conselho de Administração.

São Paulo, 11 de abril de 2019.

Carlos Alberto Pessoa

Fabiano Martins de Oliveira

Marcoantonio Marques de Oliveira

Sideval Francisco Aroni

**PARECER DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

Os membros do Conselho de Administração da São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo, no cumprimento de suas atribuições, conforme item 5, da cláusula 18ª do Contrato Social, examinaram as Demonstrações Financeiras relativas ao exercício de 2018 compostas pelos Balanços Patrimoniais, Demonstrações dos Resultados, das Mutações do Patrimônio Líquido, dos Valores Adicionados e dos Fluxos de Caixa, complementadas pelas Notas Explicativas.

Após análise fundamentada no Parecer da Audimec Auditores Independentes S/S EPP os Conselheiros entenderam que as Demonstrações Financeiras reproduzem com fidelidade a situação patrimonial e econômica da empresa e estando em condições de aprovação pelo Conselho de Administração.

São Paulo, 15 de abril de 2019.

Angela Maria Batista

Cibele Riva Rumel

Cid Torquato Júnior

Evelyn Calistro Vieira

Fábio Souza dos Santos

Fernando Barrancos Chucre

Karina Tollara D’Alkimin

Mauro Ricardo Machado Costa

Orlando Lindório de Faria