

URGENTE

Ofício SSG 13315/2020

Processo TC/006107/2020

Assunto Auditoria – Avaliar a regularidade das demonstrações contábeis e a segurança dos controles internos (Contas 2019).

Referência s/n

Encaminha Cópia digital da peça 04 dos autos.

Observações *Pede-se o uso das referências relevantes acima.
Cópias encaminhadas não devem retornar ao TCMSP.
Respostas devem respeitar a Portaria SG/GAB 06/2018, cf. DOC de 08/12/2018.*

São Paulo, 22 de julho de 2020.

Senhor Diretor-Presidente

Com fundamento no artigo 35, XI e §1º do Regimento Interno, e no artigo 7º, par. único, II do Regulamento Interno da Secretaria Geral deste Tribunal, comunico a Vossa Excelência que o Excelentíssimo Senhor Conselheiro Roberto Braguim prolatou despacho nos seguintes termos:

“Com cópia da peça 4, encaminhe-se ofício à São Paulo Urbanismo, na pessoa de seu Presidente, para conhecimento acerca das conclusões alcançadas pelo Órgão Técnico”

Respeitosamente.

Roseli de Moraes Chaves
Subsecretária-Geral

Ao Senhor
José Armênio de Brito Cruz
São Paulo Urbanismo
josearmenio@spurbanismo.sp.gov.br

/irm

RELATÓRIO DE AUDITORIA PROGRAMADA

1. ORDEM DE SERVIÇO

Nº 2019.08491.

2. IDENTIFICAÇÃO

2.1. Objeto

Demonstrações Contábeis.

2.2. Objetivo

Avaliar a regularidade das demonstrações contábeis e a segurança dos controles internos (Contas 2019).

2.3. Área auditada

São Paulo Urbanismo (SP-Urbanismo).

2.4. Período de realização

06.05.20 a 14.07.20.

2.5. Período de abrangência

01.01.19 a 31.12.19.

2.6. Equipe técnica

Pierre Jose de Luna Maria RF nº 20.281.

2.7. Procedimentos

Verificação se as demonstrações financeiras da SP-Urbanismo foram examinadas e aprovadas pelo Conselho Fiscal, Conselho de Administração e Assembleia Geral.

Verificação se houve a publicação das Demonstrações Contábeis da SP-Urbanismo.

Verificação se foi elaborado o Relatório da Auditoria Independente referente às Demonstrações Contábeis da SP-Urbanismo e qual opinião foi emitida.

Análise sobre possíveis impropriedades ou infringências apontadas pela auditoria independente.

Apresentação do Balanço Patrimonial e análise de suas contas mais representativas, atentando para a verificação da regularidade dos registros contábeis e a segurança dos controles internos, dos grupos do ativo e passivo circulante e não circulante e do patrimônio líquido.

Análise se a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido foi elaborada de forma a representar os ajustes das variações patrimoniais e os lucros ou prejuízos do exercício.

Análise se a Demonstração do Resultado do Exercício foi elaborada de forma a evidenciar o resultado de suas operações, diante do lucro ou prejuízo.

Análise da regularidade da Demonstração dos Fluxos de Caixa, verificando se as variações do disponível estão subdivididas em atividades operacionais, investimentos e financiamentos.

Verificação da regularidade e da fidedignidade das informações das Notas Explicativas.

Análise se as Notas Explicativas são suficientes e adequadas à total compreensão das informações dispostas nos Demonstrativos Contábeis.

Demonstração dos principais indicadores da situação econômico-financeira de 2019, em comparação ao exercício anterior, quanto à estrutura, liquidez, resultados e outros que apresentarem relevância.

Apresentação da composição sintética do Demonstrativo de Fontes e Usos da SP-Urbanismo, na forma apresentada no Orçamento Municipal, comparando-o com a realização ocorrida no exercício de 2019.

2.8. Lista de abreviaturas e siglas

AFAC - Adiantamento para Futuro Aumento de Capital.

CCL - Capital Circulante Líquido.

CFC - Conselho Federal de Contabilidade.
CEPAC - Certificado de Potencial Adicional de Construção.
COHAB - Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo.
CSLL - Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.
CTG – Comunicado Técnico Geral.
DFC - Demonstração de Fluxo de Caixa.
DOC - Diário Oficial da Cidade.
EMURB - Empresa Municipal de Urbanização.
IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano.
IR - Imposto de Renda.
LOA - Lei Orçamentária Anual.
LTDA - Limitada.
NBC TG - Norma Brasileira de Contabilidade – Geral.
PL – Patrimônio Líquido.
PMSP – Prefeitura do Município de São Paulo.
PPI - Programa de Parcelamento Incentivado.
RLP – Realizável a Longo Prazo.
SMDU - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.
SP-Obras - São Paulo Obras.
SP-Urbanismo - São Paulo Urbanismo.
TCMSP - Tribunal de Contas do Município de São Paulo.
TJSP - Tribunal de Justiça de São Paulo.
TPU - Termo de Permissão de Uso.
VFP - Vara da Fazenda Pública.

3. RESULTADO

3.1. Introdução

A SP-Urbanismo é uma empresa pública, organizada sob a forma de sociedade simples, que se originou da cisão da Empresa Municipal de Urbanização (Emurb), conforme a Lei Municipal nº 15.056/09 e o Decreto Municipal nº 51.415/10 e tem como objetivo fundamental dar suporte e desenvolver as ações governamentais voltadas ao planejamento urbano e à promoção do

desenvolvimento urbano do Município de São Paulo, para concretização de planos e projetos da Administração Municipal.

A presente auditoria trata da regularidade das demonstrações contábeis, bem como da segurança dos controles internos, conforme previsto no Plano Anual de Fiscalização de 2019.

3.2. Prestação de contas e publicação das Demonstrações Contábeis

A SP-Urbanismo, em conformidade com o art. 74¹ do Regimento Interno do TCMSP, em 16.05.20, encaminhou tempestivamente suas contas anuais ao TCMSP, tendo sido estas publicadas no Diário Oficial da Cidade em 01.05.20.

Importante salientar que os demonstrativos foram publicados conjuntamente com o Relatório dos Auditores Independentes (Bazanezze Auditores Independentes S/S), cuja opinião é transcrita a seguir:

Opinião sem ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras da **SÃO PAULO URBANISMO - SP URBANISMO** ("Empresa") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas e o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, **as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO em 31 de dezembro de 2019**, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatórios (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board IASB). (grifos nossos)

Adicionalmente, os demonstrativos tiveram a aprovação em Assembleia Geral consignada em respectiva ata de reunião datada de 05.06.20, cujo amparo se deu nos pareceres do Conselho Fiscal e de Administração, que opinaram pela fidedignidade das demonstrações financeiras frente à situação patrimonial e econômica da empresa.

¹ As entidades da Administração Indireta encaminharão suas contas anuais ao Tribunal, para julgamento, no prazo de até cinco meses contados do término do exercício financeiro correspondente.

3.3. Balanço Patrimonial

O Balanço Patrimonial da SP-Urbanismo apresentou a seguinte composição em 31.12.19:

Quadro 1 - Balanço Patrimonial Em R\$

ATIVO	2019	2018	A/H%	A/V%
Circulante	24.666.805,17	15.529.159,23	58,84	5,51
Caixa e equivalentes de caixa	12.137.245,66	2.006.369,52	504,94	2,71
Aplicações financeiras de terceiros	8.379.690,21	9.534.182,04	(12,11)	1,87
Contas a receber	3.310.445,65	3.298.433,28	0,36	0,74
Tributos a recuperar	757.311,10	668.879,96	13,22	0,17
Adiantamentos e outros créditos	82.112,55	21.294,43	285,61	0,02
Ativo Não Circulante	422.997.839,92	373.519.575,30	13,25	94,49
Realizável a longo prazo	2.776.964,85	2.892.032,38	(3,98)	0,62
Valores Restituíveis	2.776.964,85	2.892.032,38	(3,98)	0,62
Investimentos	413.739.517,38	364.013.610,96	13,66	92,42
Propriedades para investimento	413.485.898,50	363.836.625,41	13,65	92,37
Outros investimentos	253.618,88	176.985,55	43,30	0,06
Imobilizado	6.481.357,69	6.613.429,68	(2,00)	1,45
Intangível	0,00	502,28	(100,00)	0,00
Total do Ativo	447.664.645,09	389.048.734,53	15,07	100,00
PASSIVO	2019	2018	A/H%	A/V%
Circulante	70.457.195,79	18.158.793,27	288,01	15,74
Fornecedores	1.481.513,34	3.133.435,47	(52,72)	0,33
Obrigações fiscais	2.148.300,31	574.224,92	274,12	0,48
Obrigações trabalhistas	3.978.388,31	4.044.361,31	(1,63)	0,89
Acordos a pagar	1.155.596,88	1.140.874,68	1,29	0,26
Outras obrigações	11.502.464,29	227.890,28	4.947,37	2,57
Provisões judiciais	50.190.932,66	9.038.006,61	455,33	11,21
Não Circulante	146.891.967,88	88.400.196,35	66,17	32,81
Acordos a pagar	770.397,93	1.817.098,60	(57,60)	0,17
Provisões judiciais	0,00	2.745.214,37	(100,00)	0,00
Adiant. p/ aumento de capital	50.549.734,18	0,00	-	11,29
IR e CSLL diferidos	95.571.835,77	83.830.669,49	14,01	21,35
Outras Obrigações	0,00	7.213,89	(100,00)	0,00
Total do Passivo	217.349.163,67	106.558.989,62	103,97	48,55
Patrimônio Líquido	230.315.481,42	282.489.744,91	(18,47)	51,45
Capital social	245.663.027,00	245.663.027,00	-	54,88
Adiant. p/ aumento de capital	0,00	50.549.734,18	(100,00)	0,00
Ajuste de avaliação patrimonial	2.854.688,67	3.063.672,27	(6,82)	0,64
Prejuízos acumulados	(18.202.234,25)	(16.786.688,54)	8,43	(4,07)
Total do Passivo e PL	447.664.645,09	389.048.734,53	15,07	100,00

Fonte: D.O.C 01.05.20 - pg. 67.

A apresentação das contas do Balanço Patrimonial observa os preceitos instituídos na NBC TG 26 (R5), no que se refere aos seus aspectos relevantes.

A seguir, passa-se à análise dos componentes mais relevantes do patrimônio da SP-Urbanismo.

3.3.1. Ativo Circulante

Conforme inciso I do art. 179 da Lei Federal nº 6.404/76, o ativo circulante compreende as disponibilidades, os direitos realizáveis no curso do exercício social subsequente e as aplicações de recursos em despesas do exercício seguinte.

No que se refere aos recursos em caixa e aplicações financeiras, a maior parcela se encontra nas aplicações financeiras da própria empresa, notadamente pelo incremento de R\$ 16.368.930,00, advindo do leilão de CEPACs ocorrido em dezembro de 2019.

Quanto aos recebíveis, aproximadamente 59% corresponde à 1ª medição no âmbito do Contrato 16/2019/SMDU (desenvolvimento de Projetos de Intervenções Urbanas), no valor de R\$ 2.431.993,67. Os demais recebíveis possuem relação, essencialmente, com créditos tributários a compensar, despesas reembolsáveis pela operacionalização das Operações Urbanas e locações a receber.

Em relação aos exames e testes aplicados nas contas do Ativo Circulante, os resultados e conclusões sobre seus aspectos mais relevantes estão consignados no âmbito do e-TCM nº 004561/2020, que avaliou a Gestão Financeira da empresa.

3.3.2. Ativo Não Circulante

O inciso II do §1º do art. 178 da Lei Federal nº 6.404/76 dispõe que o Ativo Não Circulante será composto por ativo realizável a longo prazo, investimentos, imobilizado e intangível.

Em 31.12.19, esse grupo totalizava R\$ 422.997.839,92, representando 94,49% do ativo total, o qual passa ser analisado a seguir.

3.3.2.1. Realizável a Longo Prazo

O inciso II do art. 179 da Lei Federal 6.404/76 dispõe que comporão o “Realizável a Longo Prazo”: os direitos realizáveis após o término do exercício seguinte, assim como os derivados de vendas, adiantamentos ou empréstimos a sociedades coligadas ou controladas, diretores, acionistas ou participantes no lucro da companhia que não constituírem negócios usuais na exploração do objeto da companhia.

Nesse sentido, o grupo “Realizável a Longo Prazo” da SP-Urbanismo detém a seguinte composição:

Quadro 2 - Realizável a Longo Prazo – Valores Restituíveis Em R\$

	2019	2018
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	2.776.964,85	2.892.032,38
Depósitos restituíveis e outros	2.776.964,85	2.892.032,38
Depósitos Recursais	236.638,09	229.748,01
Penhoras e depósitos judiciais	1.998.363,91	1.995.253,20
Acordos judiciais e extrajudiciais	541.962,85	667.031,17
Créditos junto a PMSP	157.316,90	340.613,31
Créditos de Difícil Recebimento	157.316,90	340.613,31
Contas a Receber	0,00	281.050,22
IPTU de Terceiros	0,00	281.050,22
Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	(157.316,90)	(621.663,53)

Fonte: Balancete Contábil Anual fornecido pela SP-Urbanismo.

Os valores alocados em “Depósitos Restituíveis e outros” compreendem as penhoras, os depósitos judiciais e recursais, além do acordo extrajudicial, firmado com as empresas públicas municipais, para a quitação dos créditos oriundos de encontro de contas, após a desistência do parcelamento de dívidas previdenciárias consolidado pela PMSP.

As movimentações observadas no subgrupo “Depósitos restituíveis e outros” se deram, basicamente, pela atualização monetária dos valores de depósitos e penhoras, além da transferência para o curto prazo dos valores a receber decorrente de acordos.

Os “Créditos de Difícil Recebimento” estão relacionados a prestações de serviços à PMSP em exercícios anteriores, ainda pendentes de pagamento. Parte de sua movimentação se deve ao recebimento dos valores e o seu saldo está igualmente representado em “Provisão para Créditos

de Liquidação Duvidosa, haja vista que há evidência objetiva de perda no valor recuperável, por seus valores totais.

Os valores contabilizados em “IPTU de Terceiros” se referem ao IPTU dos exercícios de 2010 e 2011 de imóveis ocupados por terceiros, que estão sendo cobrados judicialmente. A baixa em tal conta se deu por não mais reunirem os elementos fáticos que qualificam um ativo, como, por exemplo, a certeza do direito, sendo, portanto, considerando um ativo contingente.

3.3.2.2. Investimentos

Dispõe o inciso III do art. 179 da Lei Federal nº 6.404/76 que serão classificados como “Investimentos”: as participações permanentes em outras sociedades e os direitos de qualquer natureza, não classificáveis no ativo circulante, e que não se destinem à manutenção da atividade da companhia ou da empresa.

A composição dos “Investimentos” da SP-Urbanismo, em 31.12.19, era a seguinte:

Quadro 3 - Investimentos	Em R\$	
	2019	2018
Propriedade para Investimentos	413.485.898,50	363.836.625,41
Participação em Coligadas - São Paulo Obras	208.997,40	116.883,03
Participações permanentes em Sociedades	39.736,67	55.217,71
Certificados de Potencial Construtivo Transferível	4.884,81	4.884,81
Total	413.739.517,38	364.013.610,96

Fonte: Balancete Contábil Anual fornecido pela SP-Urbanismo

Como se observa no **Quadro 3**, a quase totalidade dos saldos do subgrupo está alocada nas Propriedades para Investimentos, cujo montante representa aproximadamente 92% do ativo total da SP-Urbanismo.

No que tange à variação total ocorrida nas “Propriedades para Investimentos”, esta decorre, principalmente, da mensuração preceituada nos itens 30 a 56 da NBC TG 28 (R4).

O método de mensuração, após o reconhecimento inicial utilizado pela SP-Urbanismo, é o do “Valor Justo”, o qual foi apurado por meio da contratação da empresa Inspect Ambiental LTDA², que realizou a emissão de laudos técnicos para cada um dos imóveis constantes no rol das propriedades para investimentos.

A valorização total decorrente dessa mensuração a valor justo foi de R\$ 49.649.273,09 e foi devidamente reconhecida no resultado do exercício, conforme dispõe o item 35 da NBC TG 28 (R4).

A conta “Propriedades para Investimento”, com valor total de R\$ 413.485.898,50, está segregada pelo tipo de uso dos bens, conforme o **Quadro 4**:

Ocupação	Valor	Composição %
Ocupados em processo de reintegração	253.111.593,69	61,21
Ocupados por cessão gratuita	101.725.112,51	24,60
Imóveis Locados	21.242.432,08	5,14
Desocupados	33.673.026,17	8,14
Outros	3.733.734,05	0,90
Total	413.485.898,50	100,00

Fonte: Relatórios Gerenciais fornecidos pela SP-Urbanismo e Notas Explicativas.

Os imóveis que compõem a parcela mais importante das propriedades para investimentos são aqueles que se situam em ações de reintegração ou procedimento similar, em função de sua ocupação irregular. Nota-se que o montante se concentra em apenas seis imóveis, como demonstra o quadro a seguir:

Localização do Imóvel	Valor de Avaliação
Rua do Gasômetro x R. Maria Domitila	85.399.919,66
Terminal de Cargas - Fernão Dias	74.555.442,13
Rua Caravelas, 411 - Instituto Dante Pazanezze	46.769.051,43
Rua Cristina Tomas, Rua Sérgio Thomaz, 56 e Rua General Flores	22.453.011,81
Rua Cristina Tomas, 80 x Av. Pres. Castelo Branco	19.361.876,84
Rua Iapó, 170 esq. Av. Otaviano A de Lima	4.572.291,82
Total	253.111.593,69

Fonte: Relatórios Gerenciais fornecidos pela SP-Urbanismo e Notas Explicativas.

² SEI 7810.2019.0000599-1

Os imóveis “Ocupados por cessão gratuita” são aqueles em que, normalmente, por meio de um Termo de Permissão de Uso (TPU), a SP-Urbanismo franqueia o uso gratuito a um terceiro. Esses imóveis têm usos variados que contemplam as mais diversas atividades: Parques, ONGs, Centros Educacionais, Quadra de Escola de Samba etc.

Nos bens registrados em “Imóveis Locados”, encontram-se aqueles locados às secretarias da PMSP no Edifício Martinelli.

Os bens discriminados como “Desocupados” são aqueles em que não foi identificada restrição imediata, mas que não possuem nenhuma utilização no momento.

Nos laudos emitidos para avaliação dos imóveis, em alguns casos, foram incluídas estimativas de potenciais receitas dos imóveis não locados, em função de seus valores locativos, considerando as características de imóveis similares na região analisada.

Para fins de análise, foram desconsiderados os imóveis já locados e aqueles em que não foram mensurados os valores locativos. Para imóveis que somaram R\$ 111.320.329,23, foi estimado um potencial mensal de receitas no valor R\$ 582.359,42, que perfaz um rendimento anual de aproximadamente 6,3% do valor das propriedades.

Ainda que tal dado dependa de outras variáveis mercadológicas, mostra-se relevante para reforçar determinação de exercício anterior pendente de atendimento (Contas de 2005), no sentido de que a SP-Urbanismo priorize o estabelecimento de políticas e diretrizes que visem otimizar o uso e/ou destinação de seus imóveis caracterizados como propriedade para investimentos, de modo a contribuir para a melhora na sua histórica situação financeira deficitária.

3.3.2.3. Imobilizado

De acordo com o inciso IV, do art. 179 da Lei Federal nº 6.404/76, serão classificados no Ativo Imobilizado: os direitos que tenham por objeto bens corpóreos destinados à manutenção das atividades da companhia ou da empresa, ou exercidos com essa finalidade, inclusive os decorrentes de operações que transfiram à companhia os benefícios, os riscos e o controle desses bens.

Em 31.12.19, a SP-Urbanismo possuía os seguintes bens reconhecidos no Imobilizado:

Quadro 6 - Imobilizado

Em R\$

Contas	2019	2018
Bens Móveis em Operação	1.871.586,23	1.975.278,78
Instalações	0,00	15.970,00
Móveis e Utensílios	469.718,44	495.669,90
Máquinas e Equipamentos	301.500,00	301.500,00
Equipamentos de Informática	1.100.367,79	1.146.579,88
Aparelhos e Instrumentos Técnicos	0,00	15.559,00
Depreciação Acumulada - Bens Móveis em Operação	(1.665.042,18)	(1.595.442,86)
(Instalações)	0,00	(15.970,00)
(Móveis e Utensílios)	(428.162,06)	(389.834,63)
(Máquinas e Equipamentos)	(253.762,50)	(223.612,50)
(Equip. de Informática - Hardware)	(983.117,62)	(950.802,73)
(Aparelhos e Instrumentos Técnicos)	0,00	(15.223,00)
Bens Imóveis em Operação	9.652.269,79	9.652.269,79
Edificações - Custo Atribuído	7.599.404,04	7.599.404,04
Terrenos - Custo Atribuído	208.941,51	208.941,51
Benfeitoria em imóvel	1.746.769,80	1.746.769,80
Terrenos - Custo Fiscal	97.154,44	97.154,44
Depreciação Acumulada - Bens Imóveis em Operação	(3.822.656,15)	(3.418.676,03)
(Deprec. Acumulada - Custo Atribuído)	(3.483.059,27)	(3.166.417,55)
(Depreciação acumulada - Benfeitorias)	(339.596,88)	(252.258,48)
Imobilizado em andamento	445.200,00	0,00
Bens móveis	445.200,00	0,00
Total	6.481.357,69	6.613.429,68

Fonte: Balancete Contábil Anual fornecido pela SP-Urbanismo.

Conforme se depreende do **Quadro 6**, os bens mais representativos se encontram registrados nos “Bens Imóveis em Operação”, que somam aproximadamente 90%³ do subgrupo e consistem, basicamente, nos imóveis do Edifício Martinelli, utilizados para o desenvolvimento de suas atividades.

No que tange aos bens móveis, estes são compostos, basicamente, de móveis, equipamentos de informática e outras máquinas. Compuseram o subgrupo os valores registrados em “Imobilizado em andamento”, que se referiam à compra, pactuada em documentação de fornecimento, de 70 microcomputadores que, em 31.12.19, estavam em trânsito para entrega.

³ Valores líquidos após a Depreciação Acumulada

Foi identificado, ainda, que a SP-Urbanismo tem realizado periodicamente a apuração e registro de despesas com depreciação, além de ter realizado baixas de bens inservíveis.

Ademais, a empresa realizou teste de recuperabilidade sobre esses ativos, buscando verificar se estão registrados por valores que excedam seus valores de recuperação.

O teste revelou que o valor recuperável⁴ é superior ao valor contábil, não gerando, portanto, a necessidade de ajustes, conforme dispõe o item 59⁵ da NBC TG 01 (R4).

3.3.2.4. Intangível

O Ativo Intangível, conforme o inciso VI, do art. 179 da Lei Federal nº 6.404/76, será composto dos direitos que tenham por objeto bens incorpóreos destinados à manutenção da companhia ou exercidos com essa finalidade, inclusive o fundo de comércio adquirido.

Em 31.12.19 o Intangível apresentava a seguinte posição:

Quadro 7 - Intangível		Em R\$
Contas	2019	2018
Sistemas de Informática – Softwares	818.548,50	1.298.732,80
Amortização Acumulada	(818.548,50)	(1.298.230,52)
Total	0,00	502,28

Fonte: Balancete Contábil Anual fornecido pela SP-Urbanismo.

Os valores apresentados são compostos, essencialmente, de licenças de *softwares* que, embora totalmente amortizados, ainda permanecem ativas e/ou em uso. Já a variação apresentada decorre da identificação e da baixa de licenças/*softwares* inativos⁶.

3.3.3. Passivo Circulante

O Passivo Circulante compreende as obrigações presentes da entidade, derivadas de eventos já ocorridos, cuja liquidação se espera que resulte em saída de recursos capazes de gerar benefícios econômicos até o término do exercício seguinte.

⁴ Item 12 das Notas Explicativas

⁵ Se, e somente se, o valor recuperável de um ativo for inferior ao seu valor contábil, o valor contábil do ativo deve ser reduzido ao seu valor recuperável. Essa redução representa uma perda por desvalorização do ativo.

⁶ Processo SEI 7810.2019.0000803-6

Em 31.12.19, essas obrigações de curto prazo representavam aproximadamente 32% do total das obrigações da SP-Urbanismo com terceiros e apresentavam a seguinte composição:

Quadro 8 - Passivo Circulante Em R\$

Item do Passivo Circulante	2019	2018
Fornecedores	1.481.513,34	3.133.435,47
Fornecedores	1.036.313,34	2.884.234,67
Acordos a pagar	0,00	249.200,80
Fornecedores a Faturar	445.200,00	0,00
Obrigações fiscais	2.148.300,31	574.224,92
Tributos retidos de terceiros	198.424,47	157.507,01
Tributos sobre o faturamento	1.949.875,84	416.717,91
Obrigações trabalhistas	3.978.388,31	4.044.361,31
Salários, encargos e outras obrigações	1.455.346,10	1.399.350,40
Provisão para férias	2.353.795,54	2.523.214,24
Recesso de Diretoria	169.246,67	121.796,67
Acordos a pagar	1.155.596,88	1.140.874,68
Outras obrigações	11.502.464,29	227.890,28
Cauções de Terceiros	100.761,05	96.948,34
Créditos de Operações Urbanas	137.487,87	130.941,94
Receita Antecipada	11.264.215,37	0,00
Provisões - Contingências Judiciais	50.190.932,66	9.038.006,61
TOTAL	70.457.195,79	18.158.793,27

Fonte: Balancete Contábil Anual fornecido pela SP-Urbanismo.

O Passivo Circulante da SP-Urbanismo 2019 era formado, basicamente, por 3 vertentes: a primeira decorre de suas despesas habituais de operação, tais como fornecedores, encargos tributários, trabalhistas; a segunda decorre da receita antecipada do levantamento de depósito judicial no âmbito de ação de expropriação de um de seus imóveis e, por último, a mais expressiva decorre de seus passivos judiciais que possuem desembolso provável e programado para o curso do exercício seguinte.

Em relação às duas primeiras vertentes, ambas já foram objeto de análise no TC nº 004561/2020, que avaliou a Gestão Financeira da empresa.

Em relação às “Provisões”, o saldo é composto dos valores registrados no âmbito de ações judiciais na esfera cível e trabalhista, com base em relatórios elaborados pela área jurídica da empresa, de acordo com a expectativa de solução dos litígios.

A variação no saldo em 2019 ocorreu, principalmente, em função do reconhecimento da probabilidade de perda, haja vista que no exercício foram prolatadas sentenças desfavoráveis a SP-Urbanismo que possuem expectativa de desembolso em 2020, conforme relatório da área jurídica da empresa. Destacam-se os reveses em 2ª instância em 2 processos⁷, cuja soma do montante atualizado perfaz R\$ 37.141.280,83.

As demais variações se deram por conta de atualização monetária de ações e pela transferência para o curto prazo de ações já provisionadas.

3.3.4. Passivo Não Circulante

Em contraponto ao conceituado no item anterior, o Passivo Não Circulante compreende as obrigações da entidade cujos vencimentos ocorrem após o término do exercício seguinte.

Em 31.12.19, a SP-Urbanismo possuía as seguintes obrigações no longo prazo:

Quadro 9 - Passivo Não Circulante		Em R\$	
Contas	2019	2018	
Acordos a pagar	770.397,93	1.817.098,60	
PMS - Acordo IPTU – PPI	770.397,93	1.817.098,60	
Contingências Judiciais	0,00	2.745.214,37	
Ações Cíveis e Civis Pública	0,00	2.602.211,43	
Ações Trabalhistas	0,00	143.002,94	
Provisão para Tributos diferidos	95.571.835,77	83.830.669,49	
Provisão p/ IR e CSL diferidos - Custo Atribuído	1.470.597,61	1.578.255,73	
IR e CSL - Compensação com prejuízo fiscal - Custo Atribuído	(441.179,31)	(473.476,71)	
Provisão p/ IR e CSL diferidos - Valor Justo	135.060.596,37	118.179.843,52	
IR e CSL - Compensação com prejuízo fiscal - Valor Justo	(40.518.178,90)	(35.453.953,05)	
Outras Obrigações	50.549.734,18	7.213,89	
Outras Obrigações	0,00	7.213,89	
Devolução de AFAC não realizado	50.549.734,18	0,00	
Total	146.891.967,88	88.400.196,35	

Fonte: Balancete Contábil Anual fornecido pela SP-Urbanismo

Representando aproximadamente 68% das obrigações da empresa com terceiros, o Passivo Não Circulante estava composto, essencialmente pela: tributação diferida das atualizações a valor

⁷ Processo 0107892-96.2006.8.26.0053 – Consladel Construtora (R\$ 11.555.126,76) e Processo 0011579 49.2001.8.26.0053 – CBPO Engenharia LTDA (R\$ 25.586.154,07).

justo das propriedades para investimento, que somente apresentarão efeitos financeiros quando das efetivas realizações dos ganhos sobre os ativos; e pelo passivo constituído para a devolução dos AFACs não integralizados ao Capital Social.

Integram, também, o subgrupo, os valores das parcelas de longo prazo devidos no âmbito do Programa de Parcelamento Incentivado (PPI) da Prefeitura de São Paulo, referentes à dívida de IPTU dos exercícios de 2005 a 2009.

No que tange às principais variações, tem-se como o fator principal a constituição de passivo, no qual a SP-Urbanismo registra a obrigação de devolver à PMSP os recursos recebidos como AFACs não integralizado, que totalizam R\$ 50.549.734,18.

Sobre tal fato, é importante observar o que dispõe a Resolução CFC nº 1.159/09, item 69 do CTG 2000:

69. Os adiantamentos para futuros aumentos de capital realizados, sem que haja a possibilidade de sua devolução, devem ser registrados no Patrimônio Líquido, após a conta de capital social. **Caso haja qualquer possibilidade de sua devolução, devem ser registrados no Passivo Não Circulante.** (grifos nossos)

Como se observa do dispositivo, em havendo alguma possibilidade de devolução do AFAC, este deveria ser registrado no Passivo Não Circulante. Nesse sentido, embora a SP-Urbanismo nunca tivesse demonstrado a probabilidade, restou evidenciada que ela existia.

Dessa forma, ainda que realizado tardiamente, o registro do AFAC em conta de passivo não circulante teve o condão de retificar um erro recorrente, que era a manutenção de tais valores em contas de patrimônio líquido.

Em que pese à realização da correção, não foram observados os preceitos estabelecidos nos itens 41 a 49 da NBC TG 23 (R2), que tratam dos requisitos para a retificação de erros, como, por exemplo, correção retrospectiva e reapresentação de demonstrativos anteriores impactados pelo fato.

Ademais, no que tange às demais variações do passivo não circulante, observou-se um incremento na provisão para o pagamento de tributos diferidos, os quais decorrem da valorização das propriedades para investimentos, conforme já explanado no subitem **3.3.2.2**.

Por fim, as demais variações decorrem do pagamento de parcelas do acordo do PPI e de transferências de provisões para o curto prazo.

3.3.5. Patrimônio Líquido

O Patrimônio Líquido compreende o valor residual dos ativos da entidade depois de deduzidos todos os seus passivos.

Quadro 10 - Patrimônio Líquido Em R\$

Contas	2019	2018
Capital Social	245.663.027,00	245.663.027,00
Adiantamento p/ futuro aumento de capital	0,00	50.549.734,18
(Prejuízos Acumulados)	(18.202.234,25)	(16.786.688,54)
Ajustes da Avaliação Patrimonial	2.854.688,67	3.063.672,27
TOTAL	230.315.481,42	282.489.744,91

Fonte: Balancete Contábil Anual fornecido pela SP-Urbanismo

O Capital Social é distribuído entre os sócios da SP-Urbanismo da seguinte forma:

Quadro 11 - Capital Social Em R\$

Sócios	Número de cotas	Porcentagem (%)	Valor subscrito	Valor integralizado
PMSP	244.511.509,00	99,53	244.511.509,00	244.511.509,00
SP-Obras	1.151.518,00	0,47	1.151.518,00	1.151.518,00

Fonte: Decreto Municipal nº 54.732/13.

O subgrupo é formado essencialmente pelo capital social integralizado da empresa, haja vista que os AFACs pendentes de integralização foram provisionados no passivo para devolução à PMSP.

Compõem o Patrimônio Líquido, ainda, a conta de prejuízos acumulados, que registra o resultado da entidade ao longo de sua existência, além da conta de ajustes de avaliação patrimonial, a qual tem o condão, no caso da SP-Urbanismo, de registrar as movimentações ocorridas em bens imóveis registrados pelo custo atribuído (*deemed cost*).

No que se refere à movimentação das contas, o mais relevante, como apontado no subitem 3.3.4, foi o remanejamento dos AFACs pendentes de integralização para o passivo da empresa, haja vista a intenção de devolução dos valores.

Além disso, ocorreu um aumento na conta prejuízos acumulados da empresa, que decorre da apuração do resultado do resultado do exercício (R\$ 1.624.529,31), além da movimentação líquida de R\$ 208.983,59 pela depreciação e reversão de tributos provisionados no âmbito dos imóveis registrados pelo custo atribuído, seguindo o que dispõem os itens 25 e 26 da Resolução CFC nº 1.263/09.

3.4. Demonstração do Resultado do Exercício

A Demonstração do Resultado da SP-Urbanismo apresentou a seguinte composição em 31.12.19:

Quadro 12 - Demonstração do Resultado do Exercício Em R\$

	2019	2018	A/H%
Receita operacional bruta	38.731.667,73	20.715.242,46	86,97
Impostos e contribuições sobre os serviços	(3.582.679,28)	(1.916.159,91)	86,97
Abatimentos e cancelamentos	0,00	(39.623,72)	(100,00)
Receita operacional líquida	35.148.988,45	18.759.458,83	87,37
Custos dos serviços prestados	(23.693.137,73)	(19.889.104,06)	19,13
Resultado operacional bruto	11.455.850,72	(1.129.645,23)	(1.114,11)
Despesas gerais e administrativas	(15.344.564,65)	(14.532.634,51)	5,59
Provisões judiciais	(38.407.711,68)	891.434,60	(4.408,53)
Provisão para perda por redução ao valor recuperável de contas a receber	464.346,63	52.192,19	789,69
Receitas de aluguéis	2.043.464,23	1.833.956,24	11,42
Outras receita e despesas operacionais	10.016,22	(31.531,41)	(131,77)
Resultado operacional antes das receitas e despesas financeiras	(39.778.598,53)	(12.916.228,12)	207,97
Receitas financeiras	494.899,26	762.875,32	(35,13)
Despesas financeiras	(325.318,18)	(284.437,52)	14,37
Resultado Operacional Líquido	(39.609.017,45)	(12.437.790,32)	218,46
Outras Receitas e Despesas	49.633.540,05	71.446.241,22	(30,53)
Resultado da Equivalência Patrimonial	92.114,37	(19.440,46)	(573,83)
Resultado antes dos tributos	10.116.636,97	58.989.010,44	(82,85)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(11.741.166,28)	(15.993.138,16)	(26,59)
Resultado líquido do período	(1.624.529,31)	42.995.872,28	(103,78)

Fonte: D.O.C 01.05.20 pg. 67.

No que se refere à estrutura, considerados os aspectos mais relevantes, não foram identificadas distorções em relação às disposições constantes da NBC TG – 26 (R5).

Em relação aos exames e testes aplicados às receitas e às despesas, os resultados e conclusões sobre os aspectos mais relevantes estão consignados no processo e-TCM nº 06105/2020, que versa sobre as “Receitas e Despesas” da empresa.

No que tange às principais variações, observa-se que, apesar de um incremento substancial nas Receitas Operacionais, o reconhecimento de passivos de provisões judiciais, elencadas no subitem **3.3.4**, somado a um crescimento menor dos valores de avaliação das propriedades para investimento registradas em “Outras Receitas e Despesas” foram os principais responsáveis pela oscilação do resultado em relação ao exercício anterior.

Em vista disso, considerando-se um resultado positivo de R\$ 42.995.872,28 em 2018, em 2019 o resultado oscilou cerca de 103,78% a menor, apresentando um valor negativo de R\$ 1.624.529,31.

3.5. Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

A Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido da SP-Urbanismo apresentou a seguinte composição em 31.12.19:

Quadro 13 - Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido Em R\$

	Capital social subscrito	Adiant. para futuro aumento de capital	Ajuste de avaliação patrimonial	Prejuízos acumulados	Total
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
Realização do ajuste de avaliação patrimonial	-	-	(208.983,60)	208.983,60	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	(50.549.734,18)	-	-	(50.549.734,18)
(Lucro do exercício)	-	-	-	(1.624.529,31)	(1.624.529,31)
Em 31 de dezembro de 2019	245.663.027,00	-	2.854.688,67	(18.202.234,25)	230.315.481,42

Fonte: D.O.C 01.05.20 - pg. 67..

No que se refere à estrutura, considerados os aspectos mais relevantes, não foram identificadas distorções em relação às disposições constantes da NBC TG – 26 (R5).

Quanto às principais movimentações ocorridas no exercício de 2019, observa-se o que já foi retratado no subitem 3.3.5.

3.6. Demonstração de Fluxo de Caixa

A Demonstração de Fluxo de Caixa (DFC) tem o objetivo de fornecer uma base para avaliar a capacidade de a entidade gerar caixa e equivalentes de caixa, bem como as necessidades de utilização desses fluxos de caixa.

A DFC da SP-Urbanismo apresentou a seguinte composição em 31.12.19:

Quadro 14 - Demonstração do Fluxo de Caixa

Em R\$

	2019	2018
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício antes do IR e CSLL	10.116.636,97	58.989.010,44
Ajustes para reconciliação do lucro líquido do exercício		
Depreciação e amortização	577.522,27	598.582,90
Ajuste ao valor justo das propriedades para investimentos	(49.649.273,09)	(69.493.689,92)
Baixas do imobilizado	252,00	(0,20)
Perdas em investimentos	15.481,04	-
Resultado com realização de propriedade para investimento	-	(1.952.551,30)
Resultado da Equivalência patrimonial	(92.114,37)	19.440,46
Aumento (diminuição) de ativos		
Aplicações financeiras de terceiros	1.154.491,83	1.122.030,60
Contas a receber	(12.012,37)	4.135.772,14
Outros créditos	(34.181,73)	1.213.783,54
Aumento (diminuição) de passivos		
Fornecedores	(1.651.922,13)	971.312,64
Obrigações fiscais e sociais	1.508.102,39	(621.031,66)
Acordos a pagar	(1.031.978,47)	(906.026,12)
Provisões judiciais	38.407.711,68	(891.434,61)
Outras obrigações	11.267.360,12	12.116,14
Caixa Líquido gerado (consumido) pelas atividades operacionais	10.576.076,14	(6.802.684,95)
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	(445.200,00)	(3.200,00)
Realização de propriedade para investimento	-	3.931.714,51
Dividendos recebidos pelas atividades de investimento		
Caixa líquido consumido pelas atividades de investimento	(445.200,00)	3.928.514,51
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	1.500.000,00
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de financiamento	-	1.500.000,00
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa	10.130.876,14	(1.374.170,44)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.006.369,52	3.380.539,96
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	12.137.245,66	2.006.369,52
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	10.130.876,14	(1.374.170,44)

Fonte: D.O.C 01.05.20 - pg. 67/68.

Quanto à estrutura do demonstrativo, a SP-Urbanismo utilizou o método indireto e não foram identificadas distorções em relação aos preceitos determinados pela NBC TG 03 (R3). Porém, cabe salientar, que a SP-Urbanismo permanece classificando as aplicações financeiras do Mobiliário Urbano como variação no “Fluxo das Atividades Operacionais”, não dando o tratamento adequado de caixa e equivalentes de caixa.

É importante reafirmar o que dispõe o artigo 13 do Decreto Municipal nº 51.415/10, alterado pelo Decreto nº 58.848/19:

Art. 13. Os recursos da conta vinculada ao mobiliário urbano ficam mantidos na SP-Urbanismo, **podendo por esta ser utilizados para a proposição de normas e diretrizes, bem como para implementação de programas e projetos de reordenamento da paisagem urbana e suporte e desenvolvimento das ações governamentais** voltadas ao planejamento urbano e à promoção do desenvolvimento urbano do Município de São Paulo. (grifos nossos).

Note-se que, conforme o dispositivo anterior, o recurso atende aos preceitos instituídos pela conceituação de ativo na NBC TG Estrutura Conceitual (item 4.4-a), a saber: “Ativo é um **recurso controlado** pela entidade como resultado **de eventos passados** e do qual se espera que fluam **futuros benefícios** econômicos para a entidade”; (grifos nossos).

Soma-se ao conceito anterior o fato da empresa não registrar um passivo correspondente ao ativo, que é o tratamento adequado ao registro de ativos de terceiros sob custódia da entidade.

Dessa forma, ainda que o ativo em questão se sujeite a condições de uso, ele deve ter no demonstrativo o mesmo tratamento contábil das aplicações financeiras da empresa, tendo registradas suas particularidades em nota explicativa adequada. Esse assunto é objeto de Determinação do Acórdão⁸ inerente ao RAF de 2016, ainda pendente de atendimento.

⁸ TC nº 2.646/2017

Cód. 042 (Versão 05)

3.7. Notas Explicativas

As notas explicativas são parte integrante do conjunto das demonstrações contábeis e possuem a função de complementar as informações dispostas nos demonstrativos contábeis, bem como a de retratar outras informações relevantes necessárias à melhor compreensão acerca da entidade.

De forma global e concernente às informações mais relevantes e materiais, não foram identificadas distorções, apresentando, as notas explicativas da SP-Urbanismo, razoável e suficiente nível de compreensibilidade.

3.8. Índices econômico-financeiros

Os índices econômico-financeiros são concebidos pelas inter-relações dos elementos patrimoniais e buscam evidenciar a situação da entidade sob vários enfoques.

A SP-Urbanismo apresentou os seguintes indicadores em 31.12.19:

Quadro 15 - Índices econômico-financeiros

ÍNDICES	FÓRMULA	2019	2018
ESTRUTURA DE CAPITAIS			
Participação de Capitais de Terceiros	$\frac{\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante}}{\text{Patrimônio Líquido}}$	0,94	0,38
Imobilização do Patrimônio Líquido	$\frac{\text{Investimentos} + \text{Imobilizado} + \text{Intangível}}{\text{Patrimônio Líquido}}$	1,82	1,31
Endividamento a Curto Prazo	$\frac{\text{Passivo Circulante}}{\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante}}$	0,32	0,17
LIQUIDEZ			
Liquidez Imediata	$\frac{\text{Disponível}}{\text{Passivo Circulante}}$	0,29	0,64
Liquidez Corrente	$\frac{\text{Ativo Circulante}}{\text{Passivo Circulante}}$	0,35	0,86
Liquidez Geral	$\frac{\text{Ativo Circulante} + \text{Ativo Não Circulante (RLP)}}{\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante}}$	0,13	0,17
Solvência Geral	$\frac{\text{Ativo}}{\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante}}$	2,06	3,65
CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO (Em R\$)			
Ativo Circulante - Passivo Circulante		(45.790.390,62)	(2.629.634,04)

Fonte: Balanço Patrimonial e D.R.E publicadas no D.O.C 01.05.20.

Os Indicadores de Estrutura e de Endividamento apresentados revelam o grau de dependência de recursos externos; como se dá a aplicação dos recursos próprios e como estão distribuídos os compromissos por uma perspectiva de exigibilidade.

No âmbito da SP-Urbanismo, tais índices revelaram que de 2018 para 2019 ocorreram alterações substanciais para pior nas estruturas financeira e patrimonial da empresa.

O endividamento com terceiros, que no exercício anterior representava aproximadamente 38% do capital próprio, passou em 2019 para 94%. Os principais fatores que justificam essa alteração são: o provisionamento de passivo para devolução dos AFACs não integralizados à PMSP e a constituição de novas provisões judiciais que possuem provável realização em 2020.

Este último fato, também é o principal responsável pela diminuição acentuada dos índices de liquidez da empresa, os quais possibilitam avaliar qual é a capacidade de pagamento da empresa sob vários enfoques.

Nesse sentido, ao final de 2019, para cada R\$ 1,00 em dívidas de curto prazo, a SP-Urbanismo dispunha de R\$ 0,29, considerando apenas o seu disponível em caixa e R\$ 0,35, se considerados também os seus recebíveis.

Os indicadores apontam para uma situação financeira crítica da SP-Urbanismo em 2020, caso haja a efetivação das provisões judiciais, demonstrando a possibilidade da ocorrência de colapso financeiro.

Corroborando o raciocínio, o Capital Circulante Líquido acima demonstrado, evidenciando que a SP-Urbanismo em 31.12.2019 totalizava R\$ 45,8 milhões descobertos no curto prazo.

3.9. Fontes e Usos

A Lei Municipal nº 17.021/18 (LOA de 2019) previu, entre outras coisas, o orçamento de investimento da SP-Urbanismo, delimitando as Fontes que correspondem à origem dos recursos; e os Usos, que indicam como os recursos seriam aplicados em 2019, conforme se observa a seguir:

Quadro 16 - Demonstrativo de Fontes e Usos Em R\$

FONTES DE RECURSOS	Orçado	A/V %
Recursos do Tesouro Municipal - Não Vinculados	5.464.000	10,41
Recursos do Tesouro Municipal - Vinculados	15.237.000	29,02
Receitas próprias - Sem Dotação Orçamentária no SOF	31.798.000	60,57
Contrato de Gestão/ Fundurb	20.000.000	38,10
Venda de Imóveis Ativos	7.986.000	15,21
Novos Contratos de Gestão Pública Municipal	3.000.000	5,71
Locação de Imóveis (Terraço Martinelli)	496.000	0,94
Locação de Estacionamentos	316.000	0,60
TOTAL	52.499.000	100,00
USO DOS RECURSOS		
	Orçado	A/V %
Custeio	50.736.000	96,64
Ações Cíveis e trabalhistas	5.442.000	10,37
Despesas Gerais	6.505.000	12,39
Despesas Tributárias	3.974.000	7,57
Materiais de Consumo e Serviços de Terceiros	2.542.000	4,84
Pessoal (Salários / Encargos / Benefícios)	29.931.000	57,01
Serviços Contratados	2.342.000	4,46
Investimentos	1.763.000	3,36
Permanente/Informática	1.763.000	3,36
TOTAL	52.499.000	100,00

Fonte: D.O.M 14.05.19 – Suplemento, pg. 250.

O demonstrativo fornece uma perspectiva do planejamento da SP-Urbanismo, quando utilizado como referencial de comparação com as Receitas e Despesas efetivamente executadas.

É importante salientar que, em relação ao demonstrativo, não foram apresentados pela empresa controles ou relatórios específicos que permitissem avaliar a sua composição e realizar o seu posterior acompanhamento. Dessa forma, para fins de análise foram utilizadas as informações disponíveis nos demonstrativos, balancetes e razões contábeis.

Em relação aos ingressos orçados, tem-se, basicamente, que aproximadamente 83% (R\$ 43.701.000,00) seriam provenientes da PMSP, seja por contratos de prestação de serviços

ou por taxas de remuneração das Operações Urbanas. Salienta-se que não há, atualmente, outros tomadores de serviços da SP-Urbanismo que não seja a PMSP.

Para essas rubricas, a Demonstração do Resultado do Exercício, desconsiderando a multa decorrente da desvinculação do CEPAC, que é paga por terceiros, apresentou uma Receita Operacional Bruta de R\$ 32.039.725,52. Tal quantia equivale a 73,3% do que fora planejado.

No que se refere aos ingressos orçados provenientes da venda de ativos, observou um ingresso, ainda pendente de resolução, no valor de R\$ 11.264.215,37, o qual se refere ao levantamento de 80% do depósito judicial⁹ decorrente desapropriação de vários terrenos localizados no "Terminal Fernão Dias". Tais valores representam 141% do que fora orçado.

Ademais, o demonstrativo de fontes e usos previa o ingresso de R\$ 812.000,00 a título de locações. Foi observado que as receitas com locações em 2019 alcançaram R\$ 2.043.464,23, o que corresponde a aproximadamente 252% do que fora inicialmente orçado.

Em relação às despesas orçadas no demonstrativo, tem-se como mais relevante a despesa com pessoal, que era prevista no montante de R\$ 29.931.000,00. No entanto, conforme apurado em razão contábil, o valor para 2019 alcançou R\$ 34.472.171,68, o que representa um incremento de aproximadamente 15%.

As “despesas gerais”, orçadas em R\$ 6.505.000,00, foram apropriadas, conforme balancete contábil, no montante de R\$ 267.049,13.

Para as Ações Cíveis e Trabalhistas, que foram orçadas em R\$ 5.442.000,00, não foi identificado nenhum dispêndio financeiro no exercício de 2019.

As Despesas Tributárias, que foram orçadas em R\$ 3.974.000,00, tiveram como resultado R\$ 3.773.352,30, se desconsideradas as provisões para impostos sobre a realização de ativos.

⁹ Processo nº 1061832-28.2018.8.26.0053 movido pela Cia. Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB - TJSP 11ª VFP - SEI nº 7810.2019/0000238-0

Encerrando as despesas de custeio, tem-se a título de serviços orçados o montante orçado de R\$ 4.884.000,00, do quais foi apropriado em 2019 o valor de R\$ 2.660.612,72, o que representa 54,4%.

Por fim, foi orçado a título de despesas de Investimento o valor de R\$ 1.763.000,00 dos quais foram apropriados em 2019 apenas R\$ 445.200,00, que representa 25,2% do que fora orçado.

Os dados trazidos à análise demonstram que houve uma falta de conexão entre o orçamento consignado em lei e a realidade operacional da SP-Urbanismo, denotando falhas no planejamento.

3.10. Responsáveis pela área auditada

Nome	Cargo
Jose Armenio de Brito Cruz	Presidente

4. CONCLUSÃO

Diante dos exames efetuados acerca da regularidade das demonstrações contábeis e da segurança dos controles internos, foram identificados os seguintes pontos de risco, impropriedades e infringências:

4.1. Apesar do incremento de caixa, houve uma diminuição substancial dos índices de liquidez da empresa, que indica a possibilidade da ocorrência de colapso financeiro, caso se confirmem os desembolsos previstos para 2020 com as provisões relativas a ações judiciais (subitens **3.3.3** e **3.3.8**).

4.2. Não foram observados os preceitos estabelecidos nos itens 41 a 49 da NBC TG 23 (R2) na retificação de erros anteriores relacionados ao registro indevido de AFAC em conta de patrimônio líquido (subitem **3.3.4**).

4.3. Não foi evidenciada conexão entre o orçamento consignado no Demonstrativo de Fontes e Usos (17.021/18 - LOA de 2019) e a realidade operacional da SP-Urbanismo, denotando falhas no planejamento orçamentário da empresa (subitem **3.9**).

Adicionalmente, foram identificados os seguintes apontamentos, os quais já são objeto de determinações de exercícios anteriores, TC nº 001698/2020, no qual continuarão a ser acompanhados:

4.4. A SP-Urbanismo deve priorizar o estabelecimento de políticas e diretrizes que visem otimizar o uso e/ou destinação de seus imóveis caracterizados como propriedade para investimentos, de modo a contribuir para a melhora na sua histórica situação financeira deficitária (Contas 2005). (subitem **3.3.2.2**).

4.5. As aplicações financeiras do mobiliário urbano devem ter, na Demonstração de Fluxo de Caixa, o mesmo tratamento contábil das aplicações financeiras da empresa, tendo registradas suas particularidades em nota explicativa adequada (Contas 2016) (subitem **3.6**).

Por fim, solicita-se autorização para que o presente acompanhe o processo TC nº 006736/2020 que trata do Relatório Anual de Fiscalização da SP-Urbanismo, relativo ao exercício de 2019.

Em 14.07.20.

PIERRE JOSE DE LUNA MARIA
Agente de Fiscalização

RICARDO DOS SANTOS DE SOUZA
Supervisor de Equipes de Fiscalização
e Controle 13

RP: ALM

ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA EXECUTIVA REALIZADA NO DIA 23 DE FEVEREIRO DE 2017.

fos Latin American Studies (DRCLAS), Harvard University” = APROVADO; 5) Criação da Comissão Especial – Patrimônio Imobiliário: Nos termos do MI DAF 004/17 – a Comissão visa realizar estudos e propor encaminhamentos para resolução da situação patrimonial dos imóveis da SP-Urbanismo, com prazo de 30 (trinta) dias para conclusão dos trabalhos, prorrogável por mais 30 (trinta), com a seguinte composição: Valdemir Lodron, Odair Nigosky, Synval José Viziack, Marcelo Chilvarquer, Fábio Nascimento de Jesus e Marcelo Fonseca Ignatios, sendo este último o Coordenador da Comissão = **APROVADO; 6) Criação da**



SÃO PAULO URBANISMO

Diretoria Administrativa e Financeira

Rua Líbero Badaró, 504, 16º. Andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01008-906

Telefone: 11-3113-7500

Encaminhamento SP-URB/DAF Nº 033086638

São Paulo, 11 de setembro de 2020

PRE

JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ

Encaminhamento para sua ciência e resposta ao Tribunal de Contas do Município as informações a seguir em resposta ao Ofício SSG 13315/2020 (documento nº 031353742):

4.1. Apesar do incremento de caixa, houve uma diminuição substancial dos índices de liquidez da empresa, que indica a possibilidade da ocorrência de colapso financeiro, caso se confirmem os desembolsos previstos para 2020 com as provisões relativas a ações judiciais (subitens **3.3.3** e **3.3.8**).

Resposta: Inicialmente, cumpre esclarecer que a São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo, sociedade simples cujo capital social é subscrito na proporção de 98% pela Prefeitura Municipal de São Paulo e de 2% pela São Paulo Obras, também estatal municipal, surgiu em 2010, na condição de cindida, como consequência da cisão da antiga Empresa Municipal de Urbanização - EMURB e, nos termos do inciso I do artigo 3º da Lei Municipal nº 15.056/09, constitui seu objeto social “o suporte e desenvolvimento das ações governamentais voltadas ao planejamento urbano e à promoção do desenvolvimento urbano do Município de São Paulo, de acordo com as atribuições definidas no estatuto da empresa”.

Destarte, tem-se que a São Paulo Urbanismo é empresa pública que, primordialmente, presta suporte à Administração Municipal no exercício da função estatal típica prevista no inciso VIII do artigo 30 da Constituição Federal, qual seja a de “promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano”.

Como ensina Marçal Justen Filho, em “Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos”, além da dicotomia constitucional que identifica duas espécies de empresas estatais, quais sejam (i) as voltadas à exploração de atividade econômica e (ii) as voltadas à prestação de serviço público, existe uma terceira espécie de estatais, qual seja a das (iii) voltadas ao suporte à Administração Pública, espécie essa que, sem autonomia conceitual, é aproximada àquelas que prestam serviço público.

Tratando-se a São Paulo Urbanismo, portanto, como também ensina Alexandre Santos de Aragão em

“Empresa Estatais”, de uma estatal endógena, i.e. de estatal que predominantemente auxilia a Administração Direta no exercício de função pública, tem sido judicialmente reconhecida, na esteira de decisão do Supremo Tribunal Federal nos autos da Ação de Descumprimento de Preceito Fundamental nº 387/PI, sua submissão ao regime de execução via precatório, o que tem levado à execução de débitos judiciais desta empresa pública nos termos do quanto disposto nos artigos 534 e seguintes do Código de Processo Civil, o que garante à São Paulo Urbanismo previsibilidade para a organização de disponibilidades e despesas necessárias à satisfação de seus débitos.

Por fim, cumpre também ressaltar que, como consequência do inicialmente exposto, o passivo judicial desta empresa pública é, em sua expressiva parte, herança, nos termos do artigo 16 do Decreto Municipal nº 51.415/10, abaixo transcrito, da antiga Empresa Municipal de Urbanização e que, nesse sentido, sua estruturação financeira e de capital se deu de modo a que lhe fosse possível suportar o correspondente ônus, relativo, em sua maioria, à execução de obras de grandes dimensões, atividade hoje estranha ao objeto social da São Paulo Urbanismo.

Art. 16. A SP-Urbanismo permanecerá responsável pelos processos judiciais em andamento, abrangendo as ações em que a EMURB figura como parte, bem como as relativas às ações civis públicas, populares e de improbidade administrativa.

4.2. Não foram observados os preceitos estabelecidos nos itens 41 a 49 da NBC TG 23 (R2) na retificação de erros anteriores relacionados ao registro indevido de AFAC em conta de patrimônio líquido (subitem **3.3.4**).

Resposta: Trata-se dos registros de AFACs reclassificados em 2019. Sobre essa operação a resolução CFC nº 1.159/09, item 69 do CTG 2000, diz o seguinte:

69. Os adiantamentos para futuros aumentos de capital realizados, sem que haja a possibilidade de sua devolução, devem ser registrados no Patrimônio Líquido, após a conta de capital social. Caso haja qualquer possibilidade de sua devolução, devem ser registrados no Passivo Não Circulante.

A informação confiável disponível no momento dos registros das AFACs demonstrava que não haveria possibilidade de devolução. Nesse sentido, segundo a NBC TG 23, item 5, o conceito de erro é o que se segue:

Erros de períodos anteriores são omissões e incorreções nas demonstrações contábeis da entidade de um ou mais períodos anteriores decorrentes da falta de uso, ou uso incorreto, de informação confiável que:

- (a) estava disponível quando da autorização para divulgação das demonstrações contábeis desses períodos; e
- (b) pudesse ter sido razoavelmente obtida e levada em consideração na elaboração e na apresentação dessas demonstrações contábeis.

Apenas em 2019 chegou-se ao entendimento que seria possível a devolução dos valores.

Portanto, não há que se falar em erro contábil.

4.3. Não foi evidenciada conexão entre o orçamento consignado no Demonstrativo de Fontes e Usos (17.021/18 - LOA de 2019) e a realidade operacional da SP-Urbanismo, denotando falhas no planejamento orçamentário da empresa (subitem **3.9**).

Resposta: Importante salientar que a principal razão do não atingimento do resultado econômico deve-se a situações que não estão sob controle da Empresa, motivados por decisões dos contratantes que por circunstâncias da gestão alteram o programa de produção da SP Urbanismo durante o exercício fiscal. Por outro lado, a execução orçamentária das secretarias beneficiadas pelos recursos das Operações Urbanas determina quais serão os recursos efetivamente destinados à SP Urbanismo pela gestão das Operações Urbanas. A projeção de tais receitas é feita por ocasião da LOA e utilizamos como base o percentual destinado à SP Urbanismo das obras previstas por estas secretarias.

Ressaltamos que, neste exercício, as despesas com pessoal incluem os custos de demissões (PDV e Demissões motivadas), fator extraordinário e não previsto.

4.4. A SP-Urbanismo deve priorizar o estabelecimento de políticas e diretrizes que visem otimizar o uso e/ou destinação de seus imóveis caracterizados como propriedade para investimentos, de modo a contribuir para a melhora na sua histórica situação financeira deficitária (Contas 2005). (subitem **3.3.2.2**).

Resposta: A Atual Gestão da SP-Urbanismo, desde que assumiu em janeiro de 2017, detectou problemas relacionados à Gestão do Patrimônio Imobiliário e imediatamente tomou providências que visam aprimorar a gestão patrimonial imobiliária.

Entre as ações efetivadas, estão:

A formação, em fevereiro de 2017, de uma comissão para a realização de “estudos e” proposição de “encaminhamentos para resolução da situação patrimonial dos imóveis da SP-Urbanismo”, conforme demonstra o texto da Ata de Reunião da Diretoria Executiva (documento nº 033086483).

A criação da citada comissão e a atuação da gestão da Empresa já obtiveram resultados concretos, assim como o levantamento de R\$ 11.264.215,37 (onze milhões, duzentos e sessenta e quatro mil, duzentos e quinze reais e trinta e sete centavos) em 16/10/19, decorrente de Ação de Desapropriação nº 1061832-28.2018.8.26.0053 – de Autoria da Cia. Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB (TJSP 11ª Vara Fazenda Pública).

Também houve a publicação do Edital de Concessão do Observatório Martinelli (documento nº 033086591) com a estimativa de remuneração mínima mensal de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) além do percentual de 4% (quatro por cento) sobre o faturamento bruto mensal da futura concessionária.

Além dessas ações, a Administração da SP-Urbanismo vem tomando diversas medidas no sentido de

melhorar a gestão dos imóveis de sua propriedade, com ações de zeladoria administrativa do patrimônio que agregam valor comercial, a redução de custos e modernização da segurança patrimonial, além de ações efetivas quanto à citada utilização de imóveis para a amortização de valores anteriormente aportados pela Sócia Majoritária.

Deste modo, por todo o exposto, entendemos como atendido o item pendente das Contas de 2005 e mantido no Relatório Anual de Fiscalização. São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo - Exercício 2019 – constante de seu item 5.2.2.1., não fazendo sentido, salvo melhor juízo, a sua permanência nos Relatórios Anuais contemporâneos.

4.5. As aplicações financeiras do mobiliário urbano devem ter, na Demonstração de Fluxo de Caixa, o mesmo tratamento contábil das aplicações financeiras da empresa, tendo registradas suas particularidades em nota explicativa adequada (Contas 2016) (subitem **3.6**).

Resposta: Ciente. A SP-Urbanismo irá acatar as recomendações para os relatórios subsequentes.

JOSÉ TOLEDO MARQUES NETO

Diretor Administrativo e Financeiro



Documento assinado eletronicamente por **Jose Toledo Marques Neto, Diretor(a) Administrativo(a) e Financeiro(a)**, em 11/09/2020, às 10:42, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **033086638** e o código CRC **96B12A0F**.



SÃO PAULO URBANISMO
Presidência

Rua Líbero Badaró, 504, 16º. Andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01008-906
Telefone: 11-3113-7500

Senhora
ROSELI DE MORAIS CHAVES
Subsecretária-Geral
Tribunal de Contas do Município de São Paulo.
Rua Professor Ascendino Reis, nº 1130 - São Paulo/SP

CARTA 093/2020/ Presidência São Paulo Urbanismo

Referência: Ofício SSG 13315/2020
Processo TC/006107/2020

Assunto: Auditoria - Avaliar a regularidade das demonstrações contábeis e a segurança dos controles internos (Contas 2019).

Senhora Subsecretária Geral,

Em atendimento ao quanto determinado no ofício em epígrafe, vimos, mui respeitosamente, perante Vossa Senhoria, relativamente ao Ofício acima citado, apresentar manifestação nos termos da documentação que instrui a presente.

Atenciosamente,

José Armênio de Brito Cruz
Presidente da São Paulo Urbanismo
josearmenio@spurbanismo.sp.gov.br



Documento assinado eletronicamente por **José Armênio de Brito Cruz, Presidente**, em 11/09/2020, às 15:04, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **033106137** e o código CRC **7726EE04**.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

sei.++

Publicações Eletrônicas Para saber+ Pesquisa SP-URB/DAF

7810.2020/0000808-9 L C

- Ofício SSG 13315/2020 - TCM (031353
- Relatório de Auditoria Programada 610
- Documento Texto ATA Diretoria Executi
- Edital Concessão Martinelli - PUBLICA
- Encaminhamento SP-URB/DAF 033086
- Carta PRE 093/2020 (033106137) M

Consultar Andamento

Comunicações Administrativas: Ofício

Diretoria Administrativa e Financeira (SP-URB/DAF)

Este processo não possui anotações. [Clique aqui](#) para criar uma nota.

Histórico do Processo 7810.2020/0000808-9

Ver histórico resumido Atualizar Andamento

Lista de Andamentos (15 registros):

Data/Hora	Unidade	Usuário	Descrição
14/09/2020 07:51	TCM/PROTOCOLO/RESPOSTAS-SOLICI	d734812	Conclusão do processo na unidade
11/09/2020 16:18	TCM/PROTOCOLO/RESPOSTAS-SOLICI	x295629	Processo recebido na unidade
11/09/2020 15:29	TCM/PROTOCOLO/RESPOSTAS-SOLICI	d785674	Processo remetido pela unidade SP-URB/PRE
11/09/2020 15:04	SP-URB/PRE	E101125	Assinado Documento 033106137 (Carta PRE 093/2020) por E101125
11/09/2020 13:27	SP-URB/PRE	d785674	Processo atribuído para E101125
11/09/2020 13:22	SP-URB/PRE	d785674	Gerado documento público 033106137 (Carta PRE 093/2020)
11/09/2020 11:01	SP-URB/PRE	x451238	Processo recebido na unidade
11/09/2020 10:44	SP-URB/PRE	e051187	Processo remetido pela unidade SP-URB/DAF
11/09/2020 10:42	SP-URB/DAF	x699628	Assinado Documento 033086638 (Encaminhamento) por x699628
11/09/2020 09:25	SP-URB/DAF	e051187	Gerado documento público 033086638 (Encaminhamento)
11/09/2020 09:25	SP-URB/DAF	e051187	Registro de documento externo público 033086591 (Edital Concessão Martinelli - PUBLICADO DOC 27/8/20), conferido com cópia simples
11/09/2020 09:22	SP-URB/DAF	e051187	Registro de documento externo público 033086483 (Documento Texto ATA Diretoria Executiva SP-URBANISMO 23/2/17), conferido com cópia simples
27/07/2020 13:52	SP-URB/DAF	e051187	Registro de documento externo público 031353890 (Relatório de Auditoria Programada 6107/2020), conferido com cópia simples



SÃO PAULO URBANISMO

Diretoria Administrativa e Financeira

Rua Líbero Badaró, 504, 16º. Andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01008-906

Telefone: 11-3113-7500

Termo de Encerramento

Processo nº 7810.2020/0000808-9

Nesta data, **ENCERRO** o presente processo, não podendo mais nada lhe ser acrescentado.

DESPACHO do Diretor Administrativo e Financeiro

TIPO DO DESPACHO DOCUMENTAL

Em razão de não haver mais nada a acrescentar diante da carta PRE-093/2020 (documento nº 033106137) e da comprovação do recebimento e conclusão do processo pelo TCM (documento nº 035493155).

JOSÉ TOLEDO MARQUES NETO

Diretor Administrativo e Financeiro



Documento assinado eletronicamente por **Jose Toledo Marques Neto, Diretor(a) Administrativo(a) e Financeiro(a)**, em 12/11/2020, às 17:51, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **035493287** e o código CRC **6338DA17**.