



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

31 de dezembro de 2017 e 2016
com Relatórios dos Auditores Independentes



Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2017 e 2016

Índice

Relatório dos auditores independentes	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balancos 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	44
Parecer do Conselho de Administração	45

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES ACERCA DE DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE 31/12/2017

Aos

Acionistas, Diretores e demais Administradores da

SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO

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

CNPJ(MF) 43.336.288/0001-82 - Telefone (011) 3113-7500 – Site: www.spurbanismo.sp.gov.br

São Paulo - SP

Prezados Senhores,

1) Opinião sem ressalva:

Examinamos as demonstrações contábeis individuais da **SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO**, em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

2) Base para Opinião sem Ressalva

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à **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.

3) Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade 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.

4) Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

- ✓ Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- ✓ Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da **SP URBANISMO**.
- ✓ Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- ✓ Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da 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.

5) Outros Assuntos

5.1 Outras Informações que acompanham as demonstrações contábeis individuais e o relatório de auditoria.

5.1.1 Relatório da Administração

A administração da **SP URBANISMO** é responsável por essas informações e optou por não editar e publicar o Relatório da Administração, preconizado no Inciso I do Artigo 133º da Lei 6.404 de 15/12/1976.



5.2. Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2016, apresentadas exclusivamente para fins de comparabilidade, foram examinadas por nós, cujo Relatório de Auditoria, foi emitido em 13 de março de 2017, sem ressalvas ou modificação de opinião.

São Paulo/SP, 27 de março de 2018.



AUDIMEC – AUDITORES INDEPENDENTES S/S

CRC/PE 000150/O “S” SP


Luciano Gonçalves de Medeiros Pereira

Contador - CRC/PE 010483/O-9 “S” SP
Sócio Sênior


Phillippe de Aquino Pereira

Contador - CRC/PE 028157/O-2 “S” SP


Thomaz de Aquino Pereira

Contador – CRC/PE 021100/O-8 “S” SP

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES ACERCA DE DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE 31/12/2017

Aos

Acionistas, Diretores e demais Administradores da

SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO

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

CNPJ(MF) 43.336.288/0001-82 - Telefone (011) 3113-7500 – Site: www.spurbanismo.sp.gov.br

São Paulo - SP

Prezados Senhores,

1) Opinião sem ressalva:

Examinamos as demonstrações contábeis individuais da **SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO**, em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

2) Base para Opinião sem Ressalva

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à **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.

3) Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a

elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade 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.

4) Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

- ✓ Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- ✓ Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da **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.

5) Outros Assuntos

5.1 Outras Informações que acompanham as demonstrações contábeis individuais e o relatório de auditoria.

5.1.1 Relatório da Administração

A administração da **SP URBANISMO** é responsável por essas informações e optou por não editar e publicar o Relatório da Administração, preconizado no Inciso I do Artigo 133º da Lei 6.404 de 15/12/1976.

5.2. Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2016, apresentadas exclusivamente para fins de comparabilidade, foram examinadas por nós, cujo Relatório de Auditoria, foi emitido em 13 de março de 2017, sem ressalvas ou modificação de opinião.

São Paulo/SP, 27 de março de 2018.



AUDIMEC – AUDITORES INDEPENDENTES S/S
CRC/PE 000150/O “S” SP

Luciano Gonçalves de Medeiros Pereira
Contador - CRC/PE 010483/O-9 “S” SP
Sócio Sênior

Phillipe de Aquino Pereira
Contador - CRC/PE 028157/O-2 “S” SP

Thomaz de Aquino Pereira
Contador – CRC/PE 021100/O-8 “S” SP

Balancos Patrimoniais

31 de dezembro de 2017 e 2016 - (Em reais)

	Nota	2017	2016		Nota	2017	2016
Ativo				Passivo e Patrimônio Líquido			
Circulante				Passivo Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	3.380.539,96	8.254.760,18	Fornecedores	14	2.162.122,83	1.491.898,51
Aplicações financeiras de terceiros	6	10.656.212,64	11.357.281,12	Obrigações fiscais	15	1.255.180,34	1.133.147,57
Contas a receber	7	7.434.205,42	7.352.549,87	Obrigações trabalhistas	16	3.984.437,55	4.224.670,14
Tributos a recuperar	8	1.259.174,83	1.935.398,99	Acordos a pagar	17	1.080.171,61	20.582.759,37
Adiantamentos e outros créditos	9	314.622,52	380.510,35	Outras obrigações	20	222.988,03	259.769,50
Valores restituíveis	10	1.605,38	2.054,38	Total do Passivo Circulante		8.704.900,36	27.692.245,09
Total do Ativo Circulante		23.046.360,75	29.282.554,89				
Ativo não Circulante				Passivo não Circulante			
Realizável a longo prazo				Acordos a pagar	17	2.783.827,79	3.507.994,84
Valores restituíveis	10	3.220.587,58	3.625.081,31	Provisões judiciais	19	12.674.655,59	13.410.776,76
				IR e CSLL diferidos	18	67.837.531,33	66.673.422,45
				Total do Passivo não Circulante		83.296.014,71	83.592.194,05
Investimentos				Total do Passivo		92.000.915,07	111.284.439,14
Propriedades para investimento	11.1	296.322.098,70	291.114.243,57				
Outros investimentos	11.2	196.426,01	315.453,37	Patrimônio Líquido			
Imobilizado	12	7.197.894,37	7.615.814,43	Capital social	21	245.663.027,00	245.663.027,00
Intangível	13	11.420,29	52.231,45	Adiant. p/ aumento de capital	21	49.049.734,18	37.920.957,09
				Ajuste de avaliação patrimonial	22	3.290.071,17	3.481.639,47
Total do Ativo não Circulante		306.948.426,95	302.722.824,13	Prejuízos acumulados	21	(60.008.959,72)	(66.344.683,68)
				Total do Patrimônio Líquido		237.993.872,63	220.720.939,88
Total do Ativo		329.994.787,70	332.005.379,02	Total do Passivo e do Patrimônio Líquido		329.994.787,70	332.005.379,02

Demonstrações dos Resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em reais)

	Nota	2017	2016
Receita operacional líquida	24	25.168.540,54	32.781.843,50
Custos dos serviços prestados	25.1	(19.771.899,38)	(19.485.359,18)
Lucro bruto		5.396.641,16	13.296.484,32
Despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	25.2	(15.464.204,20)	(15.951.768,26)
Receitas de aluguéis		2.109.521,08	2.923.178,52
Provisões judiciais	19	(891.340,91)	(1.209.360,73)
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	7	(127.684,07)	-
Outras provisões	19.4	-	(2.416.880,92)
Ajustes e reversões de provisões	19.4	1.627.462,08	2.655.205,57
Outras receitas e despesas	25.4	11.792.130,16	8.884.820,93
Resultado da Equivalência Patrimonial	11.2	(30.027,36)	33.567,94
Resultado antes das receitas e despesas financeiras		4.412.497,94	8.215.247,37
Receitas financeiras	25.3	1.602.188,48	3.225.175,75
Despesas financeiras	25.3	(523.455,89)	(2.830.763,22)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		5.491.230,53	8.609.659,90
Imposto de renda e contribuição social diferidos	18	(1.164.108,88)	(1.642.514,22)
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro		(54.188,90)	-
Resultado líquido do período		4.272.932,75	6.967.145,68

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos Resultados Abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em reais)

	2017	2016
Lucro líquido do exercício	<u>4.272.932,75</u>	<u>6.967.145,68</u>
Outros resultados abrangentes do exercício, líquidos de impostos	-	-
Resultado abrangentes do exercício, líquido de impostos	<u>4.272.932,75</u>	<u>6.967.145,68</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em reais)

	Capital social subscrito	Adiantamento para futuro aumento de capital	Ajuste de avaliação patrimonial	Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2015	245.663.027,00	32.920.957,09	3.690.623,07	(73.520.812,96)	208.753.794,20
Realização do ajuste de avaliação patrimonial			(208.983,60)	208.983,60	-
Quitação de dívida com controladora		5.000.000,00			5.000.000,00
Lucro do exercício				6.967.145,68	6.967.145,68
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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos Fluxos de Caixa

31 de dezembro de 2017 e 2016 - (Em reais)

	2017	2016
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício antes do IR e CSLL	5.491.230,53	8.609.659,90
Ajustes para reconciliação do lucro líquido do exercício		
Depreciação e amortização	638.057,72	588.749,49
Constituição (reversão) de provisões	(736.121,17)	961.354,71
Ajuste ao valor justo das propriedades para investimentos	(5.207.855,13)	(7.217.962,09)
Baixas do imobilizado	-	3.454,08
Resultado da Equivalência patrimonial	30.027,36	(33.567,94)
Despesas com acordos a pagar	(6.181.746,28)	2.960.084,35
Aumento (diminuição) de ativos		
Aplicações financeiras de terceiros	701.068,48	(5.143.854,74)
Contas a receber	(81.655,55)	(3.632.029,08)
Outros créditos	1.147.054,72	5.566.612,55
Aumento (diminuição) de passivos		
Fornecedores	670.224,32	(1.954.532,79)
Obrigações fiscais e sociais	(118.199,82)	1.076.247,51
Pagamentos de ações judiciais	(14.045.008,53)	(6.434.533,13)
Outras obrigações	(36.781,47)	(227.565,47)
Caixa gerado (consumido) pelas atividades operacionais	(17.729.704,82)	(4.877.882,65)
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	(54.188,90)	
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades operacionais	(17.783.893,72)	(4.877.882,65)
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	(179.326,50)	(1.039.418,80)
Dividendos recebidos pelas atividades de investimento	89.000,00	-
Caixa líquido consumido pelas atividades de investimento	(90.326,50)	(1.039.418,80)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Adiantamento para futuro aumento de capital	13.000.000,00	5.000.000,00
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de financiamento	13.000.000,00	5.000.000,00
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa	(4.874.220,22)	(917.301,45)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	8.254.760,18	9.172.061,63
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	3.380.539,96	8.254.760,18
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	(4.874.220,22)	(917.301,45)

Demonstrações dos Valores Adicionados

31 de dezembro de 2017 e 2016 - (Em reais)

	2017	2016
1. RECEITAS	41.551.515,95	48.058.028,43
1.1 Prestação de serviços	27.749.403,09	36.123.243,54
1.2 Valorização das Propriedades de Investimento	5.207.855,13	7.217.962,09
1.3 Outras receitas	8.721.941,80	4.716.822,80
1.4 Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(127.684,07)	0,00
2. INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS	(3.325.947,53)	(5.676.861,00)
2.1 Custo dos serviços prestados	(1.416.830,26)	(1.442.496,84)
2.2 Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(2.817.937,38)	(3.328.077,99)
2.3 Provisão para causas judiciais	938.377,02	(732.863,69)
2.4 Outras	(29.556,91)	(173.422,48)
3. VALOR ADICIONADO BRUTO	38.225.568,42	42.381.167,43
4. DEPRECIAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E EXAUSTÃO	(638.057,72)	(588.749,49)
5. VALOR ADICIONADO LÍQUIDO	37.587.510,70	41.792.417,94
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM		
6. TRANSFERÊNCIA	1.573.723,64	3.305.380,73
6.1 Resultado de Equivalência Patrimonial	(29.876,06)	33.567,94
6.2 Receitas financeiras	1.602.188,48	3.225.175,75
6.3 Dividendos	1.411,22	46.637,04
7. VALOR ADICIONADO A DISTRIBUIR	39.161.234,34	45.097.798,67
8. DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	39.161.234,34	45.097.798,67
8.1 Pessoal	25.416.115,27	25.170.451,13
8.1.1 Remuneração direta	20.149.102,79	20.191.201,89
8.1.2 Benefícios	3.652.440,14	3.337.777,27
8.1.3 FGTS	1.412.316,49	1.403.299,58
8.1.4 Provisões judiciais	202.255,85	238.172,39
8.2 Impostos, taxas e contribuições	8.948.579,13	10.129.438,64
8.2.1 Federais	8.948.345,01	10.129.081,05
8.2.2 Municipais	234,12	357,59
8.3 Remuneração de capitais de terceiros	523.455,89	2.830.763,22
8.3.1 Juros	523.455,89	2.830.763,22
8.4 Remuneração de capitais de terceiros	4.273.084,05	6.967.145,68
8.4.1 Lucros retidos/prejuízos do exercício	4.273.084,05	6.967.145,68

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em reais)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em reais)

1. Contexto operacional--Continuação

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

Nesse contexto a Entidade está inserida nas atividades de seu controlador para sua continuidade operacional e 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, qual seja, São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo, efetivada por meio do Decreto Municipal nº 51.415 de 16 de abril de 2010 e alterações.

As alterações ao Decreto Municipal nº 51.415, até a presente data, estão listadas abaixo:

Decreto 51.838/10 - Altera o art. 14 do Decreto.	Estabelece a divisão das taxas de administração de operações urbanas para 50% para cada Entidade;
Decreto 51.951/10 – Altera o art. 12 do Decreto.	Estabelece mecanismos de controle nas operações urbanas à São Paulo Urbanismo;
Decreto 52.063/10 – Altera o capital social da SP-Urbanismo.	Aumenta o capital da São Paulo Urbanismo mediante integralização de AFACs;
Decreto 52.132/11 – Altera as cláusulas 10ª. e 19ª. do contrato social da SP-Obras.	Aumenta número de conselheiros da SP-Obras;
Decreto 52.210/11 – Aprova alteração da cláusula 9ª, constante do anexo II do Decreto.	Aumenta número de diretores da SP-Obras;
Decreto 52.734/11 – Altera a cláusula 4ª do contrato social da SP-Obras, anexo II do Decreto.	Altera endereço da sede da SP-Obras e delega aos secretários representar o Prefeito junto ao cartório de registro das pessoas jurídicas;
Decreto 52.878/11 – Acrescenta os parágrafos 1º, 2º, e 3º ao art. 13 do Decreto.	Acrescenta condições para utilização dos recursos de mobiliário urbano;
Decreto 54.732/13 – Altera as cláusulas 5ª e 6ª do Decreto 51.415.	Aumenta o capital social mediante integralização de AFACs e altera objeto da São Paulo Urbanismo;

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em reais)

Decreto 56.377 - Altera o item 2 da cláusula 5ª do Contrato social.	Define as condições para utilização dos recursos vinculados ao mobiliário urbano;
Decreto 56.397 - Altera as cláusulas 2ª, 4ª e 9ª do Contrato Social.	Altera o endereço da sede e composição da diretoria executiva;
Decreto 57.244 - Altera a cláusula 5ª do Contrato Social.	Inclui a atribuição de avaliação de imóveis.

O capital social das empresas após a cisão está distribuído de modo que a SP-Urbanismo detém 0,89% da empresa São Paulo Obras - SP-Obras, e essa 0,47% da São Paulo Urbanismo - SP-Urbanismo.

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

2. Base para elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e são apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, observando as diretrizes, as normas, as interpretações e os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC vigentes em 31 de dezembro de 2017. As demonstrações financeiras incluindo as notas explicativas, são de responsabilidade da Diretoria Executiva da Empresa, cuja autorização para sua emissão foi dada em 08 de março de 2018.

3. Políticas contábeis

3.1. Instrumentos financeiros

Ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados a valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis. Os ativos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescidos, nos casos de investimentos não avaliados a valor justo por meio de resultado dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis a sua aquisição. A classificação depende da natureza e finalidade dos instrumentos financeiros e é determinada no reconhecimento inicial.

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

3.1.1. Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem o caixa e as aplicações de curto prazo, de alta liquidez, imediatamente conversíveis em dinheiro, conhecidos e sujeitos a um risco insignificante de alteração de valor, com intenção e possibilidade de serem resgatados no curto prazo. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, nesse caso, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

3.1.2 Empréstimos e recebíveis

Empréstimos e recebíveis são classificados como ativos financeiros não derivativos, com recebimentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. Após a mensuração inicial, esses ativos financeiros são contabilizados pelo seu valor justo e ajustados posteriormente por amortizações e perda por redução ao valor recuperável, se houver. A amortização do método de juros efetivos, bem como, as perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas na demonstração de resultado. As contas a receber de clientes são ajustadas com provisão para crédito de liquidação duvidosa (PCLD), quando aplicável.

3. Políticas contábeis--Continuação

3.1. Instrumentos financeiros--Continuação

Ativos financeiros--Continuação

3.1.3 Redução do valor recuperável de ativos financeiros

A Entidade avalia na data do balanço se há alguma evidência objetiva que o ativo ou grupo de ativos financeiros não serão recuperáveis. Esses ativos serão considerados como não recuperáveis se, e somente se, houver evidência objetiva de ausência de recuperabilidade, como resultado de um ou mais eventos, que tenha impacto no fluxo de caixa futuro estimado e que tenham acontecido após reconhecimento inicial desses ativos. O valor contábil de um ativo financeiro é reduzido diretamente pela perda por redução ao valor recuperável (*impairment*) reconhecidos na demonstração do resultado do período em que ocorrer.

3.1.4. Provisões para créditos de liquidação duvidosa

A provisão para créditos de liquidação duvidosa, é constituída com base na estimativa das prováveis perdas que podem ocorrer na cobrança dos recebíveis, vencidos há mais de 90 dias. Para constituir uma provisão, a Entidade analisa individualmente os créditos classificados como de difícil recebimento.

3.2. Ativos Imobilizados

O imobilizado é reconhecido pelo seu custo histórico, deduzido da depreciação acumulada e/ou das perdas por não recuperação, acumuladas, quando aplicáveis, com exceção de imobilizado registrado nas rubricas de “Terrenos e Edificações - Custo Atribuído”, os quais são avaliados pelo valor justo como custo atribuído (*deemed cost*) na data de transição para os CPCs (2010).

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.

A depreciação é reconhecida com base na vida útil estimada de cada bem e calculada utilizando o método linear até que o mesmo seja integralmente depreciado. A vida útil estimada e os métodos de depreciação são revisados na data do balanço patrimonial e o efeito das mudanças, quando houver, é contabilizado prospectivamente.

3. Políticas contábeis--Continuação

3.2. Ativos Imobilizados - continuação

Um ativo imobilizado é baixado quando não houver mais benefícios resultantes do uso ou na alienação. Os ganhos ou perdas resultantes de alienação ou baixa são mensurados reconhecidos na demonstração do resultado do período em que ocorrer.

3.3. Ativos intangíveis

Os ativos intangíveis registrados tem vida útil definida, o reconhecimento inicial se dá pelo custo incorrido para aquisição incluindo outros custos para colocá-los em utilização. Ativos intangíveis gerados internamente não são capitalizados e o custo é refletido na demonstração do resultado no exercício em que ocorrer.

Ativos intangíveis com vida definida são amortizados ao longo da vida útil econômica estimada, e avaliados em relação à possível perda por redução ao valor recuperável sempre que houver indicação de não recuperação do valor econômico do ativo. A vida útil estimada e o método de amortização são revisados na data do balanço patrimonial, e o efeito das mudanças, quando houver, é contabilizado prospectivamente.

Um ativo intangível é baixado quando não houver mais benefícios resultantes do uso ou na alienação. Os ganhos ou perdas resultantes de alienação ou baixa são mensurados entre a diferença do custo de aquisição e o valor contábil do ativo e reconhecidos na demonstração do resultado do período em que ocorrer.

3.4 Redução ao valor recuperável de ativos imobilizados e intangíveis

Ao final de cada exercício, a Entidade revisa o valor contábil de seus ativos imobilizados e intangíveis para determinar se há alguma evidência que tais ativos sofreram redução ao valor recuperável. Se assim for, o montante recuperável do ativo é ajustado para evidenciar o total dessa perda. 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.

Aumentos ou diminuições de ativos (ou unidade geradora de caixa) que ocorrer por redução ou reversão de perda por valor recuperável são reconhecidos imediatamente no resultado.

3. Políticas contábeis--Continuação

3.5. Propriedades para investimento

Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas pelo custo, incluindo custos da transação, após o reconhecimento inicial são apresentadas pelo valor justo para refletir as condições de mercado na data do balanço. Ganhos ou perdas resultantes de variações do valor justo das propriedades para investimento são incluídos na demonstração do resultado no exercício em que forem gerados. As baixas ocorrem quando a propriedade é vendida, desapropriada ou quando deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda.

3.6. Outros investimentos

A Entidade detém 0,89% da empresa pública São Paulo Obras – SP Obras, como ambas as Entidades possuem controlador comum, a Prefeitura de São Paulo, o investimento foi inicialmente reconhecido pelo seu valor de custo e mensurado posteriormente pelo método de equivalência patrimonial, cujo resultado é reconhecido na demonstração do resultado. As movimentações cumulativas após a aquisição são ajustadas no valor contábil do investimento.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Entidade determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento. Se assim for, após mensurado o montante da perda que é reconhecido no resultado do exercício.

Quando a participação da Entidade nas perdas de uma investida for igual ou 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.

3. Políticas contábeis--Continuação

3.7 Instrumentos financeiros passivos

Passivo financeiro - Reconhecimento e Mensuração

Passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data da negociação, na qual a Entidade se torna parte no contrato, pelo valor justo líquido dos custos das transações. Posteriormente, são amortizados pelo custo incorrido.

O valor justo dos instrumentos financeiros para os quais não haja mercado ativo é determinado com base nas de transações recentes no mercado de instrumento igual ou similar, análise de fluxo de caixa descontado ou outros modelos de avaliação.

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

Os passivos financeiros compreendem fornecedores, empréstimos, financiamentos e outras contas a pagar.

3.7.1 Fornecedores e outras contas a pagar

Compreendem as obrigações a pagar com fornecedores pelos bens adquiridos ou serviços tomados no curso normal das atividades da Entidade, sendo que são classificados como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas no passivo não circulante. Geralmente são reconhecidas pelo valor correspondente ou pelo valor justo, quando aplicável.

A Entidade atua como gestora junto à Prefeitura de São Paulo das Operações Urbanas. A obrigação é registrada contabilmente de forma segregada na rubrica “Créditos de Operações Urbanas”, o valor é referente aos recursos das operações em poder da Entidade, dessa forma, o valor constante nesta rubrica indica o quanto a Entidade teria que devolver à Prefeitura de São Paulo (titular dos recursos) na data do balanço.

3. Políticas contábeis--Continuação

3.8. Provisões para contingências judiciais

Provisões judiciais são reconhecidas quando a Entidade tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, decorrente de um evento passado, quando for provável que benefícios econômicos sejam necessários para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. As despesas relativas às provisões são reconhecidas no resultado do exercício.

A classificação da probabilidade para perda (provável, possível ou remota) inclui a análise das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico.

Considerando os riscos do negócio 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 de cada ação e realizam o controle das movimentações das ações após o ingresso inicial, solicitando alterações na classificação e previsão de liquidação quando necessário.

As ações judiciais são provisionadas sempre que a perda for avaliada como provável, aquelas classificadas como possíveis são divulgadas em notas explicativas, e as ações judiciais classificadas como de perda remota não são provisionadas ou divulgadas.

Quando necessário, as ações judiciais são amparadas por depósitos judiciais, recursais, bloqueios e penhoras, registrados no ativo até a decisão judicial quanto à destinação.

3.9. Tributação

3.9.1 Impostos 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).

3. Políticas contábeis--Continuação

3.9. Tributação--Continuação

3.9.2 Impostos sobre o resultado

A tributação sobre o lucro compreende o imposto de renda e a contribuição social. A Empresa é optante do regime lucro real anual. Os tributos são apurados sobre a receita bruta ou sobre o resultado apurado no balancete de redução ou suspensão. 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.

Na hipótese de ativos e passivos tributários correntes do último exercício e de anos anteriores, serão mensurados ao valor recuperável esperado ou o valor a pagar às autoridades fiscais.

O Imposto de renda e contribuição social correntes relativos a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido são reconhecidos no mesmo grupo de contas.

3.9.3 Imposto de renda e contribuição social diferidos

Os tributos diferidos, registrados nas demonstrações contábeis, são gerados por diferenças temporárias entre as bases fiscais dos ativos e seus valores contábeis, prejuízos fiscais do imposto de renda e a base negativa de contribuição social na data do balanço. As alíquotas, definidas atualmente, para determinação dos tributos diferidos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. Considerando a legislação vigente para os créditos decorrentes de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social são observados o limite de 30% para compensação anual.

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

Na extensão em que não seja mais provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado os mesmos serão reduzidos ou baixados.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em reais)

3. Políticas contábeis--Continuação

3.10. Reconhecimento da receita

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Entidade e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre os serviços.

3.10.1 Receita de serviços

A receita de prestação de serviços é oriunda de contratos com a Prefeitura de São Paulo e é reconhecida de acordo com o serviço efetivamente prestado.

3.10.2 Receita de operações urbanas

As receitas são auferidas pela prestação de serviços à Prefeitura de São Paulo que determina, por Lei Municipal, a Entidade como gestora das Operações Urbanas e edita Decreto Municipal para estabelecer a remuneração pelos serviços prestados na gestão das operações e pela venda de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs (exceto na Operação Urbana Centro); seguem abaixo relacionadas as leis que tratam da criação das operações urbanas:

- (a) Lei Municipal 11.774 de 18 de maio de 1995 - Operação Urbana Água Branca;
- (b) Lei Municipal 15.893 de 07 de novembro de 2013 – Operação Urbana Água Branca;
- (c) Lei Municipal 12.349 de 06 de junho de 1997 - Operação Urbana Centro;
- (d) Lei Municipal 13.260 de 28 de dezembro de 2001 - Operação Urbana Água Espraiada;
- (e) Lei Municipal 13.769 de 26 de janeiro de 2004 - Operação Urbana Faria Lima.

A Entidade reconhece a receita sobre a gestão das operações apenas quando seu valor é confiavelmente mensurado, ou seja, quando o valor do desembolso é medido e aprovado pelo contratante e, quando couber, pela instituição financeira responsável pela fiscalização dos recursos. O reconhecimento da receita pela Entidade antes deste momento não é recomendado, pois as informações que poderiam permitir uma mensuração confiável encontram-se com terceiros e fora do controle da Entidade, portanto não atendendo aos requisitos para reconhecimento da receita conforme descrito no CPC 30 (R1) - Receitas.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em reais)

3.11. Normas novas e interpretações à 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 2017. As normas mencionadas abaixo foram emitidas pelo IASB, mas não estão em vigor para o exercício de 2017. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

IFRS 9 / CPC48 - "Instrumentos Financeiros". A versão completa do IFRS 9 foi publicada em julho de 2014, com vigência para 1º de janeiro de 2018. A norma substitui a orientação do IAS 39 / CPC 38 – "Instrumentos Financeiros" e tem 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 trará impactos significativos à Empresa, principalmente em relação à mensuração dos instrumentos financeiros.

IFRS 15 / CPC47 - "Receita de Contratos com Clientes" - Essa nova passa a vigorar em 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 empresa de ter em troca os direitos desses bens ou serviços. A norma também resultará em melhoria na divulgação sobre receita, fornecerá orientações para transações de forma abrangente (por exemplo, receitas de serviços e modificações de contratos) e melhorará a orientação para elementos múltiplos. A adoção das alterações introduzidas pela norma não trará impactos significativos quanto à posição financeira e / ou seu desempenho financeiro da Empresa.

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 Empresa 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 2017. Não há outras normas IFRS ou interpretações IFRIC, que ainda não entraram em vigor, que poderiam ter impacto significativo sobre a Entidade.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em reais)

3.12. Reclassificação dos valores das informais anuais anteriormente apresentadas

Reclassificação dos valores correspondentes da Demonstração dos Fluxos de Caixa

	Anteriormente apresentado 2016	Ajustes 2016	Reapresentado 2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Aumento (diminuição) de ativos			
Aplicações financeiras	917.426,24	(917.426,24)	-
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa	124,79	(917.426,24)	(917.301,45)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	11.434,31	9.160.627,32	9.172.061,63
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	11.559,10	8.243.201,08	8.254.760,18
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	124,79	(917.426,24)	(917.301,45)

Os valores correspondentes da Demonstração de Fluxos de Caixa, referente ao período findo em 30 de dezembro de 2016, apresentados nestas informações anuais para fins de comparação, estão sendo reapresentados em conformidade com o CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro e CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa, em decorrência da reclassificação das aplicações financeiras de liquidez imediata. Ressaltando que a forma apresentada anteriormente também estava de acordo com Pronunciamentos Técnicos mencionados acima, a reclassificação foi adotada para melhor evidência da demonstração. Não houve qualquer outro impacto oriundo da reclassificação nas demais demonstrações financeiras da Empresa.

4 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

No processo de elaboração das demonstrações financeiras da Entidade, a Administração exerceu julgamento e utilizou estimativas e premissas para calcular valores reportados nos ativos, passivos, receitas e despesas, sendo os mais relevantes:

4.1 Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Na adoção inicial dos CPC's (2010) a Entidade analisou os bens móveis e intangíveis concluindo pela necessidade de constituição de provisão para redução ao valor recuperável dos ativos, pelo seu valor contábil. A provisão no valor integral dos bens móveis e dos intangíveis se manteve até novembro/2014, quando após revisão decidiu-se pela reversão da provisão para redução ao valor recuperável dos referidos ativos. Com base no valor de mercado de seu imóvel integrante da unidade geradora de caixa e pelo desempenho econômico operacional da empresa, que vem sendo positivo, nos quatro últimos exercícios a empresa considerou existir indicações que a perda por desvalorização não mais existia. Esse julgamento se manteve em 2017.

4.2 Valor Recuperável da unidade geradora de caixa

Todos os itens integrantes do ativo imobilizado são utilizados na geração de caixa da entidade, sendo indivisíveis, pois todos contribuem, em conjunto, na geração da receita operacional da empresa.

Considerou-se que a única unidade geradora de caixa da São Paulo Urbanismo é composta por seu ativo imobilizado integrado, que compreende o imóvel utilizado nas operações da empresa, os bens móveis (móveis e equipamentos de informática) e pelos intangíveis (software). O valor contábil da unidade geradora de caixa em 31/12/2017 é de R\$7.209.314,66.

O imóvel integrante da unidade geradora de caixa foi avaliado, por profissional especializado, em dezembro de 2015, e o valor atualizado com índices específicos adotados pelo setor imobiliário em dezembro de 2017, totalizou o montante de R\$20.484.310,61. Considerando que o valor recuperável de um único bem é superior ao montante da unidade geradora de caixa, registrado na contabilidade, não foi necessário determinar o valor em uso de toda unidade geradora de caixa.

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

4.3 Determinação das vidas úteis dos ativos imobilizados e intangíveis

A Entidade passou a depreciar seu ativo imobilizado e ativo intangível com vida útil definida com base em laudos de avaliação para estimar a vida útil econômica dos ativos. Periódicamente são realizadas revisões, na última revisão não foram identificadas mudanças significativas para determinação de nova vida útil. Todos os impactos das revisões das vidas úteis, quando incorridos, são reconhecidos prospectivamente nas demonstrações financeiras.

4.4 Provisão para contingências judiciais

A provisão para contingências judiciais é contabilizada com base nas estimativas dos advogados internos considerando os valores pleiteados pelo autor no processo, pelo valor fixado em sentença ou acórdão, com atualização monetária, quando aplicável, sendo que tais estimativas não representam um reconhecimento em definitivo da obrigação pela Entidade. Pelo contrário, a Administração permanecerá, até quando for possível, discutindo em juízo a legalidade dessas obrigações e/ou os seus valores. As estimativas são reavaliadas quando houver indício de alteração do valor com base na avaliação dos advogados. A Administração entende que as provisões constituídas são suficientes para contingenciar os riscos de eventuais decisões desfavoráveis nesses processos.

4.5 Valor justo das propriedades mantidas para investimento para investimentos

A Entidade apresenta suas propriedades para investimento pelo valor justo. As diferenças no valor são reconhecidas na demonstração do resultado. A Entidade faz as avaliações dos imóveis a valor de mercado a cada dois anos, ou quando houver indício que o valor contabilizado não esteja refletindo o valor de mercado das propriedades. No intervalo (anual) entre as avaliações os valores são atualizados pela Entidade com base em índices específicos para o setor imobiliário. Quando realizada a avaliação é feita por avaliador registrado em órgão competente atendendo à norma técnica para avaliação de imóveis.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em reais)

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

4.6 Provisões para créditos de liquidação duvidosa

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída com base na análise da Administração e nos riscos de crédito na realização de títulos vencidos há mais de 90 dias. Para registrar uma provisão a Entidade leva em consideração o históricos de perdas e o período de atraso no recebimento dos créditos, os créditos são analisados caso a caso.

4.7 Tributos diferidos

A Entidade reconhece passivos fiscais diferidos para todas as diferenças temporárias tributáveis e ativos fiscais diferidos somente em relação a diferenças temporárias na medida em que se considera provável a geração de lucro tributável futuro relacionado com esses ativos fiscais diferidos. Outros ativos fiscais diferidos, decorrentes de créditos e prejuízos fiscais a compensar, fundamentados na legislação tributária vigente, são reconhecidos apenas quando as projeções indicarem que se for provável que haverá saldo suficiente para sua utilização.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em reais)

5. Caixa e equivalentes de caixa

	2017	2016
Caixa e bancos	18.646,39	11.559,10
Aplicações financeiras de liquidez imediata	3.361.893,57	8.243.201,08
	3.380.539,96	8.254.760,18

6. Aplicações financeiras de terceiros

	2017	2016
Mobiliário Urbano	10.531.586,76	11.185.334,32
Operações Urbanas	124.625,88	171.946,80
	10.656.212,64	11.357.281,12

As aplicações financeiras são mensuradas a valor justo e referem-se aos fundos de investimento que acompanham a variação dos depósitos financeiros. Os recursos estão aplicados em Fundo de Renda Fixa de Longo Prazo, Fundo Referenciado DI de Longo Prazo e Fundo de Renda Fixa exclusivo da Prefeitura de São Paulo. As aplicações financeiras de terceiros são recursos da Prefeitura de São Paulo os quais a Empresa administra, mas não pode dispor livremente, ou seja, só pode utilizá-los para finalidades específicas.

7. Contas a receber

		2017	2016
<u>Circulante</u>			
Clientes		5.168.578,55	4.666.666,75
Aluguéis de imóveis		165.459,50	222.704,53
Serviços a faturar		1.418.214,85	-
Outros créditos	(a)	681.952,52	2.463.178,59
		7.434.205,42	7.352.549,87
<u>Não Circulante</u>			
Créditos junto à PMSP	(b)	392.805,49	265.121,42
Outros créditos	(c)	281.050,22	281.050,22
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(d)	(673.855,71)	(546.171,64)
		-	-

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em reais)

Movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Não circulante</u>			
Saldo inicial		546.171,64	546.171,64
Adições	(d)	127.684,07	-
Saldo final		673.855,71	546.171,64

(a) Do total de outros créditos o montante de R\$185.506,37 refere-se às despesas das operações urbanas, custeadas pela São Paulo Urbanismo (por obrigação contratual) e pendentes de reembolsos pela Prefeitura de São Paulo. E o total de R\$ 412.401,90 refere-se ao acordo extrajudicial firmado com as empresas públicas São Paulo Transportes e São Paulo Turismo para quitação dos créditos oriundos do encontro de contras após a desistência do parcelamento de dívidas previdenciárias, consolidado pela PMSP;

(b) Os créditos junto à Prefeitura de São Paulo se referem aos serviços prestados de gerenciamento de obras entre o período de 2009 até 2010, cujos processos de pagamento estão em trâmite na PMSP;

(c) Referem-se ao IPTU dos exercícios de 2010 e 2011 de imóveis ocupados por terceiros. Os valores estão sendo cobrados judicialmente;

(d) Em 31 de dezembro de 2017 a Entidade constituiu provisão dos créditos com a PMSP referente às despesas reembolsáveis de Operações Urbanas vencidas há mais de 90 dias.

8. Tributos a recuperar

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
IRPJ a compensar	(a)	1.042.629,82	1.573.754,48
CSLL a compensar	(b)	65.162,32	210.261,82
Contribuição previdenciária	(c)	151.382,69	151.382,69
		1.259.174,83	1.935.398,99

(a) Refere-se ao imposto de renda de retido na fonte sobre serviços prestados e aplicações financeiras e imposto de renda pago por estimativa durante o exercício de 2017;

(b) Refere-se a contribuição social paga por estimativa durante o exercício de 2017;

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em reais)

- (c) Refere-se ao INSS recolhido em duplicidade ao Instituto de Previdência do Servidor Público Municipal – IPREM e ao Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS dos funcionários cedidos pela PMSP. Solicitação de devolução ao INSS por meio do requerimento administrativo nº 11610.009697/2008-88. O total de R\$11.473,86 refere-se à tentativa de adesão Programa REFIS nos termos da Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 7 de 2013 referente ao refinanciamento do parcelamento de INSS que foi indeferido pela RFB através do Ofício nº 005/2014/SRRF08/DERAT/SPD, foi enviada à RFB a Declaração de Restituição para reaver o valor pago.

9. Adiantamentos e outros créditos

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Créditos com funcionários	94.727,36	157.351,03
Despesas antecipadas	219.895,16	223.159,32
	<u>314.622,52</u>	<u>380.510,35</u>

10. Valores restituíveis

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bloqueios judiciais	(a)	1.605,38	2.054,38
Penhoras e depósitos judiciais	(b)	2.165.098,95	2.157.190,84
Acordo extrajudicial	(c)	1.055.488,63	1.467.890,47
		<u>3.222.192,96</u>	<u>3.627.135,69</u>
Circulante		1.605,38	2.054,38
Não circulante		<u>3.220.587,58</u>	<u>3.625.081,31</u>

(a) Os bloqueios judiciais são oriundos de ações trabalhistas;

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

(c) Refere-se às parcelas de longo prazo do acordo extrajudicial firmado com as empresas públicas São Paulo Transportes e São Paulo Turismo para quitação dos créditos oriundos do encontro de contras após a desistência do parcelamento de dívidas previdenciárias consolidado pela PMSP;

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em reais)

11. Investimentos

11.1. Propriedades para investimento

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Terrenos - Loteamento Fernão Dias	59.580.256,64	58.252.108,56
Imóveis alugados	24.307.751,74	23.972.141,76
Demais imóveis	212.434.090,32	208.889.993,25
	<u>296.322.098,70</u>	<u>291.114.243,57</u>

Os imóveis classificados como propriedade para investimento se encontram cedidos, alugados ou livre de ocupação. Conforme política contábil estabelecida pela Entidade em dezembro/2017 foi realizada a atualização, por índices adotados pelo setor imobiliários, do valor de mercado apurado na avaliação realizada pela empresa IBIAEON Contabilidade Consultoria Patrimonial Avaliações e Informática, sendo que foi identificado o montante de R\$5.207.855,13 acima do montante anterior registrado, o qual foi reconhecido na demonstração do resultado.

11.2. Outros investimentos

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Participação em coligada - SP-Obras	(a)	136.323.49	255.350,85
Participações Incentivadas	(b)	55.217,71	55.217,71
Certidão de Potencial Construtivo	(c)	4.884,81	4.884,81
		<u>196.426,01</u>	<u>315.453,37</u>

(a) 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 31/12/2017, a participação da SP Urbanismo foi reduzida em R\$30.027,36. Foram recebidos dividendos em 2017 no total de R\$89.000,00 referente ao resultado do exercício de 2016;

(b) A participação em empresas incentivadas está avaliada pelo custo e refere-se a ações de empresas, especialmente relativas à aquisição de planos de expansão de telefonia e destinação de parte dos impostos a participação a empresas incentivadas;

(c) Refere-se a certidão de potencial construtivo recebida em contrapartida a doação do terreno situado na Rua Pasquale Gallupi. A certidão possui valor de mercado, contudo está registrada pelo custo histórico do terreno, pois só é possível fazer estimativas do valor de realização quando vinculada há uma região específica.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em reais)

12. Imobilizado

Descrição	Vida útil em anos	Custo ou avaliação	Depreciação acumulada	2017	2016
				Líquido	
Imóveis em uso	60	7.905.499,99	(2.849.775,83)	5.055.724,16	5.372.365,88
Benfeitorias em imóveis	20	1.746.769,80	(164.920,08)	1.581.849,72	698.235,56
Imobilizado em andamento	-	-	-	-	970.952,56
Móveis e Utensílios	05-20	492.787,98	(368.055,15)	124.732,83	144.145,94
Equipamentos de Informática	5	1.146.579,88	(819.869,72)	326.710,16	290.582,99
Máquinas, equipamentos e outros	10	317.059,00	(208.181,50)	108.877,50	139.531,50
Instalações	10	15.970,00	(15.970,00)	-	-
		11.624.666,65	(4.426.772,28)	7.197.894,37	7.615.814,43

Composição do saldo

	2017	2016
Saldo inicial	7.615.814,43	7.116.463,50
Adições	179.326,50	1.039.418,80
Depreciação	(597.246,56)	(536.613,79)
Baixas de bens móveis e imóveis	-	(191.982,64)
Baixas de depreciação	-	188.528,56
Saldo final	7.197.894,37	7.615.814,43

As baixas ocorreram pela doação dos móveis que não estavam sendo utilizados na operação da empresa à Entidade Assistencial Casas André Luiz em março/2016.

13. Intangível

	2017	2016
Custo	1.298.732,80	1.298.732,80
Amortizações	(1.287.312,51)	(1.246.501,35)
	11.420,29	52.231,45

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em reais)

14. Fornecedores

	2017	2016
Fornecedores	1.912.922,03	1.242.697,71
Acordos a pagar	249.200,80	249.200,80
	2.162.122,83	1.491.898,51

15. Obrigações fiscais

		2017	2016
Tributos retidos de terceiros	(a)	107.615,31	190.058,75
Tributos sobre o faturamento	(b)	1.147.565,03	943.088,82
		1.255.180,34	1.133.147,57

(a) Refere-se aos tributos retidos de terceiros por prestação de serviços, conforme legislação tributária;

(b) Refere-se à Contribuição para Financiamento da Seguridade Nacional – COFINS (alíquota 7,6%) e Programa de Integração Social – PIS (alíquota 1,65%) apurados sobre o faturamento no regime não cumulativo.

16. Obrigações trabalhistas

	2017	2016
Salários, encargos e outras obrigações	1.410.564,30	1.627.269,83
Provisão para férias	2.573.873,25	2.597.400,31
	3.984.437,55	4.224.670,14

17. Acordos a pagar

		2017	2016
<u>Circulante</u>			
Acordos judiciais	(a)	-	19.599.680,00
Acordos extrajudiciais	(b)	55.216,93	55.216,93
Acordo PPI - IPTU	(c)	1.024.954,68	927.862,44
		1.080.171,61	20.582.759,37
<u>Não Circulante</u>			
Acordo PPI - IPTU		2.733.212,28	3.402.162,41
Acordos extrajudiciais		50.615,51	105.832,43
		2.783.827,79	3.507.994,84

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em reais)

- (a) A redução em acordos judiciais refere-se ao pagamento do acordo judicial de indenização decorrente da ação de cobrança nº 0028839-76.2000.8.26.0053 - 11ª VF SP movida pela Mendes Junior Engenharia;
- (b) Refere-se às parcelas de longo prazo do acordo extrajudicial firmado com as empresas públicas Companhia de Engenharia e Tráfego - CET e Empresa de Tecnologia da Informação e Comunicação do Município de São Paulo - PRODAM para quitação de dívidas oriundas do encontro de contras após a desistência do parcelamento de dívidas previdenciárias consolidado pela PMSP;
- (c) 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. O parcelamento é realizado em 120 prestações mensais e atualizado mensalmente conforme consulta no site da Prefeitura de São Paulo até a data do balanço.

18. Imposto de renda e contribuição social diferidos

		2017	2016	Efeito no resultado de 2017
Provisão p/ IR e CSL sobre propriedades para investimento	(a)	95.224.845,24	93.454.174,39	1.770.670,85
Provisão p/ IR e CSL sobre os imóveis avaliados pelo custo atribuído ao imobilizado	(b)	1.685.913,85	1.793.571,97	(107.658,12)
Compensação com prejuízos fiscais de diferenças temporárias	(c)	(29.073.227,76)	(28.574.323,91)	(498.903,85)
		67.837.531,33	66.673.422,45	1.164.108,88

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em reais)

19. Provisões judiciais

19.1. Ações classificadas com perda provável

		2017	2016
Ações trabalhistas		3.159.982,58	2.957.726,73
Ações cíveis e civis públicas	(a)	9.514.673,01	10.453.050,03
		12.674.655,59	13.410.776,76

Composição do saldo

Saldo inicial		13.410.776,76	13.000.157,60
Adições	(b)	891.340,91	1.209.360,73
Pagamentos	(c)	-	(550.735,55)
Baixas e reversões	(d)	(1.627.462,08)	(248.006,02)
Saldo final		12.674.655,59	13.410.776,76

- (a) Do total de quatorze ações cíveis classificadas com perda provável, nove são decorrentes de contratos com a Prefeitura de São Paulo e outras três decorrem de intervenções de Operações Urbanas. Portanto, nas condenações advindas de tais ações, a Entidade poderá utilizar-se do direito de regresso com a PMSP, e, no caso das Operações Urbanas poderá, na condição de gestora das operações, solicitar à Prefeitura de São Paulo - PMSP que destine os recursos para o pagamento das ações;
- (b) As adições referem-se às atualizações monetárias das ações, conforme tabelas específicas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e com Tabela Única para Atualização de Débitos Trabalhistas do Tribunal Superior do Trabalho;
- (c) Referem-se às ações trabalhistas cuja condenação ocorreu durante o exercício de 2016;
- (d) As baixas ocorreram por decisão judicial favorável em ação trabalhista e as reversões em virtude do valor da sentença ser menor que o valor provisionado.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em reais)

19.2. Ações classificadas com perda possível

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ações trabalhistas	(a)	235.227,58	215.104,88
Ações cíveis e civis públicas	(b)	7.797.705,24	7.162.106,21
		8.032.932,82	7.377.211,09

(a) Referem-se às atualizações monetárias das ações, conforme tabelas específicas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e Tabela Única para Atualização de Débitos Trabalhistas do Tribunal Superior do Trabalho;

(b) Do total de oito ações classificadas com perda possível uma é decorrentes de contratos com a PMSP e outras quatro são decorrentes de Operações Urbanas. Portanto, nas condenações advindas de tais ações, a Entidade poderá utilizar-se do direito de regresso com a PMSP, e, no caso das Operações Urbanas poderá, na condição de gestora das operações, solicitar à PMSP a destinação os recursos para o pagamento das ações.

19.3. Ações judiciais em que a Entidade atua como autora

A Entidade é autora em sete ações classificadas com ganho provável, com atualização para 31 de dezembro de 2017 totaliza o montante de R\$60.161.051,56 (R\$55.969.926,56 em 2016). As ações classificadas com ganho possível totalizam R\$8.526.880,00 (R\$7.892.106,66 em 2016).

Destaca-se que a Entidade é ré na ação judicial nº 053.09.004824-8 movida pelo Estado de São Paulo, classificada como provável, contudo, por tratar-se de desapropriação do imóvel de propriedade da SP-Urbanismo, situado na Rua do Gasômetro, nº 100, denominado Casa das Retortas, quando da decisão judicial transitada em julgado a Entidade será indenizada. O imóvel foi avaliado por perito especializado, sendo que a última avaliação ocorreu em dezembro de 2012 e totalizou o montante de R\$21.384.613,00 que atualizado pela IPC/FIPE, em dezembro de 2017, totalizou R\$28.294.366,07.

19.4. Outras provisões

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ajustes e reversões de provisões	(a)	1.627.462,08	2.655.205,57
Outras provisões	(b)	-	(2.416.880,92)
		1.627.462,08	238.324,65

(a) O montante de outras provisões em 2016 se referia ao valor estimado do reembolso anual de salários, encargos e benefícios dos servidores cedidos pela PMSP, sem prejuízo dos vencimentos, para prestar serviços nesta empresa, conforme decretos municipais nº s 55.832/2015, 56.672/2015 e 50.953/2009. Em 2017 não foi necessária a constituição de provisão, pois os valores foram reconhecidos como despesa respeitando sua competência.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em reais)

(b) As baixas ocorreram por decisão judicial favorável em ação trabalhista e as reversões em virtude do valor da sentença ser menor que o valor provisionado.

20. Outras obrigações

	2017	2016
Cauções de Terceiros	98.393,87	87.911,02
Créditos de Operações Urbanas (a)	124.594,16	171.858,48
	222.988,03	259.769,50

(a) A Entidade atua como gestora junto à Prefeitura de São Paulo das Operações Urbanas. A Entidade registra de forma segregada o valor líquido dos recursos em bancos e aplicações financeiras acrescidos dos valores a receber e subtraído dos valores a pagar os recursos das operações urbanas, em poder da Entidade, na rubrica “Créditos de Operações Urbanas”, Desta forma, o valor constante nesta rubrica indica quanto a Entidade teria que devolver à Prefeitura (titular dos recursos) na data do balanço.

21. Capital social e Adiantamento para Futuro Aumento de Capital

	2017	2016
Capital subscrito	245.663.027,00	245.663.027,00
Adiantamento para futuro aumento de capital (a)	49.049.734,18	37.920.957,09
Prejuízos acumulados	(60.008.808,42)	(66.344.683,68)
	234.703.952,76	217.239.300,41

(a) O total do repasse com adiantamento para futuro aumento de capital, R\$49.049.734,18 refere-se à transferência da PMSP para pagamento de acordos judiciais. O montante de R\$1.871.222,91 referente ao repasse de recursos do segmento Fortalecimento Institucional do Programa BID/PROCENTRO, destinado à aquisição de bens móveis e intangíveis entre o período de 2007 até 2013, foi baixado contra prejuízos acumulados em 2017 conforme orientado pela Prefeitura de São Paulo.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em reais)

22. Ajuste de avaliação patrimonial

	2017	2016
Custo atribuído aos bens imóveis	7.808.345,55	7.808.345,55
Depreciação acumulada sobre custo atribuído	(2.823.389,02)	(2.533.134,11)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(1.694.885,36)	(1.793.571,97)
	3.290.071,17	3.481.639,47

23. Partes relacionadas

23.1. Saldos com a Prefeitura de São Paulo

	2017	2016
Contas a receber		
<u>Circulante</u>		
Notas de débito	185.506,37	1.976.415,24
Serviços a receber	5.168.578,55	4.666.666,75
Aluguéis a receber	165.459,50	222.704,53
Serviços a faturar	1.418.214,85	-
	6.937.759,27	6.865.786,52
<u>Não Circulante</u>		
Créditos junto à PMSP	392.805,49	265.121,42
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(392.805,49)	(265.121,42)
	-	-

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em reais)

23.2. Remuneração da administração

	2017	2016
Diretores	1.378.685,96	798.483,60
Conselheiros	639.000,03	882.000,00
	2.017.685,99	1.680.483,60

24. Receita operacional líquida

	2017	2016
Taxa de administração das operações urbanas	11.849.512,79	23.163.368,34
Serviços de consultoria e arquitetura	16.051.703,94	12.959.875,20
Impostos sobre serviços	(2.580.862,55)	(3.341.400,04)
Abatimentos	(151.813,64)	-
	25.168.540,54	32.781.843,50

25. Custos, despesas gerais e administrativas e outras receitas

25.1 Custos dos serviços prestados

	2017	2016
Pessoal	18.099.834,88	17.809.531,70
Serviços de terceiros	582.302,19	546.735,75
Condomínios e depreciações	926.438,29	839.002,02
Despesas Gerais	163.324,03	290.089,72
	19.771.899,38	19.485.359,18

25.2 Despesas gerais e administrativas

	2017	2016
Pessoal	12.067.436,40	11.691.866,04
Serviços de terceiros	1.239.686,26	1.151.889,13
Condomínios e depreciações	617.670,56	550.800,51
Despesas Gerais	108.890,62	190.442,41
Impostos e taxas	196.006,94	576.405,38
Outras	1.234.513,41	1.790.364,78
	15.464.204,20	15.951.768,26

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em reais)

25. Custos, despesas gerais e administrativas e outras receitas--Continuação

25.3 Resultado financeiro

	2017	2016
Receitas financeiras		
Rendimentos de aplicações financeiras	1.441.471,05	2.563.779,23
Atualizações monetárias ativas	160.715,39	383.447,15
Outras receitas financeiras	2,04	277.949,37
	1.602.188,48	3.225.175,75
Despesas financeiras		
Atualizações monetárias passivas	(414.636,47)	(2.815.896,73)
Juros e multas moratórias	(23.228,07)	(121,75)
Impostos e contribuições sobre rendimentos financeiros	(85.174,42)	(14.361,68)
Outras despesas financeiras	(416,93)	(3,86)
	(523.455,89)	(2.830.384,02)
	1.078.732,59	394.791,73

25.4 Outras receitas e despesas

		2017	2016
Recuperação de despesa	(a)	6.599.680,00	1.784.847,92
Valorização das propriedades para investimento	(b)	5.207.855,13	7.217.962,09
Outras receitas	(c)	14.151,94	55.433,40
Outras despesas	(d)	(29.556,91)	(173.422,48)
		11.792.130,16	8.884.820,93

- a) Referente ao desconto concedido na quitação do acordo judicial firmado com a Empresa Mendes Junior Engenharia S/A no processo judicial nº 0028839-76.2000.8.26.0053;
- b) Refere-se à atualização monetária, com índices específicos de 12/2017, da avaliação ao valor de mercado das propriedades para investimento elaborada pela empresa IBIAEON Contabilidade Consultoria Patrimonial Avaliações e Informática;
- c) Refere-se aos dividendos e multa contratual, entre as mais relevantes;
- d) Refere-se ao abatimento em receita de aluguéis de imóveis ocupados pela Prefeitura de São Paulo em virtude da renegociação contratual;

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em reais)

26. Instrumentos financeiros

Ativos e passivos consolidados por categoria

31 de dezembro de 2017	Empréstimos e recebíveis	Ativos ao valor justo por meio do resultado	Total de instrumentos financeiros ativos	Outros passivos financeiros
Caixa e equivalentes de caixa	18.646,39		18.646,39	
Ativos financeiros mensurado ao valor justo por meio do resultado		14.018.106,21	14.018.106,21	
Contas a receber de clientes e demais créditos	12.230.195,73		12.230.195,73	
Fornecedores e outras obrigações excluindo legais				7.504.290,60
	12.248.842,12	14.018.106,21	26.266.948,33	7.504.290,60

31 de dezembro de 2016	Empréstimos e recebíveis	Ativos ao valor justo por meio do resultado	Total de instrumentos financeiros ativos	Outros passivos financeiros
Caixa e equivalentes de caixa	11.559,10		11.559,10	
Ativos financeiros mensurado ao valor justo por meio do resultado		19.600.482,20	19.600.482,20	
Contas a receber de clientes e demais créditos	13.295.594,90		13.295.594,90	
Fornecedores e outras obrigações excluindo legais				26.975.569,79
	13.307.154,00	19.600.482,20	32.907.636,20	26.975.569,79

27. Objetivos e políticas para gestão de risco financeiro

A Empresa não se expõe a riscos significativos e a administração busca minimizar potenciais efeitos adversos em seu desempenho financeiro. A Entidade não utiliza de instrumentos financeiros derivativos especulativos.

27.1. Risco de mercado

Risco cambial

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

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

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

27.2. Risco de crédito

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

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

27.3. Risco de liquidez

É o risco de a 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.

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



Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em reais)

José Armênio de Brito Cruz
Presidente

Valdemir Lodron
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 2017, 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, 28 de Março de 2018.



Isabela de Oliveira Menon



Lilian Cristina Gonçalves Conrado



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 2017 compostas pelos Balanços Patrimoniais, Demonstrações dos Resultados, das Mutações do Patrimônio Líquido, dos Valores Adicionados e dos Fluxos de Caixa, complementadas pelas Notas Explicativas.

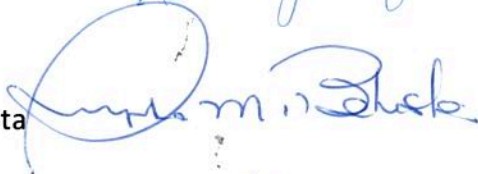
Após análise fundamentada no Parecer da Audimec Auditores Independentes S/S EPP os Conselheiros entenderam que as Demonstrações Financeiras reproduzem com fidelidade a situação patrimonial e econômica da empresa e estando em condições de aprovação pelo Conselho de Administração.

São Paulo, 10 de abril de 2018.

Ana Maria Gambier Campos



Ângela Maria Batista



Cibele Rumel



Eduardo Della Manna



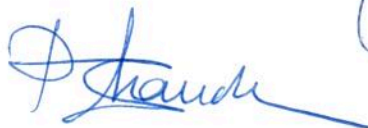
Evelyn Calistro Vieira



José Armênio de Brito Cruz



Paulo Eduardo Brandileone



Regina Silvia Viotto Pacheco

