

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2018

19/03/2019



SUMÁRIO

1	FICHA TÉCNICA – 31/12/2019.....	3
2	SÃO PAULO URBANISMO	3
2.1	Visão	5
2.2	Missão.....	5
3	ESTRATÉGIAS DE ATUAÇÃO.....	5
3.1	Estruturar econômica, física e juridicamente projetos de desenvolvimento urbano.....	5
3.2	Aprimorar a gestão da empresa e implementar os diversos instrumentos de intervenção urbana por meio de projetos com os órgãos da administração direta e indireta.....	5
3.3	Aprimorar a gestão das Operações Urbanas Consorciadas.....	6
4	DIRETORIA ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA.....	6
4.1	Desempenho Operacional	6
4.2	Desempenho Financeiro	9
4.3	Contratos firmados.....	10
5	DIRETORIA DE GESTÃO DAS OPERAÇÕES URBANAS.....	12
5.1	Função e estrutura da diretoria.....	12
5.2	Gerências	14
5.3	Dados operacionais.....	16
5.4	Processos participativos.....	21
6	DIRETORIA DE PARTICIPAÇÃO E REPRESENTAÇÃO DOS EMPREGADOS	22
6.1	Programa de Metas - Histórico	22
6.2	Proposta: Implantação do PROGRAMA DE INCENTIVO AO EMPREGADO ATLETA SPURBANISMO.....	23
7	DIRETORIA DE DESENVOLVIMENTO	27
8	PRESIDÊNCIA	28
9	DESTAQUES DE 2018.....	29



1 FICHA TÉCNICA – 31/12/2019

24/11/1971
Criação da EMURB

8/12/2009 Cisão da
EMURB - SPUrbanismo

R\$ 245.663.027,00
Capital Social

152 Colaboradores
5 Diretores

R\$ 282.489.744,91
Patrimônio Líquido

R\$ 389.048.734,53
Ativo Total

R\$ 106.558.989,62
Passivo Total

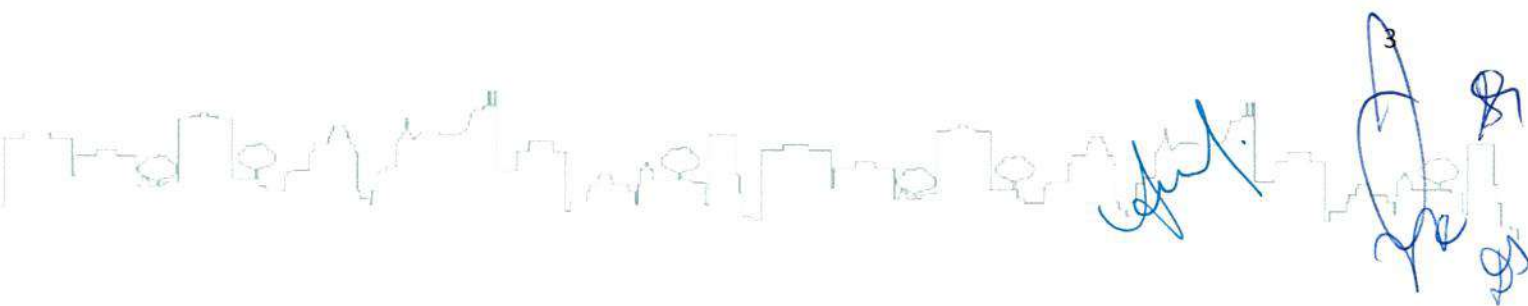
R\$ 36,2 milhões
Desembolso em 2018

2 SÃO PAULO URBANISMO

A São Paulo Urbanismo - SPUrbanismo, empresa pública integrante da administração indireta da Prefeitura do Município de São Paulo, tem por objetivo fundamental dar suporte e desenvolver as ações governamentais voltadas ao planejamento urbano e à promoção do desenvolvimento urbano do Município de São Paulo, para a concretização de planos e projetos da Administração Municipal.

A SPUrbanismo possui sede na Capital do estado de São Paulo e iniciou suas atividades em 2009, como empresa cindida da então EMURB – Empresa Municipal de Urbanização, com capital integralizado de R\$ 245.663.027,00.

Em janeiro de 2017 tomou posse, como Diretor Presidente da SPUrbanismo, o Sr. José Armênio de Brito Cruz. Em 31 de dezembro de 2018, a Diretoria Executiva da SPUrbanismo era composta pelos seguintes membros:



José Armênio de Brito Cruz – Presidente

Vladimir Ávila – Diretor de Gestão das Operações Urbanas

Valdemir Lodron – Diretor Administrativo e Financeiro

Leonardo Amaral Castro – Respondendo pela Diretoria de Desenvolvimento

Sonia Regina Chiaradia – Diretora de Participação e Representação dos
Empregados, gestão 2016/2017 e 2018/2020

O Conselho de Administração composto por:

Regina Silvia Viotto Monteiro Pacheco - Presidente

Ângela Maria Batista – Membro eleita representante dos empregados

Cibele Riva Rumel - Membro

Paulo Eduardo Brandileone - Membro

Ana Maria Gambier Campos - Membro

Eduardo Della Manna - Membro

Evelyn Calistro Vieira - Membro

Karina Tollara D'Alkimin - Membro

E o Conselho Fiscal:

Isabela de Oliveira Menon - Membro

Marcoantonio Marques De Oliveira - Membro

Sideval Aroni - Membro

Na data de hoje, a Presidência continua sendo ocupada pelo Sr. José Armênio de Brito Cruz, contudo houve alterações em outras Diretorias, sendo este relatório por eles assinado, quais sejam:

José Armênio de Brito Cruz – Presidente

Denise Lopes de Souza – Diretora de Gestão das Operações Urbanas

José Toledo Marques Neto – Diretor Administrativo e Financeiro

Leonardo Amaral Castro – Diretor de Desenvolvimento

Sonia Regina Chiaradia – Diretora de Participação e Representação dos Empregados

2.1 Visão

Ser reconhecida local, nacional e internacionalmente como a empresa indutora, desenvolvedora e gestora de transformações urbanas que contribua para o desenvolvimento sustentável da cidade de São Paulo.

2.2 Missão

Analisar, planejar, pesquisar, projetar, estruturar, implementar e gerir ações transformadoras sobre o território orientadas pelas políticas públicas de desenvolvimento urbano definidas pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, e em cumprimento ao Plano Diretor Estratégico – PDE.

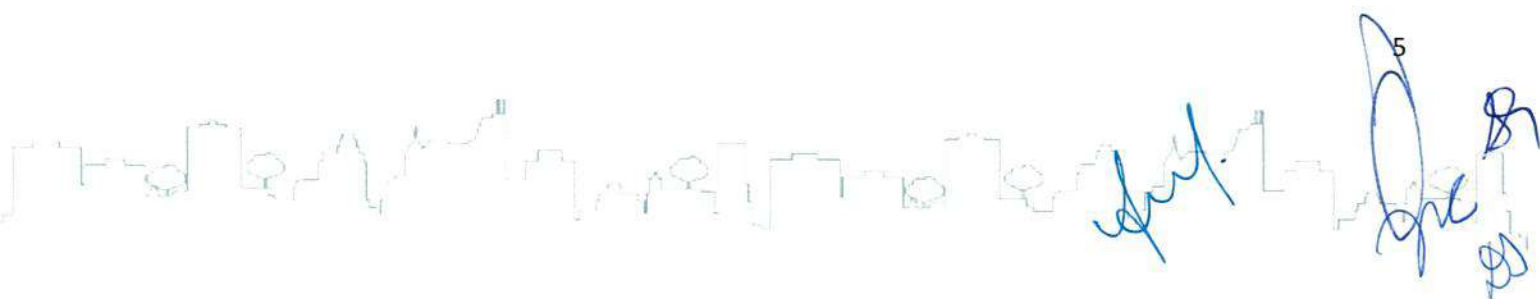
3 ESTRATÉGIAS DE ATUAÇÃO

3.1 Estruturar econômica, física e juridicamente projetos de desenvolvimento urbano.

Utilizar a expertise do corpo técnico da empresa para estruturar os projetos de transformação urbana em escala territorial e projetos de qualificação de espaços públicos, além da gestão estratégica das Operações Urbanas e demais instrumentos, e a melhoria das condições de acessibilidade e de circulação de pedestres em toda a cidade.

3.2 Aprimorar a gestão da empresa e implementar os diversos instrumentos de intervenção urbana por meio de projetos com os órgãos da administração direta e indireta.

Ampliar a eficiência da empresa através do equacionamento de passivos administrativos e judiciais, da comunicação interna e externa sobre a expertise contida nos



trabalhos especializados que desenvolve, da implantação de sistemas que aprimorem a alocação de recursos humanos da SPUrbanismo, da gestão ativa do patrimônio imobilizado da empresa, da Prefeitura e do desenvolvimento de capital humano dos servidores da SPUrbanismo para a potencialização dos novos instrumentos de planejamento urbano previstos pela legislação urbanística.

3.3 Aprimorar a gestão das Operações Urbanas Consorciadas.

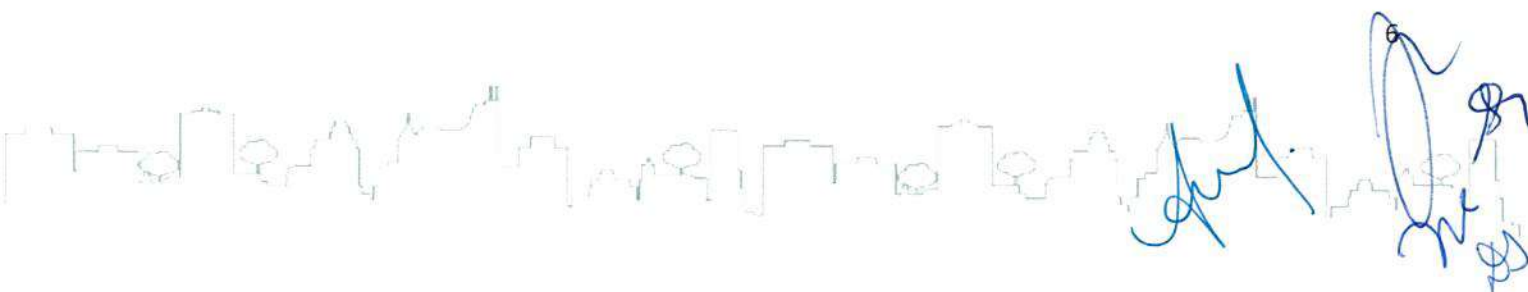
Ampliar a eficiência na alocação de recursos das operações urbanas consorciadas garantindo um maior volume de obras efetivamente viabilizadas com os recursos captados via CEPAC. Essa melhora na gestão será capaz de garantir maior viabilização dos investimentos públicos à cidade em um menor prazo com uma consequente valorização das áreas objeto das intervenções.

4 DIRETORIA ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA

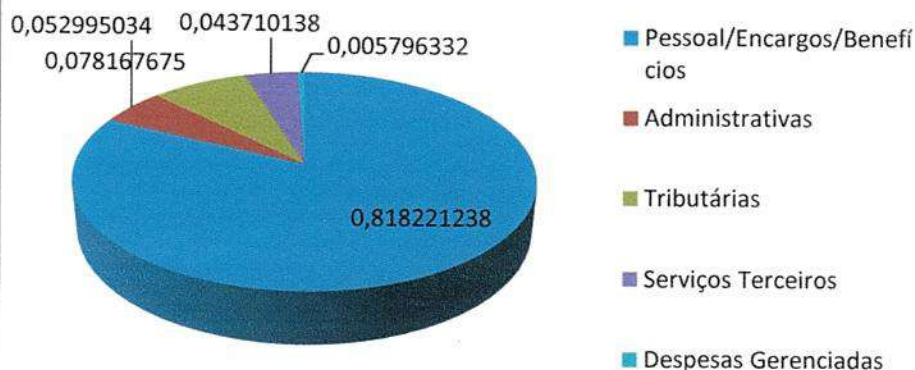
4.1 Desempenho Operacional

Em 2018 a SP Urbanismo desembolsou o total de 36,2 milhões. Destacamos as despesas de pessoal e reflexos que somam 29,7 milhões de reais e as demais despesas de custeio que somam 7,3 milhões de reais.

A seguir, apresentamos o detalhamento das despesas e receitas da empresa e tabela do fluxo de caixa:



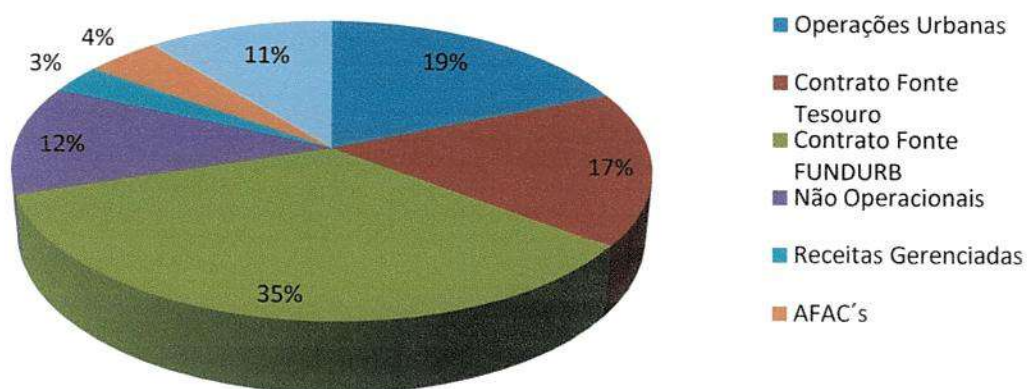
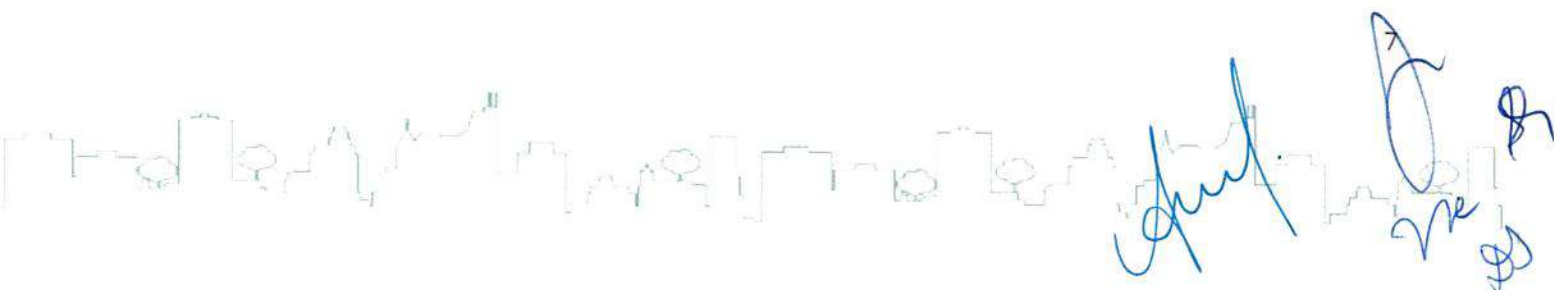
Composição das principais despesas Caixa 2018



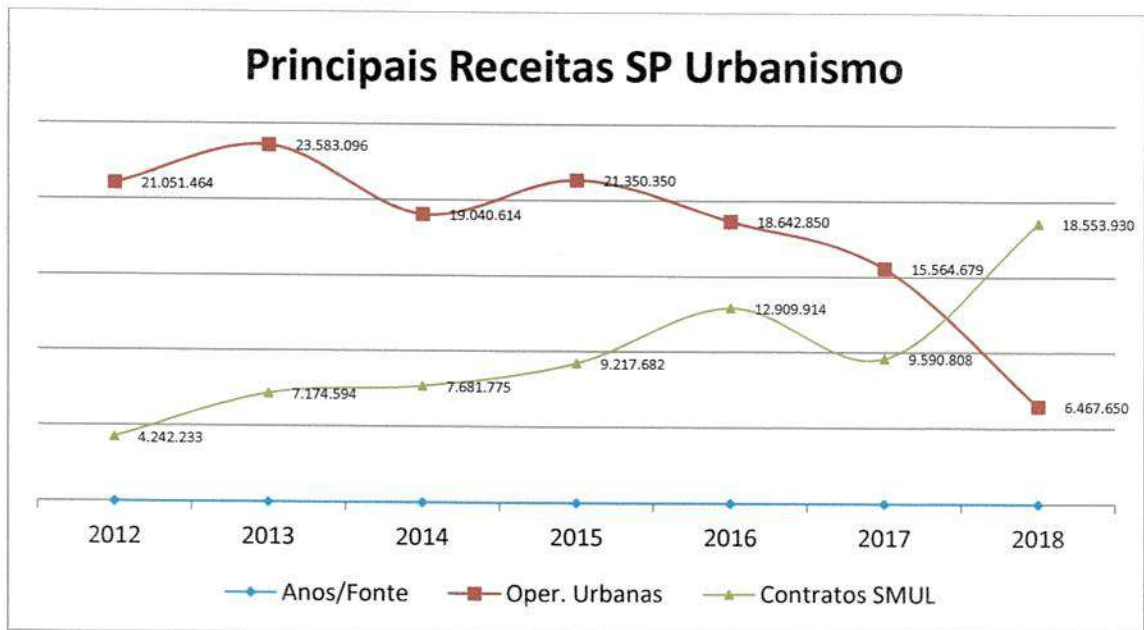
A composição das receitas da empresa em 2018 evidencia-se a queda acentuada das receitas provenientes das Operações Urbanas, da ordem de nove milhões de reais anuais.

A empresa foi demandada pela Secretaria Vinculada para desenvolver diversos projetos de intervenção urbana, e desta forma, conseguimos em parte um reequilíbrio das contas da empresa de forma a amenizar a brusca queda nas taxas de remuneração das receitas das Operações Urbanas no decorrer do ano de 2018. Segue abaixo quadro demonstrativo da composição das receitas da empresa e um histórico das arrecadações realizadas:

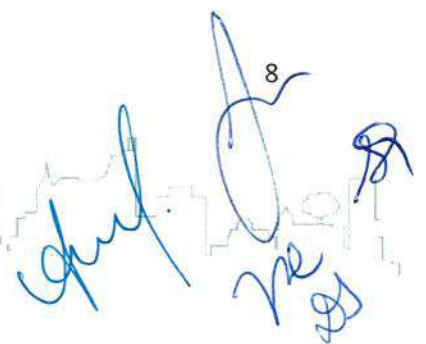
Composição das Receitas - Caixa 2018

Histórico das principais receitas da empresa:



8



4.2 Desempenho Financeiro

REALIZADO DE CAIXA			
Em R\$ mil	2017	2018	
Desembolsos	54.733	36.230	VAR
Pessoa/Encargos/Benefícios	30.325	29.644	-2,2%
Administrativas	1.455	1.920	32,0%
Tributárias	3.483	2.832	-18,7%
Serviços Terceiros	1.878	1.584	-15,7%
Material de Consumo	74	37	-50,0%
Investimentos	254	3	-98,7%
Ações Judiciais	13.000	-	-100,0%
Despesas Gerenciadas	4.264	210	-95,1%
Ingressos	49.859	34.853	
Operações Urbanas	15.565	6.468	-58,4%
Contrato Fonte Tesouro	7.432	5.797	-22,0%
Contrato Fonte FUNDURB	2.112	12.052	470,7%
Não Operacionais	4.931	4.134	-16,2%
Receitas Gerenciadas	6.819	1.081	-84,1%
AFAC's	13.000	1.500	-88,5%
Venda de Ativos	-	3.821	
DÉFICIT APURADO	- 4.874	- 1.377	-71,7%

Como informado anteriormente, no resultado operacional de caixa, a empresa apresentou um déficit por conta do reposicionamento das receitas da empresa, tendo em vista a variação negativa das taxas de remuneração das receitas provenientes das Operações Urbanas nos últimos três anos, o que fez inclusive com que a empresa necessitasse de um aporte da controladora de 1,5 milhões a fim de fazer frente às despesas obrigatórias com pessoal e reflexos.

Segue abaixo situação apresentada no resultado operacional de caixa em 2018:

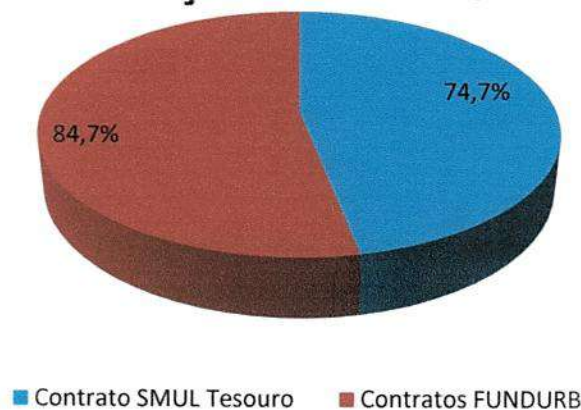
PROJEÇÃO OPERACIONAL DE CAIXA *		
Em R\$ mil	2017	2018
CUSTO OPERACIONAL	36.113	36.021
Pessoal/Encargos/Benefícios	30.325	29.645
Administrativas	1.480	1.954
Tributárias	2.176	2.835
Serviços Terceiros	1.765	1.584
Investimentos	367	3
RECEITAS	28.308	27.833
Operações Urbanas	16.003	6.468
Contrato Fonte Tesouro	7.334	5.797
Contrato Fonte FUNDURB	2.112	12.052
Não Operacionais	2.859	3.516
DÉFICIT APURADO	- 7.805	- 8.188

* Não contém Ações judiciais, recursos gerenciados e AFAC's

4.3 Contratos firmados

Dentro dos contratos realizados com a Secretaria vinculada, tivemos alta taxa de execução contratual mesmo incluindo as mudanças e alterações solicitadas pela Gestão tendo como base o escopo inicial de alguns dos projetos desenvolvidos pela empresa, notadamente PIU Nações Unidas e Calçadões:

EXECUÇÃO CONTRATUAL



Realizações por Projeto - Tesouro





5 DIRETORIA DE GESTÃO DAS OPERAÇÕES URBANAS

5.1 Função e estrutura da diretoria

A Diretoria de Gestão das Operações Urbanas tem por função realizar a gestão das operações urbanas existentes e das que vierem a ser aprovadas, acompanhar e monitorar os estudos relativos aos programas de investimentos, a priorização de todas as intervenções e obras definidas pelos Grupos Gestores e Comissões das Operações Urbanas, o cronograma de investimentos, elaborar e atualizar os prospectos e suplementos das Operações Urbanas contando com o apoio das demais diretorias e superintendências da empresa.

As Operações Urbanas visam promover melhorias em regiões pré-determinadas da cidade através de parcerias entre o Poder Público e a iniciativa privada.

Cada área, objeto de Operação Urbana, tem uma lei específica estabelecendo objetivos e diretrizes a serem cumpridos, bem como incentivos, contrapartidas e regras de adesão.

Para o perímetro de cada operação urbana são definidos índices urbanísticos que superam os limites estabelecidos na lei geral do zoneamento e que podem ser adquiridas pelos proprietários e empreendedores imobiliários. Os recursos auferidos pela adesão dos

proprietários, investidores ou empreendedores imobiliários são segregados em contas específicas e só poderão ser utilizados nas obras e intervenções previstas no programa de obras definido na lei e priorizadas pelos respectivos Conselhos Gestores de cada operação urbana.

As operações vigentes hoje são:

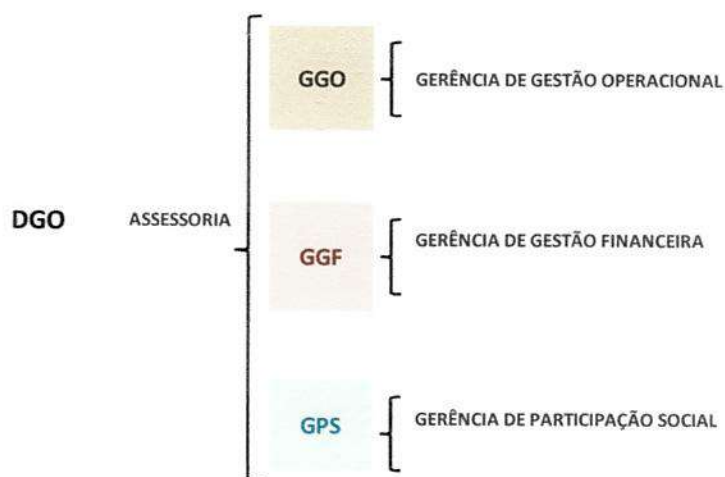
Operação Urbana Centro, Lei 12.349 /97 - Outorga Onerosa;

Operação Urbana Consorciada Água Espraiada – Lei 13.260/01 – CEPAC;

Operação Urbana Consorciada Faria Lima – Lei 13.769/04 – CEPAC;

Operação Urbana Consorciada Água Branca – Lei 15.893/13 – CEPAC.

Para a realização dessa gestão conta com uma estrutura de três gerências, como a seguir:



Existe um sistema de informações para gestão das operações urbanas em desenvolvimento que irá aprimorar as relações com o cidadão, assim como a transparência das informações e geração de relatórios operacionais.

5.2 Gerências

5.2.1 Gerencia de Gestão Operacional - GGO

A Gerencia de Gestão Operacional – GGO é a responsável pelo recebimento, análise e encaminhamento das propostas de adesão a Operação Urbana Centro e as Operações Urbanas Consorciadas: Água Espraiada, Faria Lima e Água Branca, cada uma delas, regida por lei específica e com diretrizes, objetivos e regras de participação distintas. A análise das propostas inclui a documentação dos interessados proponentes e de titularidade dos imóveis objeto da proposta, bem como a titularidade e cálculo dos CEPAC, sua disponibilidade para vinculação aos terrenos. É também aferida e verificada a adequação dos empreendimentos aos objetivos, restrições e demais regras de cada lei de operação urbana, bem como do plano diretor estratégico e da lei geral de parcelamento, uso e ocupação do solo.

São realizados plantões de atendimento ao público pela GGO, nos quais podem comparecer os interessados em aderir às Operações Urbanas para tirar dúvidas e buscar esclarecimentos sobre as formas de tramitação de cada lei.

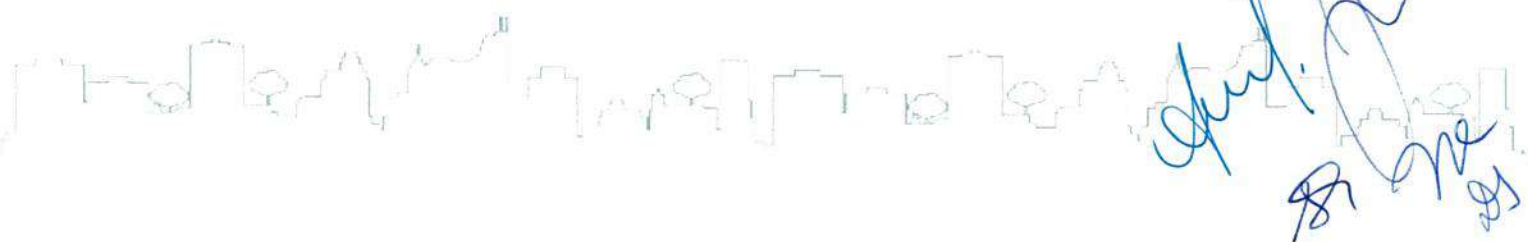
Além disso, a GGO ainda acompanha formalmente todas as reuniões ordinárias, extraordinárias e grupos de trabalho/comissões técnicas relativas à gestão das Operações Urbanas na forma especificada em cada lei específica.

5.2.2 Gerência de Gestão Financeira – GGF

A Gerência de Gestão Financeira tem como incumbência gerir Financeira e Orçamentariamente os recursos vinculados das Operações Urbanas, intermediando entre as Secretarias Municipais, a liberação de recursos orçamentários e financeiros, e fazendo o acompanhamento da sua execução.

Faz também a Gestão dos Contratos para a fiscalização da aplicação de recursos auferidos em leilões de CEPACs e de escrituração dos títulos.

Cabe também à GGF por meio do Núcleo Financeiro das Operações Urbanas (NOU) a gestão dos estoques de CEPACs e emissão de informes financeiros para o acompanhamento das Operações Urbanas. Além disso, o NOU promove o faturamento dos valores relativos à



remuneração da São Paulo Urbanismo no âmbito das quatro Operações Urbanas, conforme tabela abaixo para o ano de 2018, fazendo o acompanhamento e gestão dos processos, inclusive também das remunerações da SP Obras.

5.2.3 Gerência de Participação Social - GPS

A Gerência de Participação Social tem como escopo de atuação a interação entre a sociedade civil, os colegiados e o poder público com a São Paulo Urbanismo. Sua atividade ordinária consiste no acompanhamento dos colegiados de responsabilidade da São Paulo Urbanismo, as Operações Urbanas. Também compete a esta Gerência a elaboração metodológica dos processos de participação de projetos específicos e de Projetos de Intervenção Urbana – PIUs, sob responsabilidade da Empresa.

Em relação aos colegiados das Operações Urbanas, a Gerência trata desde o projeto da elaboração da eleição, junto a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU, dos membros da sociedade civil até o envio das providências elencadas durante as reuniões dos conselhos de representantes, passando pela marcação das reuniões, organização e publicação das nomeações públicas, convocação dos membros (representantes públicos e da sociedade civil), elaboração de atas e termos e o monitoramento e acompanhamento das participações.

Para o andamento das atividades relacionadas aos projetos específicos e PIUs, cabe à gerência providenciar a organização, monitoramento e acompanhamento dos processos participativos incluindo reuniões com a sociedade civil organizada, as audiências públicas e a articulação do alinhamento entre os demais órgãos públicos nas diferentes esferas.



5.3 Dados operacionais

5.3.1 Adesões



Figura 1. Quantidade de adesões por Operação Urbana Consorciada até 2018



Figura 2. Área adicional de construção residencial (R) e não-residencial (nR) até 2018

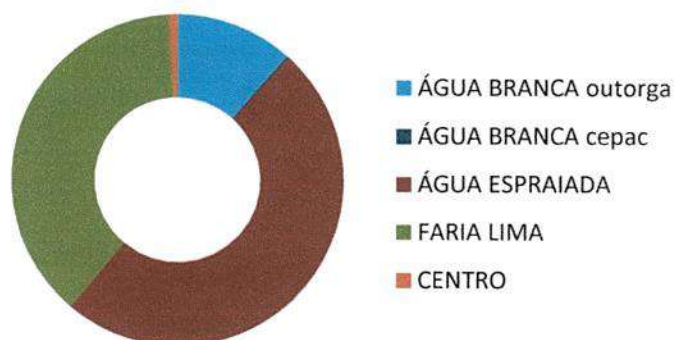


Figura 3. Proporção de arrecadação por Operação Urbana

5.3.2 Intervenções e recursos investidos

Quadro 1. Resumo financeiro da **Operação Urbana Água Branca**

CEPAC	Até Jun/18	Até Set/18	Até Dez/18	Posição de 31/12/2018	
Receitas					
6.000 CEPAC Residenciais (leilão Mar/15)	9.288.000	9.288.000	9.288.000		9.288.000
Receita Financeira Líquida	2.740.292	2.802.742	2.864.344		2.864.344
Desvinculações - Decreto nº57.380	-115.120	-121.810	-121.810		-121.810
TOTAL	11.913.171	11.968.932	12.030.534		12.030.534
Investimentos	EXECUTADO Acumulado até Jun/18	EXECUTADO Acumulado até Set/18	EXECUTADO Acumulado até Dez/18 (A)	A EXECUTAR (B)	TOTAL (A+B)
HIS	1.786.958	1.786.958	1.786.958	0	1.786.958
a. Obra Emergencial Água Branca	1.535.720	1.535.720	1.535.720	0	1.535.720
b. Gerenciamento Técnico Obra Emergencial	251.238	251.238	251.238	0	251.238
Subsetor A1	5.101.692	5.101.692	5.101.692	725.901	5.827.593
a. Concurso Público Nacional	419.696	419.696	419.696	0	419.696
b. Projeto	3.989.353	3.989.353	3.989.353	575.433	4.564.786
c. Gerenciamento Técnico Projeto	692.643	692.643	692.643	150.468	843.111
Remuneração São Paulo Urbanismo - Leilão	383.250	383.250	383.250	0	383.250
Outras Despesas	592.383	605.529	611.785	201.320	813.105
a. BB/CBLC, BMF-Bovespa, CVM, CEF	592.383	605.529	611.785	201.320	813.105
TOTAL	7.864.283	7.877.429	7.883.685	927.221	8.810.906

92

18

Quadro 3. Resumo financeiro da **Operação Urbana Centro**

INTERVENÇÕES CONCLUÍDAS	Valor aprovado	Executado até Jun/18
Praça do Patriarca - pavimento e Pórtico		1.816.391
Corredor Cultural Xavier de Toledo - Pça Dom José Gaspar	710.000	601.840
Termo de Referência Censo de Cortiços		17.736
Desapropriações Nova Luz	3.619.822	3.431.521
Desapropriações Praça das Artes	585.672	585.672
Projeto Reurbanização Pq Dom Pedro	624.776	624.399
Projeto Vale do Anhangabaú	2.890.000	2.225.442
Praça Roosevelt	1.486.585	1.473.668
Outros Serviços (cartilhas, impressões)		4.425
Outras despesas, tributos (CPMF, IOF, etc)		141.946
Remuneração SP Urbanismo / SP Obras		1.617.663
TOTAL		12.540.702

INTERVENÇÕES EM ANDAMENTO	Valor aprovado	Executado até Jun/18	Saldo a ser executado
* Obras Rua do Gasômetro	2.400.000	1.691.979	708.021
Obras Praça das Artes	18.392.181	14.501.573	3.890.608
HIS Rua Sete de Abril	8.154.622	0	8.154.622
Execução Censo de Cortiços	1.019.333	0	1.019.333
** Requalificação dos calçadões	6.120.000	0	6.120.000
Remuneração SP Urbanismo / SP Obras		2.347.171	3.065.750
TOTAL		18.540.723	22.958.334

Quadro 4. Resumo financeiro da **Operação Urbana Consorciada Faria Lima**

INTERVENÇÕES EM ANDAMENTO	EXECUTADO	A EXECUTAR (B)	TOTAL (A+B)
	Acumulado até Nov/18 (A)		
	425.127.847	771.198.806	1.196.326.652
Largo da Batata 3	24.400.572	75.512.410	99.912.982
HIS	164.546.273	252.450.080	416.996.352
Boulevard Juscelino Kubitscheck	58.801.589	66.000.000	124.801.589
Melhoramento Urbanístico da Av. Santo Amaro	102.466.131	184.100.313	286.566.444
Interligação Faria Lima com Funchal-Haroldo Veloso	-	40.700.000	40.700.000
Ciclovia	47.478.806	46.983.744	94.462.551
Acessibilidade, reforma de passeios, enterramento de redes, paisagismo, mobiliário urbano	-	55.000.000	55.000.000
Taxas de Administração/Remunerações (São Paulo Obras, SP Urbanismo, Outros Agentes)	27.434.476	50.452.258	77.886.735
INTERVENÇÕES NÃO CONTRATADAS (desapropriações + obras)		283.657.000	283.657.000
Intervenções		265.100.000	265.100.000
Taxas de Administr/Remunerações (São Paulo Obras, SP Urbanismo, Outros Agentes)		18.557.000	18.557.000
TOTAIS	1.896.964.550	1.054.855.806	2.951.820.356

5.4 Processos participativos

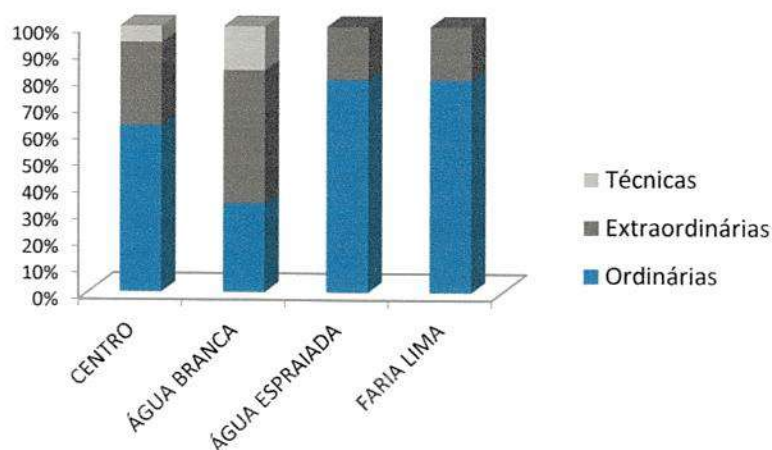


Figura 4. Proporção de reuniões de Grupos Gestores por Operação Urbana e por tipo em 2018

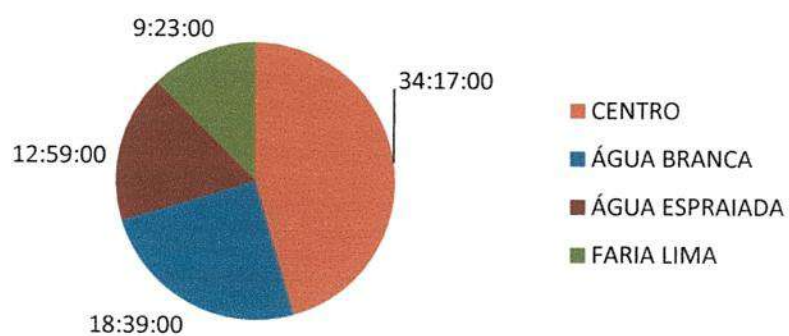


Figura 5. Proporção de tempo em reuniões dos Grupos Gestores por Operação Urbana em 2018

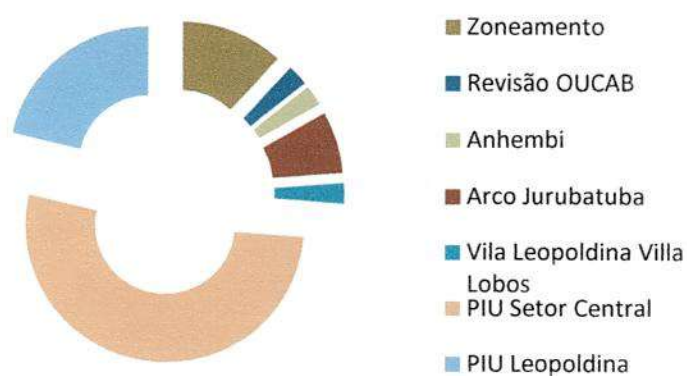


Figura 6. Proporção de audiências e reuniões temáticas realizadas em 2018

6 DIRETORIA DE PARTICIPAÇÃO E REPRESENTAÇÃO DOS EMPREGADOS

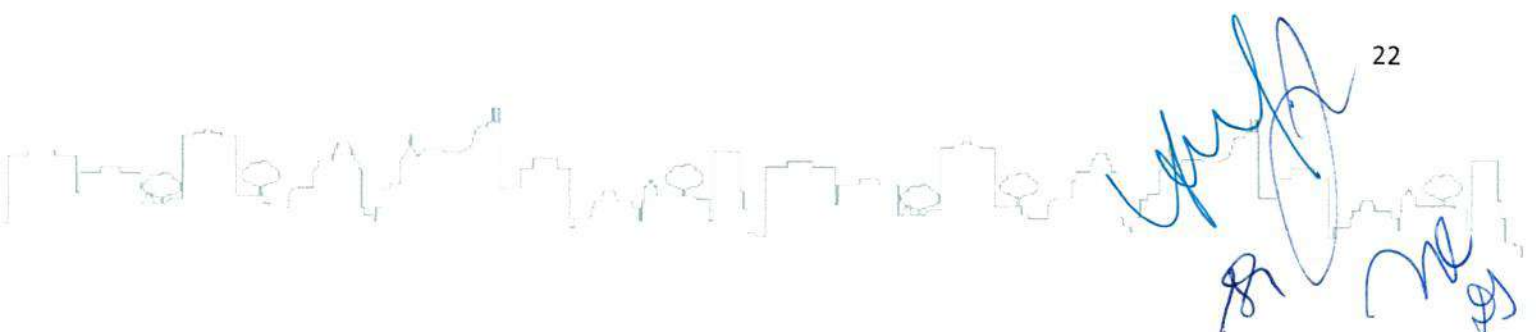
A Diretoria de Participação e Representação dos Empregados – DPE foi instituída pela Lei Municipal 10731/1989 e encontra amparo legal na Lei Orgânica do Município de São Paulo - Art. 83º - Inciso II, Na Constituição do Estado de São Paulo, nos artigos 115º, Inciso XXIII e 288º, na Constituição Federal, art. 11º e no Estatuto da empresa em seu Art. 9º. A Diretoria tem a prerrogativa, conforme os artigos mencionados anteriormente de promover os **interesses profissionais, de assistência médica e previdenciários dos empregados**, sempre que sejam objeto de discussão e deliberação.

Conforme disposto no estatuto, a DPE deve participar de todas as ações da gestão da empresa não se limitando apenas as ações de representação dos empregados. A DPE, em 2018, realizou o atendimento aos empregados para solução de seus interesses profissionais, na negociação e mediação do Acordo Coletivo de Trabalho 2018/2020, nas deliberações em Reuniões de Diretoria, em especial aquelas que atingiriam os empregados, sempre buscando base jurídica visando impedir ou diminuir passivos trabalhistas futuros. A DPE também atuou na gestão da integração dos empregados por meio de vários eventos programados durante o ano de 2018 com o intuito de aproximação das pessoas e equipes, aplicando os conceitos de Gestão de Pessoas do PMI/PMBOOK. Participou do Fórum das representações dos empregados das empresas públicas do Município de São Paulo de forma a equalizar as ações nas empresas. Ajudou a revisar o Código de Conduta e os demais instrumentos necessários ao atendimento da Lei 13.303/2016.

Implantou, ainda, ações que fazem parte do PPA 2017/2020 referente ao projeto 18 e do item 7.2 do CDI por meio do PROGRAMA DE INCENTIVO AO EMPREGADO ATLETA SPURBANISMO

6.1 Programa de Metas - Histórico

O Programa de Metas da Cidade de São Paulo - PPA de 2017/2020 foi estruturado em 5 eixos de Desenvolvimento sendo eles: Desenvolvimento Econômico e Gestão;



Desenvolvimento Social; Desenvolvimento Humano; Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente e o Desenvolvimento Institucional. Cada eixo está composto por projetos estratégicos e objetivos a serem atingido através das metas elencadas e estão articulados em torno de ideias com princípios de direitos humanos, acessibilidade e sustentabilidade que embasaram a construção do Programa de Metas. Em especial saliento o eixo Desenvolvimento Social, que está articulado em torno da ideia de São Paulo como uma cidade saudável, segura e inclusiva, estruturado em 11 metas. Especificamente a Meta 11 reconhece a importância à saúde através da atividade física na cidade, tanto que tem como objetivo ampliar em 20% a taxa de atividade física na cidade de São Paulo.

Para atingir essa meta, o PPA associou o projeto 18 São Paulo Cidade Ativa, no qual pretende-se instituir *“ações que promovam a saúde por meio da atividade física e de lazer. Contempla ações lúdicas, de entretenimento em suas diferentes formas,...”*. Assim a DPE entende que se deve fomentar mudança de hábitos e estilo de vida da população, nesse caso dos nossos empregados.

6.2 Proposta: Implantação do PROGRAMA DE INCENTIVO AO EMPREGADO ATLETA SPURBANISMO

O Programa está lastreado nos Planos Mundiais de saúde que tem aprofundado o assunto em relação à saúde do Trabalhador e a prevenção, em especial as convenções da OIT 155,164 e a 187 promulgada em 2006. A Convenção 187 é o marco para a promoção da saúde e segurança no trabalho e dentre as suas disposições está a necessidade de “promover a cooperação empresarial entre os níveis de gestão, trabalhadores e seus representantes, como um elemento essencial das medidas preventivas relacionadas com o local de trabalho”.

Investir em programas de atividade física para seus trabalhadores significa um investimento preventivo na saúde já que melhora qualidade de vida e, conseqüentemente, diminui os gastos da empresa com doenças e faltas no trabalho. Além de integrar as várias equipes de trabalho da empresa.

O Programa vai além disso, visa atingir a Responsabilidade Social Empresarial (SER) e que representa um dos destaques das discussões sobre o papel das empresas, seu



compromisso com a gestão da produção, com qualidade e satisfação do cliente, de forma eficiente, criando vantagem competitiva e melhorando a reputação e imagem da empresa além da capacidade de atrair e manter trabalhadores, clientes e usuários.

A empresa socialmente responsável procura fazer mais além de respeitar os direitos trabalhistas, e entre as ideias que vêm sendo aplicadas com sucesso no aperfeiçoamento das relações empregado–empresa está a Estimulação da prática esportiva que pode ser de várias maneiras: formando times de futebol, basquete, tênis de mesa, ou qualquer outra modalidade esportiva, reforçando o conceito de equipe.

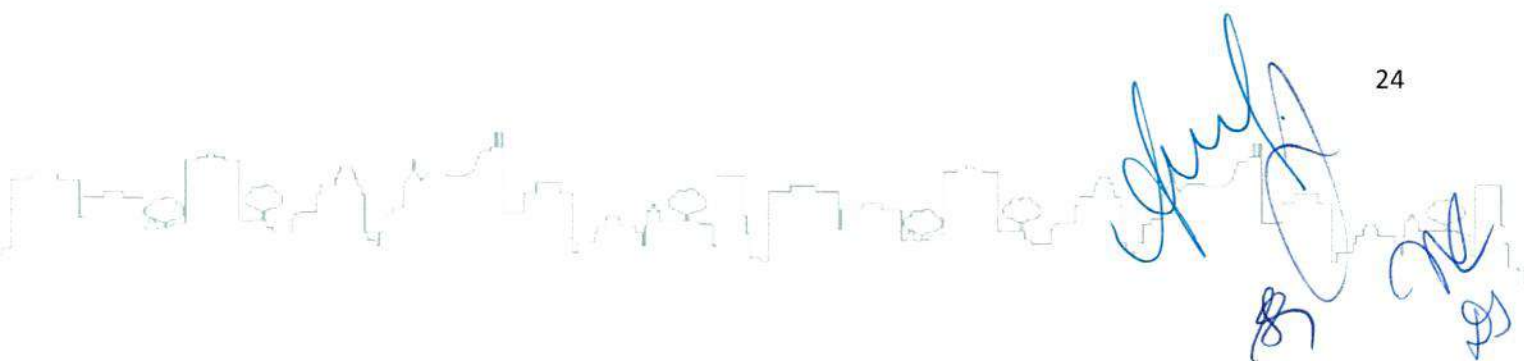
Não é a toa que um dos itens que integra o Compromisso de Desempenho Institucional (CDI), no anexo II – Plano Tático, são os Instrumentos de Governança Corporativa e Desenvolvimento Sustentável. Este item é composto pelo subitem 7.2 Responsabilidade Social que em relação aos seus colaboradores define o seguinte:

*“Em relação aos colaboradores, a Companhia buscará um ambiente de trabalho mais saudável, empreendedor, motivador e colaborativo. Para esses fins, a Companhia irá monitorar e informar não apenas da remuneração do pessoal, **mas também do cumprimento de programas de segurança e saúde no trabalho**, de análise de desempenho e de queixas na seara trabalhista, **entre outros**. “*

O Programa pretende estimular os empregados a aderirem a prática esportiva através das Corridas de Rua e, para isso, a DPE subsidia espontaneamente parte das inscrições. Ao todo foram 4 corridas distribuídas no ano trimestralmente. Os empregados que aderiram ao programa acabaram trazendo seus filhos (as) e/ou esposo (a) e amigos. O subsidio é só para o empregado, contudo o valor alto das inscrições não permitem a participação de mais empregados.

6.2.1 Fonte de Recursos

O Programa até o presente Momento é subsidiado espontaneamente pela DPE em conjunto com a Conselheira Administrativa de participação dos empregados, sendo 65% pagos pelas patrocinadoras e o empregado participa com 35% do valor da corrida, sendo que o suporte para as corridas composto de alimentação, água e tenda apoio/ ponto de encontro dos



atletas, bem como o preparador físico são custeados integralmente com os recursos da DPE. Para tanto Parte do subsídio da Diretora é reservado para essa e outras ações. Em 2017 o número de inscrições totalizou 97 em 4 corridas distribuídas no ano e em 2018 foram 75 inscrições o valor total subsidiado foi de R\$ 4.513,05.

6.2.2 Benefícios do Programa

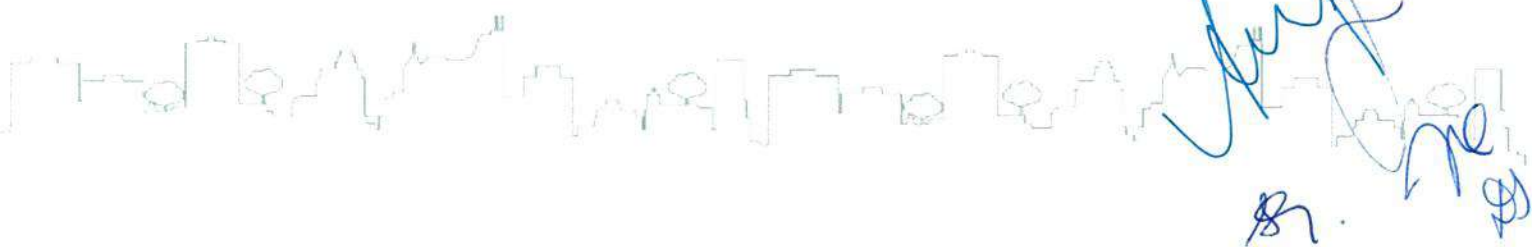
Na primeira corrida da implantação do Programa Empregado Atleta a adesão foi de apenas 6 atletas todos empregados, já na última corrida foram 30 atletas entre empregados e parentes. Os Empregados que participaram são de várias áreas da empresa o que demonstra o poder de integração que a atividade pode implantar. Logo no primeiro ano de implantação a nossa co-irmã SPOBRAS também aderiu ao programa nos mesmos moldes que o da SPURBANISMO.

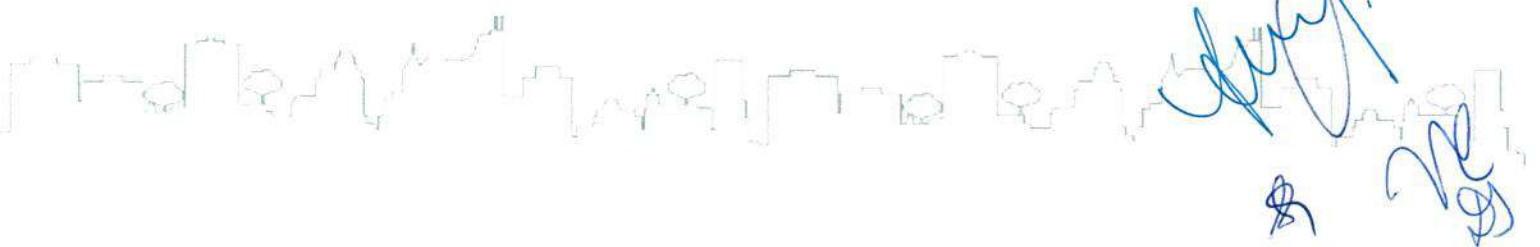
Vale resaltar que Programa De Incentivo Ao Empregado Atleta também foi implantado na PRODAM e na CET há vários anos. Na CET o programa atende também as inscrições em academia de educação física/ginástica.

6.2.3. Projetos Futuros

Para o ano de 2019 pretende-se incluir no cardápio de corridas mais 5 corridas de circuitos distintos inclusive 2 corridas integrantes do programa da PMSP - “SAMPACOR”, circuito popular de corridas.

A DPE pretende que não seja uma ação somente da atual diretora, mas que integre as ações da empresa, sobretudo para estimular os empregados de menor poder aquisitivo, não se limitando apenas à corrida, mas também ao pagamento de parcela da academia, já que alguns empregados frequentam academias próximas ao local de trabalho. A primeira consequência imediata é a melhoria da saúde, o controle de peso e a melhora no humor e na concentração mental.

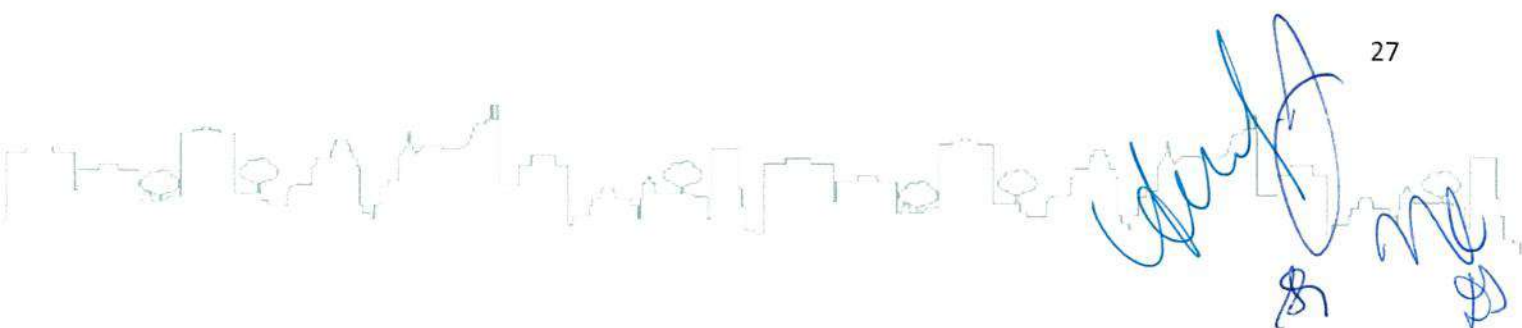




7 DIRETORIA DE DESENVOLVIMENTO

Com a atribuição de promover o desenvolvimento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano, a Diretoria de Desenvolvimento – DDE – no ano de 2018, atuou na elaboração, revisão e consolidação de projetos de intervenção urbana, destacando-se os seguintes:

- Projeto de Intervenção Urbana – PIU – Arco Jurubatuba: concluído e encaminhado à Câmara Municipal;
- PIUs dos terminais de ônibus Princesa Isabel, Capelinha e Campo Limpo: concluídos, tendo o primeiro já sido aprovado por Decreto;
- PIU Setor Central: concluída a versão completa do projeto para discussão pública e finalização no primeiro semestre de 2019;
- PIU Arco Pinheiros: concluída a versão completa do projeto para discussão pública e finalização no primeiro semestre de 2019;
- PIU Vila Leopoldina/Villa-Lobos: concluído o desenvolvimento do projeto e publicada minuta de projeto de lei para consulta pública e encaminhamento à Câmara Municipal no primeiro semestre de 2019;
- PIU Vila Olímpia: concluída a primeira consulta pública, com finalização prevista para o segundo semestre de 2019;
- PIU Nações Unidas concluída a primeira consulta pública, com finalização prevista para o segundo semestre de 2019;
- PIU Anhembi: concluído e aprovado por decreto;
- PIU Pacaembu: concluído e aprovado por decreto;
- Revisão da Operação Urbana Consorciada Água Branca: Projeto de Lei finalizado e encaminhado à Câmara Municipal;
- PIU Arco Tietê: início da revisão com previsão de conclusão em 2019;
- Operação Urbana Consorciada dos Bairros do Tamanduateí: início da revisão com previsão de conclusão em 2019;



8. PRESIDÊNCIA

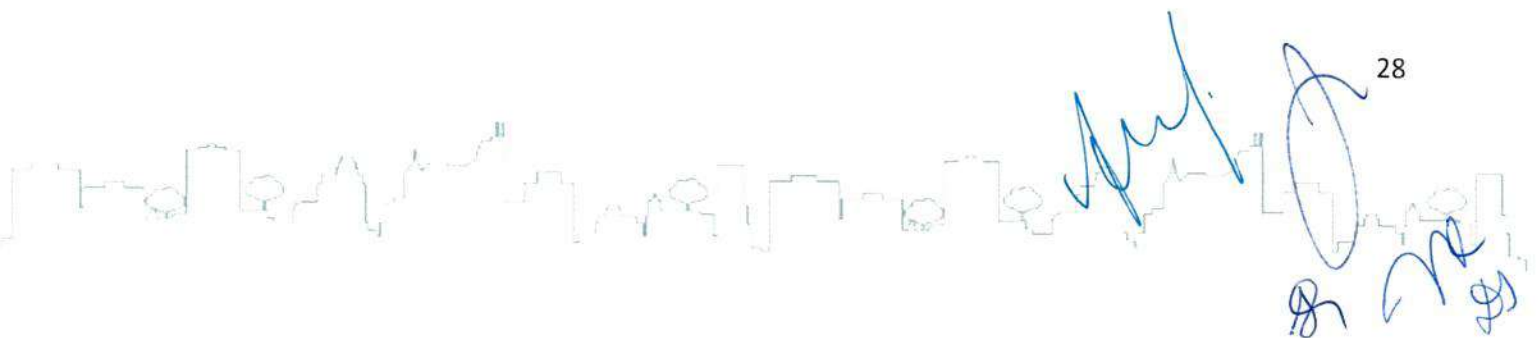
A Presidência da SPUrbanismo, composta pela Superintendência de Projetos Estratégicos e Paisagem, pela Superintendência de Estruturação de Projetos, Superintendência de Planejamento da Paisagem Urbana, Chefia de Gabinete, Gerência Jurídica e Núcleo de Biblioteca e Arquivo Técnico desenvolveu diversos trabalhos ao longo do ano de 2018.

Através da Equipe de Superintendência de Projetos Estratégicos e Paisagem, foram desenvolvidos os projetos do Centro Aberto, incluindo a Gestão Contratual e o aprimoramento do Projeto, com novas propostas a ser implantadas em 2019 e anos subsequentes, Calçadas e Acessibilidade, tendo sido iniciado, também por esta Superintendência os estudos específicos de reforma dos Calçadões do Centro e nos estudos de estruturação estratégica de calçadas em toda a cidade de São Paulo.

Pela Superintendência de Estruturação de Projetos, foi desenvolvido todo o suporte transversal de atendimento econômico, jurídico e financeiro que esta Superintendência presta às diretorias da SPUrbanismo, DGO e DDE na estruturação, acompanhamento e sustentação de seus projetos. Além destas atividades, foram iniciados os estudos para a pretendida concessão da cobertura do Prédio e de um Fundo Imobiliário com finalidade Urbanística relacionada à atividade fim da SPUrbanismo.

A Superintendência de Planejamento da Paisagem Urbana – SPU, desenvolveu ao longo de 2018 trabalhos no apoio e coordenação da CPPU - Comissão de Proteção à Paisagem Urbana, no acompanhamento do Contrato da SABESP e no Desenvolvimento de Normas, Projetos e Diretrizes do Reordenamento da Paisagem Urbana previsto no PDE de 2014.

A Gerência Jurídica atendendo a Lei Federal nº 13.313/2016 e o Decreto Municipal nº 58.093/2016, desenvolveu o Código de Conduta, o Regimento Interno de Licitações juntamente com a Gerência de Licitações e Contratos da DAF, as Políticas de Distribuição de Dividendos, de Divulgação de Informações, de Transação com Partes Relacionadas e de Destinação de Resultados, em conjunto com a Chefia de Gabinete, adaptou o Contrato Social em atendimento à Lei Federal nº 13.313/2016, além de todo o atendimento jurídico demandado na operação diária da empresa.



A Chefia de Gabinete, cumpriu com o suporte à Presidência e a toda a estrutura organizacional na garantia do efetivo fluxo de processos internos e externos, para a viabilidade técnica das áreas fim. O cumprimento da Lei de Acesso à Informação, com 35 (trinta e cinco) pedidos de informações via Sistema Eletrônico do Serviço de Informações ao Cidadão (e-SIC) foram atendidos, organizando a Comunicação Interna e se responsabilizando pelos processos e procedimentos da Gestão.

A Presidência, cumprindo a sua função institucional, representou a Empresa externamente, se dedicou a gestão integrada de todas as Diretorias para o cumprimento dos contratos bem como a sustentabilidade econômica da empresa, além da elaboração e acompanhamento das diretrizes técnicas dos projetos em desenvolvimento com vistas ao atendimento das ações governamentais voltadas ao planejamento urbano e à promoção do desenvolvimento urbano e do cumprimento legal de obrigações relativas ao planejamento urbano.

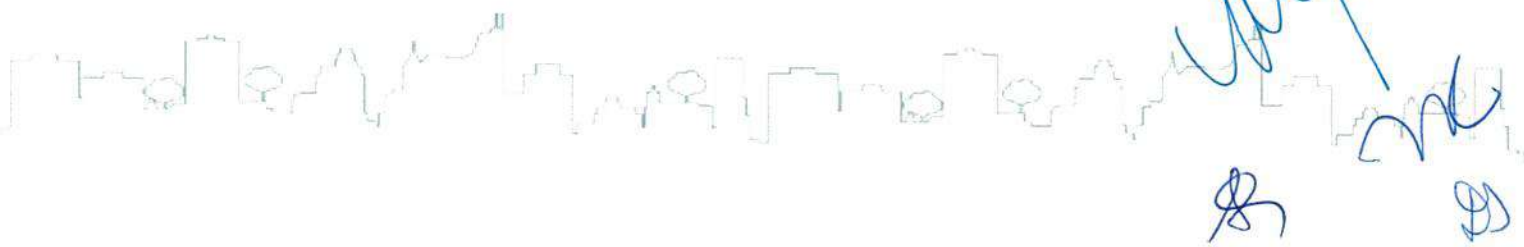
8 DESTAQUES DE 2018

►►► A SPUrbanismo completou, **em dezembro, quarenta e sete anos de atuação**, promovendo o desenvolvimento urbano na cidade de São Paulo e a melhoria da qualidade de vida da população.

►►► Tomou posse, em abril de 2018, como **Diretora de Participação e Representação dos Empregados**, a **Sra. Sônia Regina Chiaradia**, reconduzida ao cargo por ter sido reeleita.

►►► Tomaram posse também, no primeiro semestre de 2018, a **Conselheira de Administração** reeleita representante dos empregados, Angela Maria Batista, conforme preceitos da Lei Federal 10.731/1989 e no segundo semestre de 2018 a **Conselheira de Administração** Karina Tollara D'Alkimin. Todos os membros foram empossados respeitando os preceitos da Lei Federal nº 13.313/2016 e do Decreto Municipal nº 58.093/2016.

►►► O Projeto Centro Aberto, de autoria da Empresa, foi um dos 17 projetos selecionados para representar o Brasil na 16ª Bienal de Arquitetura de Veneza, entre as 298



inscrições de 60 cidades. Em pesquisa de satisfação realizada com os usuários, nos quatros centros, obteve de 71 a 96% de aprovação.

São Paulo, 19 de março de 2019.



JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ
Presidente



JOSÉ TOLEDO MARQUES NETO
Diretor Administrativo e Financeiro



SONIA REGINA CHIARADIA
Diretora de Participação e Representação dos Empregados



LEONARDO AMARAL CASTRO
Diretor de Desenvolvimento



DENISE LOPES DE SOUZA
Diretora de Gestão das Operações Urbanas



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

31 de dezembro de 2018 e 2017
com Relatórios dos Auditores Independentes



Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018 e 2017

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.....	48
Parecer do Conselho de Administração	49



SP URBANISMO

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES – RAI
ACERCA DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS ENCERRADAS EM 31/12/2018

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES – RAI
ACERCA DE DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE 31/12/2018

Aos

Acionistas, Diretores e demais Administradores da

SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO

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

Telefone (011) 3113-7500 – Site: www.spurbanismo.sp.gov.br

CNPJ(MF) 43.336.288/0001-82

São Paulo - SP

Prezados Senhores,

I – ESCOPO E OPINIÃO SEM RESSALVA**1.1. Escopo**

Examinamos as demonstrações contábeis individuais da **SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

1.2. Opinião sem Ressalva

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO**, em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

II – BASE PARA OPINIÃO SEM RESSALVA

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

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



III - RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO E DA GOVERNANÇA CORPORATIVA PELAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

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

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

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

IV – RESPONSABILIDADE DO AUDITOR PELA AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

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

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

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

- ✓ Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- ✓ 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.

V – OUTROS ASSUNTOS – RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

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



VI – AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO EXERCÍCIO ANTERIOR

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

Recife/PE, 19 de março de 2019



AUDIMEC – AUDITORES INDEPENDENTES S/S

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

Luciano Gonçalves de Medeiros Pereira

Contador - CRC/PE 010483/O-9“S”RJ

CNAI nº 1592 - Sócio Sênior



Phillippe de Aquino Pereira

Contador - CRC/PE 028157/O-2“S”RJ

CNAI nº 4747 – Auditor Sênior



Thomaz de Aquino Pereira

Contador – CRC/PE 021100/O-8“S”RJ

CNAI nº 4850 – Auditor Sênior



AUDIMEC

AUDITORES INDEPENDENTES

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

RECIFE - PE



CEP 50.050.290



(81) 3338.3525

www.audimec.com.br

Balanços Patrimoniais

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

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

Demonstrações dos Resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em reais)

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos Resultados Abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em reais)

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em reais)

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos Fluxos de Caixa

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

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

Demonstrações dos Valores Adicionados

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

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

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

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

- a concepção, a estruturação e o acompanhamento da implementação de programas de intervenção físico-territoriais de desenvolvimento urbano, incluindo a proposição de obras públicas e o preparo de elementos técnicos e legais para o desenvolvimento de projetos;
- a proposição de normas e diretrizes, bem como a implementação de programas e projetos de reordenamento da paisagem urbana, abrangendo o mobiliário urbano; a gestão das operações urbanas existentes e das que vierem a ser aprovadas, elaborando os planos e projetos urbanísticos, os anteprojetos das intervenções e obras, os estudos relativos aos programas de investimentos, a priorização de todas as intervenções e obras, o cronograma de investimentos, a quantidade de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs a serem emitidos e o cronograma de sua emissão para dar suporte aos investimentos;
- a elaboração ou o acompanhamento dos projetos básicos e executivos das obras e intervenções, em especial quando houver impactos urbanísticos ou integrarem algum plano ou projeto urbanístico;
- a atuação na aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos na legislação federal, estadual e municipal, incluindo a concessão urbanística;
- o estabelecimento de parcerias com a iniciativa privada e com outras esferas de governo para a implantação de projetos urbanos, utilizando instrumentos de política urbana.
- a avaliação de imóveis particulares ou pertencentes à Administração Municipal Direta ou Indireta, exceto os que compõem o seu próprio patrimônio.

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

1. Contexto operacional--Continuação

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

Nesse contexto a Entidade está inserida nas atividades de seu controlador para sua continuidade operacional. O capital social poderá ser aumentado por ato do Executivo, mediante a incorporação de dotações orçamentárias que lhe forem consignadas, de reservas de lucros decorrentes de suas atividades ou pela transferência de bens imóveis pela controladora.

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

2. Base para elaboração das demonstrações financeiras

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as Normas Internacionais do Relatório Financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) e também de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP).vigentes em 31 de dezembro de 2018. As demonstrações financeiras incluindo as notas explicativas, são de responsabilidade da Diretoria Executiva da Empresa, cuja autorização para sua emissão foi dada em 28 de fevereiro de 2018.

2.2 Moeda funcional e de apresentação

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

2.3 Uso de julgamentos e estimativas

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

2. Base para elaboração das demonstrações financeiras -- Continuação

As políticas contábeis que requerem um maior grau de julgamento e uso de estimativas na elaboração das Demonstrações Financeiras, são:

Nota 4.2 - Propriedades para investimento

Nota 4.4 - Ativo Imobilizado

Nota 4.5 - Ativo intangível

Nota 4.6 - Provisões judiciais

Nota 4.7 - Tributos diferidos

Nota 4.10 - Reconhecimento de receita

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

Nota 4.13 - Mensuração ao valor justo

3. Mudanças nas principais políticas contábeis

A Entidade aplicou inicialmente o CPC 47 / IFRS 15 e CPC 48 / IFRS 9 a partir de 1º de janeiro de 2018, os quais não afetaram materialmente as demonstrações financeiras da Entidade, portanto não houve necessidade de reapresentação das informações comparativas dessas demonstrações financeiras.

4 Principais políticas contábeis

4.1 Instrumentos financeiros - Reconhecimento e mensuração

O IFRS 9 / CPC48 - Instrumentos Financeiros, com vigência para 1º de janeiro de 2018, norma substitui a orientação do IAS 39 / CPC 38 – "Instrumentos Financeiros" apresenta como principais mudanças: (i) novos critérios classificação de ativos financeiros; (ii) novo modelo de *impairment* para ativos financeiros, híbrido de perdas esperadas e incorridas, em substituição ao modelo atual de perdas incorridas; e (iii) flexibilização das exigências para adoção da contabilidade de hedge. A adoção das alterações introduzidas pela norma não trouxe impactos significativos à Entidade, principalmente, em relação à mensuração dos instrumentos financeiros.

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

4 Principais políticas contábeis--Continuação

4.1 Instrumentos financeiros - Reconhecimento e mensuração --Continuação

4.1.1 Ativos Financeiros

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

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

4.1.2 Passivos financeiros

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

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

4.2 Propriedade para investimento

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

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

4 Principais políticas contábeis -- Continuação

4.2 Propriedade para investimento -- Continuação

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

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

4.3 Outros investimentos

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

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

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

4.4 Ativo Imobilizado

O ativos imobilizados são mensurados pelo seu custo de aquisição incluindo outros custos para colocá-los em utilização, deduzidos da depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável (*impairment*), quando necessário, exceto os itens imobilizados registrados nas rubricas de "Terrenos e Edificações - Custo Atribuído", os quais foram considerados o valor do custo, dos itens em 1º de janeiro de 2010, data da transição da Entidade para adoção dos CPCs (IFRS) .

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

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

4 Principais políticas contábeis -- Continuação

4.4 Ativo Imobilizado --Continuação

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

As vidas úteis estimadas do ativo imobilizado são as seguintes:

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

4.5 Intangíveis

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

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

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

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

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

4 Principais políticas contábeis -- Continuação

4.6 Provisões judiciais

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

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

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

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

Os ganhos ou perdas são reconhecidos no resultado são reconhecidas no resultado.

4.7 Tributos diferidos

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

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

Os tributos diferidos ativos são revisados a cada data de apresentação do balanço ou quando houver evidência objetiva da necessidade de revisão e são baixados na extensão em que não é mais provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado.

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

4 Principais políticas contábeis -- Continuação

4.8 Tributos correntes

A tributação sobre o lucro compreende o imposto de renda e a contribuição social. A Entidade é optante pelo regime lucro real anual. Os tributos são apurados sobre a receita bruta ou sobre o resultado apurado no balancete de redução. O imposto de renda é apurado sobre o lucro tributável pela alíquota de 15%, acrescido do adicional de 10% para os lucros que excederem R\$ 240.000,00, no período de 12 meses, enquanto que a contribuição social é apurada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, ambos são reconhecidos pelo regime de competência. O Imposto de renda e contribuição social correntes não reconhecidos no resultado.

4.9 Tributos sobre faturamento

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

4.10 Reconhecimento da receita

O IFRS 15 / CPC47 - "Receita de Contratos com Clientes" passou a vigorar a partir de 1º de janeiro de 2018 e substituiu a IAS11-"Contratos de Construção", IAS18-"Receitas" e correspondentes interpretações. A norma requer que o reconhecimento de receita seja feito de modo a retratar a transferência de bens ou serviços para o cliente por um montante que reflita a expectativa da Entidade de ter em troca os direitos desses bens ou serviços.

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

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

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

4 Principais políticas contábeis -- Continuação

4.10 Reconhecimento da receita -- Continuação

Os custos incorridos diretamente à prestação de serviço são:

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

Os descontos, abatimentos e cancelamentos são reconhecidos no resultado.

4.11 Arrendamento mercantil

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

4.12 Redução ao valor recuperável (*Impairment*)

Ativos financeiros

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

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

4 Principais políticas contábeis -- Continuação

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

Ativos financeiros -- Continuação

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

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

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

Ativos não financeiros

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

A Unidade Geradora de Caixa (UGC) pode ser agrupada como o menor grupo possível de ativos que geram entradas de caixa pelo seu uso contínuo. As entradas são, em grande parte, independentes das entradas de caixa de outros ativos ou de outras UGCs. Os ativos não financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado são testados conforme descrito na Nota .1.10 - Mensuração ao valor justo.

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

4 Principais políticas contábeis -- Continuação

4.13 Mensuração ao valor justo

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

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

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

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

5 Normas novas e interpretações às normas que ainda não estão em vigor

A Entidade adotou todos os pronunciamentos revisados, interpretações e orientações emitidas pelo CPC que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2018. As normas mencionadas abaixo foram emitidas pelo IASB, mas não estão em vigor para o exercício de 2018. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

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

As normas mencionadas não impactaram as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2018. Não há outras normas IFRS ou interpretações IFRIC, que ainda não entraram em vigor, que poderiam ter impacto significativo sobre a Entidade.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em reais)

6. Caixa e equivalentes de caixa

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

6.1. Aplicações financeiras de terceiros

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

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

7. Contas a receber

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em reais)

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

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

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

8. Tributos a recuperar

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em reais)

9. Adiantamentos e outros créditos

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

10. Valores restituíveis

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

- (a) Refere-se às penhoras e depósitos judiciais requeridas em ações judiciais em andamento. Tais créditos são baixados quando retornam à Empresa ou deduzidos do valor a pagar ao reclamante na liquidação da sentença;
- (b) Refere-se às parcelas de longo prazo do acordo extrajudicial firmado com as empresas públicas municipais para quitação dos créditos oriundos do encontro de contras após a desistência do parcelamento de dívidas previdenciárias consolidado pela PMSP;

11. Investimentos

11.1. Propriedades para investimento

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em reais)

11.2. Outros investimentos

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

- (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 31/12/2018, a participação da SP Urbanismo foi reduzida em R\$19.440,46;
- (b) A participação em empresas incentivadas está avaliada pelo custo e refere-se às ações de empresas relativas à aquisição de planos de expansão de telefonia e destinação de parte dos impostos a participação a empresas incentivadas;
- (c) Certidão de potencial construtivo recebida em contrapartida a doação do terreno situado na Rua Pasquale Gallupi. A certidão possui está registrada pelo custo histórico do terreno, pois só é possível fazer estimativas do valor de realização quando vinculada há uma região específica.

12. Imobilizado

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

Composição do saldo

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em reais)

- (a) Revisão de vida útil
Os métodos de depreciação, vidas úteis e valores residuais estimados foram revisados e não foi identificado necessidade de alteração no exercício;
- (b) Baixas de bens móveis
Foram baixados e descartados os bens móveis considerados como sucateados;
- (c) Os ativos imobilizados são depreciados pelo método linear e não possuem valores residuais.
- (d) Valor recuperável dos ativos imobilizados
Todos os itens que compõem o ativo imobilizado são utilizados, mesmo que indiretamente, para geração dos fluxos de caixa futuros da Empresa. Esses ativos (imóveis e móveis) agrupados compõem uma unidade geradora de caixa. O valor contábil da unidade geradora de caixa em 31/12/2018 é composto por:

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

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

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

Valor recuperável do imóvel integrante da Unidade Geradora de Caixa

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em reais)

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

13. Intangível

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

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

(a) Valor recuperável dos ativos intangíveis

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

(b) Revisão de vida útil

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

14. Fornecedores

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

15. Obrigações fiscais

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em reais)

16. Obrigações trabalhistas

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

17. Acordos a pagar

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

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

18. Outras obrigações

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em reais)

19. Provisões judiciais

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

19.1. Ações classificadas com perda provável

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

- (a) Ações trabalhistas - oriundas, em sua maioria, dos pedidos de empregados e de terceirizados, em decorrência da responsabilidade subsidiária, quanto à reintegração às funções e pagamentos de verbas rescisórias. Para alguns processos trabalhistas foram requeridos depósitos recursais, judiciais ou penhora, que totalizam o montante de R\$ 1.479.036,28 (R\$ 1.503.610,54 em 2017) registrados no ativo e baixados pelo retorno à Empresa ou quando são deduzidos do valor a pagar ao reclamante na liquidação da sentença;
- (b) Ações cíveis - oriundas, em sua maioria, de pedidos de indenização por danos decorrentes de obras, descumprimento de obrigações contratual e desapropriação de imóveis;
Ações civis públicas - referem-se às ações movidas pelo Ministério Público para ressarcimento aos cofres da Empresa dos valores recebidos irregularmente por ex-empregado e por ex-prefeito. Para essas ações não há previsão de saída de caixa, pois em caso de condenação a Empresa ou a PMSP, poderão ser ressarcidas de possíveis danos. Embora não haja valores a provisionar essas ações são classificadas considerando a condição de ré da Empresa.
Civil Pública - a ação movida pelo Ministério Público do Trabalho contra a Empresa se refere aos ocupantes de cargos em comissão exercendo função exclusivas da carreira dos Empregados efetivos, está provisionada no montante de R\$1.354.514,11 (R\$ 1.433.916,27 em 2017). A redução se deu em virtude do ajuste do valor provisionado à sentença transitada em julgado.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em reais)

Movimentação de provisões judiciais no exercício -- todas:

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

Movimentação de provisões judiciais no exercício -- por categoria:

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

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

Previsão de desembolso no curto prazo

	Trabalhistas	Cíveis	Civil Pública	Total
2º trimestre	3.252.572,41	166.112,25	-	3.418.684,66
3º trimestre	-	1.039.461,95	-	1.039.461,95
4º trimestre	472.800,07	1.327.675,29	1.354.514,11	3.154.989,47
	3.725.372,48	2.533.249,49	1.354.514,11	7.613.136,08

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em reais)

Todas as ações provisionadas no curto prazo possuem sentença judicial desfavorável à Empresa, com pouca chance de recurso ou já transitadas em julgado. Os valores apresentados estão atualizados até a data do balanço e deduzidos de depósitos e penhoras judiciais já realizados. O cronograma de desembolso foi estimado pela Gerência Jurídica considerando as sentenças. Contudo, tendo em vista as variáveis que estão sujeitas às ações judiciais, principalmente, em relação ao andamento dos processos constitui tarefa com alto grau de incerteza precisar o período exato de realização das provisões, logo, há possibilidade que as tais saídas de caixa não sejam requeridas, em parte ou no todo, em até um ano. Ainda, considerando, principalmente, o andamento das ações judiciais, não é possível estimar cronograma de desembolso para as ações provisionadas no longo prazo.

19.2. Ações classificadas com perda possível

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

		2018	2017
Ações trabalhistas	(a)	54.393,50	235.227,58
Ações cíveis e civis públicas	(b)	5.163.291,35	7.797.705,24
		5.217.684,85	8.032.932,82
Curto prazo		1.063.703,03	1.357.690,18
Longo prazo		4.153.981,81	6.675.242,64

- (a) Ações trabalhistas - um único processo movido por terceirizado, em decorrência da responsabilidade subsidiária, para pagamento de verbas rescisórias;
- (b) Ações cíveis - referem-se às ações indenizatórias por danos morais e decorrentes de obras descumprimento de obrigações contratual e desapropriação de imóveis.
- Ações civis públicas - referem-se às ações para condenação por improbidade administrativa de empregado, indenização por danos morais e legalidade de contratos.
- A redução do valor estimado como perda possível ocorreu em decorrência de renúncia do autor em ação judicial cível, homologada por sentença. As demais foram atualizadas conforme orientação da Gerência Jurídica com base nas tabelas específicas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Tabela Única para Atualização de Débitos Trabalhistas do Tribunal Superior do Trabalho ou sentença expedida nos autos.

19.3. Ações judiciais em que a Entidade atua como autora

A Entidade é autora em uma série de ações judiciais de natureza cível, em sua maioria, pedido de indenização e reintegração de posse. As ações judiciais classificadas com ganho provável, que se espera entrada de recursos à Entidade, no curto prazo totaliza o montante de R\$ 48.514.573,96 (R\$ 44.448.394,98 em 2017) e no longo prazo R\$17.059.213,05 (R\$ 15.712.656,58 em 2017). As ações judiciais classificadas com ganho possível totalizam o montante de R\$ 9.328.564,49 em 2018 (R\$ 8.526.880,00 em 2017). A variação do valor provisionado ocorreu exclusivamente pela atualização monetária das ações.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em reais)

20. Imposto de renda e contribuição social diferidos

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

- (a) Tributos diferidos (imposto de renda 25% e a contribuição social sobre o lucro líquido 9%) apurados sobre a diferença do valor justo e o custo fiscal das propriedades para investimento na data do fechamento do balanço;
- (b) Tributos diferidos (imposto de renda 25% e a contribuição social sobre o lucro líquido 9%) apurados sobre a diferença do custo atribuído em 01 de janeiro de 2010, data de adoção dos CPCs na Empresa, e o custo fiscal aos imóveis utilizados na operação;
- (c) Compensação de 30% com prejuízos fiscais e base negativa de sobre diferenças temporárias de tributos diferidos.

21. Capital social e Adiantamento para futuro aumento de capital

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

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

- (a) O capital social autorizado é composto por 245.663.027 cotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00;
- (b) Foram recebidos, da Controladora, durante o exercício de 2018, a título de adiantamento para futuro aumento de capital, o valor de R\$ 1.500.000,00. Decreto Municipal nº 58.296 de 02 de junho de 2018.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em reais)

22. Ajuste de avaliação patrimonial

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

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

23. Receita Operacional

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em reais)

23. Receita Operacional

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

24. Custos, despesas gerais e administrativas

24.1 Custos dos serviços prestados

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

24.2 Despesas gerais e administrativas

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em reais)

25. Receita de aluguel com propriedade de investimento

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

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

- (a) Os contratos de locação vigentes em 31 de dezembro de 2018 estão elencados no quadro abaixo. O valor mensal de locação do contrato firmado com SMUL entre janeiro e junho/2018 totalizou o montante de R\$ 98.487,26, em julho/2018 foi reajustado para R\$ 100.190,71; Foi gerada receita de locação, de curta duração, com o terraço do Edifício Martinelli no valor de R\$ 104.000,00 em 2018. Não incorreram gastos operacionais diretos ou indiretos para a Empresa sobre as propriedades alugadas;
- (b) Refere-se à permissão de uso concedida à Empresa pela PMSP, por prazo indeterminado, do estacionamento do Estacionamento do Mercado Municipal.

Contratos de locação firmados até 31/12/2018

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em reais)

26. Outras receitas e despesas

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

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

27. Resultado financeiro

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em reais)

28. Partes relacionadas

28.1. Remuneração do pessoal-chave da Administração

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

28.2. Saldos com a Prefeitura de São Paulo

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

28.3 Equivalência Patrimonial

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em reais)

29. BENEFÍCIOS

29.1 Benefícios aos empregados

Auxílio alimentação - benefício concedido com a participação do empregado de 0% a 15%, variável em decorrência do salário do empregado. Exclusivamente no mês de dezembro, a empresa concede a título de bonificação, um crédito adicional, no mesmo valor mensal praticado, a todos os empregados que usufruírem o benefício de vale alimentação. (R\$ 857.974,12 em 2018 e R\$ 836.900,35 em 2017).

Auxílio refeição - benefício concedido com a participação do empregado de 0% a 15% sobre o variável em decorrência do salário do empregado. Será concedido mais 1 (um) crédito de 1 (uma) refeição/dia quando o funcionário fizer 2,5 (duas e meia) horas extras previamente autorizadas. (R\$ 833.097,72 em 2018 e R\$ 835.036,18 em 2017).

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

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

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

Auxílio Creche – reembolso integral à empregada-mãe para usufruto de creche/berçário pelo dependente até completar 6 (seis) meses de idade. Acrescido a esse benefício pagamento de 1 (um) salário mínimo por dependente de empregado que tenham de 6 (seis) meses a 11 (onze) meses e 29 (vinte nove) dias que estiverem matriculados em creches, escolas ou instituições similares. (R\$ 121.158,00 em 2018 e R\$ 138.676 em 2017).

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

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

Auxílio Educação – Custeio de parte ou todo de cursos de graduação, extensão universitária, pós graduação *latu-sensu* (especialização) e *stricto-sensu* (mestrado e doutorado), para empregados com no mínimo, 2 (dois) na empresa. (R\$ 47.015,18 em 2018 e R\$ 66.624,54 em 2017).

Auxílio Funeral – Até 6 (seis) salários mínimos vigentes a título de reembolso de despesas com o falecimento de pais ou filhos e aos dependentes desde que declarados a Receita Federal ou INSS. (R\$ 16.634 em 2018 e R\$ 11.141,81 em 2017).

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

Licença Maternidade Estendida – de 60 (sessenta) dias à empregada gestante, sem prejuízo dos salários. Logo, considerando a licença normal e a licença estendida a empregada gestante fará jus a 180 (cento e oitenta) dias. (R\$ 9.016,04 em 2018 e R\$ 29.778,98 em 2017).

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em reais)

Licença Paternidade Estendida - de 15 (quinze) dias, aos empregados que tiverem filhos, sem prejuízo dos salários. Logo, considerando a licença normal e a licença estendida o empregado fará jus a 20 (vinte) dias. (R\$ 8.540,25 em 2018).

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

Complementação de Auxílio Previdenciário – por acidente de trabalho ou doença até o limite do salário a que faria jus se estivesse em atividade, pelo período de 180 dias, sendo que a garantia inclui o 13º (décimo terceiro) salário. (R\$ 69.134,74 em 2018 e R\$ 26.279,11 em 2017).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

29.1 Benefícios ao pessoal chave da administração

Os Diretores além de remuneração mensal fazem jus a:

- Bonificação anual de 2,5 (dois e meio) salários;
- Férias remuneradas de 30 dias, contínuas ou não, a cada 12 (doze) meses trabalhados;
- Reembolso de assistência médica, de 0% a 15%, variável em decorrência do salário do empregado

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em reais)

30. Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros

30.1 Gerenciamento de riscos

A Entidade mantém operações com instrumentos financeiros não derivativos. Considerando a natureza de suas atividades não realiza operações de caráter especulativo ou mantém instrumentos financeiros de alto risco. Os valores dos instrumentos financeiros ativos, constantes nas Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2018, foram determinados de acordo com os critérios e as práticas contábeis divulgadas em notas explicativas específicas. A Entidade apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

Risco de crédito

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

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

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

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

Rua Líbero Badaró, 504 - 16º andar - CEP: 01008-906 - São Paulo / SP - PABX: (11) 3113-7500
CNPJ 43.336.288/0001-82

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em reais)

Perdas por redução no valor recuperável

A Entidade avalia a necessidade da provisão de perdas com créditos esperadas através de análise individual do crédito. Para os valores provisionados em 2018 foram consideradas como evidências objetivas para possíveis perdas de créditos os litígios judiciais e questionamentos por parte do contratante quanto ao valor e/ou natureza do serviço prestado, que poderá culminar em glosa futura. A despesa com a constituição da provisão de perdas com créditos esperadas foi registrada na rubrica “Perda por redução ao valor recuperável de contas a receber” na demonstração do resultado. A baixa ocorre pelo recebimento ou quando não existir expectativa de recuperação dos valores provisionados considerando as características individuais de cada título.

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

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

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

	2018
Saldo inicial	673.855,71
Adições	164.535,05
Baixa por recebimento	(216.727,23)
Saldo final	<u>621.663,53</u>

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

Risco de mercado

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

(i) Risco de taxa de juros

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em reais)

(ii) Risco de taxa de câmbio

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

(iii) Risco operacional

Riscos operacionais surgem de todas as operações da Entidade. É o risco de descontinuidade das operações em razão de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos judiciais, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Entidade e de fatores externos, como riscos de crédito, mercado e liquidez, assim como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial. A alta administração é responsável pelo desenvolvimento e implementação de controles para tratar e minimizar riscos operacionais.

Risco de liquidez

Decorre do risco da Entidade não dispor de recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos.

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

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

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

- Do total a pagar aos fornecedores o montante de R\$ 2.135.301,17 estava vencido em 31 de dezembro de 2018, contudo não é possível realizar o pagamento aos fornecedores, pois se encontram inscritos no Cadastro de Devedores da PMSP ou não apresentaram documentação exigida em contrato para liberação do pagamento. Os valores foram considerados com prazo de vencimento inferior a 90 dias tendo em vista que os credores poderão regularizar sua situação e requerer os pagamentos dentro desse prazo ou menos;

- As obrigações com prazos de vencimento indefinidos, em sua maioria, cauções de contratos, foram consideradas com prazo para pagamento superior a 361 dias;

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em reais)

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

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

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

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

30.2 Gestão de capital

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em reais)

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

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

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

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

30.3 Análise de sensibilidade de taxa de juros

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em reais)

30.4 Instrumentos financeiros

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

Instrumentos financeiros por categoria	Valor Contábil / Valor Justo	
	2018	2017
Caixa e equivalentes de caixa	2.006.369,52	3.380.539,96
Aplicações financeiras de terceiros	9.534.182,04	10.656.212,64
Clientes e outras a receber	6.880.640,05	12.230.195,73
Fornecedores e outras contas a pagar	6.900.737,84	7.504.290,60

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

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

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



José Armênio de Brito Cruz

Presidente



José Toledo Marques Neto

Diretor Administrativo e Financeiro



Erika Alves Santos e Silva

Gerente de Contabilidade e Patrimônio

CRC/SP 267548/O-4

PARECER DO CONSELHO FISCAL

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

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

São Paulo, 11 de abril de 2019.



Carlos Alberto Pessoa



Fabiano Martins de Oliveira



Marcoantonio Marques de Oliveira



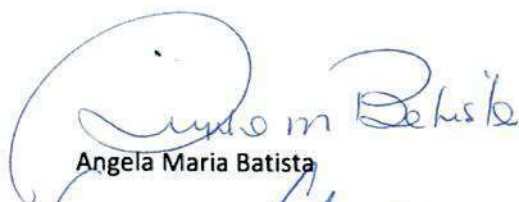
Sideval Francisco Aroni

PARECER DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

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

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

São Paulo, 15 de abril de 2019.



Angela Maria Batista



Cibele Riva Rumei

Cid Torquato Júnior



Evelyn Calistro Vieira

Fernando Barrancos Chucre



Karina Tollara D'Alkimin



Mauro Ricardo Machado Costa

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma SMPED. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://smped.assinasp.imprensaoficial.com.br/Verificar/F5DD-8AF5-1AF2-41CC> ou vá até o site <https://smped.assinasp.imprensaoficial.com.br/Verificar/> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: F5DD-8AF5-1AF2-41CC



Hash do Documento

E2BACCBA8A12E6ED4AB6BE2E3407CD1331A55A92839DA9CC9B06AD31353741BF

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 15/04/2019 é(são) :

- ☒ Cid Torquato Junior - 027.646.518-05 em 15/04/2019 17:59 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

