

São Paulo Urbanismo
Relatório de Acompanhamento Semestral
Junho – 2015¹

Histórico

O Decreto Municipal nº 53.916, de 16 de maio de 2013, estabeleceu para toda a Administração Indireta (autarquias, fundações e empresas estatais) a obrigatoriedade de celebração de Compromisso de Desempenho Institucional – CDI, com a Administração Direta.

Motivado pelo objetivo de conferir maior controle e eficiência à gestão municipal, o Decreto também facultou, em seu art. 9º, parágrafo único, a criação de Núcleos Técnicos de Acompanhamento da Administração Indireta, no âmbito das Secretarias com representação no Comitê de Acompanhamento da Administração Indireta.

Nesta ordem de considerações, foram destacadas as principais tratativas, as quais objetivam verificar a otimização da utilização dos recursos públicos com todas as entidades da Administração Indireta Municipal, o que culminou na celebração de CDI com metas de 1) resultado econômico; 2) resultado financeiro; 3) despesas de pessoal; 4) investimentos; 5) produtos; 6) indicadores.

Neste contexto institucional, passamos agora a descrever o primeiro semestre de execução do CDI celebrado com a São Paulo Urbanismo (1º semestre de 2015), de maneira a avaliar o desempenho econômico-financeiro da empresa desde a assinatura do Compromisso em 10 de abril de 2015.

¹ Posição dos dados atualizada até 06 de agosto de 2015

1- Resultado Econômico

Valores Acumulados							R\$ Mil	
Resultado Econômico	Realizado 1º semestre 2014	Realizado 2º semestre 2014	Realizado 1º semestre 2015	Realizado 1º semestre 2015 vs 1º semestre 2014	Realizado 1º semestre 2015 vs 2º semestre 2014	Meta 2015	% Realizado em Relação à Meta - 2015	
1.1 - Resultado Operacional Bruto	3.848	15.617	7.831	↑ 103,5%	↓ -33,5%	5.663	✓ 138,3%	

O Resultado Operacional Bruto (ROB) acumulado até junho de 2015 apresenta R\$ 7.831 mil, 38,3% superior à meta anual prevista no CDI de R\$ 5.663 mil.

A principal fonte de receitas da empresa é a Taxa de Administração sobre a gestão das Operações Urbanas que gerou R\$ 10.965 mil em receita operacional bruta para a empresa, 25% acima do projetado. Houve também a remuneração do contrato nº 012/2011 com a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU relativo a prestação de serviços de consultoria e assessoria técnica (R\$ 5.208 mil) e uma receita extraordinária relativa às multas por desvinculação de CEPAC das Operações Urbanas (R\$ 1.207 mil). Em contrapartida, houve uma dedução das receitas em R\$ 1.608 mil, montante referente ao pagamento de PIS e COFINS sobre o faturamento. Com estas movimentações a SP Urbanismo alcançou uma Receita Operacional Líquida de R\$ 15.772 mil.

Já o Custo da Mercadoria Vendida foi de R\$ 7.941 mil neste 1º semestre, e é composto pelo rateio: 1- das despesas com pessoal, considerando o percentual de empregados atuando na área fim da empresa, neste caso 63,81% do total de empregados 2- ocupação, 3- serviços de terceiros e gerais, exceto vigilância.

As Despesas Operacionais se concentraram nas despesas com pessoal, cerca de R\$ 4.029 mil neste primeiro semestre. Esta rubrica, se comparada com o mesmo período do ano passado, reduziu seus desembolsos em 6%. Também, contribuiu favoravelmente para o ROB alcançado o incremento de Receitas de títulos vinculados ao sistema financeiro (crescimento de 33% em relação ao 1º semestre de 2014).

As despesas operacionais encerram o período em R\$ 2.865 mil, em valor mais deficitário ao realizado no 1º semestre de 2014, devido à redução apresentada nos ganhos em Outras Receitas Operacionais.

Por fim, cabe esclarecer que tanto a despesa quanto o custo com pessoal foram 14,8% a menor, pois estava previsto o dissídio em maio, contudo o reajuste só foi concedido no 2º semestre, retroativo a maio, bem como não houve as demissões esperadas com consequente verbas rescisórias, devendo ter implicações apenas para o próximo semestre no ROB; os serviços de terceiros também foram inferiores especialmente em razão da redução em despesas com veículos (48%) e em vigilância (24%).

2- Resultado Financeiro

Resultado Financeiro	Semestral						Anual				
	1º semestre 2014	2º semestre 2014	Realizado 1º semestre 2015	1º semestre 2015 vs 1º semestre 2014	1º semestre 2015 vs 2º semestre 2014	Realizado 2014	Realizado e Projetado 2015	Meta 2015	Variação % Anual	% Previsto em Relação à Meta	
INGRESSOS	15.154	53.200	21.787	43,8%	-59,0%	68.354	46.523	38.519	-31,9%	120,8%	
1. Receitas Próprias	15.154	22.150	16.847	11,2%	-23,9%	37.304	34.120	31.974	-8,5%	106,7%	
1.1. Clientes PMSP	9.090	18.049	12.451	37,0%	-31,0%	27.139	28.194	29.166	3,9%	96,7%	
1.2. Clientes Externos	-	-	-	0,0%	0,0%	-	-	-	0,0%	0,0%	
1.3. Outras Receitas Próprias	6.064	4.101	4.397	-27,5%	7,2%	10.165	5.927	2.808	-41,7%	211,1%	
2. Recursos Gerenciados	-	-	4.939	0,0%	0,0%	-	12.402	6.545	0,0%	189,5%	
3. Investimentos	-	-	-	0,0%	0,0%	-	-	-	0,0%	0,0%	
4. Financiamentos	-	31.050	-	0,0%	-100,0%	31.050	-	-	-100,0%	0,0%	
DESEMBOLSOS	18.951	52.829	29.336	54,8%	-44,5%	71.780	54.178	47.383	-24,5%	114,3%	
5. Custeio	17.015	47.958	18.384	8,0%	-61,7%	64.972	35.262	39.955	-45,7%	88,3%	
5.1. Despesas com Pessoal	10.134	11.603	10.876	7,3%	-6,3%	21.737	22.870	26.886	5,2%	85,1%	
5.2. Serviços de Terceiros	915	1.228	1.127	23,2%	-8,3%	2.143	2.104	1.944	-1,8%	108,2%	
5.3. Material de Consumo	35	62	39	10,1%	-37,1%	97	141	108	44,9%	130,5%	
5.4. Despesas Gerais	1.930	33.362	3.088	60,0%	-90,7%	35.293	5.850	9.551	-83,4%	61,2%	
5.5. Tributárias	4.000	1.702	3.255	-18,6%	91,3%	5.702	4.298	1.466	-24,6%	293,2%	
6. Recursos Gerenciados	1.656	4.856	10.925	559,9%	125,0%	6.512	18.388	5.328	182,4%	345,1%	
7. Investimentos	280	16	27	-90,2%	76,5%	296	528	2.100	78,6%	25,2%	
8. Financiamentos	-	-	-	0,0%	0,0%	-	-	-	0,0%	0,0%	
RESULTADO DO PERÍODO	- 3.797	371	7.549	98,8%	-2136,5%	3.426	7.655	8.864	123,4%	86,4%	
SALDO INICIAL	12.247	8.450	8.821	-28,0%	4,4%	12.247	8.821	8.821	-28,0%	100,0%	
SALDO FINAL	8.450	8.821	1.271	-85,0%	-85,6%	8.821	1.165	43	-86,8%	-2697,2%	

Da análise dos dados referentes ao desempenho financeiro da SP Urbanismo, pode-se notar que o Resultado Financeiro do período ficou ligeiramente superior ao estimado (realizado mais projetado de R\$ - 7.655 mil *versus* consumo de caixa previsto de R\$ - 8.864 mil) devido ao desempenho dos Ingressos de Recursos, que superaram a meta do período em 20,8%, impulsionados principalmente pela rubrica Outras Receitas Próprias.

Houveram entradas extraordinárias no mês de janeiro, referentes a remuneração sobre desapropriações no âmbito da Operação Urbana Água Espriada (R\$ 2.090 mil), um recebimento não previsto de R\$ 1.240 mil em março, relativa à multa de desvinculação de 2.343 Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC's da Operação Urbana Faria Lima - VR Empreendimentos, Participações e Serviços Ltda. - CNPJ 01.150.594/0001-80 e também uma entrada superior de Recursos Gerenciados, se comparado ao projetado inicialmente em CDI.

Em relação aos Desembolsos, houve um maior dispêndio em relação ao inicialmente projetado. Em janeiro ocorreu o desembolso decorrente da primeira parcela do acordo amigável firmado com a Construtora Carioca Christiane Nielsen Engenharia S.A. contrato 016091000 para o pagamento de uma ação calculada em R\$ 4,5 milhões que foi negociada e reduzida para R\$ 2,8 milhões com pagamento em duas parcelas de R\$ 1.400 mil. A segunda parcela foi paga em março.

Em fevereiro, a empresa pagou R\$ 1.784 mil referentes ao acordo PPI 227815 – Terminal de Cargas Fernão Dias –, que renegociou a dívida de IPTU da empresa, e impactou a rubrica Despesas Tributárias no fluxo de caixa.

No mês de maio, houve o pagamento parcial à Caixa Econômica Federal – CEF relativo aos débitos de Serviços de Fiscalização e Gerenciamento das Operações Urbanas que estavam pendentes pelo fato da empresa estar no Cadastro Informativo Municipal – CADIN. Segundo o DECRETO Nº 47.096, DE 21 DE MARÇO DE 2006 que Regulamenta a Lei nº 14.094, de 6 de dezembro de 2005, que cria o Cadastro Informativo Municipal – Cadin Municipal, a existência de registro

no Cadin Municipal impede os órgãos e entidades da Administração Municipal de realizarem repasses de valores de convênios ou pagamentos referentes a contratos.

Houve ainda, pagamentos a empresa Stemag Engª S/A decorrentes do acordo amigável sobre uma ação judicial. As primeiras seis parcelas, de um total de vinte e quatro, foram liquidadas no 1º semestre em um montante total de R\$ 1.655 mil.

A SP Urbanismo também sinaliza potenciais desembolsos para o segundo semestre de 2015:

- **Acordo para pagamento da Mendes Jr. Praga:** 1º parcela a ser paga em julho de 2015 (R\$ 11.200 mil) e a 2ª parcela a ser paga em julho de 2016 (R\$ 22.400 mil), corrigidos pela Tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo – TJSP até junho de 2016;
- **Ação trabalhista:** previsão de pagamento até o final deste ano no valor estimado de R\$ 1.500 mil a ser corrigido pelo TJSP até a data do pagamento;
- **Acordo com a Stemag Engª S/A:** pagamento restando do acordo amigável.

Foi verificado que, segundo Ata de Reunião do Conselho Fiscal da São Paulo Urbanismo, realizada em 30 de junho de 2015, os recursos para o pagamento da Ação Judicial da Mendes Júnior virão através da desapropriação dos imóveis da SP Urbanismo situados à rua Cristina Thomaz, 80 com a Avenida Presidente Castelo Branco e à rua Cristina Tomaz esquina com as ruas General Flores e Sérgio Thomaz, avaliados no mês de dezembro de 2014 em R\$ 22,7 milhões, pelo Departamento de Desapropriações da Prefeitura Municipal de São Paulo – PMSP.

O bom resultado frente a meta, acima detalhado, é considerado otimista face a atual situação econômica e as dificuldades que a empresa já vêm demonstrando na execução de algumas atividades. Há boas expectativa para o leilão da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, tendo em vista a demanda reprimida. Deste modo a empresa pretende realizar um esforço para que o leilão seja realizado ainda até o fim do ano para que possa gerar receitas e reforçar seu caixa.

A empresa deve manter-se atenta a atualização das projeções de caixa, de modo a evitar que as saídas extraordinárias com pagamentos de ações judiciais criem um desfalque de caixa, e ainda deve envidar esforços na geração de receitas de modo a reforçar seu fluxo financeiro.

3- Despesa de Pessoal

Despesa de Pessoal	1º semestre 2014	2º semestre 2014	1º semestre 2015	1º semestre 2015 vs 1º semestre 2014	1º semestre 2015 vs 2º semestre 2014	Meta 2015	% Realizado em Relação à Meta - 2015
3.1 - Quantidade de Pessoal	143	151	153	7%	1%	166	92,2%
CLT: contrato por tempo indeterminado	116	120	124	7%	3%		
CLT: contrato por tempo determinado	0	0	0	0%	0%		
CLT: aprendiz	0	0	0	0%	0%		
Estatutário: conselho administrativo (estatuto social)	9	9	10	11%	11%		
Estatutário: conselho fiscal (estatuto social)	3	5	5	67%	0%		
Estatutário: diretor (estatuto social)	3	3	4	33%	33%		
Estatutário: servidor público (estatuto do servidor público m	0	0	0	0%	0%		
Estatutário: outros	0	0	0	0%	0%		
Estagiário	0	0	0	0%	0%		
Residência Médica	0	0	0	0%	0%		
Servidor público cedido por outro ente: Servidor Público Mun	12	14	10	-17%	-29%		
Servidor público cedido por outro ente: Servidor Público Esta	0	0	0	0%	0%		
Servidor público cedido por outro ente: Servidor Público Fed	0	0	0	0%	0%		
Desligado	3	1	4	33%	300%		
3.2 - Total de Pessoal - Fluxo de Caixa (R\$ Mil)	10.134	11.603	10.876	7%	-6%	26.084	41,7%
Total de Pessoal - Folha de pagamento (R\$ Mil)	9.569	11.213	10.558	10%	-6%		
CLT: contrato por tempo indeterminado	8.237	9.731	9.127	11%	-6%		
CLT: contrato por tempo determinado	0	0	0	0%	0%		
CLT: aprendiz	0	0	0	0%	0%		
Estatutário: conselho administrativo (estatuto social)	313	382	396	26%	4%		
Estatutário: conselho fiscal (estatuto social)	101	97	104	4%	7%		
Estatutário: diretor (estatuto social)	455	544	552	21%	1%		
Estatutário: servidor público (estatuto do servidor público m	0	0	0	0%	0%		
Estatutário: outros	0	0	0	0%	0%		
Estagiário	0	0	0	0%	0%		
Residência Médica	0	0	0	0%	0%		
Servidor público cedido por outro ente: Servidor Público Mun	197	375	270	37%	-28%		
Servidor público cedido por outro ente: Servidor Público Esta	0	0	0	0%	0%		
Servidor público cedido por outro ente: Servidor Público Fed	102	0	0	-100%	0%		
Desligado	165	83	109	-34%	30%		

O quantitativo de pessoal apontado em junho no SADIN é de 157 funcionários, porém para comparação com a meta são desconsiderados 4 desligados totalizando 153 funcionários. Com estas informações, considerando o ROB já alcançado, a empresa se adequaria a meta de quantitativo de pessoal.

No entanto, a SF recebeu, por meio do ofício PRE/CHG – 140/2015 enviado à Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico, informações de pessoal da SP Urbanismo, e compilando estas informações chegou-se a conclusão que esta possuía 174 vínculos no mês de junho. Cabe salientar que este ofício foi encaminhado em atendimento ao Parágrafo 2º - Artigo 3º, do Decreto nº 51.191, de 20/01/10 e Decreto 55.839, de 16/01/15 – artigo 44º. Em justificativa a discrepância encontrada, foi constatado, de acordo com o mencionado ofício, que a empresa estava realizando o preenchimento equivocado das informações da folha de pagamento no SADIN, olvidando as informações referente aos afastados e licenciados. A empresa procedeu aos ajustes nos dados imputados no SADIN após ser alertada.

A confecção do CDI e a estipulação das metas se deu utilizando premissas de um quadro mais enxuto, e, por este motivo, as análises e projeções de quadro de pessoal foram realizadas com parâmetros equivocados. Destaca-se que neste cenário, que de dezembro de 2014 até o fechamento de junho, a empresa incrementou seu quadro em quatro funcionários, projetando ainda que alcançaria um resultado inferior à meta em 11 vínculos. A meta, frente ao indicador correto, foi ultrapassada em 11.

No que diz respeito as despesas de pessoal, foi dispendido até o momento R\$ 10.558 mil, o que corresponde a 41,7% da meta de despesa de pessoal. Considerando a projeção enviada, a SP Urbanismo tende a encerrar o ano dentro da meta de desembolsos com pessoal. Em relação a despesas adicionais foi sinalizada a previsão de reajuste salarial de 7,21% retroativo a maio/15.

4- Plano de Investimentos

PLANO DE INVESTIMENTOS								
Investimento	Descrição	Fase	Montante da Meta Executada até junho/2015	Atualização dos custos (projetado 2015)	% Realizado em relação ao projetado 2015	Meta 2015	% Realizado em Relação à Meta 2015	Riscos à Execução conforme Compromisso
Melhoria da infraestrutura	Objetiva reformar as instalações próprias onde a empresa funciona		0	1.400	0,0%	1.400	0,0%	
Modernização tecnológica	Aquisição de hardware e software		12	700	1,7%	700	1,7%	
* valores em R\$ mil								

Considerando o nível de execução dos investimentos a SP Urbanismo apresenta um desempenho desfavorável, apresentando resultados muito abaixo das metas fixadas.

As melhorias em infraestrutura ainda não foram realizadas por falta de disponibilidades para cobrir a despesa com a execução da obra. Atualmente, foi feita a adesão à Ata de Registro de Preço - ARP da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras - SIURB e o processo de contratação está pronto.

Em relação à modernização tecnológica, foram dispendidos R\$ 12 mil referentes à aquisição de software para uso na área fim (Projetos Urbanos), no entanto, o valor significativo abaixo da meta se justifica também pela falta de caixa. A empresa, de modo a dirimir o risco de indisponibilidade de sua estrutura de TI, destaca que vêm acompanhando suas disponibilidades frente a necessidade de investimentos principalmente da substituição de 2 (dois) servidores e da expansão da capacidade dos discos de armazenamento - Storages, bem como a atualização softwares de BackupExec, Office (ainda está sendo utilizado o Office 2007) e a aquisição das licenças do AutoCad.

Em reforço a manifestação já exarada pela empresa, o DECAP corrobora o posicionamento de que é importante que se siga atenta ao seu fluxo de caixa, mas que também estude formas de concretizar todos os investimentos necessários.

5- Produtos

PRODUTOS						
Ação	Descrição	Montante da Meta Executada até junho/2015	Meta 2015	% Realizado em Relação à Meta 2015	Riscos à Execução conforme Compromisso	
Arco Tietê	Definir ações de intervenção e elementos estruturadores que orientem o desenvolvimento urbano de região que se caracteriza pela existência de vias estruturais, sistema ferroviário e rodovias que articulam diferentes municípios e polos de empregos da Região Metropolitana de São Paulo, onde se verificam processos de transformação econômica e de padrões de uso e ocupação do solo, com a necessidade de equilíbrio na relação entre emprego e moradia.		1	70%	Projeto de apoio Norte em fase de conclusão, bem como do Chamamento Público Arco Tietê, Projeto das Centralidade em desenvolvimento e Projeto Lapa em mesma fase. As interlocuções necessárias com diferentes entes governamentais nas esferas Federal, Estadual e com a sociedade civil organizada são os fatores de mais risco na ação	
Registro na CVM da Operação Urbana Água Branca e realização dos leilões de CEPAC	Arrecadação de recursos de até R\$ 1.071.000.000,00 com a venda de CEPAC para financiamento das intervenções		5.250	20%	O registro foi efetuado e realizado o primeiro leilão em março/15. O valor arrecadado correspondeu a aproximadamente 1% do total do valor previsto, face a crise do setor imobiliário existente, não havendo interesse dos compradores de CEPACS.	
Registro na CVM da 4ª Distribuição de CEPAC da Operação Urbana Faria Lima e realização dos leilões de CEPAC	Arrecadação de recursos de até R\$ 724 milhões com a venda de CEPAC para financiamento das intervenções		7.400	5%	Está em fase final a preparação do prospecto e suplemento para ser enviado a CVM para registro	
Elaboração de Projeto Básico de Requalificação do Vale do Anhangabaú	Projeto Básico de Requalificação do Vale do Anhangabaú		2.093	80%	Projeto básico finalizado, em andamento a complementação do projeto de drenagem para viabilizar o projeto de requalificação dos calçadões do Centro velho e Centro novo. Em preparação por SP Obras com acompanhamento de SP Urbanismo, o edital para contratação das obras de requalificação do Vale do Anhangabaú	
Gestão da OUC Faria Lima	Administrar a operação urbana, desenvolver projetos e acompanhar a execução das obras relativas às intervenções previstas em lei, especialmente a Requalificação da Av. Santo Amaro e da Av. JK, o atendimento habitacional das favelas Coliseu e Panorama e a implantação de ciclovia.	93.000	150.000	15%	O projeto de Lei 377/14, foi aprovado pela Câmara dos Vereadores somente Junho/15 e sancionado pelo Prefeito início de agosto/15, em que a Empresa somente poderia adotar as providências cabíveis após esta sanção. Dos recursos orçamentário previstos não foram totalmente liberados, sendo executados desse total cerca de 15%	
Gestão da OUC Água Espreitada	Administrar a operação urbana, desenvolver projetos e acompanhar a execução das obras relativas às intervenções previstas em lei.	248.000	400.000	40%	Dos recursos orçamentário previstos não foram totalmente liberados, sendo executados desse total cerca de 40%	
Gestão da OUC Água Branca	Administrar a operação urbana, desenvolver projetos e acompanhar a execução das obras relativas às intervenções previstas em lei, especialmente habitações, mobilidade, parques e equipamentos públicos de saúde, educação, cultura e esporte.	34.000	170.000	58%	Dos recursos orçamentário previstos não foram totalmente liberados, sendo executados desse total cerca de 58%	
OUC Móoca-Vila Carioca	Elaborar o Plano Urbanístico Específico para o território em estudo, participar do licenciamento ambiental, elaborar o projeto de lei e acompanhar o seu processo de aprovação na Câmara Municipal até 2015. A partir de 2016, administrar a operação urbana, desenvolver projetos e acompanhar a execução das obras relativas às intervenções previstas em lei, especialmente habitações, mobilidade, parques e equipamentos públicos de saúde, educação, cultura e esporte.		1	25%	O Projeto Urbanístico foi elaborado e o Licenciamento ambiental foi deferido por SVMA somente em julho/15. O Plano Urbanístico e Projeto de Lei em fase final de elaboração para ser enviado à Câmara Municipal. Sendo que o sucesso da ação dependerá da aprovação do legislativo municipal	

De uma maneira geral, a execução dos produtos apontados pela empresa no CDI apresentou resultados desfavoráveis. Considerando o projetado, a empresa executou menos da metade do total listado acima.

A primeira ação “Arco Tietê” está próxima da sua conclusão. O projeto de apoio Norte e o Chamamento Público Arco Tietê estão em fase de conclusão, com isso foi apurado 70% de execução para este item. A empresa sinaliza como fatores de risco a interlocução com diferentes entes governamentais nas esferas Federais, Estadual e com a Sociedade Civil organizada.

Em relação a Operação Urbana Água Branca, foi efetuado o registro na Comissão de Valores Monetários – CVM e o primeiro leilão foi realizado em março/15. Devido ao atual cenário de crise do setor mobiliário a venda dos CEPACS não teve o êxito esperado, possibilitando uma arrecadação de aproximadamente 1% do total previsto para a operação como um todo.

Já o prospecto e suplemento, a ser enviado à CVM, para registro da 4ª distribuição de CEPAC da Operação Urbana Faria Lima está em fase final. Há grandes expectativas que o leilão seja realizado ainda este ano e que garanta boas receitas à SP Urbanismo, visto que esta região possui demanda reprimida.

O Projeto Básico de Requalificação do Vale do Anhangabaú foi finalizado e está em andamento a complementação do projeto de drenagem. O edital para contratação das obras de requalificação, da mesma forma, encontra-se em andamento.

A administração das Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima, Água espreiada e Água Branca estão sendo executadas de modo consideravelmente satisfatória. A OUC Faria Lima é a que apresentou pior desempenho, logrando executar apenas 15% do da meta estabelecida para o ano. A empresa se justifica, sinalizando o atraso da aprovação da lei 377/14 como um dos fatores deste baixo desempenho.

A OUC Água Espreiada segue com um desempenho mediano alcançando 40% do projetado e a OUC Água Branca é que apresentou o melhor desempenho, executando no 1º semestre 58% do pactuado no CDI.

O último item – OUC Móoca – Vila Carioca apresentou execução de apenas 25%. Este produto já havia sido contemplado no CDI anterior, referente ao biênio 2013-2014, e não executado em sua totalidade. A ação constava pendente devido à necessidade do Licenciamento ambiental que veio a ser deferido pela Secretaria do Verde e Meio Ambiente – SVMA somente em julho de 2015. Atualmente o projeto de Lei encontra-se em fase final de elaboração para ser enviado à Câmara Municipal, sendo que o sucesso da ação dependerá da aprovação da Lei pela Câmara.

6- Indicadores

INDICADORES						
Indicador	Descrição	Montante da Meta Executada até Junho de 2015	interpretação	Meta	Riscos à execução conforme compromisso	
OUC Água Branca	Realizar a venda de 750.000 CEPACs, relacionados com a Operação Urbana Consorciada Água Branca.	3%	Quanto mais alto melhor	30%	risco do mercado imobiliário não se recuperar a tempo	
OUC Faria Lima	Realizar a venda de 75.000 CEPACs, relacionados com a Operação Urbana Consorciada Faria Lima.	5%	Quanto mais alto melhor	50%	risco do mercado imobiliário não se recuperar a tempo	
Arco Tietê	Acompanhamento da elaboração de Minuta de Projeto de Lei e encerramento da manifestação de interesse.	45%	Quanto mais alto melhor	50%	a análise das propostas apresentadas pela manifestação de interesse, pode indicar o não resultar em projeto de Lei	
Projeto de requalificação do Anhangabaú	Elaboração do projeto Básico de Requalificação do Vale do Anhangabaú.	80%	Quanto mais alto melhor	100%		

Os indicadores apresentados pela empresa neste primeiro semestre foram ligeiramente insatisfatórios. Sendo que a OUC Água Branca e a OUC Faria Lima atingiram cerca de 10% da meta enquanto o Arco Tietê e o Projeto de Requalificação do Anhangabaú alcançaram respectivamente 90% e 80% da meta.

Para a operação de venda de CEPACs da Operação Urbana Consorciada Água Branca foi autorizado um total de 2.190 mil unidades de certificados, sendo 1.605 mil residenciais e 585 mil não-residenciais. Para a 1ª distribuição foram previstos 750 mil (650 mil residenciais e 100 mil não-residenciais) CEPACs. Para o leilão realizado em março/15, foram ofertados 58 mil certificados com expectativas de se arrecadar R\$ 92.552 mil. Devido ao cenário de crise imobiliária, conforme já mencionado, houve desinteresse nas compras, possibilitando a venda de apenas 6 mil CEPACs que gerou uma receita de R\$ 9.280 mil.

O acompanhamento da elaboração de Minuta de Projeto de Lei, relativo ao Arco Tietê, e o encerramento da manifestação de interesse está em fase de conclusão, porém existe o risco de não resultar em Projeto de Lei caso assim indiquem as análises das propostas apresentadas pela Manifestação de Interesse.

O último indicador listado, Projeto de Requalificação do Anhangabaú, é o que mais evoluiu neste 1º semestre, alcançando 80% do pactuado no CDI e não sinalizando riscos a sua execução, segundo a empresa.

Conclusão

A SP Urbanismo é uma empresa de economia mista que tem como objetivo dar suporte e desenvolver as ações governamentais voltadas ao planejamento urbano e à promoção do desenvolvimento urbano de São Paulo, para concretização de planos e projetos da Administração Municipal.

Esta empresa administra um passivo que antecede sua gestão atual referente às ações judiciais da antiga Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, e também enfrenta o desafio de fazer frente à demanda crescente de mobilidade urbana.

Economicamente, o Resultado Operacional Bruto da empresa está superior ao comprometido no CDI, resultado das remunerações das Operações Urbanas, principalmente pelas Desapropriações da Operação Urbana Água Espriada, pela remuneração acumulada do saldo relativo à OU Água Branca e pela remuneração acumulada dos serviços prestados à SMDU.

O Resultado Financeiro, da mesma forma, ficou acima do estimado no CDI, tendo em vista um ingresso de Recursos 20,8% superior ao esperado. Apesar do aumento do Ingresso de Recursos, as despesas também foram superiores ao acordado no CDI, impulsionadas principalmente com os dispêndios com pagamentos pendentes à CEF e acordos judiciais.

O quantitativo de pessoal merece atenção. Atualmente a empresa conta com 174 funcionários, superior à meta prevista no CDI de no máximo 166 funcionários. A rubrica de despesas de pessoal, ao contrário, apresenta despesas dentro dos parâmetros da meta.

Os investimentos destacados pela empresa no CDI não foram executados neste período. Já os produtos formam parcialmente executados, existe um esforço da empresa para finalizar o quanto antes o registro na CVM da 4ª distribuição de CEPACs da OU Faria Lima. Há boas expectativas para o leilão destes certificados, o que garantiria à SP Urbanismo uma maior entrada de receitas.

Os indicadores ainda não apresentaram resultados completamente satisfatórios. As vendas de CEPACs da OUC Água Branca não foram bem-sucedidas, realizando apenas 3% do previsto. Há, porém, expectativas boas, como mencionado anteriormente, da OUC Faria Lima para o segundo semestre deste ano. Os outros dois indicadores seguem avançando, porém ainda não integralmente atingidos e com riscos à execução, no caso da aprovação do Projeto de Lei.

De modo geral, considerando o cenário econômico atual, a empresa vem demonstrando esforços na execução de seus projetos e realizando uma boa gestão dos recursos. Há que se manter atenta, porém, para o cumprimento de seus indicadores e para um controle do quantitativo de pessoal.

Meta	Cumprimento	Observação
Resultado Operacional Bruto	Atingido	
Resultado Financeiro	Atingido	
Meta Pessoal	Não atingido com ressalvas	O quadro de pessoal está superior ao pactuado no CDI, porém segundo informações constantes no SADIN a empresa cumprirá a meta de despesas de pessoal.
Plano de Investimentos	Não atingido	Os investimentos não foram realizados devido ao fluxo de caixa da empresa que não comporta, atualmente, tais dispêndios.
Produtos	Não atingido com ressalvas	Alguns itens foram executados em parte, mas a maior parte ainda se encontra em execução.
Indicadores	Não atingido com ressalvas	A empresa caminha para atingir os indicadores, porém até o primeiro semestre não logrou alcançar um desempenho satisfatório.
CDI 2014-2016		

À consideração superior.

Karen Hiromi Nishimura

RF 816.761-3

Departamento de Defesa dos Capitais e Haveres – DECAP

De acordo. Ao Comitê de Acompanhamento da Administração Indireta para ciência e manifestação.

Mauricio Akihiro Maki

RF 755.999-2

Diretor do Departamento de Defesa dos Capitais e Haveres – DECAP