

## RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Ilmos. Srs.

Acionistas, Diretores e Administradores da  
**SÃO PAULO URBANISMO - SP URBANISMO**

São Paulo - SP

### Opinião sem ressalva

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

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

### 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 financeiras". Somos independentes em relação a **SÃO PAULO URBANISMO - 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 - CFC 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.

### Outros assuntos

#### Demonstração do Valor Adicionado

A demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao semestre e exercício findos em 31 de dezembro de 2019, elaborada sob a responsabilidade da administração da Empresa, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas e que está sendo apresentada de forma voluntária pela Empresa como informação suplementar, foi submetida a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Empresa. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Em nossa opinião, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e é consistente em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

#### Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, apresentadas somente para fins de comparabilidade foram examinadas por outros auditores independentes que sobre elas emitiram relatório datado de 19 de março de 2019, que não teve nenhuma modificação.

## **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório dos auditores**

A administração da Empresa é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras 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 financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido 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. Não temos nada a relatar a este respeito.

## **Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com as normas internacionais de relatórios (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)* e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Os responsáveis pela governança da Empresa, diretores que possuem cargo estatutário, são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomada em conjunto, estão livres de distorção relevantes, 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 uma 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 financeiras.

Como parte de uma 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 financeiras, 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.
- Obtivemos 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 Empresa e suas controladas.
- 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 uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que passa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluirmos que existe uma incerteza significativa devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 Empresa a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras 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.

São Paulo-SP, 09 de abril de 2.020.

BAZZANEZE AUDITORES INDEPENDENTES S/S  
CRC-PR Nº 3.942/O-6  
CVM 519/3



EDICLEI CAVALHEIRO DE ÁVILA  
CONTADOR CRC-PR 057250/O-9 T-RJ  
CNAI 5344



KARINI LETÍCIA BAZZANEZE  
CONTADORA CRC-PR Nº 051096/O-0  
CNAI 6254



**Balancos Patrimoniais**  
31 de dezembro de 2019 e 2018 - (Em reais)

	Nota	2019	2018		Nota	2019	2018
<b>Ativo</b>				<b>Passivo e Patrimônio Líquido</b>			
<b>Circulante</b>				<b>Passivo Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	6	12.137.245,66	2.006.369,52	Fornecedores	14	1.481.513,34	3.133.435,47
Equivalentes de caixa de terceiros	6.1	8.379.690,21	9.534.182,04	Obrigações fiscais	15	2.148.300,31	574.224,92
Contas a receber	7	3.310.445,65	3.298.433,28	Obrigações trabalhistas	16	3.978.388,31	4.044.361,31
Tributos a recuperar	8	757.311,10	668.879,96	Acordos a pagar	17	1.155.596,88	1.140.874,68
Adiantamentos e outros créditos	9	82.112,55	21.294,43	Outras obrigações	18	11.502.464,29	227.890,28
<b>Total do Ativo Circulante</b>		<b>24.666.805,17</b>	<b>15.529.159,23</b>	Provisões judiciais	19	50.190.932,66	9.038.006,61
				<b>Total do Passivo Circulante</b>		<b>70.457.195,79</b>	<b>18.158.793,27</b>
<b>Ativo não Circulante</b>				<b>Passivo não Circulante</b>			
Realizável a longo prazo				Acordos a pagar	17	770.397,93	1.817.098,60
Valores restituíveis e outros créditos	10	2.776.964,85	2.892.032,38	Provisões judiciais	19	-	2.745.214,37
				Adiant. p/ aumento de capital	22	50.549.734,18	-
Investimentos				IR e CSLL diferidos	20	95.571.835,77	83.830.669,49
Propriedades para investimento	11.1	413.485.898,50	363.836.625,41	Outras Obrigações	18	-	7.213,89
Outros investimentos	11.2	253.618,88	176.985,55	<b>Total do Passivo não Circulante</b>		<b>146.891.967,88</b>	<b>88.400.196,35</b>
				<b>Total do Passivo</b>		<b>217.349.163,67</b>	<b>106.558.989,62</b>
Imobilizado	12	6.481.357,69	6.613.429,68	<b>Patrimônio Líquido</b>			
Intangível	13	-	502,28	Capital social	21	245.663.027,00	245.663.027,00
<b>Total do Ativo não Circulante</b>		<b>422.997.839,92</b>	<b>373.519.575,30</b>	Adiant. p/ aumento de capital	22	-	50.549.734,18
<b>Total do Ativo</b>		<b>447.664.645,09</b>	<b>389.048.734,53</b>	Ajuste de avaliação patrimonial	23	2.854.688,67	3.063.672,27
				Prejuízos acumulados	24	(18.202.234,25)	(16.786.688,54)
				<b>Total do Patrimônio Líquido</b>		<b>230.315.481,42</b>	<b>282.489.744,91</b>
				<b>Total do Passivo e do Patrimônio Líquido</b>		<b>447.664.645,09</b>	<b>389.048.734,53</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Demonstrações dos Resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em reais)

	Nota	2019	2018
Receita operacional bruta	25	<b>38.731.667,73</b>	20.715.242,46
Impostos e contribuições sobre serviços	25	<b>(3.582.679,28)</b>	(1.916.159,91)
Abatimentos e cancelamentos	25	-	(39.623,72)
<b>Receita operacional líquida</b>		<b>35.148.988,45</b>	18.759.458,83
 Custos dos serviços prestados	26.1	<b>(23.693.137,73)</b>	(19.889.104,06)
<b>Resultado operacional bruto</b>		<b>11.455.850,72</b>	(1.129.645,23)
Receitas e despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	26.2	<b>(15.344.564,65)</b>	(14.532.634,51)
Provisões judiciais	19.1	<b>(38.407.711,68)</b>	891.434,61
Provisão para perda por redução ao valor recuperável de contas a receber	7	<b>464.346,63</b>	52.192,18
Receitas de aluguéis	27	<b>2.043.464,23</b>	1.833.956,24
Outras receita e despesas operacionais	28	<b>10.016,22</b>	(31.531,41)
<b>Resultado operacional antes das receitas e despesas financeiras</b>		<b>(39.778.598,53)</b>	(12.916.228,12)
 Receitas financeiras	29	<b>494.899,26</b>	762.875,32
Despesas financeiras	29	<b>(325.318,18)</b>	(284.437,52)
<b>Resultado financeiro</b>		<b>169.581,08</b>	478.437,80
<b>Resultado operacional líquido</b>		<b>(39.609.017,45)</b>	(12.437.790,32)
 Outras Receitas e Despesas	30	<b>49.633.540,05</b>	71.446.241,22
Resultado da Equivalência Patrimonial	31.3	<b>92.114,37</b>	(19.440,46)
<b>Resultado antes dos tributos</b>		<b>10.116.636,97</b>	58.989.010,44
 Imposto de renda e contribuição social - diferidos	20	<b>(11.741.166,28)</b>	(15.993.138,16)
<b>Resultado líquido do exercício</b>		<b>(1.624.529,31)</b>	42.995.872,28
 Resultado atribuível aos:			
Acionista controlador		<b>(1.616.914,51)</b>	42.794.333,93
Acionista não controlador		<b>(7.614,80)</b>	201.538,35

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

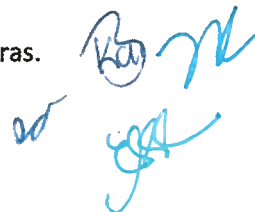
**Demonstrações dos Resultados Abrangentes**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em reais)

	2019	2018
Lucro líquido do exercício	<u>(1.624.529,31)</u>	<u>42.995.872,28</u>
Outros resultados abrangentes do exercício,	-	-
Resultado abrangentes do exercício, líquido de impostos	<u>(1.624.529,31)</u>	<u>42.995.872,28</u>
Resultado abrangente atribuível aos:		
Acionista controladores	(1.616.914,51)	42.794.333,93
Acionista não controlador	(7.614,80)	201.538,35
	<u>(1.624.529,31)</u>	<u>42.995.872,28</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido**  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em reais)

	Adiantamento para futuro aumento de capital	Ajuste de avaliação patrimonial	Prejuízos acumulados	Totais
Em 31 de dezembro de 2017	245.663.027,00	49.049.734,18	3.290.071,17	(60.008.959,72) 237.993.872,63
Realização do ajuste de avaliação patrimonial		(226.398,90)	226.398,90	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	1.500.000,00			1.500.000,00
Lucro do exercício			42.995.872,28	42.995.872,28
Em 31 de dezembro de 2018	245.663.027,00	50.549.734,18	3.063.672,27	(16.786.688,54) 282.489.744,91
Realização do ajuste de avaliação patrimonial		(208.983,60)	208.983,60	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	(50.549.734,18)			(50.549.734,18)
(Lucro do exercício			(1.624.529,31)	(1.624.529,31)
Em 31 de dezembro de 2019	245.663.027,00	-	2.854.688,67	(18.202.234,25) 230.315.481,42

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## Demonstrações dos Fluxos de Caixa

31 de dezembro de 2019 e 2018 - (Em reais)

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

\*Considerando a utilização vinculada, definida por lei, das aplicações financeiras de terceiros o valor não pode ser considerado no aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes da Empresa. Contudo o saldo das aplicações e as obrigações a pagar estão representadas nas variações das contas de ativo e passivo, respectivamente.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**Demonstrações dos Valores Adicionados**

31 de dezembro de 2019 e 2018 - (Em reais)

	2019	2018
<b>RECEITAS</b>	<b>91.956.103,73</b>	92.130.685,67
Prestação de serviços	38.731.667,73	20.675.618,74
Valorização das propriedades de investimento	49.649.273,09	69.493.689,92
Outras receitas	3.110.816,28	1.909.184,83
Reversão para provisão por redução ao valor recuperável de contas a receber	464.346,63	52.192,18
<b>INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS</b>	<b>(42.456.393,16)</b>	1.004.432,25
Custo dos serviços prestados	(1.327.209,32)	(1.411.016,14)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(2.470.126,09)	(2.453.141,77)
Provisões judiciais	(37.516.897,55)	3.024.697,99
Outras	(1.142.160,20)	1.843.892,17
<b>VALOR ADICIONADO BRUTO</b>	<b>49.499.710,57</b>	93.135.117,92
Depreciação, amortização e exaustão	(577.522,27)	(598.582,90)
<b>VALOR ADICIONADO LÍQUIDO</b>	<b>48.922.188,30</b>	92.536.535,02
<b>VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA</b>	<b>656.104,96</b>	745.333,99
Resultado de equivalência patrimonial	92.114,37	(19.440,46)
Receitas financeiras	494.899,26	762.875,32
Dividendos	69.091,33	1.899,13
<b>VALOR ADICIONADO A DISTRIBUIR</b>	<b>49.578.293,26</b>	93.281.869,01
Pessoal	30.135.611,65	27.053.738,31
Remuneração direta	21.570.664,57	19.718.917,29
Benefícios	4.108.218,74	3.908.289,84
FGTS	3.565.914,21	1.293.267,80
Provisões para ações trabalhistas	890.814,13	2.133.263,38
Impostos, taxas e contribuições	20.779.416,03	22.998.664,60
Federais	20.778.861,97	22.982.165,21
Municipais	554,06	16.499,39
Remuneração de capitais de terceiros	287.794,89	233.593,82
Juros	287.794,89	233.593,82
Remuneração de capitais de terceiros	(1.624.529,31)	42.995.872,28
Lucros retidos/prejuízos do exercício	(1.624.529,31)	42.995.872,28
<b>VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO</b>	<b>49.578.293,26</b>	93.281.869,01

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

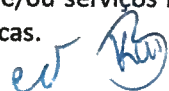
## 1. Contexto operacional

A São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo, nova denominação da Empresa Municipal de Urbanismo – EMURB, é uma empresa pública com a constituição autorizada pela Lei Municipal nº 7.670, de 24 de novembro de 1971. A cisão parcial da antiga EMURB foi autorizada pela Lei Municipal nº 15.056 de 8 de dezembro de 2009 e regulamentada pelo Decreto Municipal nº 51.415 de 16 de abril de 2010 e alterações posteriores.

A Entidade é dotada de personalidade jurídica de direito privado com patrimônio próprio, autonomia administrativa e capital exclusivamente público. Tem como objeto social 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 autorizar a desapropriação de imóveis, após a competente declaração de utilidade pública por órgão público, 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.



Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em reais)

## **1. Contexto operacional--Continuação**

A Entidade obtém receitas operacionais na prestação de serviços à Prefeitura de São Paulo por meio de contratos, pela remuneração sobre a gestão das Operações Urbanas. Nesse contexto a Entidade está inserida nas atividades de seu controlador para viabilizar 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 ou pela transferência de bens imóveis pela controladora.

## **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 de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP) vigentes em 31 de dezembro de 2019. As demonstrações financeiras incluindo as notas explicativas, são de responsabilidade da Diretoria Executiva, cuja autorização para sua emissão foi dada em 20 de março de 2020.

### **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, foram observadas as práticas contábeis adotadas no Brasil, e 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. As políticas contábeis que requerem 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

38

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

### 3. Mudanças nas principais políticas contábeis

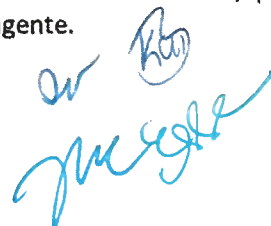
A Entidade aplicou o CPC 06 (R2) / IFRS 16 a partir de 1º de janeiro de 2019, o qual não impactou as demonstrações financeiras da Entidade, portanto não houve necessidade de reapresentação das informações comparativas dessas demonstrações financeiras.

## 4 Principais políticas contábeis

### 4.1 Instrumentos financeiros - Reconhecimento e mensuração

O IFRS 9 / CPC48 - Instrumentos Financeiros, com vigência para 1º de janeiro de 2019, 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 mantidos 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 quitadas. 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 da duração do 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 à 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 Terrenos e Edificações avaliados pelo Custo Atribuído (*deemed cost*), os quais foram considerados o valor do custo atribuído em 1º de janeiro de 2010, data da transição da Entidade para adoção das normas internacionais .

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 empregados 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	10 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 ser 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.

### **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 a 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. 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 são reconhecidos no resultado do exercício.

### **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.

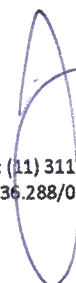
### **4.10 Reconhecimento da receita**

O IFRS 15 / CPC47 - "Receita de Contratos com Clientes" passou a vigorar a partir de 1º de janeiro de 2019 e substitui a IAS11- "Contratos de Construção", IAS18- "Receitas" e correspondentes interpretações. A norma requer que o reconhecimento de receita seja feito de modo a retratar a transferência de bens ou serviços para o cliente por um montante que reflita a expectativa da Entidade de ter em troca os direitos desses bens ou serviços.

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

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

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



## **4 Principais políticas contábeis -- Continuação**

### **4.10 Reconhecimento da receita -- Continuação**

Os custos incorridos diretamente à prestação de serviço são:

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

Os descontos, abatimentos e cancelamentos são reconhecidos no resultado.

### **4.11 Arrendamento mercantil**

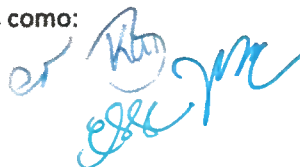
Ao se tornar parte em um contrato a Entidade determina se ele é ou contém características de arrendamento mercantil. A Entidade possui contratos de aluguel de propriedades para investimento, esses contratos foram avaliados e considerados como arrendamento mercantil operacional. As contraprestações são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

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

#### **Ativos financeiros**

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

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



#### **4 Principais políticas contábeis -- Continuação**

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

###### **Ativos financeiros -- Continuação**

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

As perdas são reconhecidas no resultado e refletidas em conta de provisão para perda do respectivo ativo. Quando um evento subsequente indica reversão da provisão de perda de valor, a diminuição da 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 4.13 - 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 Novas normas 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 2019. As normas mencionadas abaixo foram emitidas pelo IASB, mas não estão em vigor para o exercício de 2019. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

- Alterações nas referências à estrutura conceitual nas normas IFRS;
- Definição de um negócio (alterações ao CPC 15/IFRS 3);
- Definição de materialidade (emendas ao CPC 26/IAS 1 e CPC 23/IAS 8).

As normas mencionadas não impactaram as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019. 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 2019 e 2018  
(Em reais)

## 6. Caixa e equivalentes de caixa

	2019	2018
Caixa e bancos	<b>8.378,26</b>	16.750,68
Aplicações financeiras de liquidez imediata	<b>12.128.867,40</b>	1.989.618,84
	<b>12.137.245,66</b>	2.006.369,52

### 6.1. Equivalentes de caixa de terceiros

	2019	2018
Aplicações financeiras		
Mobiliário Urbano	<b>8.242.202,34</b>	9.403.240,10
Operações Urbanas	<b>137.487,87</b>	130.941,94
	<b>8.379.690,21</b>	9.534.182,04

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

## 7. Contas a receber e outros créditos

		2019	2018
<u>Circulante</u>			
Clientes	(a)	<b>2.492.282,51</b>	2.186.698,31
Aluguéis de imóveis	(b)	<b>168.016,33</b>	145.014,75
Despesas reembolsáveis	(c)	<b>525.078,47</b>	437.709,40
Outros créditos	(d)	<b>125.068,34</b>	529.010,82
		<b>3.310.445,65</b>	3.298.433,28
<u>Não Circulante</u>			
Créditos junto à PMSP	(e)	<b>157.316,90</b>	340.613,31
Outros créditos	(f)	-	281.050,22
Provisão para perda por redução ao valor recuperável de contas a receber	(g)	<b>(157.316,90)</b>	(621.663,53)
		-	-

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em reais)

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

	2019	2018
<b>Não circulante</b>		
Saldo inicial	<b>621.663,53</b>	673.855,71
Adições (g)	-	164.535,05
Reversões (h)	<b>(68.269,17)</b>	(216.727,23)
Baixas (i)	<b>(396.077,46)</b>	-
Saldo final	<b>157.316,90</b>	621.663,53

- (a) Créditos com a PMSP oriundos de serviços prestados de consultoria, assessoramento e gerenciamento de Operações Urbanas;
- (b) Aluguéis a receber de propriedades para investimentos alugadas à PMSP;
- (c) Créditos referentes às despesas da controladora contratadas pela Empresa por força de obrigação legal ou contratual;
- (d) Refere-se ao acordo extrajudicial firmado com empresas públicas municipais para quitação dos créditos oriundos da desistência do parcelamento de dívidas previdenciárias, consolidado pela PMSP;
- (e) Créditos referentes aos serviços prestados à PMSP, vencidos de longa data, com processo administrativo de pagamento em andamento;
- (f) Créditos de IPTU referentes aos exercícios de 2010 e 2011 de imóveis ocupados por terceiros que estão sendo cobrados judicialmente;
- (g) Provisão para redução ao valor recuperável dos créditos referentes às despesas reembolsáveis com a controladora;
- (h) Reversão de provisão em virtude do recebimento da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- (i) O total de R\$ 297.975,58 refere-se a baixa de créditos de IPTU com terceiros em virtude do andamento da ação judicial. O total de R\$ 98.101,88 refere-se a glosa de despesas reembolsáveis pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

## 8. Tributos a recuperar

	2019	2018
IRPJ a compensar (a)	<b>755.866,03</b>	517.497,27
COFINS a compensar (a)	<b>1.445,07</b>	-
Contribuição previdenciária (b)	-	151.382,69
	<b>757.311,10</b>	668.879,96

- a) Referem-se aos impostos e contribuições retidos na fonte sobre serviços prestados e sobre rendimentos de aplicações financeiras que serão objeto de compensação futura com tributos devidos.
- b) Foi realizada a baixa contábil da contribuição previdenciária patronal dos servidores cedidos pela PMSP que foram recolhidas em duplicidade IPREM e ao INSS entre junho/2007 e julho/2009 devido a classificação como ativo contingente em virtude da existência incerta do crédito, pois dependerá de resultado favorável na ação nº 11610.009697/2008-88.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em reais)

## 9. Adiantamentos

	2019	2018
Créditos com funcionários	45.318,33	13.118,17
Despesas antecipadas	8.497,05	8.176,26
Crédito com fornecedores	28.297,17	-
	<b>82.112,55</b>	<b>21.294,43</b>

## 10. Valores restituíveis e outros créditos

		2019	2018
Penhoras e depósitos judiciais	(a)	2.235.002,00	2.225.001,21
Acordo extrajudicial	(b)	541.962,85	667.031,17
		<b>2.776.964,85</b>	<b>2.892.032,38</b>

- (a) Referem-se às penhoras e depósitos judiciais requeridos em ações judiciais em andamento. Os créditos são baixados quando retornam à Empresa ou deduzidos do valor a pagar ao reclamante na execução 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

	2019	2018	Efeito no resultado de 2019
Terrenos - "Loteamento Fernão Dias"	74.555.442,13	63.835.633,87	10.719.808,26
Imóveis alugados	21.242.432,08	22.035.737,00	(793.304,92)
Demais propriedades	317.688.024,29	277.965.254,54	39.722.769,75
	<b>413.485.898,50</b>	<b>363.836.625,41</b>	<b>49.649.273,09</b>

- As propriedades foram avaliadas para apurar o valor de mercado em dezembro/2019 pela empresa INSPECT AMBIENTAL LTDA, sendo que foi identificado um acréscimo de R\$49.649.273,09 (R\$ 69.493.689,92 em 2018) reconhecido no resultado;
- São registradas pelo método de custo as propriedades ocupadas por "favelas" tendo em vista que não é possível estimar os custos e prazos para a desocupação dos imóveis por via judicial;
- As propriedades listadas abaixo possuem algum tipo de restrição, mas que não são impedimentos para a realização, pelo valor de mercado, por desapropriação por órgão público.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em reais)

PROPRIEDADES AVALIADAS PELO VALOR DE MERCADO COM RESTRIÇÕES		
ENDEREÇO	VALOR DE AVALIAÇÃO EM 2019	RESTRIÇÕES E NOTAS EXPLICATIVAS
Av. Marquês de São Vicente s/nº, esq Rua James Holland –	6.629.391,05	Cedido com Termo de Permissão de Uso à SMDH
R Cruz das Almas e R Gal. Daltro Filho, Jabaquara	8.583.644,77	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a SME
Rua Barão de Iguape, nº 950 - Liberdade	3.177.382,44	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a SMDH
Rua Alferes Magalhães, 211 - Santana	17.002.856,33	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a SME
Rua Mauá, 36/84 (área A) – Santa Efigênia	9.608.473,93	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a SMADS
Rua Leopoldo de Freitas, 444 - Tatuapé	1.450.985,77	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a Subpref. da Penha
Rua Pinhalzinho, 389 - Tatuapé	862.966,70	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a SMDH
Rua Diogo de Farias, 1.230 - Vila Mariana	6.765.648,92	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a Subpref. da Vila Mariana
Rua Estado de Israel, 565 e fundos – Vila Mariana	8.792.240,15	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a SME
Rua Estado de Israel, 823 – Vila Mariana	8.255.539,61	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a SMDH
Rua Porto Seguro esq. Avenida Cruzeiro do Sul	41.788,09	Ocupado por pilar do metrô de São Paulo
Rua Cristina Thomaz, Rua General Flores e Rua Sérgio Thomaz nº 56 -	22.453.011,81	Ocupado por parque público - em processo de desapropriação pela PMSP
Rua Cristina Tomas, 80 x Av. Pres. Castelo Branco - Bom retiro	19.361.876,84	Ocupado por parque público - em processo de desapropriação pela PMSP
Rua Botucatu, 831 - Vila Mariana	10.163.585,08	Em concessão administrativa de uso por 50 anos para a UNIFESP, nos termos da Lei nº 13.501, de 08 de janeiro de 2003.
Rua do Gasômetro X Rua Maria Domitila - Centro	85.399.919,66	Imóvel cedido e em processo de desapropriação judicial pela Governo do Estado de São Paulo nº 0004824-28.2009.8.26.0053.
Loteamento denominado "Terminal de Cargas Fernão Dias"	74.555.442,13	Imóvel com ação de reintegração de posse e parte dos lotes com ação de desapropriação pela COHAB
Rua Caravelas, 441 - Vila Mariana	46.769.051,43	Ocupado pelo Governo do Estado de São Paulo (Hospital Dante Pazzanese) com ação de reintegração de posse e ação de despejo
Rua Araguaia s/nº - Mooca	3.486.462,45	Ocupado por praça, contudo há estudos em andamento para utilização do Imóvel para compensação de valores com os AFACs
Rua Araguaia, esq Rua Padre Vieira - Mooca	4.015.221,07	Ocupado por praça, contudo há estudos em andamento para utilização do Imóvel para compensação de valores com os AFACs
Rua Azevedo Junior esq Rua da Figueira - Centro	2.834.799,52	Ocupado por praça, contudo há estudos em andamento para utilização do Imóvel para compensação de valores com os AFACs
Rua Manoel Cebrian Ferre s/nº - Vila Mariana	54.126,63	Ocupado por leito de rua, contudo há estudos em andamento para utilização do Imóvel para compensação de valores com os AFACs
<b>TOTAL</b>	<b>350.264.414,38</b>	



Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em reais)

## 11.2 Outros investimentos

		2019	2018
Participação em coligada - SP-Obras	(a)	208.997,40	116.883,03
Participações Incentivadas	(b)	39.736,67	55.217,71
Certidão de Potencial Construtivo	(c)	4.884,81	4.884,81
		<b>253.618,88</b>	<b>176.985,55</b>

- (j) A Empresa participa em 0,89% do patrimônio líquido da empresa pública SP-Obras. Considerando o aumento no valor do patrimônio líquido da investida, em 31/12/2019, a participação da SP Urbanismo foi reduzida em R\$92.114,37;
- (a) 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. Foram realizadas baixas em participações de quatro empresas no montante de R\$15.481,04 por falência ou reestruturação das empresas que resultaram na supressão da participação;
- (b) Certidão de potencial construtivo recebida em contrapartida a doação do terreno situado na Rua Pasquale Gallupi. A certidão está registrada pelo custo histórico do terreno, pois só é possível estimar o valor de realização quando for vinculada há uma região específica.

## 12. Imobilizado

				2019	2018
Descrição	Vida útil em anos	Custo ou avaliação	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Imóveis em uso	24	7.905.499,99	(3.483.059,27)	4.422.440,72	4.739.082,44
Benfeitorias em imóveis	20	1.746.769,80	(339.596,88)	1.407.172,92	1.494.511,32
Imobilizado em andamento	-	445.200,00	-	445.200,00	-
Móveis e Utensílios	10	469.718,44	(428.162,06)	41.556,38	105.835,27
Equipamentos de Informática	05	1.100.367,79	(983.117,62)	117.250,17	195.777,15
Máquinas e equipamentos	10	301.500,00	(253.762,50)	47.737,50	77.887,50
Instalações e aparelhos técnicos		-	-	-	336,00
		11.969.056,02	(5.487.698,33)	6.481.357,69	6.613.429,68

### Composição do saldo

	2019	2018
Saldo inicial	6.613.429,68	7.197.894,37
Adições	445.200,00	3.200,00
Depreciação	(577.019,99)	(587.664,89)
Baixas de bens móveis	(103.692,55)	(318,08)
Baixas de depreciação	103.440,55	318,28
Saldo final	6.481.357,69	6.613.429,68

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em reais)

- (a) Revisão de vida útil  
Os métodos de depreciação, vidas úteis e valores residuais estimados foram revisados e foi identificada a necessidade de alteração quanto às taxas de depreciação do grupo móveis e utensílios;
- (b) Baixas de bens móveis  
Foram baixados e descartados os bens móveis considerados como sucateados e inservíveis;
- (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 31/12/2019 é composto por:

	Custo	Depreciação Acumulada	Valor Contábil
Imobilizado – Imóveis	9.652.269,79	(3.822.656,15)	5.829.613,64
Imobilizado – Bens móveis	2.316.786,23	(1.665.042,18)	651.744,05
<b>Total</b>	<b>11.969.056,02</b>	<b>(5.487.698,33)</b>	<b>6.481.357,69</b>

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	15.520.881,33
(-) Saldo Contábil	(5.829.613,64)
Base de cálculo para tributos	9.691.267,69
Custos da Venda	
(-) IR sobre resultado na venda	(2.422.816,92)
(-) CSL sobre resultado na realização	(872.214,09)
(+) Compensação com prejuízos fiscais	726.845,08
(+) Compensação de base negativa	261.664,23
Custos líquidos da venda	(2.306.521,71)
Valor de avaliação do imóvel	15.520.881,33
(-) Custos da Venda	(2.306.521,71)
<b>Resultado Líquido de Realização</b>	<b>13.214.359,62</b>

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em reais)

Considerando o valor recuperável líquido do imóvel integrante da UGC (R\$ 13.214.359,62 em 2019) é superior ao valor contábil de todos os ativos em conjunto da mesma UGC (R\$ 6.481.357,69 em 2019) não há necessidade de constituição de provisão para perda ao valor recuperável dos ativos imobilizados.

### 13. Intangível

	Vida útil em anos	2019	2018
Custo		<b>818.548,50</b>	1.298.732,80
Amortizações	01-05	<b>(818.548,50)</b>	(1.298.230,52)
		-	502,28
<u>Composição do saldo</u>			
Saldo inicial		<b>502,28</b>	11.420,29
Amortizações		<b>(502,28)</b>	(10.918,01)
Saldo final		-	502,28

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, na revisão de 2019 foi identificada a necessidade de baixa de alguns ativos por obsolescência ou falta de uso, de longa data, mas não foram identificada a necessidade de constituição de provisão para redução ao valor de recuperável dos ativos intangíveis remanescentes;

(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

	2019	2018
Fornecedores	<b>1.481.513,34</b>	2.884.234,67
Fornecedores com acordos a pagar	-	249.200,80
	<b>1.481.513,34</b>	3.133.435,47

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em reais)

## 15. Obrigações fiscais

	2019	2018
Tributos retidos de terceiros	198.424,47	157.507,01
Tributos sobre o faturamento	1.949.875,84	416.717,91
	<b>2.148.300,31</b>	<b>574.224,92</b>

## 16. Obrigações trabalhistas

	2019	2018
Salários, encargos e outras obrigações	1.455.346,10	1.399.350,40
Provisão para férias de Empregados	2.353.795,54	2.523.214,24
Provisão para recesso de Diretoria	169.246,67	121.796,67
	<b>3.978.388,31</b>	<b>4.044.361,31</b>

## 17. Acordos a pagar

		2019	2018
Acordos extrajudiciais	(a)	-	50.615,52
Acordo PPI - IPTU	(b)	1.925.994,81	2.907.357,76
		<b>1.925.994,81</b>	<b>2.957.973,28</b>
Circulante		<b>1.155.596,88</b>	<b>1.140.874,68</b>
Não circulante		<b>770.397,93</b>	<b>1.817.098,60</b>

- (a) Refere-se ao acordo extrajudicial firmado com empresas públicas municipais para quitação dos créditos oriundos da 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 para quitação em 120 parcelas da dívida de IPTU de diversos imóveis referentes aos exercícios de 2005 a 2009.

## 18. Outras obrigações

		2019	2018
Cauções de Terceiros	(a)	100.761,05	96.948,34
Créditos de Operações Urbanas	(b)	137.487,87	130.941,94
Receita antecipada	(c)	11.264.215,37	-
Outras Obrigações	(d)	-	7.213,89
		<b>11.502.464,29</b>	<b>235.104,17</b>
Circulante		<b>11.502.464,29</b>	<b>227.890,28</b>
Não circulante		<b>-</b>	<b>7.213,89</b>

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em reais)

- (a) Depósitos de terceiros realizados em garantia, exigidos em instrumentos contratuais relativos ao fornecimento de serviços;
- (b) Referem-se aos recursos da Operação Urbana Centro que estão na posse da Empresa em cumprimento à legislação municipal. São registrados de forma segregada dos recursos próprios da Empresa para identificação dos valores que a Empresa teria que devolver à PMSP (titular dos recursos) na data do balanço.
- (c) Referente ao levantamento de 80% do total depositado em juízo referente a desapropriação de terrenos no denominado "Terminal Fernão Dias". Registrado como receita antecipada tendo em vista que não foi realizada a transferência dos riscos e benefícios dos terrenos e nem foi dada a imissão na posse;
- (d) Refere-se ao depósito realizado em processo judicial.

## 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 4.6. 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

		2019	2018
Ações trabalhistas	(a)	6.184.060,09	5.293.245,96
Ações cíveis e civis públicas	(b)	44.006.872,57	6.489.975,02
		<b>50.190.932,66</b>	<b>11.783.220,98</b>
Circulante		<b>50.190.932,66</b>	9.038.006,61
Não circulante		-	2.745.214,37

- (a) Ações trabalhistas - oriundas, em sua maioria, dos pedidos de empregados e de terceirizados, esses 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 penhoras, que totalizam o montante de R\$ 1.695.759,59 (R\$ 1.685.758,80 em 2018). Esses valores são registrados no ativo e baixados quando retornam à Empresa ou quando são deduzidos do valor a pagar ao reclamante na liquidação da sentença;



Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em reais)

## 19.1 Ações classificadas com perda provável - continuação

- (b) Ações cíveis - oriundas, em sua maioria, de pedidos de indenização por danos decorrentes de execução de obras e descumprimento de obrigações contratuais;  
Ações civis públicas - referem-se às ações movidas pelo Ministério Público para ressarcimento dos valores "recebidos irregularmente". Para essas ações não há previsão de saída de caixa, pois no caso de condenação a Empresa ou a Controladora poderão ser ressarcidas de possíveis danos. A única ação com previsão de perda provável, movida pelo Ministério Público do Trabalho, refere-se à imputação de multa pela utilização de mão de obra de ocupantes de cargos em comissão para realização de funções exclusivas de ocupantes em cargos efetivos (concursados) está provisionada no montante de R\$ 1.537.926,03 (R\$1.354.514,11 em 2018).

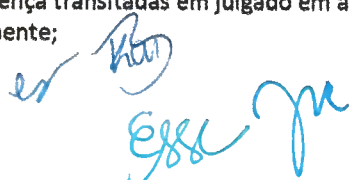
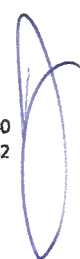
### Movimentação de provisões judiciais no exercício – todas:

Saldo inicial		<b>11.783.220,98</b>	12.674.655,59
Adições	(a)	<b>38.957.204,46</b>	2.615.239,95
Baixas e reversões	(b)	<b>(549.492,78)</b>	(3.506.674,56)
Saldo final		<b>50.190.932,66</b>	11.783.220,98

### Movimentação de provisões judiciais no exercício – por categoria:

	Cíveis e Cíveis			Cíveis e Cíveis			
	Trabalhistas	Públicas		Trabalhistas	Públicas		
Composição do saldo		2019	Total		2018	Total	
Saldo inicial		5.293.245,96	6.489.975,02	11.783.220,98	3.159.982,58	9.514.673,01	12.674.655,59
Adições	(a)	890.814,13	38.066.390,33	38.957.204,46	2.133.263,38	481.976,57	2.615.239,95
Reversões	(b)	-	(549.492,78)	(549.492,78)	-	(3.506.674,55)	(3.506.674,55)
Saldo final		6.184.060,09	44.006.872,57	50.190.932,66	5.293.245,96	6.489.975,03	11.783.220,98

- (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) As reversões são oriundas de sentença transitadas em julgado em ações cíveis cujo valor de condenação foi inferior ao provisionado anteriormente;

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em reais)

#### Previsão de desembolso no curto prazo

	Trabalhistas	Cíveis	Civil Pública	Total
4º trimestre - 2019	6.184.060,09	42.468.946,53	1.537.926,03	50.190.932,65

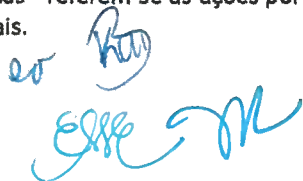
O cronograma de desembolso foi estimado pela Gerência Jurídica considerando as sentenças judiciais desfavoráveis à Empresa. Contudo, tendo em vista as variáveis que estão sujeitas às ações judiciais, principalmente, em relação ao andamento dos processos constitui tarefa com alto grau de incerteza precisar 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.

#### 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:

		2019	2018
Ações trabalhistas	(a)	2.580.049,46	54.393,50
Ações cíveis e civis públicas	(b)	2.922.873,28	5.163.291,35
		<b>5.502.922,74</b>	<b>5.217.684,85</b>
Circulante		-	1.063.703,03
Não circulante		<b>5.502.922,74</b>	<b>4.153.981,81</b>

- (a) Ações trabalhistas - oriundas dos pedidos de ex-empregados comissionados, demitidos sem justa causa, e de terceirizados, esses em decorrência da responsabilidade subsidiária, para o pagamento de verbas rescisórias;
- (b) Ações cíveis - referem-se às ações indenizatórias por danos morais, decorrentes de descumprimento de obrigações contratuais e desapropriação de imóveis.
- Ações civis públicas - referem-se às ações por improbidade administrativa de empregados e ex-empregado e danos ambientais.




Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em reais)

### 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\$ 68.909.888,63 (R\$ 48.514.573,96 em 2018) e no longo prazo R\$ 1.381.395,23 (R\$ 17.059.213,05 em 2018). As ações judiciais classificadas com ganho possível totalizam o montante de R\$ 5.974.393,12 em 2019 (R\$ 9.328.564,49 em 2018). O acréscimo no valor estimado ocorreu exclusivamente pela atualização monetária.

Tendo em vista as incertezas inerentes quanto ao recebimento desses recursos, principalmente em função do andamento dos processos, a Empresa optou pela contabilização da receita oriunda dessas ações no momento do seu recebimento.

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

		2019	2018	Efeito no resultado de 2019
Provisão p/ IR e CSL sobre propriedades para investimento	(a)	135.060.596,37	118.179.843,52	16.880.752,85
Provisão p/ IR e CSL sobre os imóveis avaliados pelo custo atribuído ao imobilizado	(b)	1.470.597,61	1.578.255,73	(107.658,12)
Compensação com prejuízos fiscais de diferenças temporárias	(c)	(40.959.358,21)	(35.927.429,76)	(5.031.928,45)
		<b>95.571.835,77</b>	<b>83.830.669,49</b>	<b>11.741.166,28</b>

- (a) Tributos diferidos (IR - 25% e CSLL - 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 (IR - 25% e CSLL - 9%) apurados sobre a diferença do custo atribuído em 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.



Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em reais)

## 21. Capital Social

	2019	2018
Capital social	<b>245.663.027,00</b>	245.663.027,00

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

O capital social autorizado é composto por 245.663.027 cotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00, totalmente integralizados.

## 22. Adiantamento para Futuro Aumento de Capital

	2019	2018
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	50.549.734,18

Referem-se aos valores recebidos da Controladora entre 2014 e 2018 a título de adiantamento para futuro aumento de capital. Em 2019 a Diretoria Executiva e os Conselhos Fiscal e de Administração deliberam quanto a devolução à PMSP do valor recebido em imóveis de propriedade da Empresa que já estão na posse da PMSP. Considerando a decisão dos dirigentes da Empresa o saldo de AFAC foi reclassificado do patrimônio líquido para o passivo não circulante devido tempo estimado para as tratativas administrativas quanto à desapropriação dos imóveis em referência.

## 23. Ajuste de avaliação patrimonial

	2019	2018
Custo atribuído aos bens imóveis	<b>7.808.345,55</b>	7.808.345,55
Depreciação acumulada sobre custo atribuído	<b>(3.483.059,27)</b>	(3.166.417,55)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	<b>(1.470.597,61)</b>	(1.578.255,73)
	<b>2.854.688,67</b>	3.063.672,27

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em reais)

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. Informações sobre os imóveis estão descritas na nota 19 – Ativo Imobilizado.

## 24. Prejuízos acumulados

	2019	2018
Prejuízos acumulados	(18.202.234,25)	(16.786.688,64)

As variações em prejuízos acumulados são referentes ao reconhecimento do resultado do exercício no total de R\$1.624.529,31 e as reversões de depreciação no montante de R\$316.641,71 e previsão para IR e CSLL diferidos no total de R\$ 107.658,12, sobre os imóveis utilizados na operação da empresa, avaliados pelo custo atribuído.

## 25. 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.

ORIGEM DAS RECEITAS DE SERVIÇOS EM 2019	
CONTRATO	OBJETO
02/2018/SMUL	Prestação de serviços de Consultoria e Assessoria técnica especializada para suporte no desenvolvimento das ações da SMUL
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 calçadas 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
02/2019/SMDU	Prestação de serviços de Consultoria e Assessoria técnica especializada para suporte no desenvolvimento das ações da SMDU
16/2019/SMDU	Contratação de empresa para Desenvolvimento de Projeto de Intervenção, conforme Plano de Aplicação Anual 2019/202 e na revisão do plano aprovado em 09/01/2019, nos termos do art. 339 da Lei Municipal nº 16.050/2014.



Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em reais)

## 25.1 Composição da receita operacional

	2019	2018
<b>Taxa de administração das operações urbanas</b>		
Operação Urbana Água Espreada	2.595.348,09	4.907.454,62
Operação Urbana Faria Lima	463.749,45	1.281.416,61
Operação Urbana Centro	164.403,67	717.428,56
	<b>3.223.501,21</b>	<b>6.906.299,79</b>
<b>Certificado de Potencial Construtivo</b>		
Taxa sobre distribuição	16.368.930,00	-
Multa por desvinculação	6.691.942,21	335.669,76
	<b>23.060.872,21</b>	<b>335.669,76</b>
<b>Serviços de consultoria e arquitetura</b>		
Contrato 01/2017	-	1.157.146,24
Contrato 03/2017	-	1.246.435,01
Contrato 02/2018	3.321.874,64	3.732.310,68
Contrato 04/2018	-	6.501.576,24
Contrato 07/2018	569.181,68	769.623,61
Contrato 08/2018	387.159,73	66.181,13
Contrato 02/2019	5.737.084,58	-
Contrato 16/2019	2.431.993,67	-
	<b>12.447.294,30</b>	<b>13.473.272,91</b>
<b>Receita operacional bruta</b>	<b>38.731.667,73</b>	<b>20.715.242,46</b>
Impostos sobre serviços	(3.582.679,28)	(1.916.159,91)
Abatimentos	-	(39.623,72)
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>35.148.988,45</b>	<b>18.759.458,83</b>

## 26. Custos, despesas gerais e administrativas

### 26.1 Custos dos serviços prestados

	2019	2018
<b>Pessoal</b>	<b>22.159.653,23</b>	<b>18.246.382,45</b>
<b>Serviços de terceiros</b>	<b>431.521,03</b>	<b>440.952,85</b>
<b>Condomínios e depreciações</b>	<b>930.297,00</b>	<b>977.755,52</b>
<b>Despesas Gerais</b>	<b>162.613,25</b>	<b>224.013,24</b>
	<b>23.693.137,73</b>	<b>19.889.104,06</b>

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em reais)

## 26.2 Despesas gerais e administrativas

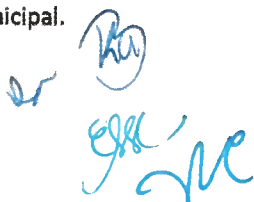
	2019	2018
Pessoal	12.312.518,45	11.523.702,85
Serviços de terceiros	1.124.580,72	1.151.877,40
Condomínios e depreciações	516.898,83	617.512,22
Despesas Gerais	95.382,66	141.478,02
Impostos e taxas	190.673,02	188.912,46
Outras	1.104.510,97	909.151,56
	<b>15.344.564,65</b>	<b>14.532.634,51</b>

## 27. Receita de aluguel com propriedade de Investimento

A Entidade considerou como arrendamento operacional as locações 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.

		2019	2018
Imóveis	(a)	1.806.159,34	1.517.549,72
Estacionamento	(b)	237.304,89	316.406,52
		<b>2.043.464,23</b>	<b>1.833.956,24</b>

- (a) Os contratos de locação vigentes em 2019 estão elencados no quadro abaixo. Foi gerada receita de locação, de curta duração, com o terraço do Edifício Martinelli no valor de R\$ 122.287,07 em 2019. 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.



Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em reais)

## 27. Receita de aluguel com propriedade de investimento - continuação

### Contratos de locação vigentes em 2019

Arrendatário	Objeto	Valor Mensal	Início / Aditamento	Vigência	Recebimentos previstos em 2020*
CET	Subpermissão de uso do Estacionamento Mercado Municipal	26.367,21	01/09/2019	12 meses	-
SMDU	Locação do 17º e 18º andares do Edifício Martinelli	100.190,71	11/07/2019	12 meses	1.202.288,52
SEHAB	Locação dos conjuntos 91A e 91B do Edifício Martinelli*	19.123,41	07/11/2017	36 meses	236.365,56
SMSUB	Locação dos conjuntos 101, parte do 103 e 104 do 10º andar do Edifício Martinelli*	22.335,00	24/01/2019	12 meses	278.830,14

Relativamente à análise de recebimentos previstos para 2020 foram considerados:

- Fluxo para os doze meses do ano considerando as cláusulas de renovação automática;
- SMSUB - valor mensal ajustado a partir de janeiro/2020 no valor de R\$ 23.317,74;
- SEHAB - valor mensal ajustado a partir de novembro/2019 no valor de R\$ 19.697,13;
- CET - o pagamento da locação está paralisado desde setembro/2019 devido à falta de assinatura do aditamento do contrato.

## 28. Outras receitas e despesas operacionais

		2019	2018
Dividendos	(a)	69.091,33	1.899,13
Recuperação de despesa de exercício anterior	(b)	278.214,97	27.538,81
Indenizações judiciais	(c)	786.301,44	-
Outras receitas	(d)	2.835,64	47.689,78
Despesas de períodos anteriores	(e)	(687.839,31)	-
Despesas com ações judiciais	(f)	(32.167,56)	(101.550,09)
Perda incorrida com clientes	(g)	(116.551,54)	-
Outras despesas	(h)	(289.868,75)	(7.109,04)
		<b>10.016,22</b>	<b>(31.531,41)</b>

- (a) Rendimentos de investimentos em empresas incentivadas, Nota 11.2 – Outros investimentos;
- (b) Em sua maioria baixa da obrigação com fornecedores em virtude da prescrição legal;
- (c) Indenização judicial oriunda de processo judicial de 1997 acerca de desapropriação realizada pela Departamento de Estrada e Rodagem - DER;
- (d) Multas contratuais, descontos obtidos, receita com empréstimo consignado sobre folha de pagamento, entre as mais relevantes;
- (e) Tributos de períodos anteriores em virtude falha de apuração no sistema Escrituração Fiscal Digital – ECF referente ao exercício de 2016;
- (f) Despesas com custas judiciais;
- (g) Baixas por glosa de despesas reembolsáveis pela SMDU e outras baixas em virtude de sentença judicial desfavorável à empresa;

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em reais)

- (h) Baixa de créditos de IPTU de 2010 e 2011 referente aos imóveis que estavam ocupados por terceiros, classificados como ativos contingentes, em virtude da existência incerta do crédito considerando o andamento da ação judicial;

## 29. Resultado financeiro

	2019	2018
<b>Receitas financeiras</b>		
Rendimentos de aplicações financeiras	426.729,74	692.764,78
Atualizações monetárias ativas	68.169,52	70.110,54
	<b>494.899,26</b>	<b>762.875,32</b>
<b>Despesas financeiras</b>		
Atualizações monetárias passivas	(149.012,74)	(215.352,20)
Juros e multas moratórias	(138.442,99)	(17.765,32)
Tributos sobre rendimentos financeiros	(37.523,29)	(50.843,70)
Outras despesas financeiras	(339,16)	(476,30)
	<b>(325.318,18)</b>	<b>(284.437,52)</b>
	<b>169.581,08</b>	<b>478.437,80</b>

## 30. Outras receitas e despesas

	2019	2018
Receita com realização de ativos	(a) -	3.931.714,51
Valor contábil dos bens realizados	(b) (15.481,04)	(1.979.163,21)
Valorização das propriedades para investimento	(c) 49.649.273,09	69.493.689,92
Perda com bens móveis e investimentos	(d) (15.733,04)	-
	<b>49.633.540,05</b>	<b>71.446.241,22</b>

- (a) 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 1011540-39.2019.8.26.0053 - 14ª VFP/SP;  
(b) Baixa de valor contábil do imóvel descrito no item "a";  
(c) Resultado com a avaliação realizada pela Empresa INSPECT AMBIENTAL LTDA para levantamento do valor de mercado das propriedades para investimento em dezembro/2019;  
(d) Baixa de participações em empresas incentivadas no montante de R\$ 15.481,04 por falência ou reestruturação das empresas que resultaram na supressão da participação o restante refere-se à baixa contábil de bem sucateados.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em reais)

### 31. Partes relacionadas

#### 31.1 Remuneração do pessoal-chave da Administração

	2019	2018
Diretores	1.354.900,03	1.122.116,67
Conselheiros	740.300,00	639.000,00
	<b>2.095.200,03</b>	<b>1.761.116,67</b>

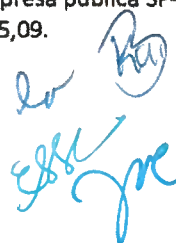
#### 31.2 Saldos com a Controladora

	2019	2018
<b>Contas a receber</b>		
<u>Circulante</u>		
Clientes	2.492.282,51	2.186.698,31
Aluguéis de imóveis	168.016,33	145.014,75
Despesas reembolsáveis	525.078,47	437.709,40
	<b>3.185.377,31</b>	<b>2.769.422,46</b>
<u>Não Circulante</u>		
Serviços a receber	157.316,90	340.613,31
Provisão para perda por redução ao valor recuperável de contas a receber	(157.316,90)	(340.613,31)
	<b>-</b>	<b>-</b>

#### 31.3 Equivalência Patrimonial

	2019	2018	Efeito no resultado de 2019
Participação em coligada - SP Obras	208.997,40	116.883,03	92.114,37

A Empresa participa em 0,89% sobre o patrimônio líquido da empresa pública SP-Obras. O patrimônio líquido da investida, em 31/12/2019, totalizou o montante de R\$ 23.482.855,09.





## 32. BENEFÍCIOS

### 32.1 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\$ 858.854,65 em 2019 e R\$ 857.974,12 em 2018).

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\$ 889.835,54 em 2019 e R\$ 833.097,72 em 2018).

Assistência Médica e Odontológica –reembolso total ou parcial do plano de saúde de acordo com a faixa salarial do Empregado. (R\$ 1.744.634,88 em 2019 e R\$ 1.566.932,32 em 2018).

Biênio – 2% (dois por cento) sobre o salário vigente do mês do aniversário de empresa. (R\$ 210.585,89 em 2019 e R\$ 202.316,03 em 2018).

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 e nove) dias que estiverem matriculados em creches, escolas ou instituições similares. (R\$ 95.808,00 em 2019 e R\$ 121.158,00 em 2018).

Auxílio Filho Excepcional – 3 (três) salários mínimos ao empregado que tem filho excepcional desde que suportado por relatório médico. (R\$ 71.856,00 em 2019 e R\$ 68.688,00 em 2018).

Auxílio Pós-Natalício – 1 (um) salário mínimo por dependente de 0 (zero) a 6 (seis) meses de idade. (R\$ 4.770,00 em 2019).

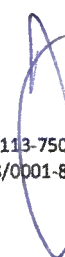
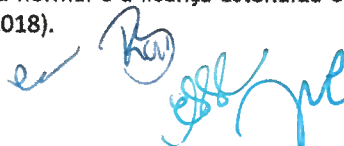
Auxílio Educação – Custeio de parte ou todo de cursos de graduação, extensão universitária, pós graduação *latu-sensu* (especialização) e *stricto-sensu* (mestrado e doutorado), para empregados com no mínimo, 2 (dois) na empresa. (R\$ 37.003,60 em 2019 e R\$ 47.015,18 em 2018).

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\$ 7.565,09 em 2019 e R\$ 16.634,00 em 2018).

Seguro de Vida e Acidentes Pessoais –para os empregados que optarem expressamente pelo benefício e contribuir com 20% da taxa cobrada pela seguradora. (R\$ 70.910,66 em 2019 e R\$ 91.363,27 em 2018).

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\$ 12.140,43 em 2019 e R\$ 9.016,04 em 2018).

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\$ 4.580,00 em 2019 e R\$ 8.540,25 em 2018).



Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em reais)

**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 equivalentes ao seu último salário, sem prejuízo dos benefícios já praticados. (R\$ 385.037,48 em 2019).

**Ajuda de Custo transporte Intermunicipal** – aos empregados que residirem fora da região metropolitana da grande São Paulo e utilizarem ônibus fretado ou de linha regular para deslocamento residência-trabalho e vice-versa, será pago o valor que exceder aos 6% (seis por cento) do salário base. (R\$ 6.082,55 em 2019 e R\$ 7.900,78 em 2018).

**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\$ 88.722,72 em 2019 e R\$ 69.134,74 em 2018).

**Adiantamento do 13º salário** – será pago 50% (cinquenta por cento) do décimo terceiro salário ao empregado que gozar férias nos meses de janeiro a outubro, desde que solicitado pelo empregado.

**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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em reais)

## 32.2 Benefícios ao pessoal chave da administração

Os Diretores além de remuneração mensal fazem jus a:

- Bonificação anual de 2,5 (dois e meio) salários (R\$ 210.625,00 em 2019 e R\$ 187.500,00 em 2018);
- Recesso remunerado de 30 dias, contínuos ou não, a cada 12 (doze) meses trabalhados (R\$ 92.800,00 em 2019 e R\$ 66.366,67 em 2018);
- Reembolso de assistência médica conforme previsto na tabela integrante do Acordo Coletivo vigente a partir de 01/05/2019.

## 33. Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros

### 33.1 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 2019, 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:

	2019
<u>Circulante</u>	
Caixa e equivalentes de caixa	12.137.245,66
Contas a receber de clientes	2.492.282,51
Outras contas a receber	900.834,96
	<u>15.530.363,13</u>
<u>Não circulante</u>	
Contas a receber de clientes	157.316,90
Outras contas a e receber	544.386,30
	<u>701.703,20</u>
<b>Total</b>	<u><u>16.232.066,33</u></u>

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em reais)

Análise de vencimento (Aging List)

A vencer em até 90 dias	14.891.191,41
A vencer entre 91 e 180 dias	31.406,90
A vencer entre 181 a 270 dias	31.406,90
A vencer entre 271 e 360 dias	31.406,90
A vencer a partir de 361 dias	544.386,30
Vencidos	702.267,91
	<u>16.232.066,32</u>

- Os acordos a receber foram atualizados considerando a previsão contratual e TJLP estimada em 0,44% ao mês;
- Não foram consideradas as aplicações financeiras de terceiros no valor de R\$ 8.379.690,21 (nota 6.1).

**Perdas por redução no valor recuperável de contas a receber**

A Entidade avalia a necessidade da provisão de perdas com créditos esperadas através de análise individual do crédito. Em 2019 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 "Provisão para perda por redução ao valor recuperável de contas a receber" é apresentada na demonstração do resultado como despesa, pela constituição, ou como reversão, por ocasião da baixa ou recuperação dos créditos. 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:

	2019
Contas a receber de clientes	<u>157.316,90</u>
Vencidos	
Acima de 360 dias	<u>157.316,90</u>

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

	2019
Saldo inicial	<u>621.663,53</u>
Baixas	<u>(396.077,46)</u>
Saldo final	<u>157.316,90</u>

A provisão para perdas representa 3,85% do total dos créditos expostos a risco. Do total das baixas o montante de R\$ 297.975,58 refere-se à baixa de créditos de IPTU de 2010 e 2011 referente aos imóveis que estavam ocupados por terceiros, classificados como ativos contingentes, em virtude da existência incerta do crédito considerando pelo andamento da ação judicial e o total de R\$ 98.101,88 refere-se a glosa de despesas reembolsáveis pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.



Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em reais)

### **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.

#### **(a) Risco de taxa de juros**

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

#### **(ii) Risco de taxa de câmbio**

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

#### **(iii) Risco operacional**

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

### **Risco de liquidez**

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

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

	taxa média de juros	Vencidos	Até 90 dias	91 a 180 dias	181 a 270 dias	271 a 360 dias	Acima de 361 dias
Cientes		-	2.492.282,51	-	-	-	-
Outras contas a receber	0,45%	784.380,46	179.550,68	31.406,90	31.406,90	31.406,90	544.386,30
Fornecedores		(498.229,83)	(908.979,42)	-	-	-	-
Obrigações trabalhistas		-	(434.797,21)	(212.620,07)	(328.621,57)	(203.356,16)	(1.174.400,52)
Outras contas a pagar	0,37%	-	(291.027,73)	(293.508,63)	(297.880,34)	(297.718,96)	(2.146.309,16)
		286.150,63	1.037.028,84	(475.461,12)	(594.718,46)	(472.744,93)	(1.448.507,92)

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em reais)

- Não foram considerados passivos que serão quitados com os recursos vinculados do Mobiliário Urbano;
- Do total a pagar aos fornecedores o montante de R\$ 498.229,83 estava vencido em 31 de dezembro de 2019, 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 trabalhistas compreendem a previsão de férias com base nas saídas dos últimos dois anos
- 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 0,45% ao mês;
- Os acordos a pagar foram atualizados considerando previsão contratual e projeção de taxa SELIC de 4,5% a.a (0,37% a.m.);

Apresentamos abaixo o quadro abaixo contendo as contratuais e legais, considerando os saldos na data do balanço, atualizados quando aplicável, que poderão afetar as movimentações de caixa.

	taxa média de juros	Vencidos	Até 90 dias	91 a 180 dias	181 a 270	271 a 360 dias	Acima de 361 dias
Caixa e equivalentes		-	12.137.245,66	-	-	-	-
Clientes		-	2.492.282,51	-	-	-	-
Outras contas a receber	0,45%	784.380,46	179.550,68	31.406,90	31.406,90	31.406,90	544.386,30
Fornecedores		(498.229,83)	(908.979,42)	-	-	-	-
Obrigações fiscais		-	(3.496.190,33)	-	-	-	-
Obrigações trabalhistas		-	(434.797,21)	(212.620,07)	(328.621,57)	(203.356,16)	(1.174.400,52)
Outras contas a pagar	0,37%	-	(291.027,73)	(294.247,94)	(297.503,80)	(300.795,67)	(818.493,70)
		286.150,63	9.678.084,17	(475.461,12)	(594.718,46)	(472.744,93)	(1.448.507,92)

A liquidez da Empresa depende, principalmente, do caixa gerado pelas atividades operacionais. Estão previstos na Lei Orçamentária Anual 2020 da Prefeitura de São Paulo o total de R\$ 29 milhões como receita operacional. A Administração espera que tais entradas de recursos sejam suficientes para honrar os compromissos assumidos.

### 33.2 Gestão de capital

Os indicadores de capital circulante, excluindo os recursos e obrigações de terceiros em nome da Empresa, em 31 de dezembro de 2019, estão abaixo apresentados:

	2019	2018
Ativo circulante (exceto recursos de terceiros)	16.287.114,96	5.994.977,19
Passivo circulante (exceto obrigações de terceiros)	(62.077.934,82)	(17.739.989,60)
Capital circulante líquido	(45.790.819,86)	(11.745.012,41)
Índice de liquidez corrente	0,26	0,34

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em reais)

Do total de R\$ 62.077.934,82 registrado no passivo circulante o montante de R\$ 50.190.932,66 refere-se a provisão para ações judiciais, cujo cronograma de desembolso foi estimado pela Gerência Jurídica. Contudo, considerando 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. Além disso, a Empresa poderá receber recursos da Controladora para quitação de possíveis execuções.

O montante de R\$11.264.215,37 refere-se a receita antecipada oriunda do levantamento de 80% do depósito judicial sobre o valor estimado de desapropriação de terrenos no "Terminal Fernão Dias". O valor foi registrado no passivo circulante considerando que não foi realizada a transferência dos riscos e benefícios dos terrenos e nem foi dada a imissão na posse do imóvel até a dada de autorização para emissão das Demonstrações Financeiras, no entanto, na ocasião da baixa do passivo circulante não serão requeridos recursos financeiros a contrapartida será realizada nos respectivos imóveis.

O desequilíbrio entre o ativo e passivo circulante que a Entidade apresenta na data do fechamento do balanço ocasionada, principalmente, pelo aumento do passivo circulante que foi elevado de forma significativa em razão da reclassificação para o curto prazo das provisões judiciais, no entanto, considerando que depende de decisão judicial para o realização de execução dos processos é possível que as tais saídas de caixa não sejam requeridas, em parte ou no todo, em até um ano.

A Administração ensejou esforços quanto à otimização das atividades operacionais, principalmente, quanto à distribuição de CEPAC no âmbito da operação Urbana Faria Lima. Os recursos foram suficientes para honrar os compromissos assumidos e melhorar a liquidez do caixa da Empresa.

	2019	2018
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades operacionais	<b>10.576.076,14</b>	(6.802.684,95)
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de investimento	<b>(445.200,00)</b>	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	<b>10.130.876,14</b>	(1.374.170,44)

### 33.3 Análise de sensibilidade de taxa de juros

Em 31 de dezembro de 2019, 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	12.137.246	Baixa Selic	3,75	455.147	3,50	424.804	3,25	394.460
Acordos a pagar	1.925.995	Alta Selic	3,75	72.225	4,25	81.855	4,75	91.485

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em reais)

### 33.4 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	
	2019	2018
Caixa e equivalentes de caixa	12.137.245,66	2.006.369,52
Aplicações financeiras de terceiros	8.379.690,21	9.534.182,04
Clientes e outras a receber	6.926.834,15	6.880.640,05
Fornecedores e outras contas a pagar	17.058.272,75	6.900.737,84

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial se equivalem aos seus respectivos valores justos tendo em vista que não estão sujeitos às 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;

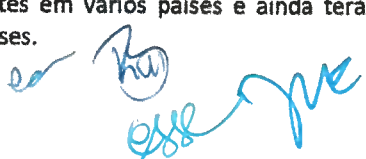
- Clientes e outras contas a receber – São classificados como ativos financeiros e decorrem, principalmente, das operações da Entidade, sendo mensurados pelo custo amortizado e estão registrados pelo seu valor original deduzido de provisão para perda ao valor recuperável e ajuste a valor presente, quando 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 pagar – São classificados como passivos financeiros e mensurados do custo amortizado de acordo com as condições contratuais. Os valores justos destes passivos são similares aos seus valores contábeis, por se tratar de instrumentos financeiros com taxas que se equivalem às taxas de mercado e por possuírem características específicas definidas em instrumentos contratuais.

### 34. EVENTOS SUBSEQUENTES – COVID-19

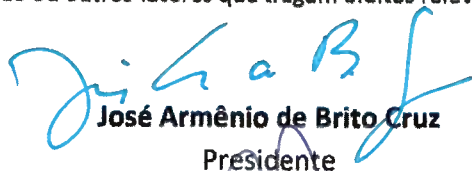
Em dezembro de 2019, um novo agente de coronavírus ("COVID-19") foi relatada em Wuhan, China. A Organização Mundial da Saúde declarou COVID-19 como uma "Emergência em Saúde Pública de Interesse Internacional.

A Empresa está monitorando de perto o impacto potencial do COVID-19 em seus resultados de 2020 e sua principal prioridade continua sendo a saúde e a segurança de seus colaboradores e clientes. Além disso, a Empresa esclarece que, no momento, há grande incerteza sobre os efeitos do COVID-19 na economia local e global, inclusive em relação ao tempo necessário para conter o avanço da contaminação que tem alcançado escalas relevantes em vários países e ainda terá o pico de contaminação no Brasil ocorrendo nas próximas semanas ou meses.

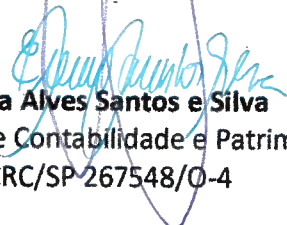


Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em reais)

Por isso, ainda não é possível passar uma expressão exata dos eventuais impactos para a continuidade dos negócios da Empresa e/ou para estimativas contábeis. No entanto, a Administração da Empresa não exclui a possibilidade de que em um cenário de avanço da contaminação, especialmente no Brasil, poderão ser verificados efeitos adversos nos negócios e seguirá atenta e diligente a toda e qualquer informação ou evento relacionado ao COVID-19, de forma a deixar seus acionistas, controladores e o mercado em geral informados acerca de mudanças de avaliação ou outros fatores que tragam efeitos relevantes para os negócios. *er h*

  
**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