SPUrbanismo

SPUrbanismo

Demonstrações Financeiras

São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo

CNPJ 43.336.288/0001-82

31 de dezembro de 2020 e 2019

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2020 e 2019

Índice

Relatório da Administração 3
Relatório dos Auditores Independentes 28

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais 31
Demonstrações dos resultados 32
Demonstrações dos resultados abrangentes 33
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 34
Demonstrações dos fluxos de caixa 35
Demonstrações dos valores adicionados 36

Notas explicativas às demonstrações financeiras.

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

SÃO PAULO URBANISMO

2020

PREFEITO DE SÃO PAULO
Bruno Covas

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO
Cesar Angel Boffa de Azevedo

SÃO PAULO URBANISMO

Conselho de Administração:
Fernando Barrancos Chucre – Presidente (Até 18/03/2021)
Conselheiros:
Alexandre Artur Perroni (Até 18/03/2021)
Cibele Riva Rumel (Até 18/03/2021)
Cid Torquato Junior (Até 18/03/2021)
Daniela Tunes Zilio – (A partir de 13/04/2020)
Elza Paulina de Souza (A partir de 22/03/2021)
Eunice Aparecida de Jesus Prudente (A partir de 22/03/2021)
João Cury Neto (A partir de 28/09/2020)
José Antonio Varella Queija (Até 18/03/2021)
Orlando Lindório de Faria (A partir de 14/03/2019)
Mauro Ricardo Machado Costa (Até 18/03/2021)
Thiago Martins Milhim (A partir de 22/03/2021)

Conselho Fiscal:
Vicente Affonso Oliveira Calvo – Presidente (A partir de 15/01/2020)
Fabiano Martins de Oliveira (Até 14/01/2020)
Conselheiros:
Johnny Roberty Bibe de Souza (A partir de 16/04/2019)
Roni Ronaldo Celestino (A partir de 18/04/2019)
Sergio Cordeiro de Andrade (A partir de 10/08/2019)

DIRETORIA EXECUTIVA
Diretor Presidente
Francisco Roberto Arantes (A partir de 11/02/2021)
José Armênio de Brito Cruz (Até 10/02/2021)

Diretor Administrativo e Financeiro
Carlos Roberto Ruas Junior (A partir de 03/03/2021)
Francisco Roberto Arantes (De 11/02/2021 a 02/03/2021)
José Toledo Marques Neto (Até 07/02/2021)

Diretoria de Implementação de Projetos Urbanos
José Carlos Constantino (A partir de 17/03/2021)
Francisco Roberto Arantes (De 11/02/2021 a 16/03/2021)
José Armênio de Brito Cruz (04/01/2021 a 10/02/2021)
Denise Lopes de Souza (Até 03/01/2021)

Diretoria de Desenvolvimento
Larissa Garcia Campagner (A partir de 24/02/2021)
Luis Oliveira Ramos (Até 23/02/2021)

Diretora de Participação e Representação dos Empregados
Leonardo Medeiros e Silva (A partir de 15/04/2020)
Sonia Regina Chiaradia – (Até 14/04/2020)

SUMÁRIO

1 PRESIDÊNCIA 6

1.1 Reintegração de Posse Terminal de Cargas Fernão Dias 6

1.2 Concessão de uso dos espaços do Terraço Martinelli 6

1.3 Leilão CEPAC – OUC Água Espraiada (OUCAE) 6

1.4 Outros Projetos e Ações 6

2 SÃO PAULO URBANISMO 7

2.1 Visão 8

2.2 Missão 8

2.3 Ficha Técnica (31/12/2020) 8

3 ESTRATÉGIAS DE ATUAÇÃO 9

3.1 Estruturar econômica, física e juridicamente projetos de desenvolvimento urbano. 9

3.2 Aprimorar a gestão da empresa e implementar instrumentos de intervenção urbana. 9

3.3 Aprimorar a gestão das Operações Urbanas Consorciadas e dos Projetos de Intervenção Urbana 9

4 DEPENDÊNCIA DO TESOURO MUNICIPAL (Lei Complementar nº 101/00, art. 2º, III) 9

5 PROGRAMAS E PROJETOS DE DESENVOLVIMENTO URBANO 10

5.1 PROJETOS DE INTERVENÇÃO URBANA E OUTROS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS 10

5.2 PROJETOS URBANOS DE ESCALA LOCAL 11

5.3 ESTUDOS ECONÔMICOS E ANÁLISES URBANÍSTICAS 11

6 IMPLEMENTAÇÃO DE PROJETOS URBANOS 13

6.1 Dados Operacionais 14

6.2 Resumo Financeiro das Operações Urbanas 18

6.3 Processos Participativos 20

7 GESTÃO FINANCEIRA 22

7.1 Desempenho Operacional Por Competência 22

7.2 Desempenho Financeiro 23

7.3 Receitas por fonte 25

8 PARTICIPAÇÃO E REPRESENTAÇÃO DOS EMPREGADOS 26

8.1 Defesa dos Interesses Profissionais 26

8.1.1 Comissões Paritárias 26

8.2 Atividades de Integração 27

1 PRESIDÊNCIA

No primeiro semestre de 2020, com a pandemia pelo novo coronavir us – COVID19, a Diretoria Executiva da empresa enfrentou o grande desafio de implementar o sistema de home-office para todos os funcionários da empresa em que a presença física não fosse essencial ao desenvolvimento das funções. A São Paulo Urbanismo conseguiu, ao longo de todo o exercício, manter sua capacidade de produção técnica e administrativa.

Contudo, a Presidência, por intermédio de suas assessorias técnicas e Gerência Jurídica, atuou nas seguintes ações e projetos:

1.1 Reintegração de Posse Terminal de Cargas Fernão Dias

A Gerência Jurídica, teve forte atuação na defesa de direitos e interesses da São Paulo Urbanismo, sobretudo no que diz respeito às invasões perpetradas por populares aos imóveis de sua propriedade localizados na região do Terminal de Cargas Fernão Dias, obtendo medidas liminares para reintegração da posse, o que somente não ocorreu em razão da situação pandêmica que assola o país.

1.2 Concessão de uso dos espaços do Terraço Martinelli

No que diz respeito ao processo de concessão do Terraço Martinelli, houve necessidade de esclarecimentos acerca do edital, requeridos pelo Tribunal de Contas do Município, para o que foram devidamente apresentadas em 27/11/2020, as justificativas técnicas visando à superação dos apontamentos, porém, contudo, o processo em questão foi suspenso em 08/12/2020.

1.3 Leilão CEPAC – OUC Água Espraiada (OUCAE)

Outra importante ação refere-se à elaboração do edital 1º Leilão da 6ª Distribuição Pública do Mercado de Balcão Organizado da B3 – Brasil, Bolsa, Balcão, relativamente à colocação primária de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) de emissão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (OUCAE) e demais etapas necessárias à viabilização do Leilão.

1.4 Outros Projetos e Ações

Em 2020, a empresa teve também importante atuação nos seguintes projetos:

- Conclusão e publicação do Plano de Saneamento Básico de São Paulo;
- Coordenação das ações da Comissão de Segurança Hídrica da Capital;
- Coordenação da Comissão Temática da Segunda Revisão Quadrienal do contrato de prestação de serviços da Sabesp na Cidade;
- Elaboração de notas técnicas referentes às prestações de contas da Sabesp em 2028 e 2019;
- Elaboração de nota técnica referente ao novo marco regulatório do saneamento e suas implicações na prestação de serviços na Cidade;

- Elaboração de Hub Informativo da Comissão de Segurança Hídrica;
- Ações de planejamento e apoio nas áreas de assentamentos precários face à circulação do vírus CovSars2;
- Concepção de intervenções integradas para o riacho do Ipiranga, em especial no que se refere à qualidade das águas urbanas e em potencial renaturalização;
- Coordenação dos procedimentos visando à realização do Observatório Martinelli por meio da concessão de imóveis da SPUrbanismo localizados no térreo e subsolos (Av. São João, 11 e cobertura do edifício Martinelli);
- Coordenação e fiscalização do contrato com a empresa Aval Serviços de Engenharia E Consultoria Ltda. visando à elaboração do Estudo de viabilidade econômico-financeira (EVEF) da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada;
- Assessoramento da Diretoria de Implementação de Projetos (DIP) em:
- reuniões com o Banco do Brasil para definição do próximo leilão de CEPAC da OUC Faria Lima;
- elaboração de parecer técnico para sustentação de novo decreto permitindo alteração do uso de CEPACs vinculados a empreendimentos imobiliários;
- elaboração de parecer técnico sobre laudos de avaliação imobiliária no âmbito da Operação Urbana Centro;
- Acompanhamento dos Projetos de Lei urbanísticos em tramitação da Câmara dos Vereadores, participando de reuniões sempre que requisitado:
    - PL 723/15 (Bairros do Tamanduateí);
    - PL 397/18 (revisão da OUC Água Branca) ;
    - PL 204/18 (Arco Jurubatuba);
    - PL 428/19 (PIU Vila Leopoldina-Villa Lobos);
- Fiscalização do contrato de avaliação dos bens imóveis da SPUrbanismo com a empresa Inspect Ambiental Ltda. para fins de lançamento contábil;
- Assessoramento técnico e participação em reuniões com vistas à criação da "Agência Central" de desenvolvimento urbano, a partir do aproveitamento dos imóveis públicos municipais e estaduais, juntamente com a Secretaria de Turismo do Estado;
- Acompanhamento e participação em reuniões relativas à concessão do Vale do Anhangabaú juntamente com a SP Parcerias;
- Assessoramento e participação das reuniões de concepção do "PIU Barra Funda", por iniciativa do Metrô de SP em áreas de sua propriedade no interior da OUC Água Branca;
- Acompanhamento e participação na Comissão de Análise do Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI) aberto pelo chamamento público nº 05/2017/SMDP.

2 SÃO PAULO URBANISMO

A São Paulo Urbanismo - SPUrbanismo, empresa pública integrante da administração indireta da Prefeitura do Município de São Paulo, tem por objetivo fundamental dar suporte e

desenvolver as ações governamentais voltadas ao planejamento urbano e à promoção do desenvolvimento urbano do Município de São Paulo, para a concretização de planos e projetos da Administração Municipal.

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

Em 30/12/2020, com o advento do decreto n º 60.040/20, ficou estabelecido que a empresa passe a ser responsável também pela execução das obras e intervenções tanto das OUCs quanto pelo FUNDURB. Essas alterações legais e de atribuições, ensejarão um reposicionamento estrutural e reorganização da empresa, para a consecução dos objetivos trazidos pela mencionada norma.

2.1 Visão

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

2.2 Missão

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

2.3 Ficha Técnica (31/12/2020)

24/11/1971 Criação da EMURB	**8/12/2009** Cisão da EMURB - SPUrbanismo
R$ 245.663.027,00 Capital Social	**135** Colaboradores **5** Diretores
R$ 219.082.912,31 Patrimônio Líquido	**R$ 434.562.937,77** Ativo Total
R$ 215.480.025,46 Passivo Total	**R$ 38,48 milhões** Desembolso 2020

3 ESTRATÉGIAS DE ATUAÇÃO

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

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

3.2 Aprimorar a gestão da empresa e implementar instrumentos de intervenção urbana.

Ampliar eficiência, eficácia e efetividade da empresa por meio da otimização dos recursos internos disponíveis, da busca pela modernização dos recursos técnicos objetivando sua multifuncionalidade sem perda da especialidade instalada, da comunicação interna e externa sobre a expertise contida nos trabalhos especializados que desenvolve, da gestão ativa do patrimônio imobilizado da empresa, da Prefeitura e do desenvolvimento de capital humano dos servidores da SPUrbanismo para a potencialização dos novos instrumentos de planejamento urbano previstos pela legislação urbanística.

3.3 Aprimorar a gestão das Operações Urbanas Consorciadas e dos Projetos de Intervenção Urbana

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

4 DEPENDÊNCIA DO TESOURO MUNICIPAL (Lei Complementar nº 101/00, art. 2º, III)

Em 1° de janeiro de 2020, a São Paulo Urbanismo se tornou uma empresa "dependente" do tesouro municipal, nos termos da Lei Orçamentária Anual do Município (Lei Municipal n° 17.253/2019) que passou a incluir a empresa em seu orçamento fiscal, bem como da definição de empresa estatal dependente, conforme art. 2°, III da Lei de Responsabilidade Fiscal (LC 101/00).

Tal medida foi adotada considerando o percebimento de aportes de capital efetuados pelo acionista controlador, a Prefeitura de São Paulo, nos anos anteriores, os quais foram utilizados para o pagamento de despesas de custeio da empresa, conforme ofício nº 04/2020 - SPURBANISMO/2020/SF, devidamente instruído nos autos do processo SEI n° 6017.2020/0003256-3.

A partir de então, a empresa passou a observar as normas, ritos e procedimentos de finanças públicas, estando sujeita, portanto, à aplicação das regras de finanças públicas. Vale mencionar, que a situação de dependência não interfere nas demais atividades desenvolvidas

pela empresa, nem tão pouco nas respectivas receitas advindas de tais atividades, posto que estão previstas em Lei e regulamentadas por Decretos Municipais, contudo a contabilização da receita passou a ter especial tratamento, de modo a compatibilizá-las às regras de contabilidade pública, inerente as empresas públicas dependentes.

Por fim, vale observar, que não houve qualquer alteração da estrutura jurídica da empresa, que por sua vez continua constituída sob a forma de empresa pública de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, porém, com a observância aos preceitos legais do código fiscal e contabilidade pública, no que se refere à autonomia financeira.

5 PROGRAMAS E PROJETOS DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Com a atribuição de promover o desenvolvimento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano, a Diretoria de Desenvolvimento - DDE, por suas Gerências de Planejamento e Projetos Urbanos, Desenho Urbano e Paisagem, Estruturação de Projetos atua tanto no desenvolvimento, quanto no apoio e assessoramento técnico relacionado aos projetos desenvolvidos pela SP Urbanismo.

Quanto ao desenvolvimento de Planos, Programas e Projetos, cada uma das Gerencias, atuou principalmente nos trabalhos relacionados a seguir:

5.1 PROJETOS DE INTERVENÇÃO URBANA E OUTROS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

- OUC Bairros do Tamanduateí: Revisão do Projeto de Lei 723/2015 concluída e enviada à SMDU (SMUL) para envio a Câmara Municipal;
- PIU Setor Central: Concluído e enviado à SMDU (SMUL) para envio à Câmara Municipal;
- PIU Arco Leste: Conclusão dos diagnósticos referentes aos Elementos Prévios ao PIU;
- PIU Arco Tietê: Desenvolvimento de Proposta Urbanística, identificando os instrumentos urbanísticos adequados aos diferentes setores que compõem o perímetro de estudo;
- PIU Ibirapuera: Coordenação do desenvolvimento de proposta de PIU, em âmbito municipal, e orientação ao proponente (Governo do Estado de São Paulo);
- PIU Jockey: Desenvolvimento de Proposta Urbanística e Consultas Públicas;
- PIU Minhocão: Desenvolvimento de proposta urbanística preliminar, coordenando a elaboração de Subsídios Técnicos Setoriais;
- Projetos Estratégicos do Arco Faria Lima: Conclusão da análise de instrumentos urbanísticos aplicados ao Arco Faria Lima, com proposição de Cenários para ajustes e encerramento da OUCFL.
- Assessoramento e apoio técnico para projetos de lei em tramitação na Câmara Municipal: PIU Arco Jurubatuba; PIU Arco Pinheiros; PIU Vila Leopoldina e OUC Água Branca;
- Manutenção do sistema de monitoramento dos PIU (https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-territorial/piu/piu-monitoramento/)

5.2 PROJETOS URBANOS DE ESCALA LOCAL

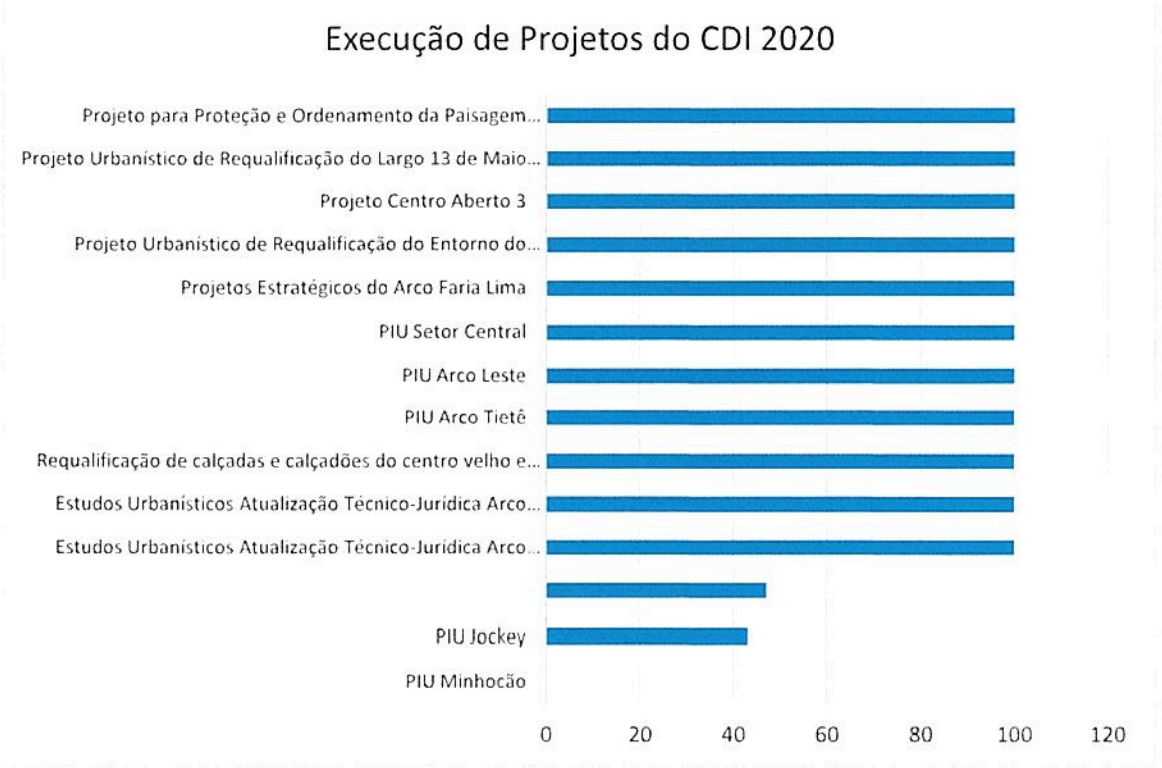
- Centro Aberto Fase 2. Acompanhamento e gestão da operação de 5 unidades existentes;
- Centro Aberto fase 3: Conclusão do desenvolvimento de anteprojetos e para implantação de 10 novas unidades (subprefeituras: Ermelino Matarazzo; Freguesia do Ó; Itaquera; Lapa; M'Boi Mirim; Móoca; Penha; Santana-Tucuruvi; Santo Amaro; Sé);
- Acompanhamento e apoio técnico para implantação das novas unidades do Centro Aberto;
- Centro Aberto Minhocão - Urbanismo tático: Conclusão do desenvolvimento de anteprojetos e acompanhamento de atividades para implantação de 2 novas unidades (Amaral Gurgel e Marechal Deodoro);
- Acompanhamento e apoio técnico para implantação das unidades do Centro Aberto Minhocão;
- Minhocão: projeto de gradis e acessos, conforme acordado com Ministério Público;
- Requalificação do entorno do Mercadão: Conclusão do desenvolvimento de Anteprojetos de Urbanismo, mobiliário e paisagismo;
- Territórios Educadores: Conclusão do desenvolvimento de Projeto de Mobiliário, Anteprojetos e implantação geral para estações e trilhas educadoras em 6 áreas (Jardim Ângela; Cidade Tiradentes; Brasilândia; Capão Redondo; Parque Novo Mundo; Pinheirinho d'Água; Jardim Lapena);
- Requalificação Eixo Histórico Santo Amaro: Conclusão do Estudo Preliminar;
- Requalificação das Calçadas da Rua Santa Ifigênia: Conclusão de Revisão de Projeto Básico de Urbanismo;
- Plano de Proteção e Ordenamento da Paisagem - Piloto Triângulo SP: Conclusão do desenvolvimento de Cartilha que orienta quanto a intervenções em fachadas de imóveis no perímetro do Triângulo Histórico com impacto na paisagem urbana, bem como de Metodologia de referência para orientar a elaboração do Plano da Paisagem;
- Acompanhamento e apoio técnico ao projeto do Anhangabaú em implantação;
- Acompanhamento e apoio técnico ao desenvolvimento de projeto básico e executivo para requalificação dos calçadões do Centro Velho (Triângulo Histórico) e Centro Novo (República);
- Acompanhamento e apoio técnico ao desenvolvimento do programa de Urbanismo Social;
- Assessoria técnica, representação e coordenação da Comissão de Proteção à Paisagem Urbana - CPPU;
- Acompanhamento Contrato SABESP e Participação da Comissão de Segurança Hídrica para implantação de Política Municipal de Segurança Hídrica e Gestão das Águas conforme Portaria do Prefeito n° 349 de 25 de junho de 2019.

5.3 ESTUDOS ECONÔMICOS E ANÁLISES URBANÍSTICAS

Visando subsidiar diversos estudos urbanísticos em andamento, foram desenvolvidos pela Diretoria de Desenvolvimento os seguintes estudos econômicos e de análises urbanísticas:

- OUC Bairros do Tamanduateí: revisão PL 723/15;
- PIU Arco Leste;
- PIU Arco Tietê;
- PIU Ginásio do Ibirapuera;
- PIU Jockey;
- PIU Minhocão;
- PIU Setor Central;
- Arco Faria Lima;
- Revisão do Quadro 14.
- Assessoramento e apoio técnico para projetos de lei em tramitação na Câmara Municipal: PIU Arco Jurubatuba; PIU Arco Pinheiros; PIU Vila Leopoldina e OUC Água Branca;
- Assessoramento e apoio técnico à Diretoria de Implementação de Projetos Urbanos (DIP) para desenvolvimento de estudos econômicos relacionados às Operações Urbanas Consorciadas em vigor.

Segue abaixo o detalhamento sobre a execução de projetos do CDI 2020:



6 IMPLEMENTAÇÃO DE PROJETOS URBANOS

As Operações Urbanas são instrumentos de ordenamento e reestruturação do território, previstos no Plano Diretor, que visam promover melhorias em regiões da cidade por meio de parcerias entre o Poder Público e a iniciativa privada. Cada perímetro de Operação Urbana é objeto de lei específica na qual são definidos os objetivos, as diretrizes, os incentivos e contrapartidas, as regras para adesão, assim como os estoques de área adicional de construção, a quantidade de CEPAC – Certificados de potencial Adicional de Construção e o conjunto de obras a serem realizadas.

Os recursos obtidos na venda de CEPAC são segregados em contas específicas e só podem ser utilizados nas obras e intervenções previstas no programa de obras definido na lei e priorizadas pelos respectivos Conselhos Gestores de cada operação urbana.

As operações vigentes hoje são:

- Operação Urbana Centro, Lei 12.349 /97 - Outorga Onerosa;
- Operação Urbana Consorciada Água Espraiada – Lei 13.260/01 – CEPAC;
- Operação Urbana Consorciada Faria Lima – Lei 13.769/04 – CEPAC;
- Operação Urbana Consorciada Água Branca – Lei 15.893/13 – CEPAC.

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

A DIP viabilizou o registro da 6ª distribuição pública de CEPAC da OUCAE tendo sido registrada na CVM em 04/12/2020 com a oferta prevista de 320.000 títulos ao valor de R$1.282,00. O primeiro leilão, com oferta de 160.000 CEPAC ao preço mínimo de R$1.450,00 estava previsto para 17/12/2020, porem foi suspenso pelo TCM em 16/12/2020. Os esclarecimentos solicitados foram encaminhados ao TCM em 18/12/2020 e aguarda-se o retorno. Estão previstos para 2021 dois eventos de leilão de CEPAC da OUCAE, com a oferta de 80.000 títulos em cada uma.

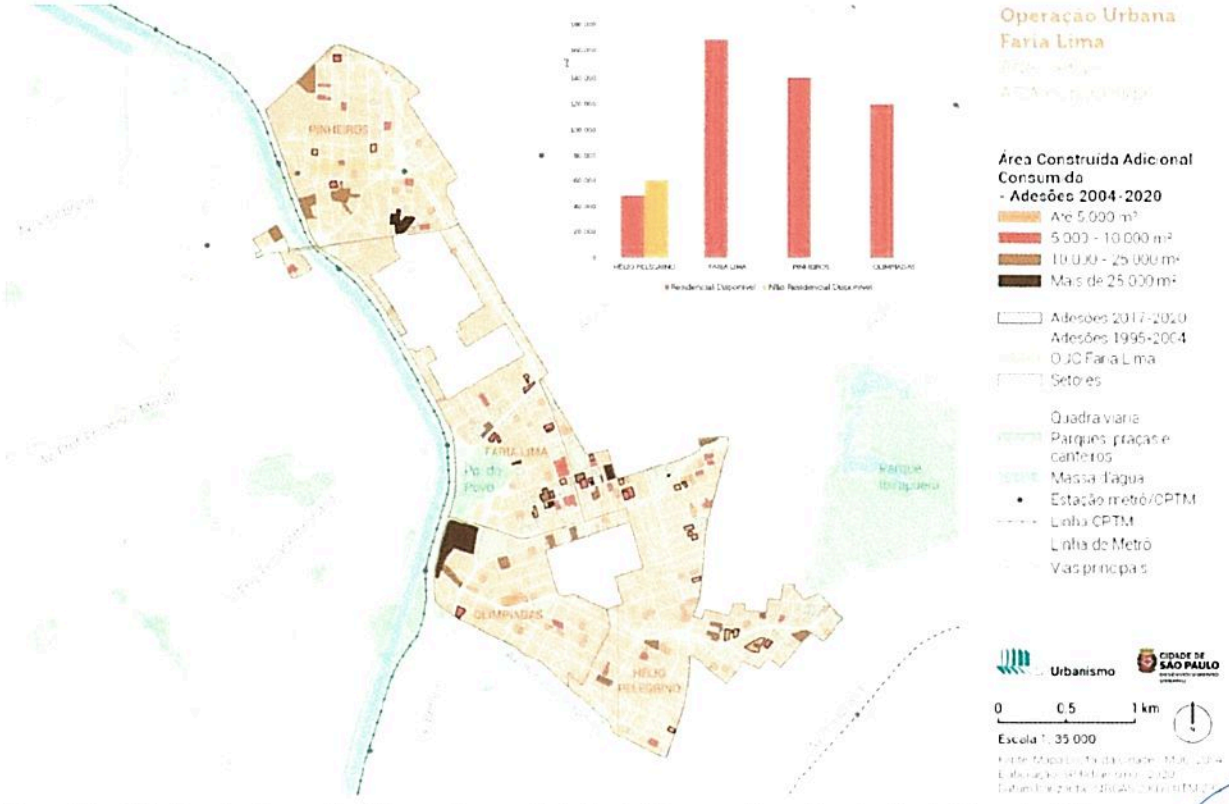
6.1 Dados Operacionais

Seguem abaixo detalhamentos sobre as propostas de adesão:

Mapa 01 – Adesões da Operação Urbana Consorciada Água Branca por Área Construída Adicional – ACA

Mapa 02 – Adesões da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada por Área Construída Adicional – ACA

Mapa 03 – Adesões da Operação Urbana Centro por ano de solicitação



Mapa 04 – Adesões da Operação Urbana Consorciada Faria Lima por Área Construída Adicional – ACA

O gráfico abaixo mostra os pedidos de adesão deferidos no ano de 2020.

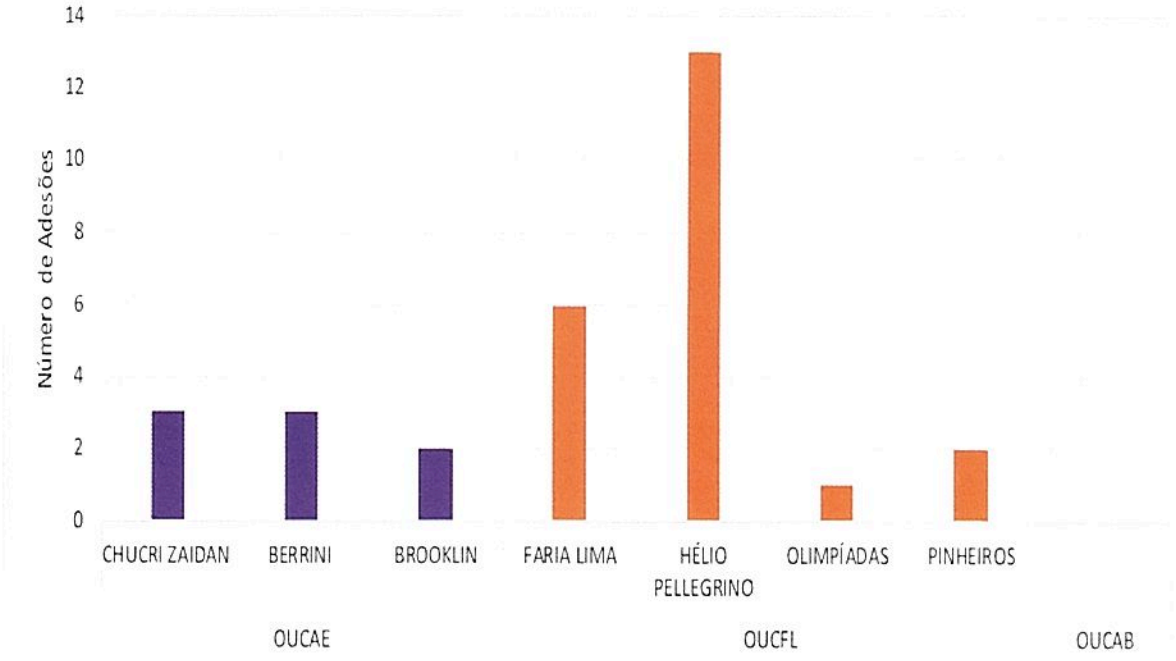


Gráfico 1 - Quantidade de propostas de adesões por Setor das Operações Urbanas Consorciadas em 2020

Observa-se que na Operação Urbana Consorciada Água Branca não houve adesões. A motivação dessa ocorrência é a ausência de leilões para esta operação urbana.

No caso da OUCAE, as oito adesões realizadas em 2020 podem ser atribuídas à aprovação da lei nº 16.975/2018, onde foram liberados estoques, gerando uma movimentação na operação urbana mesmo sem ocorrência de leilões. E para OUCFL, a ocorrência de 22 adesões no ano de 2020 é um reflexo do leilão realizado em dezembro de 2019.

Através dos relatórios enviados à CVM periodicamente é possível fazer uma comparação do estoque disponível em dezembro de 2019 e dezembro de 2020 para as operações urbanas Água Espraiada e Faria Lima.

Área adicional de construção, em metros quadrados, residencial (R) e não-residencial (nR)em 2020

Operação Urbana	Posição em dez/2020 (m²)	Posição em dez/2019 (m²)	Total de estoque consumido em 2020 (m²)
OUCAE (*)	1.279.597,35	1.307.645,64	28.048,29
OUCFL	64.855,92	182.132,55	117.276,63
OUCAB	Até a presente data, não houve proposta de vinculação de CEPAC	Até a presente data, não houve proposta de vinculação de CEPAC	-

*sem considerar reserva técnica

Fonte: São Paulo Urbanismo, 2021.

O estoque consumido na OUCFL mostrou-se expressivo, totalizando pouco mais de 117 mil m², deixando seu estoque disponível em quase 65 mil m² ao final de 2020, revelando que caso não ocorra um fato novo, essa operação urbana caminha para seu fim.

Os 28 mil m² de estoque consumidos na OUCAE, ocorrem diante de um cenário em que não ocorre leilão há um tempo e havendo apenas a liberação de estoque para setores onde já não havia mais essa possibilidade.

A Operação Urbana Centro não apresentou adesões durante o período de 2020 e não houve emissão de certidões de transferência de potencial pois esse instrumento está impedido judicialmente.

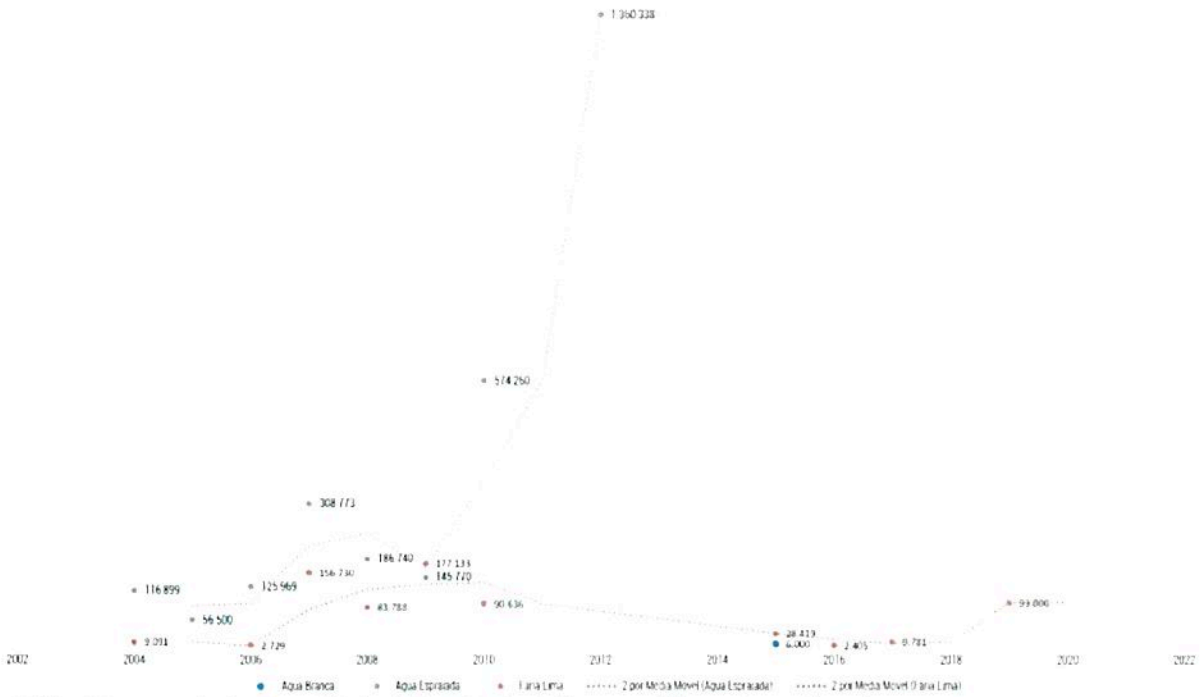


Gráfico 02 –Arrecadação: Quantidade de CEPACs adquiridos em Leilão por Operação Urbana

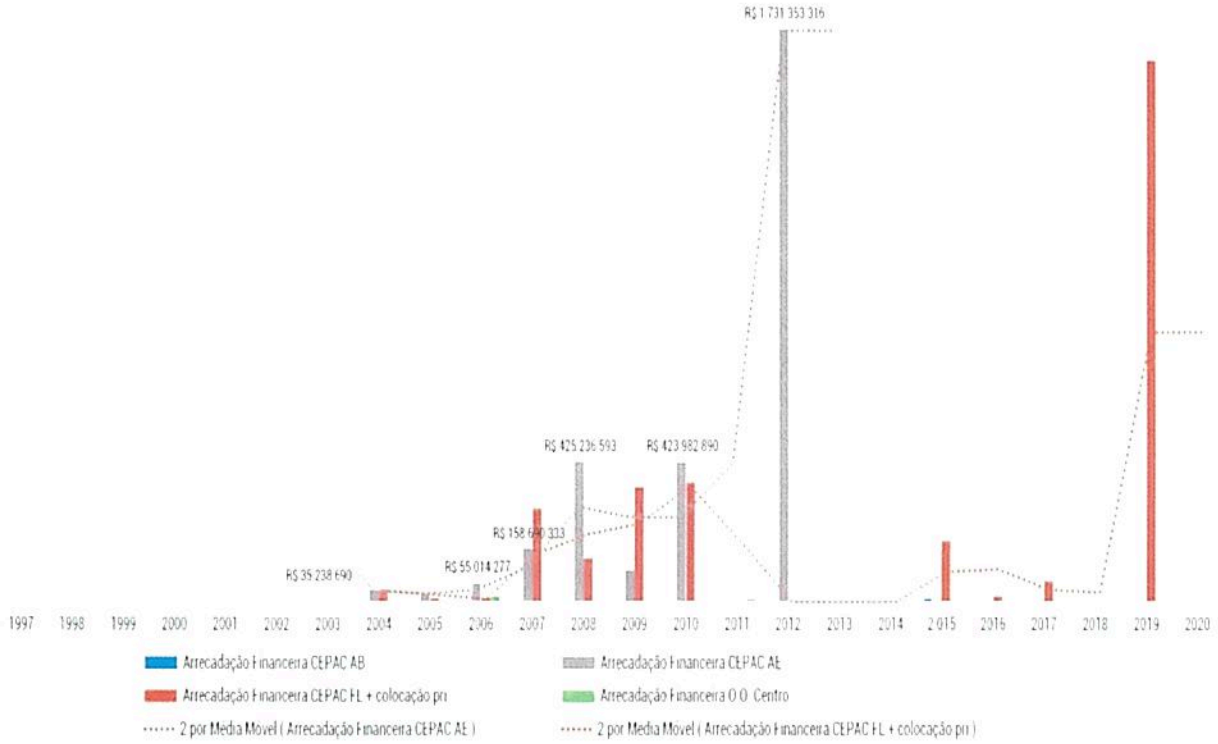


Gráfico 03: Arrecadação: Valor de CEPACs (em Reais) adquiridos em Leilão

6.2 Resumo Financeiro das Operações Urbanas

Resumo Financeiro da Operação Urbana Água Branca (e consorciada)

Receitas	**4.153.426.535**
Outorga Onerosa	544.904.427
Receita Financeira Líquida (Outorga Onerosa)	409.173.206
Desvinculações - Decreto nº57.380, de 13 de outubro de 2016 (Outorga Onerosa)	865.191
Leilão de CEPAC	9.288.000
Receita Financeira Líquida	3.139.722
Desvinculação de Receitas - Decreto 57.380/2016	145.200
Investimentos (Outorga Onerosa)	**285.441.183**
Investimentos (CEPAC)	**8.245.246**
Saldo Financeiro 30/10/2020 (Outorga Onerosa)	**669.501.640**
Saldo Financeiro 30/10/2020 (CEPAC)	**12.282.522**

Resumo Financeiro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

Receitas	**3.920.299.820**
Leilão de CEPAC	2.891.275.029
CEPAC - Colocação Privada	55.030.820
Receita Financeira Líquida	1.019.141.698
Desvinculação de Receitas - Decreto 57.380/2016 (13/out/16) e Portarias 30% das receitas liquidas financeiras	45.147.727
Despesas	**3.836.553.867**
Saldo Financeiro 30/10/2020	**83.745.952**

Resumo Financeiro da Operação Urbana Centro

Receitas	**67.119.088**
Outorga Onerosa	33.436.947
Receita Financeira Líquida	37.726.169
Desvinculação de Receitas - Decreto 57.380/2016 (13/out/16) e Portarias 30% das receitas liquidas financeiras	-4.044.028
Despesas	**36.457.427**
Saldo Financeiro 30/10/2020	**30.661.661**

Resumo Financeiro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima

Receitas	**4.153.426.535**
Outorga Onerosa	465 321 921
Leilão de CEPAC	2 949 993 125
CEPAC - Colocação Privada	140 971 609
Outras Entradas	18 008 619
Receita Financeira Líquida	647 696.162
Desvinculação de Receitas - Decreto 57.380/2016 (13/out/16) e Portarias 30% das receitas liquidas financeiras	-68.564.902
Despesas	**2.002.948.812**
Saldo Financeiro 30/10/2020	**2.150.477.723**

6.3 Processos Participativos

Gráfico 04: Percentual de Reuniões Ordinárias (RO) e Reuniões Extraordinárias (RE) por Operação Urbana

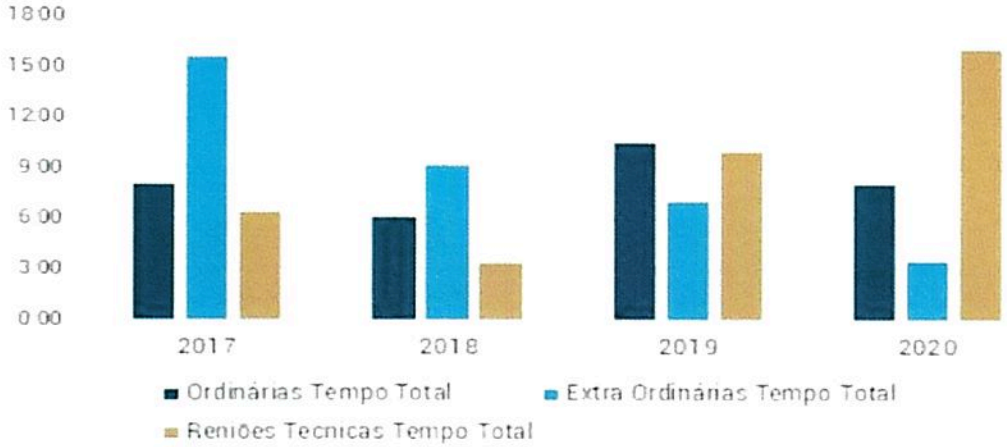


Gráfico 05: Tempo de Reuniões Ordinárias (RO), Reuniões Extraordinárias (RE) e Reuniões Técnicas na OUCAB

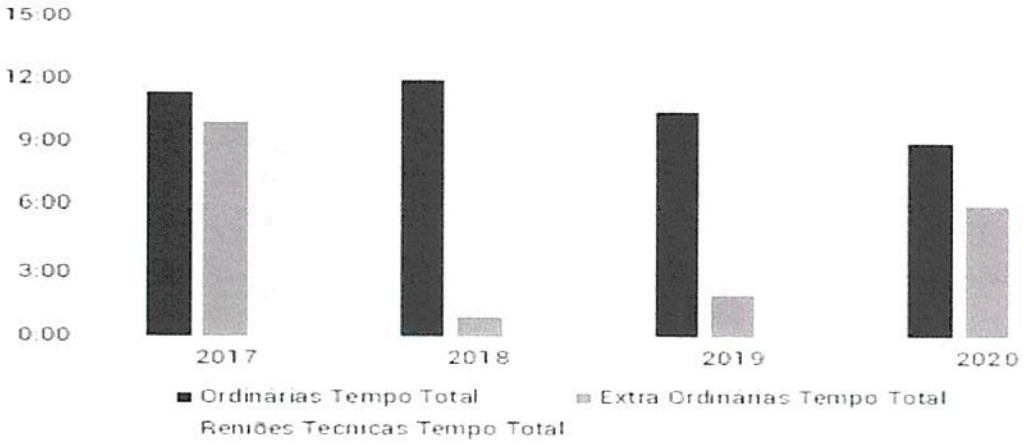


Gráfico 06: Tempo de Reuniões Ordinárias (RO), Reuniões Extraordinárias (RE) e Reuniões Técnicas na OUCAE

Gráfico 07: Tempo de Reuniões Ordinárias (RO), Reuniões Extraordinárias (RE) e Reuniões Técnicas na OUCe.

Gráfico 08: Tempo de Reuniões Ordinárias (RO), Reuniões Extraordinárias (RE) e Reuniões Técnicas na OUCFL

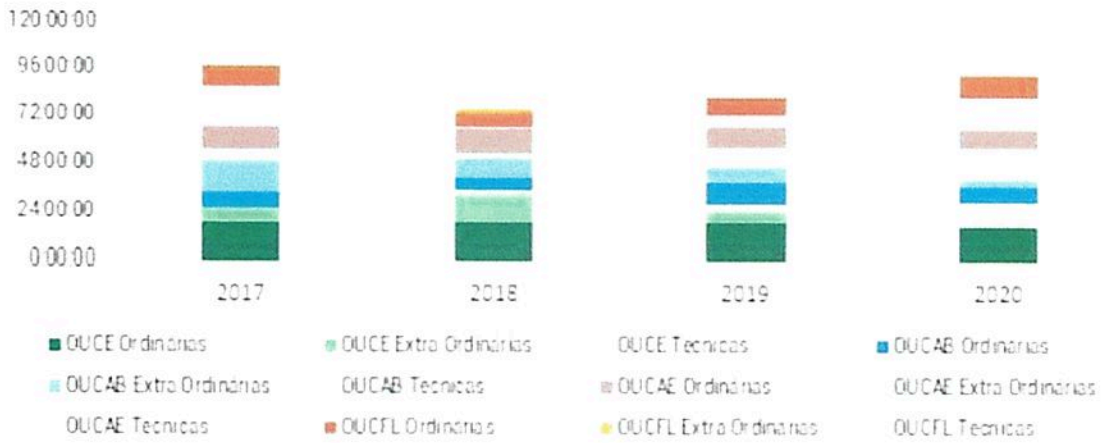


Gráfico 09: Tempo de Reuniões Ordinárias (RO), Reuniões Extraordinárias (RE) e Reuniões Técnicas por OU

7 GESTÃO FINANCEIRA

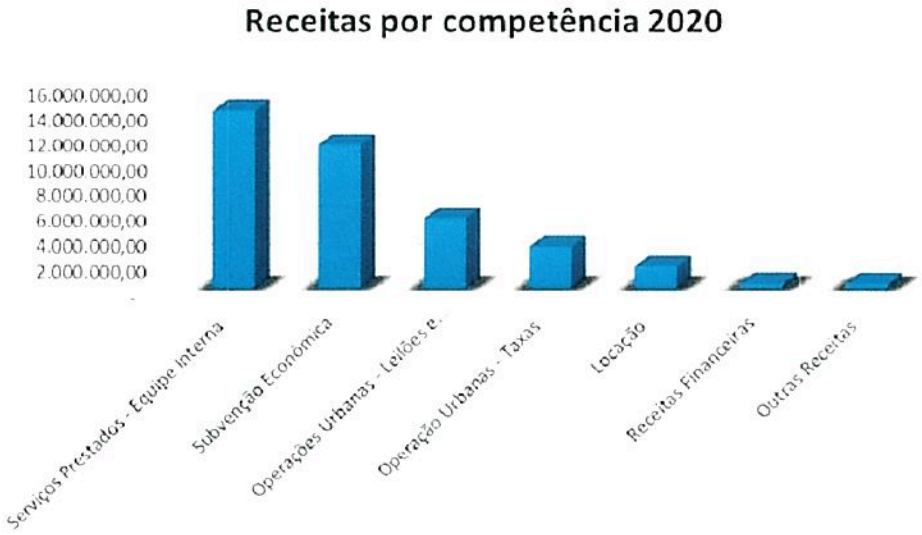
7.1 Desempenho Operacional Por Competência

Em 2020, a SP Urbanismo reconheceu o valor de R$ 36,97 milhões de reais referente a todas as receitas do período, registrando queda na receita em relação ao exercício anterior.

Embora a empresa tenha sido demandada pela Secretaria vinculada para desenvolver diversos projetos de intervenção urbana, a manutenção da arrecadação nos patamares do exercício anterior, contou com a subvenção econômica no montante de R$ 11,33 milhões recebida ente controlador.

Cabe ressaltar ainda, a queda no valor arrecadado com Taxas sobre distribuição de CEPACs em 2020, atingindo o total de R$ 5,55 milhões, contra R$ 23,06 milhões arrecadados em 2019, observada a imprevisibilidade da receita.

Segue abaixo quadro contendo a composição das receitas da empresa, com base na demonstração de resultados do exercício:



Com relação às despesas do exercício, merece destaque a redução de aproximadamente R$ 6 milhões, no item de despesas com pessoal e reflexos, perfazendo um total de R$ 28,58 milhões, contra R$ 34,4 milhões no exercício anterior, em função da implementação do Plano de Demissão Voluntário em 2019.

As demais despesas de custeio de 2020 somaram R$ 3,54 milhões e 821,78 mil, destinados aos serviços de Mobiliário Urbano e também tiveram redução em comparação com o exercício de 2019 (respectivamente R$ 4,6 e R$ 1,1 milhões), principalmente em função da

situação de pandemia do COVID/19 ocorrida no exercício, que impactou na execução de alguns contratos.

A seguir, apresentamos o detalhamento das despesas considerando a demonstração de resultados do exercício:

7.2 Desempenho Financeiro

A empresa em 2020 apresentou déficit no caixa operacional devido à frustação da receita prevista e não realizada com leilão de Certificado de Potencial Construtivo – CEPAC no âmbito da Operação Urbana Água Espraiada, contudo, o saldo final de caixa de 2020 foi positivo devido à entrada de recursos ocorrida em 2019 oriunda de desapropriação de imóveis.

REALIZADO DE CAIXA			
Em R$ mil	**2019**	**2020**	**VAR**
Ingressos	**61.881**	**35.528**	**-42,59%**
Operações Urbanas	26.514	8.262	-69%
Contratos de Prestação de Serviços	11.677	12.487	7%
Não Operacionais	4.118	2.863	-30%
Financiamentos	7.706	-	-100%
Receitas Gerenciadas	602	581	-3%
Subvenção econômica	-	11.335	100%
Venda de Ativos	11.264	-	-100%
Desembolsos	**51.716**	**38.479**	**-26%**
Pessoal/Encargos/Benefícios	34.578	28.727	-17%
Serviços Terceiros	1.552	1.597	3%
Administrativas	1.351	1.278	-9%
Tributárias/impostos	3.962	4.768	20%
Material de Consumo	47	19	-59%
Ações Judiciais	32	1372	2750%
Financiamentos	7.914	-	-100%
Despesas Gerenciadas	2.280	719	-68%
Superávit/Déficit	**10.165**	**-2.951**	**-129%**
Saldo Inicial	**2.006**	**12.171**	**507%**
Saldo Final	**12.171**	**9.220**	**-24%**

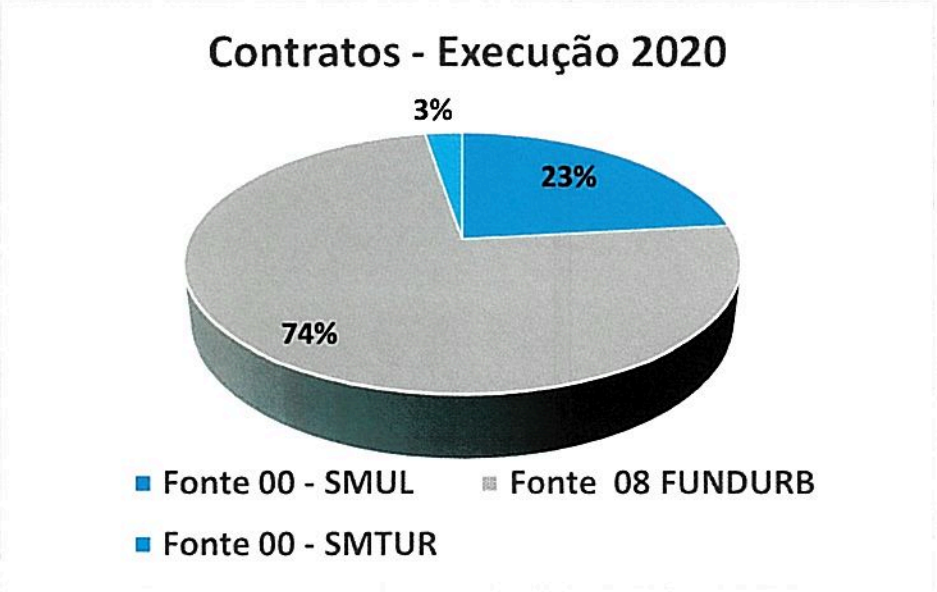
Segue abaixo situação apresentada no Resultado Operacional de caixa em 2020:

RESULTADO OPERACIONAL DE CAIXA			
Em R$ mil	**2019**	**2020**	**VAR**
Receitas	**42.309**	**34.946**	**-17%**
Operações Urbanas	26.514	8.262	-69%
Contratos de Prestação de Serviços	11.677	12.487	7%
Outras Receitas	4.118	14.198	245%
Custo Operacional	**37.385**	**36.388**	**-3%**
Pessoal/Encargos/Benefícios*	30.426	28.727	-6%
Administrativas	1.398	1.278	-9%
Tributárias/impostos	3.962	4.768	20%
Serviços Terceiros	1.552	1.597	3%
Material de consumo	47	19	-59%
Superávit/Déficit	**4.924**	**-1.442**	**-129%**

A redução na receita com operações urbanas deu-se devido à frustação da receita prevista e não realizada com leilão de Certificado de Potencial Construtivo – CEPAC no âmbito da Operação Urbana Água Espraiada e o aumento em outras se refere aos R$ 11.335 milhões devido à subvenção econômica recebida da Prefeitura de São Paulo, controladora da Empresa, para pagamento de salários.

7.3 Receitas por fonte

Apresentamos o demonstrativo da distribuição das receitas realizadas, por fonte, oriundas dos contratos firmados e realizados com a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Secretaria Municipal de Turismo e Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano:



8 PARTICIPAÇÃO E REPRESENTAÇÃO DOS EMPREGADOS

A Diretoria de Participação e Representação dos Empregados foi instituída pela Lei Municipal 10731/1989 e encontra amparo legal na Lei Orgânica do Município de São Paulo - Art. 83º - Inciso II, Na Constituição do Estado de São Paulo, nos artigos 115º, Inciso XXIII e 288º, na Constituição Federal, Art. 11º e no Estatuto da Empresa em seu art. 9º. A diretoria tem a prerrogativa de promover os interesses profissionais, de assistência médica e previdenciários dos empregados sempre que sejam objeto de discussão e deliberação. De tal modo, conforme disposto no estatuto, a DPE deve participar de todas as ações da gestão da empresa não se limitando apenas as ações de representação dos empregados.

8.1 Defesa dos Interesses Profissionais

A Organização Internacional do Trabalho – OIT, por meio da Convenção 98, art. 4º, garante o fomento, promoção e utilização de meios de negociação voluntária entre empregadores e organizações de trabalhadores, com o objetivo de regular os termos e condições de trabalho.

Assim a DPE participou das negociações do Acordo Coletivo de trabalho como elo entre as 2 partes, Empresa e Organizações dos Empregados, de forma a garantir o direito nas normas constitucionais.

8.1.1 Comissões Paritárias

Ao longo de 2020 foram instituídas as seguintes comissões paritárias:

- Comissão Paritária do Plano de Cargos e Salários – PCS, visando à realização de estudos para sua atualização. O tema foi submetido à Procuradoria Geral do Município - PGM para avaliação das certificações e aplicabilidade (SEI nº 6017.2020/0035135-9).
- Comissão Paritária do Teletrabalho – CPT, em conjunto com os representantes da Empresa, visando à elaboração da normativa a ser implantada na SP-Urbanismo.

Esta Diretoria e os demais representantes dos empregados e em conjunto com a Diretoria Administrativa e Financeira efetuaram a gestão e o acompanhamento do desenvolvimento do teletrabalho implantado na SP-Urbanismo através de reuniões mensais, em modalidade virtual, durante o período da situação de emergência definida no Decreto Municipal nº 59.283/2020, onde se refletiu sobre as necessidades técnicas do teletrabalho e do trabalho presencial.

8.2 Atividades de Integração

Em 2020 devido à situação de emergência implantada deste março/2020 não foi possível realizar as tradicionais corridas de rua e o festival de futebol, mas visando manter o relacionamento entre os empregados neste ano tão difícil promovemos no mês de dezembro de 2020, de forma virtual a Festa de Confraternização da SP-Urbanismo que contou com participação dos colaboradores e de toda a Diretoria Executiva.

São Paulo, 09 de abril de 2021

Francisco Roberto Arantes Filho
Presidente

Carlos Roberto Ruas Junior
Diretor Administrativo e Financeiro

Larissa Garcia Campagner
Diretor de Desenvolvimento

José Carlos Constantino
Diretoria de Implementação de Projetos Urbanos

Leonardo Medeiros e Silva
Diretora de Participação e Representação dos Empregados

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 2020 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 2020, 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 *Internacional 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 conformidades 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 2020, 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 2019, apresentadas somente para fins de comparabilidade foram anteriormente por nós auditados de acordo com as normas de auditoria vigentes por ocasião da emissão do Relatório do Auditor Independente, sem ressalva, em 09 de abril de 2020, que não conteve nenhuma modificação.

Rua Desembargador Westphalen, 868 – 10º andar – Curitiba – PR CEP 80230-100 – Fone 41 3322 9098
www.bazzanezeauditores.com.br - adm@bazzanezeauditores.com.br

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 *Internacional 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 mantermos 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.

Rua Desembargador Westphalen, 868 – 10º andar – Curitiba – PR CEP 80230-100 – Fone 41 3322 9098
www.bazzanezeauditores.com.br - adm@bazzanezeauditores.com.br

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

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação e eventos ou circunstâncias que passa causar dúvida significativa em relação á 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.

Curitiba, 08 de abril de 2.021

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 051096/O-0
CNAI 6254

Rua Desembargador Westphalen, 868 – 10º andar – Curitiba – PR CEP 80230-100 – Fone 41 3322 9098
www.bazzanezeauditores.com.br - adm@bazzanezeauditores.com.br

SPUrbanismo

Balanços Patrimoniais
31 de dezembro de 2020 e 2019 - (Em reais)

	Nota	2020	2019
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	6	8.775.483,51	12.137.245,66
Equivalentes de caixa vinculados	6.1	7.614.512,05	8.379.690,21
Contas a receber	7	4.765.996,04	3.310.445,65
Tributos a recuperar	8	612.136,89	757.311,10
Adiantamentos e outros créditos	9	352.927,30	82.112,55
Total do Ativo Circulante		22.121.055,79	24.666.805,17
Ativo não Circulante			
Realizável a longo prazo			
Valores restituíveis e outros créditos	10	3.093.742,19	2.776.964,85
Investimentos			
Propriedades para investimento	11.1	403.418.710,90	413.485.898,50
Outros investimentos	11.2	44.621,48	253.618,88
Imobilizado	12	5.884.807,41	6.481.357,69
Total do Ativo não Circulante		412.441.881,98	422.997.839,92
Total do Ativo		434.562.937,77	447.664.645,09

	Nota	2020	2019
Passivo e Patrimônio Líquido			
Passivo Circulante			
Fornecedores	14	574.335,01	1.481.513,34
Obrigações fiscais	15	957.550,91	2.148.300,31
Obrigações trabalhistas	16	4.074.301,54	3.978.388,31
Acordos a pagar	17	793.104,77	1.155.596,88
Outras obrigações	18	11.518.577,52	11.502.464,29
Provisões judiciais	19	3.215.706,17	50.190.932,66
Total do Passivo Circulante		21.133.575,92	70.457.195,79
Passivo não Circulante			
Acordos a pagar	17	-	770.397,93
Provisões judiciais	19	50.901.686,10	-
Adiant. p/ aumento de capital	22	50.549.734,18	50.549.734,18
IR e CSLL diferidos	20	93.100.555,81	95.571.835,77
Total do Passivo não Circulante		194.551.976,09	146.891.967,88
Total do Passivo		215.685.552,01	217.349.163,67
Patrimônio Líquido			
Capital social	21	245.663.027,00	245.663.027,00
Ajuste de avaliação patrimonial	23	2.645.705,07	2.854.688,67
Prejuízos acumulados	24	(29.431.346,31)	(18.202.234,25)
Total do Patrimônio Líquido		218.877.385,76	230.315.481,42
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido		434.562.937,77	447.664.645,09

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

SPUrbanismo

Demonstrações dos Resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em reais)

	Nota	2020	2019
Receita operacional bruta	25	24.331.367,31	38.731.667,73
Impostos e contribuições sobre serviços	25	(2.126.672,46)	(3.582.679,28)
Abatimentos e cancelamentos	25	(1.340.313,74)	-
Receita operacional líquida		20.864.381,11	35.148.988,45
Custos dos serviços prestados	26.1	(20.429.146,04)	(23.693.137,73)
Resultado operacional bruto		435.235,07	11.455.850,72
Receitas e despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	26.2	(12.431.400,92)	(15.344.564,65)
Provisões judiciais	19.1	(5.272.358,50)	(38.407.711,68)
Provisão para perda por redução ao valor recuperável de contas a receber	7	31.468,83	464.346,63
Receitas de aluguéis	27	1.782.982,64	2.043.464,23
Outras receita e despesas operacionais	28	11.645.162,38	10.016,22
Resultado operacional antes das receitas e despesas financeiras		(3.808.910,50)	(39.778.598,53)
Receitas financeiras	29	434.010,58	494.899,26
Despesas financeiras	29	(93.796,10)	(325.318,18)
Resultado financeiro		340.214,48	169.581,08
Resultado operacional líquido		(3.468.696,02)	(39.609.017,45)
Outras Receitas e Despesas	30	(10.067.187,60)	49.633.540,05
Resultado da Equivalência Patrimonial	31.3	(146.456,73)	92.114,37
Resultado antes dos tributos		(13.682.340,35)	10.116.636,97
Imposto de renda e contribuição social – diferidos	20	2.471.279.,96	(11.741.166,28)
Imposto de renda e contribuição social – correntes	15	(227.035,27)	-
Resultado líquido do exercício		(11.438.095,66)	(1.624.529,31)
Resultado atribuível aos:			
Acionista controlador		(11.384.480,86)	(1.616.914,51)
Acionista não controlador		(53.614,80)	(7.614,80)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

SPUrbanismo

Demonstrações dos Resultados Abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em reais)

	2020	2019
Prejuízo líquido do exercício	(11.438.095,66)	(1.624.529,31)
Outros resultados abrangentes do exercício,	-	-
Resultado abrangentes do exercício, líquido de impostos	(11.438.095,66)	(1.624.529,31)
Resultado abrangente atribuível aos:		
Acionista controladores	(11.438.095,66)	(1.624.529,31)
Acionista não controlador	(11.384.480,86)	(1.616.914,51)
	(53.614,80)	(7.614,80)
	(11.438.095,66)	(1.624.529,31)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

SPUrbanismo

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em reais)

		Adiantamento para futuro aumento de capital	Ajuste de avaliação patrimonial	Prejuízos acumulados	Totais
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)
Prejuízo 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
Realização do ajuste de avaliação patrimonial			(208.983,60)	208.983,60	-
Prejuízo do exercício				(11.438.095,66)	(11.438.095,66)
Em 31 de dezembro de 2020	245.663.027,00	-	2.645.705,07	(29.431.346,31)	218.877.385,76

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Demonstrações dos Fluxos de Caixa

31 de dezembro de 2020 e 2019 - (Em reais)

	2020	2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro/Prejuízo líquido do exercício antes do IR e CSLL Diferidos	(13.909.375,62)	10.116.636,97
Ajustes para reconciliação do lucro/prejuízo líquido do exercício		
Depreciação e amortização	592.190,95	577.522,27
Ajuste ao valor justo das propriedades para investimentos	10.067.187,60	(49.649.273,09)
Baixas do imobilizado	4.359,33	252,00
Perdas em investimentos	-	15.481,04
Equivalência patrimonial	146.456,73	(92.114,37)
Aumento (diminuição) de ativos		
Contas a receber	(1.455.550,39)	(12.012,37)
Outros créditos	(442.417,88)	(34.181,73)
Aumento (diminuição) de passivos		
Fornecedores	(907.178,33)	(1.651.922,13)
Obrigações fiscais e sociais	(1.094.836,17)	1.508.102,39
Acordos a pagar	(1.132.890,04)	(1.031.978,47)
Provisões judiciais	3.926.459,61	38.407.711,68
Outras obrigações	16.113,23	11.267.360,12
Dividendos recebidos da coligada SPObras	62.540,67	-
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades operacionais	(4.126.940,31)	9.421.584,31
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível		(445.200,00)
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de investimento	-	(445.200,00)
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de financiamento	-	-
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa	(4.126.940,31)	8.976.384,31
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	20.516.935,87	11.540.551,56
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	16.389.995,56	20.516.935,87
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	(4.126.940,31)	8.976.384,31

* O entendimento do TCM- SP, referente ao Decreto municipal nº 58.848/19 que altera o decreto nº 51.415/10, é que a nova redação do art. 13 do decreto 51.415/10, passou a abranger integralmente o objeto social da SP-Urbanismo. Nesse caso, as contas vinculadas foram consideradas com disponibilidade e caixa da entidade.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Demonstrações dos Valores Adicionados
31 de dezembro de 2020 e 2019 - (Em reais)

	2020	2019
RECEITAS	15.113.709,87	91.956.103,73
Prestação de serviços	22.991.053,57	38.731.667,73
Valorização das propriedades de investimento	(10.067.187,60)	49.649.273,09
Outras receitas	2.158.375,07	3.110.816,28
Reversão para provisão por redução ao valor recuperável de contas a receber	31.468,83	464.346,63
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS	(7.125.558,89)	(42.456.393,16)
Custo dos serviços prestados	(1.346.014,65)	(1.327.209,32)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(2.134.320,76)	(2.470.126,09)
Provisões judiciais	(3.557.813,08)	(37.516.897,55)
Outras	(87.410,40)	(1.142.160,20)
VALOR ADICIONADO BRUTO	7.988.150,98	49.499.710,57
Depreciação, amortização e exaustão	(592.190,95)	(577.522,27)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO	7.395.960,03	48.922.188,30
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA	11.644.734,20	656.104,96
Resultado de equivalência patrimonial	(146.456,73)	92.114,37
Receitas financeiras	434.010,58	494.899,26
Dividendos	8.334,52	69.091,33
Juros/ Capital Próprio	13.878,83	
Subvenção Econômica	11.334.967,00	
VALOR ADICIONADO A DISTRIBUIR	19.040.694,23	49.578.293,26
Pessoal	25.742.347,16	30.135.611,65
Remuneração direta	19.226.760,23	21.570.664,57
Benefícios	3.529.693,91	4.108.218,74
FGTS	1.271.347,60	3.565.914,21
Provisões para ações Judiciais	1.714.545,42	890.814,13
Impostos, taxas e contribuições	4.666.554,41	20.779.416,03
Federais	4.666.293,59	20.778.861,97
Municipais	260,82	554,06
Remuneração de capitais de terceiros	69.888,32	287.794,89
Juros	69.888,32	287.794,89
Remuneração de capitais de terceiros	(11.438.095,66)	(1.624.529,31)
Lucros retidos/prejuízos do exercício	(11.438.095,66)	(1.624.529,31)
VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO	19.040.694,23	49.578.293,26

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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 partir de 2020 as receitas da empresa não foram suficientes para manter sua operação. Passou, então, a ser subvencionada pelo acionista controlador, ou seja, pela Prefeitura do Município de São Paulo, alçando a condição de Estatal dependente, nos termos do artigo 2º da Lei Complementar nº 101 de 04 de maio de 2000 - Lei de Responsabilidade Fiscal.

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.

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

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.

1.2 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. Nesse sentido o cenário para 2021 está carregado de incertezas.
De acordo com os dados informados pelo Núcleo Recursos Humanos, a SPURBANISMO, com intuito de combater a contaminação pelo Coronavírus e preservar a saúde e bem estar de seus colaboradores, iniciou as medidas preventivas e os protocolos sanitários, tendo o teletrabalho se iniciado:
- Parcialmente, em 17/03/2020, para empregados do grupo de risco;
- Totalmente, desde 20/03/2020, em atendimento às disposições do Decreto Municipal 59.283/2020;
- Permaneceram em atuação presencial, em sistema de rodízio e horário reduzido (complementado em atuação remota), apenas aqueles cujo desenvolvimento das atividades exigia a presença física (Protocolo, Tecnologia da Informação e Manutenção), aproximadamente 6%;

Em levantamento realizado com os colaboradores, foi declarado pelos quadros gerenciais que, em modo geral, a produtividade não foi afetada, considerando os fatores:

Ganhos

- desnecessidade de deslocamento, relacionado à maior disposição e tempo para a organização do trabalho;
- equipes colaborativas, disponíveis e ágeis, aumento na concentração e foco;
- maior qualidade de vida, mais tempo com a família;
- reuniões online mais objetivas que as presenciais e com maior alcance.

Dificuldades

- dificuldades com e-mail/SEI/VPN e equipamentos obsoletos;
- comunicação - apesar dos meios digitais disponíveis, há percepção de contatos um pouco burocráticos e falta de interação com o público externo;
- falta de horário definido e de ferramenta de monitoramento do trabalho;
- algumas atividades demandam trabalho presencial, incluindo certa interação com outros órgãos da PMSP.

Impactos que melhoraram: 95,6% estão com suas atividades em dia e cumprindo os prazos.
A Empresa está monitorando de perto o impacto potencial do COVID-19 em seus resultados de 2021 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.

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

A Administração da Empresa não exclui a possibilidade de que no 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.

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 2020. As demonstrações financeiras incluindo as notas explicativas, são de responsabilidade da Diretoria Executiva, cuja autorização para sua emissão foi dada em 18 de março de 2021.

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

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 15 (R4) /IFRS 3, CPC 26(R4) /IAS 1, CPC 23(R2) /IAS 8, bem como as alterações nas referências à estrutura conceitual nas normas IFRS, e IFRS 9 CPC 48 a partir de 1º de janeiro de 2020, 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, e suas alterações vigentes a partir de 1º de janeiro de 2020, 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.

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

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.

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

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 coast*), 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.

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

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 de 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.

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

4 Principais políticas contábeis -- Continuação

4.6 Provisões judiciais

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

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

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

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

Os ganhos ou perdas são reconhecidos no resultado.

4.7 Tributos diferidos

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

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

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

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

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

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" e suas posteriores alterações introduzidas em 21/11/2019 que substituiu a IAS11- "Contratos de Construção", IAS18- "Receitas" e correspondentes interpretações. A norma requer que o reconhecimento de receita seja feito de modo a retratar a transferência de bens ou serviços para o cliente por um montante que reflita a expectativa da Entidade de ter em troca os direitos desses bens ou serviços.

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

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

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

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

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:

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

4 Principais políticas contábeis -- Continuação

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

Ativos financeiros -- Continuação

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

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

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

Ativos não financeiros

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

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

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

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 2020. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

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

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

6. Caixa e equivalentes de caixa

	2020	2019
Caixa e bancos	6.374,95	8.378,26
Aplicações financeiras de liquidez imediata	8.769.108,56	12.128.867,40
	8.775.483,51	12.137.245,66

6.1. Equivalentes de caixa de vinculadas

	2020	2019
Aplicações financeiras		
Mobiliário Urbano	7.474.038,16	8.242.202,34
Operações Urbanas	140.473,89	137.487,87
	7.614.512,05	8.379.690,21

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 vinculadas são recursos da Prefeitura de São Paulo vinculados a Operação Urbano Centro e administrados pela Empresa, para utilização em finalidades específicas. No entanto, com o Decreto municipal nº 58.848/19 que altera o decreto nº 51.415/10, o entendimento do TCM-SP é que a nova redação do art. 13 do decreto 51.415/10, passou a abranger integralmente o objeto social da SP-Urbanismo.

7. Contas a receber e outros créditos

		2020	2019
Circulante			
Clientes	(a)	4.508.294,90	2.492.282,51
Aluguéis de imóveis	(b)	132.632,80	168.016,33
Despesas reembolsáveis	(c)	-	525.078,47
Outros créditos	(d)	125.068,34	125.068,34
		4.765.996,04	3.310.445,65
Não Circulante			
Créditos junto à PMSP	(e)	125.848,07	157.316,90
Provisão para perda por redução ao valor recuperável de contas a receber	(f)	(125.848,07)	(157.316,90)
		-	-

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

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

		2020	2019
Não circulante			
Saldo inicial		157.316,90	621.663,53
Reversões	(g)	(31.468,83)	(68.269,17)
Baixas	(h)		(396.077,46)
Saldo final		125.848,07	157.316,90

(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) Provisão para redução ao valor recuperável dos créditos referentes às despesas reembolsáveis com a controladora;
(g) O total de R$ 31.468,83, refere-se ao recebimento de valor classificado como de difícil recebimento do período de 01 a 31/12/2009 - Secretaria de Infra Estrutura Urbana e Obras – NFS-e 723.
(h) 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

		2020	2019
IRPJ a compensar	(a)	612.136,89	755.866,03
COFINS a compensar	(a)	-	1.445,07
		612.136,89	757.311,10

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.

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

9. Adiantamentos

	2020	2019
Créditos com funcionários	194.058,26	45.318,33
Despesas antecipadas	130.571,87	8.497,05
Crédito com fornecedores	28.297,17	28.297,17
	352.927,30	82.112,55

10. Valores restituíveis e outros créditos

		2020	2019
Penhoras e depósitos judiciais	(a)	2.220.574,46	2.235.002,00
Acordo extrajudicial	(b)	416.894,53	541.962,85
Outros Créditos	(c)	456.273,20	-
		3.093.742,19	2.776.964,85

(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;

(c) Refere-se a saldo negativo de IRPJ de 2018, em processo de pedido de restituição a Receita Federal do Brasil

11. Investimentos

11.1 Propriedades para investimento

	2020	2019	*Efeito no resultado de 2020*
Terrenos - "Loteamento Fernão Dias"	46.745.733,56	74.555.442,13	(27.809.708,57)
Imóveis alugados	22.650.972,69	21.242.432,08	1.408.540,61
Demais propriedades	334.022.004.65	317.688.024,29	16.333.980,36
	403.418.710,90	413.485.898,50	(10.067.187,60)

- As propriedades foram avaliadas para apurar o valor de mercado em dezembro/2020 pela empresa INSPECT AMBIENTAL LTDA, sendo que foi identificado uma redução de R$ 10.067.187,60 (acréscimo de R$ 49.649.273,09 em 2019) 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.

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

ENDEREÇO	VALOR AVALIAÇÃO EM 2019	VALOR AVALIAÇÃO EM 2020	RESTRIÇÕES E NOTAS EXPLICATIVAS
Av. Marquês de São Vicente s/n, esq Rua James Holland	6.629.391,05	6.837.623,05	Cedido com Termo de Permissão de Uso à SMDH
Rua Cruz das Almas e Rua General Daltro Filho - Jabaguara	8.583.644,77	10.684.406,49	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a SME
Rua Barão de Iguape, 950 - Liberdade	3.177.382,44	3.715.423,34	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a SMDH
Rua Alferes Magalhães, 211 - Santana	17.002.856,33	17.390.363,91	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a SME
Rua Maua, 36/84 (área A) Santa Efigênia	9.608.473,93	10.392.023,85	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a SMADS
Rua Leopoldo de Freitas, 444 - Tatuapé	1.450.985,77	1.627.448,58	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a Subpref. Da Penha
Rua Pinhalzinho, 389 - Tatuapé	862.966,70	877.252,66	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a SMDH
Rua Diogo de Faria, 1230 x R.José Magalhães - Vila Mariana	16.765.648,92	16.891.231,18	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	8.990.141,24	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a SME
Rua Estado de Israel, 823 - Vila Mariana	8.255.539,61	8.318.652,31	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a SMDH
Rua Porto Seguro x Av.Cruzeiro do Sul	41.788,09	41.334,30	Ocupado por pilar do metrô de São Paulo
Rua Cristina Tomas, Rua Sérgio Thomaz, 56 e Rua General Flores	22.453.011,81	25.372.441,81	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	21.879.385,20	Ocupado por parque público - em processo de desapropriação pela PMSP
Rua Botucatu, 831, Vila Mariana	10.163.585,08	10.229.776,01	Em concessão administrativa de uso por 50 anos para a UNIFESP, nos termos da Lei n 13.501, de 08 janeiro de 2003.
Rua do Gasômetro x R. Maria Domitila	85.399.919,66	87.964.904,62	Imóvel cedido e em processo de desapropriação judicial pelo Governo do Estado de São Paulo n.0004824-28.2009.8.26.0053
Loteamento denominado "Terminal de Cargas Fernão Dias"	74.555.442,13	46.745.733,56	Imóvel com ação de reintegração de posse e parte dos lotes com ação de desapropriação pela COHAB. Em 2020, houve ocupação parcial por favelas o que ocasionou a desvalorização.
Rua Caravelas, 441	46.769.051,43	47.239.722,83	Ocupado pelo Governo do Estado de São Paulo (Hospital Dante Pazzanese) com ação de reintegração de posse e ação de despejo
Rua Araguaia, sn - Mooca	3.486.462,45	3.879.227,12	Ocupado por praça, contudo há estudos em andamento para utilização do imóvel para compensação de valores com os AFACs
Rua Araguaia, sn x Rua Padre Vieira, Mooca	4.015.221,07	4.627.170,87	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	3.027.450,05	Ocupado por praça, contudo há estudos em andamento para utilização do imóvel para compensação de valores com os AFACs
Rua Manuel Cebrian Ferre, sn - Vila Mariana	54.126,63	62.222,04	Ocupado por leito de rua, contudo há estudos em andamento para utilização do imóvel para compensação de valores com os AFACs
TOTAL	**350.264.414,38**	**336.793.935,02**	

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

11.2 Outros investimentos

		2020	2019
Participação em coligada - SP-Obras	(a)	-	208.997,40
Participações Incentivadas	(b)	39.736,67	39.736,67
Certidão de Potencial Construtivo	(c)	4.884,81	4.884,81
		44.621,48	253.618,88

(a) A Empresa participa em 0,89% do patrimônio líquido da empresa pública SP-Obras. Em 31/12/2020 o patrimônio líquido da investida contava o valor de (10.737.778,78), ou seja, um passivo a descoberto, o que reduziu a zero o valor do investimento nos termos do CPC 18 item 38.

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

(c) Certidão de potencial construtivo recebida em contrapartida a doação do terreno situado na Rua Pasquale Gallupi. A certidão 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

Descrição	Vida útil em anos	Custo ou avaliação	Depreciação acumulada	2020 Líquido	2019 Líquido
Imóveis em uso	24	7.905.499,99	(3.799.700,99)	4.105.799,00	4.422.440,72
Benfeitorias em imóveis	20	1.746.769,80	(426.935,28)	1.319.834,52	1.407.172,92
Imobilizado em andamento	-	-	-	-	445.200,00
Móveis e Utensílios	10	469.718,44	(440.339,73)	29.378,71	41.556,38
Equipamentos de Informática	05	1541.208,46	(1.129.000,78)	412.207,68	117.250,17
Máquinas e equipamentos	10	301.500,00	(283.912,50)	17.587,50	47.737,50
Instalações e aparelhos técnicos		-		-	-
		11.964.696,69	(6.079.889,28)	5.884.807,41	6.481.357,69

Composição do saldo

	2020	2019
Saldo inicial	6.481.357,69	6.613.429,68
Adições	-	445.200,00
Depreciação	(592.190,95)	(577.019,99)
Baixas de bens móveis	(4.359,33)	(103.692,55)
Baixas de depreciação	-	103.440,55
Saldo final	5.884.807,41	6.481.357,69

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

(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 31/12/2020 é composto por:

	Custo	Depreciação Acumulada	Valor Contábil
Imobilizado – Imóveis	9.652.269,79	(4.226.636,27)	5.425.633,52
Imobilizado – Bens móveis	2.312.426,90	(1.853.253,01)	459.173,89
Total	11.964.696,69	(6.079.889,28)	5.884.807,41

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	16.721.131,94
(-) Saldo Contábil	(5.425.633,52)
Base de cálculo para tributos	11.295.498,42
Custos da Venda	
(-) IR sobre resultado na venda	(2.823.874,61)
(-) CSL sobre resultado na realização	(1.016.594,86)
(+) Compensação com prejuízos fiscais	847.162,38
(+) Compensação de base negativa	304.978,46
Custos líquidos da venda	(2.688.328,62)
Valor de avaliação do imóvel	16.721.131,94
(-) Custos da Venda	(2.688.328,62)
Resultado Líquido de Realização	14.032.803,32

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

Considerando o valor recuperável líquido do imóvel integrante da UGC (R$ 14.032.803,32 em 2020) é superior ao valor contábil de todos os ativos em conjunto da mesma UGC (R$ 5.884.807,41 em 2020) não há necessidade de constituição de provisão para perda ao valor recuperável dos ativos imobilizados.

13. Intangível

	Vida útil em anos	2020	2019
Custo		818.548,50	818.548,50
Amortizações	01-05	(818.548,50)	(818.548,50)
		-	-
Composição do saldo			
Saldo inicial		-	502,28
Amortizações		-	(502,28)
Saldo final		-	-

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 2020 não foi identificada a necessidade de baixa de ativos por obsolescência ou falta de uso, de longa data, e não foram identificadas 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

	2020	2019
Fornecedores	574.335,01	1.481.513,34
Fornecedores com acordos a pagar	-	-
	574.335,01	1.481.513,34

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

15. Obrigações fiscais

		2020	2019
Tributos retidos de terceiros		28.731,01	198.424,47
Tributos sobre o faturamento		701.784,63	1.949.875,84
Tributos sobre o lucro	(a)	227.035,27	
		1.021.744,18	2.148.300,31

(a) A empresa obteve um lucro fiscal no valor de R$ 1.054.769,82, após as adições e exclusões. Houve compensação de 30% com prejuízos fiscais acumulados de períodos anteriores. O que resulto em base de cálculo para IRPJ e CSLL de 738.338,87. O IPRJ Apurado foi de R$ 160.584,72 e CSLL de R$ 66.450,50.

16. Obrigações trabalhistas

	2020	2019
Salários, encargos e outras obrigações	1.254.572,05	1.455.346,10
Provisão para férias de Empregados	2.640.451,16	2.353.795,54
Provisão para recesso de Diretoria	179.278,33	169.246,67
	4.074.301,54	3.978.388,31

17. Acordos a pagar

		2020	2019
Acordo PPI - IPTU	(b)	793.104,77	1.925.994,81
		793.104,77	1.925.994,81
Circulante		793.104,77	1.155.596,88
Não circulante		-	770.397,93

(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.

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

18. Outras obrigações

		2020	2019
Cauções de Terceiros	(a)	113.888,26	100.761,05
Créditos de Operações Urbanas	(b)	140.473,89	137.487,87
Receita antecipada	(c)	11.264.215,37	11.264.215,37
Outras Obrigações	(d)	-	-
		11.518.577,52	11.502.464,29
Circulante		11.518.577,42	11.502.464,29
Não circulante		-	

(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

		2020	2019
Ações trabalhistas	(a)	7.844.066,98	6.184.060,09
Ações cíveis e civis públicas	(b)	46.273.325,29	44.006.872,57
		54.117.392,27	50.190.932,66
Circulante		3.215.706,17	50.190.932,66
Não circulante		50.901.686,10	-

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

(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. 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;

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 contratual;
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 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) provisionada no montante de R$ 1.537.926,03 foi excluída em 2020, em razão do cumprimento da obrigação.

Movimentação de provisões judiciais no exercício -- todas:

Saldo inicial		50.190.932,66	11.783.220,98
Adições	(a)	5.707.044,28	38.957.204,46
Pagamentos	(b)	(1.345.898,89)	-
Baixas e reversões	(c)	(434.685,78)	(549.492,78)
Saldo final		54.117.392,27	50.190.932,66

Movimentação de provisões judiciais no exercício -- por categoria:

Composição do saldo		Trabalhistas	Cíveis e Civis Públicas	Total	Trabalhistas	Cíveis e Civis Públicas	Total
		2020			2019		
Saldo inicial		6.184.060,09	44.006.872,57	50.190.832,66	5.293.245,96	6.489.975,02	11.783.220,98
Adições	(a)	1.900.695,39	3.806.348,89	5.707.044,28	890.814,13	38.066.390,33	38.957.204,46
Pagamentos	(b)	(56.508,67)	(1.289.390,22)	(1.345.898,89)	-	-	-
Reversões	(c)	(184.179,83)	(250.505,95)	(434.685,78)	-	(549.492,78)	(549.492,78)
Saldo final		7.844.066,98	46.273.325,29	54.117.392,27	6.184.060,09	44.006.872,57	50.190.932,66

(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;

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

(b) Os pagamentos referem-se R$ 56.508,67 da ação trabalhista de Nelson de Jesus Lima - Processo nº 0289800-97.1992.5.02.0020 TRT 2ª região - SP - SEI 7810.2020/0000427-0, e R$ 1.289.390,22 do pagamento movida pelo Ministério Público do Trabalho, referente 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);

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

Previsão de desembolso no curto prazo

	Trabalhistas	Cíveis	Civil Pública	Total
4º trimestre – 2020	3.215.706,17	-	-	3.215.706,17

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. As ações ora considerada no curto prazo no relatório de 2019, sofreram alterações em razão do caráter de dependência da empresa, pois segundo informação da gerência jurídica, a satisfação se dará pelo regime de precatório, ou seja, pelo Tesouro Municipal, tais ações deverão observar a ordem cronológica para pagamento dos precatórios e, após quitação com recursos provenientes do Tesouro Municipal, é possível que esta empresa seja demandada a ressarcir os cofres da Prefeitura Municipal de São Paulo.

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:

		2020	2019
Ações trabalhistas	(a)	407.348,93	2.580.049,46
Ações cíveis e civis públicas	(b)	6.276.164,65	2.922.873,28
		6.683.513,58	5.502.922,74
Circulante		-	
Não circulante		6.683.513,58	5.502.922,74

(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.

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

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$ 6.556.654,94 (R$ 68.909.888,63 em 2019) e no longo prazo R$ 50.536.251,53 (R$ 1.381.395,23 em 2019). As ações judiciais classificadas com ganho possível totalizam o montante de R$12.100.793,38 em 2020 (R$ 5.974.393,12 em 2019). O acréscimo no valor estimado ocorreu pela atualização monetária e inclusão de uma nova ação.

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

		2020	2019	Efeito no resultado de 2020
Provisão p/ IR e CSL sobre propriedades para investimento	(a)	131.637.854,59	135.060.596,37	(3.422.741,78)
Provisão p/ IR e CSL sobre os imóveis avaliados pelo custo atribuído ao imobilizado	(b)	1.362.939,49	1.470.597,61	(107.658,12)
Compensação com prejuízos fiscais de diferenças temporárias	(c)	(39.900.238,27)	(40.959.358,21)	1.059.119,94
		93.100.555,81	95.571.835,77	(2.471.279,96)

(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.

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

21. Capital Social

	2020	2019
Capital social	245.663.027,00	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
TOTAL	245.663.027	100%	R$ 245.663.027,00	R$ 245.663.027,00

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

	2020	2019
Adiantamento para futuro aumento de capital	50.549.734,18	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

	2020	2019
Custo atribuído aos bens imóveis	7.808.345,55	7.808.345,55
Depreciação acumulada sobre custo atribuído	(3.799.700,99)	(3.483.059,27)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(1.362.939,49)	(1.470.597,61)
	2.645.705,07	2.854.688,67

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.

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

24. Prejuízos acumulados

	2020	2019
Prejuízos acumulados	(29.431.346,31)	(18.202.234,25)

A empresa obteve um lucro fiscal no valor de R$ 1.054.769,82, após as adições e exclusões. As variações mais significativas no resultado contábil foi a desvalorização da propriedade para investimento no valor de R$ 10.067.187,60, bem como a variação positiva das ações judiciais passivas em R$ 3.926.459,61. O prejuízo do exercício foi de R$ 11.438.095,66.

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 REEITAS DE SERVIÇOS	
CONTRATO	**OBJETO**
16/2019/SMDU	Contratação de empresa para Desenvolvimento de Projeto de Intervenção, conforme Plano de Aplicação Anual 2019/2022 e na revisão do plano aprovado em 09/01/2019, nos termos do art. 339 da Lei Municipal nº 16.050/2014.
029/2019/SMTUR	Contratação de empresa especializada para a elaboração de projeto urbanístico visando a requalificação urbana e valorização das referências urbanas da esquina das Avenidas Ipiranga e São João – Centro de São Paulo. Processo SEI 6076.2019/0000543-4.
05/2020/SMDU	Contratação de empresa para a contratação de empresa especializada para a prestação de serviços de consultoria e assessoria técnica especializada para suporte e ao desenvolvimento das ações dessa Pasta, voltadas ao planejamento e à promoção do desenvolvimento urbano. Processo SEI 6066.2020/0001383-3.
06/2020/SMDU	Contratação de empresa para desenvolvimento de Projetos de Intervenções urbanas, conforme consta no Plano de Aplicação Anual de 2020 – FUNDURB, bem como na revisão de Plano aprovada em 11/02/2020, em especial nas intervenções do PIU TIETÊ, PIU SETOR CENTRAL, PROJETOS ESTRATÉGICOS DO ARCO FARIA LIMA E REQUALIFICAÇÃO DAS CALÇADAS DA RUA STA EFIGÊNIA, conforme consta no presente Projeto Básico e em consonância com o disposto no art. 339 da Lei Municipal nº 16.050/2014. Processo SEI 6066.2020/0001410-4
014/2020/SMDU	Contratação de Empresa Especializada no Fornecimento e implantação de Mobiliário Urbano em 12 unidades do Programa Centro Aberto no Município de São Paulo. SEI 6066.2020/0001405-8.

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

25. Receita Operacional... continuação

015/2020/SMDU	Contratação de empresa para:1)A elaboração de Projeto Conceitual de Trilhas e de mobiliário para estações educadoras, pensando em uma proposta específica para o programa, com os detalhamentos necessários, Anteprojeto de Arquitetura para Trilhas Educadoras e Estações Educadoras, Implantação Geral para cada Território Educador, incluindo projetos de moderação de tráfego;2)A elaboração de Termo de Referência e de Material Técnico que subsidie o Processo Licitatório para contratação de empresa para construção e implantação de mobiliários urbanos e trilhas educadoras e;3)A elaboração de Relatórios de Acompanhamento das interações intersecretariais necessárias para elaboração e implantação do Programa e Relatórios técnicos de Acompanhamento da Implantação do Programa. SEI 6066.2020/0002844-0.
019/2020	contratação de empresa para Desenvolvimento de Projetos de Intervenções Urbanas, conforme consta no Plano de Aplicação e Anual de 2020- FUNDURB – adequado, bem como na revisão do Plano aprovada em 11/02/2020, em especial nas INTERVENÇÕES NA REQUALIFICAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE SANTO AMARO E ADJACÊNCIAS E PIU ARCO LESTE, conforme art. 339 da Lei Municipal nº 16.050/2014. SEI 6066.2020/0003035-5
55-700/2020	Contratação de empresa, com recursos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, para elaborar projeto visando a implementação de melhorias nas áreas integrantes do perímetro da OUFLC para requalificação dos espaços públicos, com a melhoria da acessibilidade reforma de passeios, infraestrutura para enterramento de redes, paisagismo e mobiliário urbano.

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

25.1 Composição da receita operacional

Receita operacional

	2020	2019
Taxa de administração das operações urbanas		
Operação Urbana Água Espraiada	1.437.030,55	2.595.348,09
Operação Urbana Faria Lima	44.434,74	463.749,45
Operação Urbana Centro	1.843.569,12	164.403,67
	3.325.034,41	3.223.501,21
Certificado de Potencial Construtivo		
Taxa sobre distribuição		16.368.930,00
Multa por desvinculação	5.552.096,94	6.691.942,21
	5.552.096,94	23.060.872,21
Serviços de consultoria e arquitetura		
Contrato 02/2018	-	3.321.874,64
Contrato 07/2018	-	569.181,68
Contrato 08/2018	-	387.159,73
Contrato 02/2019	-	5.737.084,58
Contrato 16/2019	4.112.495,55	2.431.993,67
Contrato 29/2019	326.000,00	-
Contrato 05/2020	5.945.911,25	-
Contrato 06/2020	3.140.384,13	-
Contrato 14/2020	324.428,58	-
Contrato 15/2020	665.400,00	-
Contrato 19/2020	760.527,23	-
Contrato 55.700/2020	179.089,22	-
	15.454.235,96	12.447.294,30
Receita operacional bruta	**24.331.367,31**	38.731.667,73
Impostos sobre serviços	**(2.126.672,46)**	(3.582.679,28)
Serviços cancelados	**(1.340.313,74)**	-
Receita operacional líquida	**20.864.381,11**	35.148.988,45

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

26. Custos, despesas gerais e administrativas

26.1 Custos dos serviços prestados

	2020	2019
Pessoal	18.882.133,47	22.159.653,23
Serviços de terceiros	419.809,05	431.521,03
Condomínios e depreciações	998.467,85	930.297,00
Despesas Gerais	128.735,66	171.666,47
	20.429.146,04	23.693.137,73

26.2 Despesas gerais e administrativas

	2020	2019
Pessoal	9.701.782,05	12.312.518,45
Serviços de terceiros	215.701,05	1.124.580,72
Condomínios e depreciações	513.020,29	516.898,83
Despesas Gerais	975.009,62	95.382,66
Impostos e taxas	204.105,08	190.673,02
Outras	821.782,84	1.104.510,97
	12.431.400,92	15.344.564,65

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

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.

		2020	2019
Imóveis	(a)	1.782.982,64	1.806.159,34
Estacionamento	(b)	-	237.304,89
		1.782.982,64	2.043.464,23

(a) Os contratos de locação vigentes em 2020 estão elencados no quadro abaixo. Foi gerada receita de locação, de curta duração, com o terraço do Edifício Martinelli no valor de 18.182,72 em 2020 esta receita foi afetada em razão do COVID-19, visto que foram arrecadado 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.

Contratos de locação vigentes em 2020

Arrendatário	Objeto	Valor Mensal	Início / Aditamento	Vigência	Recebimentos previstos em 2020*
SEL	Locação das áreas do 10° andar do Prédio Martinelli (Conjuntos 102 e 103-A) Conjuntos 102 e 103-A do Edifício Martinelli,	6.074,88	19/05/2020	12 meses	72.898,56
SMDU	Locação do 17º e 18º andares do Edifício Martinelli	100.190,71	11/07/2020	12 meses	1.202.288,52
SEHAB	Locação dos conjuntos 91A e 91B do Edifício Martinelli*	20.681,98	07/11/2017	36 meses	248.183,76
SMSUB	Locação dos conjuntos 101, parte do 103 e 104 do 10º andar do Edifício Martinelli*	23.317,74	24/01/2020	12 meses	295.538,40

Relativamente à análise de recebimentos previstos para 2021 foram considerados:
- Fluxo para os doze meses do ano considerando as cláusulas de renovação automática;
- SMSUB - valor mensal ajustado a partir de janeiro/2021 no valor de R$ 24.628,20;
- SEHAB – valor mensal ajustado a partir de novembro/2020 no valor de R$ 20.681,98;

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

28. Outras receitas e despesas operacionais

		2020	2019
Dividendos	(a)	8.334,52	69.091,33
Juros s/ capital próprio	(a)	13.878,83	-
Recuperação de despesa de exercício anterior	(b)	479,22	278.214,97
Indenizações judiciais	(c)	-	786.301,44
Outras receitas	(d)	374.913,21	2.835,64
Despesas de períodos anteriores	(e)	-	(687.839,31)
Despesas com ações judiciais	(f)	(81.180,32)	(32.167,56)
Perda incorrida com clientes	(g)	-	(116.551,54)
Outras despesas	(h)	(6.230,08)	(289.868,75)
Subvenção Econômica	(i)	11.334.967,00	
		11.645.162,38	10.016,22

(a) Rendimentos de investimentos em empresas incentivadas, Nota 11.2 – Outros investimentos;
(b) Recebimento valor IRRF s/ NFS-e 723 ref. 8ª Medição 12/2009- SIURB, que não foi retido;
(c) Indenização judicial oriunda de processo judicial de 1997 acerca de desapropriação realizada pela Departamento de Estrada e Rodagem - DER;
(d) Ressarcimento dos ônus em decorrência da desistência da ação ref. ao Processo nº 1053170-17.2014.8.0053, 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;
(h) Pensão vitalícia e outros;
(i) Repasse de recursos da PMSP para pagamento de despesa com pessoal, nos termos da Lei 101/2000.

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

29. Resultado financeiro

	2020	2019
Receitas financeiras		
Rendimentos de aplicações financeiras	377.438,14	426.729,74
Atualizações monetárias ativas	56.572,44	68.169,52
	434.010,58	494.899,26
Despesas financeiras		
Atualizações monetárias passivas	(67.821,33)	(149.012,74)
Juros e multas moratórias	(1.582,04)	(138.442,99)
Tributos sobre rendimentos financeiros	(23.907,78)	(37.523,29)
Outras despesas financeiras	(484,95)	(339,16)
	(93.796,10)	(325.318,18)
	340.214,48	169.581,08

30. Outras receitas e despesas

		2020	2019
Resultado c/ avaliação das propriedades para investimento	(a)	(10.067.187,60)	49.649.273,09
Perda com bens móveis e investimentos	(b)	-	(15.733,04)
		(10.067.187,60)	49.633.540,05

(a) Resultado com a avaliação realizada pela Empresa INSPECT AMBIENTAL LTDA para levantamento do valor de mercado das propriedades para investimento em dezembro/2020;

(b) 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.

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

31. Partes relacionadas

31.1 Remuneração do pessoal-chave da Administração

	2020	2019
Diretores	1.411.233,34	1.354.900,03
Conselheiros	725.197,98	740.300,00
	2.136.431,32	2.095.200,03

31.2 Saldos com a Controladora

	2020	2019
Contas a receber		
Circulante		
Clientes	4.508.294,90	2.492.282,51
Aluguéis de imóveis	132.632,80	168.016,33
Despesas reembolsáveis	-	525.078,47
	4.640.927,70	3.185.377,31
Não Circulante		
Serviços a receber	125.848,07	157.316,90
Provisão para perda por redução ao valor recuperável de contas a receber	(125.848,07)	(157.316,90)
	-	-

31.3 Equivalência Patrimonial

	2020	2019	Efeito no resultado de 2020
Participação em coligada - SP Obras	-	208.997,40	(146.456,73)

A Empresa participa em 0,89% sobre o patrimônio líquido da empresa pública SP-Obras. Houve recebimento de dividendos no valor de 62.540,67. Em 31/12/2020 o patrimônio líquido da investida contava o valor de (10.737.778,78), ou seja, um passivo a descoberto, o que reduziu a zero o valor do investimento nos termos do CPC 18 item 38.

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

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$ 794.949,97 em 2020 e R$ 858.854,65 em 2019).

Auxílio Refeição - benefício concedido com a participação do empregado de 0% a 15% sobre a 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$ 779.371,14 em 2020 e R$ (R$ 889.835,54 em 2019).

Assistência Médica e Odontológica –reembolso total ou parcial do plano de saúde de acordo com a faixa salarial do Empregado. (R$ 1.484.272,56 em 2020 e R$ 1.744.634,88 em 2019).

Biênio – 2% (dois por cento) sobre o salário vigente do mês do aniversário de empresa. (R$ 103.691,55 em 2020 e R$ 210.585,89 em 2019).

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$ 120.121,00 em 2020 e R$ 95.808,00 em 2019).

Auxílio Filho Excepcional – 3 (três) salários mínimos ao empregado que tem filho excepcional desde que suportado por relatório médico. (R$ 75.204,00 em 2020 e R$ 71.856,00 em 2019).

Auxílio Pós-Natalício – 1 (um) salário mínimo por dependente de 0 (zero) a 6 (seis) meses de idade. (Não houve pagamento).

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$ 13.824,00 em 2020 e R$ 37.003,60 em 2019).

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 à Receita Federal ou INSS. (R$ 13.970,83 em 2020 e R$ 7.565,09 em 2019).

Seguro de Vida e Acidentes Pessoais –para os empregados que optarem expressamente pelo benefício e contribuírem 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. (Não houve em 2020, R$ 12.140,43 em 2019).

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. (Não houve em 2020, R$ 4.580,00 em 2019).

Rua Líbero Badaró, 504 - 16º andar - CEP: 01008-906 - São Paulo / SP - PABX: (11) 3113-9500
CNPJ 43.336.288/0001-82

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. (Não houve em 2020, 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$ 1.326,68 em 2020 e R$ R$ 6.082,55 em 2019).

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$ 75.025,61 em 2020 e R$ R$ 88.722,72 em 2019).

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.

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

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$ 233.750,01 em 2020 e R$ R$ 210.625,00 em 2019);
- Recesso remunerado de 30 dias, contínuos ou não, a cada 12 (doze) meses trabalhados (R$ 93.333,36 em 2020 e R$ 92.800,00 em 2019);
- Reembolso de assistência médica conforme previsto na tabela integrante do Acordo Coletivo vigente a partir de 28/09/2020.

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 2020, 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:

	2020
Circulante	
Caixa e equivalentes de caixa	16.389.995,56
Contas a receber de clientes	4.508.294,90
Outras contas a receber	795.277,69
	21.693.568,15
Não circulante	
Contas a receber de clientes	125.848,07
Outras contas a e receber	543.976,10
	1.126.097,37
Total	22.819.665,51

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

Análise de vencimento (*Aging List*)	
A vencer em até 90 dias	21.261.830,46
A vencer entre 91 e 180 dias	31.383,24
A vencer entre 181 a 270 dias	31.383,24
A vencer entre 271 e 360 dias	31.383,24
A vencer a partir de 361 dias	1.000.249,30
Vencidos	463.436,05
	22.819.665,52

- Os acordos a receber foram atualizados considerando a previsão contratual e TJLP estimada em 0,37% ao mês;

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 2020 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:

	2020
Contas a receber de clientes	125.848,07
Vencidos	
Acima de 360 dias	
	125.848,07

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

	2020
Saldo inicial	157.316,90
Baixas	(31.468,83)
Saldo final	125.848,07

A baixa de R$ 31.468,83, refere-se ao recebimento da NFe 723 -8ª Compl. Medição - período 01 a 31/12/2009 – da Secretaria de Infra Estrutura Urbana e Obras.

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

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	271 a 360 dias	Acima de 361 dias
Clientes		282.923,60	4.225.371,30	-	-	-	-
Outras contas a receber	0,37%	180.512,45	646.463,60	31.383,24	31.383,24	31.383,24	1.000.249,30
Fornecedores		(93.321,72)	(481.013,29)	-	-	-	-
Obrigações fiscais		-	(2.077.099,96)	-	-	-	-
Obrigações trabalhistas		-	(454.442,42)	(149.114,42)	(312.787,84)	(241.883,60)	(1.391.781,39)
Outras contas a pagar	0,11%	-	(298.045,51)	(298.994,71)	(199.858,63)		(113.888,26)
Provisões Judiciais							
		370.114,33	1.561.233,72	(416.725,89)	(481.263,24)	(210.500,37)	(505.420,35)

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

- Não foram considerados do passivo 11.264.215,37 (Referente ao levantamento de 80% do total depositado em juízo referente a desapropriação de terrenos no denominado *"Terminal Fernão Dias);* 50.549.734,18 *(Valor* recebido do ente controlador como AFAC, posteriormente reclassificado para o passivo não circulante devido a probabilidade de ressarcimento a PMSP em imóveis*)*. Não constam do cálculo as provisões judiciais.
- Do total a pagar aos fornecedores o montante de R$ 93.321,72 estava vencido em 31 de dezembro de 2020, 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 0,37% ao mês;
- *Os acordos a pagar foram atualizados considerando previsão contratual e projeção de taxa SELIC de 1,28% a.a* (0,106% 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			16.389.995,56	-	-	-	-
Clientes		282.923,60	4.225.371,30	-	-	-	-
Outras contas a receber	0,37%	180.512,45	646.463,60	31.383,24	31.383,24	31.383,24	1.000.249,30
Fornecedores		(93.321,72)	(481.013,29)	-	-	-	-
Obrigações fiscais		-	(2.077.099,96)	-	-	-	-
Obrigações trabalhistas		-	(454.442,42)	(149.114,42)	(312.787,84)	(241.883,60)	(1.391.781,39)
Outras contas a pagar	0,11%	-	(298.045,51)	(298.994,71)	(199.858,63)		(113.888,26)
Provisões Judiciais							
		370.114,33	17.951.229,28	(416.725,89)	(481.263,24)	(210.500,37)	(505.420,35)

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 2020, estão abaixo apresentados:

	2020	2019
Ativo circulante (inclusive contas vinculadas)	22.121.055,79	24.666.805,17
Passivo circulante	(21.133.575,92)	(70.457.195,79)
Capital circulante líquido	987.479,87	(45.790.390,62)
Índice de liquidez corrente	1,05	0,35

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

A variação mais significativa no passivo circulante ocorreu devido a mudança de entendimento quanto à classificação de desembolso das ações judicias. Em 2019 estava registrado a curto prazo o montante de R$ 50.190.932,66 cujo cronograma de desembolso foi estimado pela Gerência Jurídica. Em 2020 apenas uma ação trabalhista de 3.215.706,17 foi registrada no curto prazo. 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. Em razão da dependência da empresa a partir de 2020 a satisfação se dará pelo regime de precatório, mas após quitação com recursos provenientes do Tesouro Municipal, é possível que esta empresa seja demandada a ressarcir os cofres da Prefeitura Municipal de São Paulo.

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.

A Administração ensejou esforços quanto à otimização das atividades operacionais, principalmente, quanto à distribuição de CEPAC no âmbito da operação Urbana Água Espraiada. No entanto os recursos não foram suficientes para melhorar a liquidez do caixa da Empresa.

	2020	2019
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades operacionais	(4.126.940,31)	9.421.584,31
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de investimento	-	(445.200,00)
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de financiamento	-	-
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	(4.126.940,31)	8.976.384,31

33.3 Análise de sensibilidade de taxa de juros

Em 31 de dezembro de 2020, 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	16.389.996	Baixa Selic	2,75%	450.725	2,5%	409.750	2,25%	368.775
Acordos a pagar	793.105	Alta Selic	2,75%	21.810	3,25%	43.382	3,75%	29.741

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

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	
	2020	2019
Caixa e equivalentes de caixa	8.775.483,51	12.137.245,66
Aplicações financeiras vinculadas	7.614.512,05	8.379.690,21
Clientes e outras a receber	8.824.802,42	6.926.834,15
Fornecedores e outras contas a pagar	13.843.568,21	17.058.272,75

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 especificas definidas em instrumentos contratuais.

Francisco Roberto Arantes Filho
Presidente

Carlos Roberto Ruas Junior
Diretor Administrativo e Financeiro

Eliane Alves da Silva
Contadora
CRC-SP 1SP304464/O-0

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

SÃO PAULO URBANISMO
Conselho Fiscal
Rua Líbero Badaró, 504, 16º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01008-906
Telefone: 31137517

Parecer SP-URB/CF Nº 042126230

PARECER DO CONSELHO FISCAL

Os membros do Conselho Fiscal da São Paulo Urbanismo - SP-Urbanismo, no cumprimento de suas atribuições contratuais, conforme cláusula 20ª do contrato social, examinaram as Demonstrações Financeiras relativas ao exercício 2020, composta pelos Balanços Patrimoniais, Demonstrações dos Resultados, das Mutações do Patrimônio Líquido, Demonstrações dos Valores Adicionados e dos Fluxos de Caixa, complementadas pelas Notas Explicativas.

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

São Paulo, 13 de abril de 2021

VICENTE AFFONSO OLIVEIRA CALVO

Conselheiro – Presidente

JOHNNY ROBERTY BIBE DE SOUZA OLIVEIRA

Conselheiro

Roni Ronaldo Celestino

Conselheiro

SERGIO CORDEIRO DE ANDRADE

Conselheiro

DAF/ACE/EAS

Documento assinado eletronicamente por **Roni Ronaldo Celestino**, **Conselheiro(a)**, em 13/04/2021, às 11:23, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015

Documento assinado eletronicamente por **Sergio Cordeiro de Andrade**, **Conselheiro(a)**, em 13/04/2021, às 11:23, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015

Documento assinado eletronicamente por **Vicente Affonso Oliveira Calvo**, **Conselheiro(a)**, em 13/04/2021, às 11:33, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015

Documento assinado eletronicamente por **Johnny Roberty Bibe de Souza Oliveira**, **Conselheiro(a)**, em 13/04/2021, às 11:48, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://processos.prefeitura.sp.gov.br, informando o código verificador **042126230** e o código CRC **2F65CC5A**.

Referência: Processo nº 7810.2021/0000456-5 SEI nº 042126230

SÃO PAULO URBANISMO
Conselho de Administração
Rua Líbero Badaró, 504, 16º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01008-906
Telefone: 31137517

Parecer SP-URB/CA Nº 042585245

PARECER DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Os membros do Conselho de Administração da São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo, no cumprimento de suas atribuições, conforme item 5, da cláusula 18ª do Contrato Social, examinaram as Demonstrações Financeiras relativas ao exercício de 2020 compostas pelos Balanços Patrimoniais, Demonstrações dos Resultados, das Mutações do Patrimônio Líquido, dos Valores Adicionados e dos Fluxos de Caixa, complementadas pelas Notas Explicativas.

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

São Paulo, 19 de abril de 2021.

Cesar Angel Boffa de Azevedo
Presidente do Conselho de Administração

Elza Aulina De Souza
Conselheira

Eunice Aparecida De Jesus Prudente
Conselheira

Daniela Tunes Zílio
Conselheira

João Cury Neto
Conselheiro

Orlando Lindório De Faria
Conselheiro

Thiago Martins Milhim
Conselheiro

Documento assinado eletronicamente por **Thiago Martins Milhim**, **Conselheiro(a)**, em 19/04/2021, às 10:49, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015

Documento assinado eletronicamente por **Eunice Aparecida De Jesus Prudente**, **Conselheiro(a)**, em 19/04/2021, às 14:18, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015

Documento assinado eletronicamente por **Elza Paulina de Souza**, **Conselheiro(a)**, em 19/04/2021, às 14:44, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015

Documento assinado eletronicamente por **Joao Cury Neto**, **Conselheiro(a)**, em 19/04/2021, às 15:18, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015

Documento assinado eletronicamente por **Daniela Tunes Zilio**, **Conselheiro(a)**, em 19/04/2021, às 15:24, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015

Documento assinado eletronicamente por **Cesar Angel Boffa de Azevedo**, **Secretário(a)**, em 19/04/2021, às 17:55, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015

Documento assinado eletronicamente por **Orlando Lindório de Faria**, **Conselheiro(a)**, em 19/04/2021, às 18:58, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://processos.prefeitura.sp.gov.br, informando o código verificador **042585245** e o código CRC **889DB42A**.

Referência: Processo nº 7810.2021/0000323-2 SEI nº 042585245