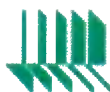


Demonstrações Financeiras
São Paulo Urbanismo – SP-
Urbanismo
CNPJ 43.336.288/0001-82

31 de dezembro de 2021 e 2020

ÍNDICE

Relatório da Administração 2021	4
Relatório dos Auditores Independentes	7
Demonstrações Financeiras	10
1. Contexto operacional	16
1.1 Covid 19	17
2. Base para elaboração das demonstrações financeiras	18
2.1 Declaração de conformidade	18
2.2 Moeda funcional e de apresentação	18
2.3 Uso de julgamentos e estimativas	18
3. Mudanças nas principais políticas contábeis	18
4. Principais políticas contábeis	19
4.1 Instrumentos financeiros - Reconhecimento e mensuração	19
4.1.1 Ativos Financeiros	19
4.1.2 Passivos financeiros	19
4.2 Propriedade para investimento	19
4.3 Outros investimentos	20
4.4 Ativo Imobilizado	20
4.5 Intangíveis	21
4.6 Provisões judiciais	21
4.7 Tributos diferidos	22
4.8 Tributos correntes	22
4.9 Tributos sobre faturamento	22
4.10 Reconhecimento da receita	22
4.11 Arrendamento mercantil	23
4.12 Redução ao valor recuperável (Impairment)	23
4.13 Mensuração ao valor justo	24
5. Novas normas e interpretações às normas que ainda não estão em vigor	25
6. Caixa e equivalentes de caixa	25
6.1. Equivalentes de caixa de vinculadas	25
7. Contas a receber e outros créditos	26
8. Tributos a recuperar	26
9. Adiantamentos	27
10. Valores restituíveis e outros créditos	27
11. Investimentos	27
11.1 Propriedades para investimento	27
11.2 Outros investimentos	29
12. Imobilizado	29
13. Intangível	30
14. Fornecedores	31
15. Obrigações fiscais	31



16.	Obrigações trabalhistas	31
17.	Acordos a pagar	32
18.	Outras obrigações	32
19.	Provisões judiciais	32
19.1	Ações classificadas com perda provável	33
19.2	Ações classificadas com perda possível	33
19.3	Ações judiciais em que a Entidade atua como autora.....	34
20.	Imposto de renda e contribuição social diferidos.....	34
21.	Capital Social.....	34
22.	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	34
23.	Ajuste de avaliação patrimonial.....	35
24.	Prejuízos acumulados	35
25.	Receita Operacional.....	35
25.1	Composição da receita operacional	36
26.	Custos, despesas gerais e administrativas.....	37
26.1	Custos dos serviços prestados	37
26.2	Despesas gerais e administrativas	37
27.	Receita de aluguel com propriedade de investimento.....	37
28.	Outras receitas e despesas operacionais.....	38
29.	Resultado financeiro	39
30.	Outras receitas e despesas.....	39
31.	Partes relacionadas.....	40
31.1	Remuneração do pessoal-chave da Administração.....	40
31.2	Saldos com a Controladora.....	40
31.3	Equivalência Patrimonial	40
32.	BENEFÍCIOS	41
32.1	Benefícios aos empregados	41
32.2	Benefícios ao pessoal chave da administração	42
33.	Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros	43
33.1	Gerenciamento de riscos	43
33.2	Gestão de capital	45
33.3	Análise de sensibilidade de taxa de juros	46
33.4	Instrumentos financeiros	46

mw

R ✓ P

Relatório da Administração 2021**MENSAGEM DOS ADMINISTRADORES**

Em 2021, a pandemia do COVID 19 prosseguiu afetando a economia global e refletindo na *performance* da São Paulo Urbanismo. Além disso, a Empresa passou por uma mudança de gestão administrativa, que representou um ajuste de paradigma estrutural. A tônica foi redesenhar a Empresa, identificando os seus pontos fortes e fracos, as oportunidades e as ameaças corporativas, preparando a SP-Urbanismo para a retomada do crescimento econômico e a busca de sua independência financeira nos próximos exercícios.

Com este enfoque, vários ajustes internos foram necessários. Reorganizamos e reestruturamos o quadro funcional, os procedimentos processuais e implementamos a área de controle interno que muito contribuiu nesse rearranjo da Empresa. No âmbito operacional, percorremos um longo caminho entre a apropriação dos projetos existentes na casa, as negociações e aprovações dos recursos necessários pelos órgãos competentes, para que então, os contratos de prestação de serviços pudessem ser firmados, em novembro de 2021, cujos resultados econômico e financeiro, em grande parte se darão no decorrer de 2022, revitalizando as operações da Empresa e mitigando fatores de risco, o que possibilita um ambiente corporativo propício para alcançar os objetivos e planos estratégicos da SP-Urbanismo.

Os desafios foram enfrentados e se tornaram oportunidade de desenvolvimento, com a convicção de que o caminho trilhado pela Empresa está na direção correta, cumprindo o seu principal objetivo que é dar suporte e desenvolver ações voltadas ao planejamento e a promoção do desenvolvimento urbano do município para a concretização de planos e projetos da Prefeitura de São Paulo.

Mas não foram só desafios. Foi também um ano de celebração pelos 12 anos da SP Urbanismo, 50 anos da EMURB, reconhecimento pelo desempenho da SP-Urbanismo na avaliação do Índice de Transparência Ativa – ITA e, inovação com o lançamento do Sistema Simulador dos Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPACs, além das inúmeras realizações de 2021.

A inovação está presente no desenvolvimento de nossos produtos e no seio de nossos empregados, na responsabilidade social, na sustentabilidade de nossos projetos e operações, na transformação do tecido urbano de nossa cidade. Onde tem inovação, tem competência.

Nesse cenário, conduzimos a SP Urbanismo realizando uma gestão com responsabilidade, ética e austeridade, pautados nas melhores práticas de governança corporativa e transparência, sempre contando com a dedicação, competência e engajamento de seus colaboradores.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Os principais fatores que contribuíram para o lucro líquido de R\$23.967.275,63, no exercício de 2021, foram: o valor de R\$5.141.186,52 resultado da desapropriação dos lotes 9 e 10 de imóvel no Terminal de Cargas da Fernão Dias (outubro/2021); o ajuste de avaliação de propriedade para investimento no valor de R\$14.302.748,44; a reversão de provisões judiciais no valor de R\$4.505.498,38; o reconhecimento de valores a receber de órgãos da administração referente empregados cedidos para outros órgãos no montante de R\$5.939.561,56 (dezembro/2021) e a subvenção econômica de R\$11.333.967,00.

O superávit de caixa/equivalentes de caixa no valor de R\$11.585.640,16 está relacionado ao recebimento do saldo de R\$13.651.378,00 referente a desapropriação dos lotes 9 e 10 de imóvel no Terminal de Cargas da Fernão Dias.

A receita de prestação de serviços foi sumariamente afetada pela diminuição das taxas de operações urbanas em virtude da queda do volume das obras e pelo longo caminho percorrido entre as negociações e aprovações dos recursos necessários pelos órgãos competentes, até que os contratos de prestação de serviços comessem a ser firmados (em novembro de/21), com a geração de seus efeitos e resultados, em sua maior parte, após 31/12/2021.

Ainda assim, refletindo os fatores que contribuíram para incrementar o lucro da Empresa, o patrimônio líquido da SP-Urbanismo aumentou com a diminuição dos prejuízos acumulados.

Receita Operacional X Resultado



GRANDES NÚMEROS

- Comercialização de 10.318 títulos de CEPAC;
- Arrecadação de R\$182.663.178,00 para a Operação Urbana Faria Lima;
- Sistema da Fábrica de Software: 2.131 simulações de adesões foram possibilitadas;
- 47 reuniões de gestão participativa (117,5% da meta de 40);
- 244.779,94m² de áreas de intervenção projetadas (407,96% da meta de 60.000);
- Desenvolvimento de 7 projetos de intervenção em espaços públicos (233% da meta de 3);
- Desenvolvimento do Projeto de Lei do Retrofit para a recuperação de edifícios na região central da cidade (Lei Municipal 17.577/2021);
- Mais de 43 milhões de reais em entrada de recursos no caixa da São Paulo Urbanismo, no que se refere a serviços prestados, desapropriação de imóvel, subvenção econômica, locação de imóveis e outras entradas;
- Aquisição de 40 computadores para substituição do parque tecnológico defasado a mais de 10 anos;
- Maior valor acumulado da história do país em venda de potencial construtivo: R\$6.253.370.559,65 arrecadados desde 1997;
- 9 projetos de qualificação e estruturação urbanas em andamento;
- R\$710.552.678,00 em intervenções em andamento na Operação Urbana Faria Lima;
- R\$3.319.978.181,00 em intervenções em andamento na Operação Urbana Água Espraiada;
- R\$48.559.100,00 em intervenções em andamento na Operação Urbana Água Branca;
- 755 atendimentos realizados por correio eletrônico para dúvidas de Operações Urbanas;
- 86 atendimentos presenciais realizados no último semestre de 2021 (atendimento no 1º semestre vetado pela condição pandêmica);
- 318 processos analisados no âmbito da assessoria técnica a CPPU;
- 231 atendimentos e consultas realizadas no âmbito da assessoria técnica a CPPU.

MW

[Handwritten signature]
5

AGRADECIMENTOS

Agradecemos aos nossos empregados, acionistas, fornecedores, munícipes e a todos aqueles que contribuíram para o desempenho da SP-Urbanismo no ano de 2021.

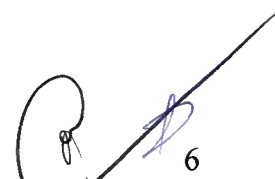
Além disso, confiamos no comprometimento e dedicação constantes como base para a realização do nosso trabalho, sempre em linha com as ações desenvolvidas pela Prefeitura do Município de São Paulo.

DISPOSIÇÕES FINAIS

As Demonstrações Financeiras apresentadas seguem as Normas Contábeis Internacionais, de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro – IFRS e com os critérios da legislação societária brasileira, Lei nº 6.404/76.

As Demonstrações Financeiras são parte integrante deste Relatório Integrado e são auditadas por auditor independente registrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM, conforme Lei nº 13.303/16. As informações não financeiras, assim como outras informações operacionais, não foram objeto de auditoria.

A versão completa do Relatório Integrado 2021 da São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo encontra-se disponível em *link do site institucional*.



RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES ACERCA DE DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE 31/12/2021

Aos Ilmos. Srs.

Acionistas, Diretores e demais Administradores da

SÃO PAULO URBANISMO - SPURBANISMO

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

São Paulo - SP - Telefone: (85) 32666900 32666908

CNPJ(MF) 73.759.185/0001-96 - Site: <http://www.spurbanismo.sp.gov.br>

1) Opinião sem ressalva:

Examinamos as demonstrações contábeis da **SÃO PAULO URBANISMO - SPURBANISMO** (Empresa), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **SÃO PAULO URBANISMO - SPURBANISMO** em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

2) Base para Opinião sem Ressalva

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

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

3) Outros Assuntos

3.1 Demonstração do Valor Adicionado

Examinamos também a Demonstração do Valor Adicionado – DVA, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, como informação suplementar, cuja apresentação não é requerida como parte integrante das demonstrações financeiras para Empresas de capital fechado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Essa demonstração foi submetida aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

3.2. Relatório de Administração

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

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

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

3.3. Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020, apresentadas exclusivamente para fins de comparabilidade, foram examinadas por outros auditores, cujo relatório emitido em 08 de abril de 2021, sem modificação de opinião.

4) Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

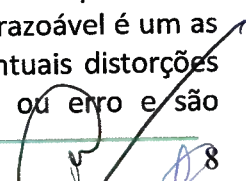
A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante,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

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

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

5) Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são



consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

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

- ✓ Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- ✓ Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da **Empresa**.
- ✓ Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- ✓ Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da entidade. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a **Empresa** não mais se manter em continuidade operacional.
- ✓ Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 08 de abril de 2022

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



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

Phillipe de Aquino Pereira

Contador - CRC/PE 028157/O-2 “S” SP

Thomaz de Aquino Pereira

Contador – CRC/PE 021100/O-8 “S” SP

Demonstrações Financeiras

Demonstrações Patrimoniais
de dezembro de 2021 e 2020 (Em reais)

	Nota	2021	2020		Nota	2021	2020
Ativo				Passivo e Patrimônio Líquido			
Circulante				Passivo Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	6	20.876.081,96	8.775.483,51	Fornecedores	14	820.932,82	574.335,01
Equivalentes de caixa vinculados	6.1	7.099.553,76	7.614.512,05	Obrigações fiscais	15	911.091,45	957.550,91
Contas a receber	7	7.464.809,21	4.765.996,04	Obrigações trabalhistas	16	3.232.438,05	4.074.301,54
Tributos a recuperar	8	805.330,12	612.136,89	Acordos a pagar	17	-	793.104,77
Adiantamentos e outros créditos	9	149.369,24	352.927,30	Outras obrigações	18	2.168.118,66	11.518.577,52
				Provisões judiciais	19	-	3.215.706,17
Total do Ativo Circulante		36.395.144,29	22.121.055,79	Total do Passivo Circulante		7.132.580,98	21.133.575,92
Ativo não Circulante				Passivo não Circulante			
Realizável a longo prazo				Acordos a pagar	17	-	-
Valores restituíveis e outros créditos	10	2.935.082,93	3.093.742,19	Provisões judiciais	19	49.611.893,89	50.901.686,10
				Adiant. p/ aumento de capital	22	50.549.734,18	50.549.734,18
Investimentos				IR e CSLL diferidos	20	93.177.047,10	93.100.555,81
Propriedades para investimento	11.1	397.947.052,94	403.418.710,90	Total do Passivo não Circulante		193.338.675,17	194.551.976,09
Outros investimentos	11.2	44.621,48	44.621,48	Total do Passivo		200.471.256,15	215.685.552,01
				Patrimônio Líquido			
Imobilizado	12	5.613.574,02	5.884.807,41	Capital social	21	245.663.027,00	245.663.027,00
Intangível	13	380.441,88		Ajuste de avaliação patrimonial	23	2.436.721,47	2.645.705,07
Total do Ativo não Circulante		406.920.773,25	412.441.881,98	Prejuízos acumulados	24	(5.255.087,08)	(29.431.346,31)
				Total do Patrimônio Líquido		242.844.661,39	218.877.385,76
Total do Ativo		443.315.917,54	434.562.937,77	Total do Passivo e do Patrimônio Líquido		443.315.917,54	434.562.937,77

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos Resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em reais)

	Nota	2021	2020
Receita operacional bruta	25	11.774.543,82	24.331.367,31
Impostos e contribuições sobre serviços	25	(1.089.145,30)	(2.126.672,46)
Abatimentos e cancelamentos	25	-	(1.340.313,74)
Receita operacional líquida		10.685.398,52	20.864.381,11
 Custos dos serviços prestados	26.1	(18.117.525,61)	(20.429.146,04)
 Resultado operacional bruto		(7.432.127,09)	435.235,07
Receitas e despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	26.2	(13.049.356,79)	(12.431.400,92)
Provisões judiciais	19.1	4.505.498,38	(5.272.358,50)
Provisão para perda por redução ao valor recuperável de contas a receber	7	-	31.468,83
Receitas de aluguéis	27	1.957.129,92	1.782.982,64
Outras receita e despesas operacionais	28	6.469.721,06	310.195,38
Subvenções Econômicas	28.1	11.333.967,00	11.334.967,00
Resultado operacional antes das receitas e despesas financeiras		3.784.832,48	(3.808.910,50)
 Receitas financeiras	29	881.336,02	434.010,58
Despesas financeiras	29	(66.336,54)	(93.796,10)
 Resultado financeiro		814.999,48	340.214,48
 Resultado operacional líquido		4.599.831,96	(3.468.696,02)
 Ajuste de Avaliação de Propriedades para investimento	30	14.302.748,44	(10.067.187,60)
Resultado da Desapropriação de Imóvel	30.1	5.141.186,52	-
Resultado da Equivalência Patrimonial	31.3	-	(146.456,73)
 Resultado antes dos tributos		24.043.766,92	(13.682.340,35)
 Imposto de renda e contribuição social – diferidos	20	(76.491,29)	2.471.279,96
Imposto de renda e contribuição social – correntes	15	-	(227.035,27)
 Resultado líquido do exercício		23.967.275,63	(11.438.095,66)
Resultado atribuível aos:			
Acionista controlador		23.854.629,43	(11.384.480,86)
Acionista não controlador		112.646,20	(53.614,80)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



Demonstrações dos Resultados Abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em reais)

	2021	2020
Prejuízo líquido do exercício	<u>23.967.275,63</u>	<u>(11.438.095,66)</u>
Outros resultados abrangentes do exercício,	-	-
Resultado abrangentes do exercício, líquido de impostos	<u>23.967.275,63</u>	<u>(11.438.095,66)</u>
Resultado abrangente atribuível aos:		
Acionista controladores	23.967.275,63	(11.438.095,66)
Acionista não controlador	23.854.629,43	(11.384.480,86)
	112.646,20	(53.614,80)
	<u>23.967.275,63</u>	<u>(11.438.095,66)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

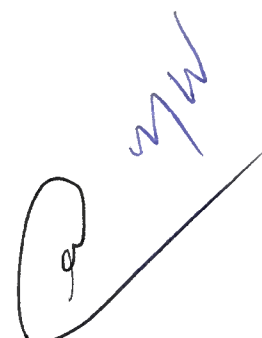
Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em reais)

	Capital Social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Ajuste de avaliação patrimonial	Prejuízos acumulados	Totais
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	-
Adiantamento para futuro aumento de capital		-		(11.438.095,66)	(11.438.095,66)
Prejuízo do exercício					
Em 31 de dezembro de 2020	245.663.027,00	-	2.645.705,07	(29.431.346,31)	218.877.385,76
Realização do ajuste de avaliação patrimonial			(208.983,60)	208.983,60	-
Prejuízo/Resultado do exercício		-		23.967.275,63	23.967.275,63
Em 31 de dezembro de 2021	245.663.027,00	-	2.436.721,47	(5.255.087,08)	242.844.661,39

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos Fluxos de Caixa

31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em reais)

	2021	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro/Prejuízo líquido do exercício antes do IR e CSLL Diferidos	24.043.766,92	(13.909.375,62)
Ajustes para reconciliação do lucro/prejuízo líquido do exercício		
Depreciação e amortização	558.569,39	592.190,95
Ajuste ao valor justo das propriedades para investimentos	(14.302.748,44)	10.067.187,60
Baixas do imobilizado	-	4.359,33
Perdas em investimentos	-	-
Equivalência patrimonial	-	146.456,73
Aumento (diminuição) de ativos	(2.698.813,17)	(1.455.550,39)
Contas a receber	169.024,09	(442.417,88)
Outros créditos		
Aumento (diminuição) de passivos		
Fornecedores	246.597,81	(907.178,33)
Obrigações fiscais e sociais	(888.322,95)	(1.094.836,17)
Acordos a pagar	(793.104,77)	(1.132.890,04)
Provisões judiciais	(4.505.498,38)	3.926.459,61
Outras obrigações	(9.350.458,86)	16.113,23
Dividendos recebidos da coligada SPObras	-	62.540,67
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades operacionais	(7.520.988,36)	(4.126.940,31)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	(667.777,88)	-
Desapropriação de bens do ativo propriedade para investimento	19.774.406,40	-
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de investimento	-	-
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de financiamento	-	-
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa	11.585.640,16	(4.126.940,31)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	16.389.995,56	20.516.935,87
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	27.975.635,72	16.389.995,56
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	11.585.640,16	(4.126.940,31)

* 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.

Demonstrações dos Valores Adicionados

31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em reais)

	2021	2020
RECEITAS	34.551.307,17	15.113.709,87
Prestação de serviços	11.774.543,82	22.991.053,57
Valorização das propriedades de investimento	14.302.748,44	(10.067.187,60)
Outras receitas	8.474.014,91	2.158.375,07
Reversão para provisão por redução ao valor recuperável de contas a receber	-	31.468,83
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS	7.135.589,29	(7.125.558,89)
Custo dos serviços prestados	(1.283.404,81)	(1.346.014,65)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(1.461.122,16)	(2.134.320,76)
Provisões judiciais	4.811.970,40	(3.557.813,08)
Outras	5.068.145,86	(87.410,40)
VALOR ADICIONADO BRUTO	41.686.896,46	7.988.150,98
Depreciação, amortização e exaustão	(558.569,39)	(592.190,95)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO	41.128.327,07	7.395.960,03
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA	12.241.179,75	11.644.734,20
Resultado de equivalência patrimonial	-	(146.456,73)
Receitas financeiras	881.336,02	434.010,58
Dividendos	24.980,18	8.334,52
Juros/ Capital Próprio	896,55	13.878,83
Subvenção Econômica	11.334.967,00	11.334.967,00
VALOR ADICIONADO A DISTRIBUIR	53.369.506,82	19.040.694,23
Pessoal	22.950.378,85	25.742.347,16
Remuneração direta	17.858.703,53	19.226.760,23
Benefícios	3.610.744,96	3.529.693,91
FGTS	1.174.458,34	1.271.347,60
Provisões para ações Judiciais	306.472,02	1.714.545,42
Impostos, taxas e contribuições	6.430.052,03	4.666.554,41
Federais	6.429.778,54	4.666.293,59
Municipais	273,49	260,82
Remuneração de capitais de terceiros	21.800,31	69.888,32
Juros	21.800,31	69.888,32
Remuneração de capitais de terceiros	23.967.275,63	(11.438.095,66)
Lucros retidos/prejuízos do exercício	23.967.275,63	(11.438.095,66)
VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO	53.369.506,82	19.040.694,23

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

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

A 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, alcançando 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 solicitar autorização para desapropriação de imóveis, após a competente declaração de utilidade pública por órgão público, bem como realizar financiamentos e outras operações de crédito, firmar contratos de concessão de obras e/ou serviços relacionados às suas atividades e celebrar convênios ou contratos com entidades públicas.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em reais)

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.

1.1 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 monitorou 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.

A Administração da Empresa verificou que, as restrições em decorrência dos efeitos do COVID-19 impactaram negativamente a economia local e global. Além disso, não exclui a possibilidade de que no cenário de avanço da contaminação, especialmente no Brasil, poderão ser verificados efeitos adversos

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em reais)

nos negócios e seguirá atenta e diligente a toda e qualquer informação ou evento relacionado ao COVID-19.

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 2021. As demonstrações financeiras incluindo as notas explicativas, são de responsabilidade da Diretoria Executiva.

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

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.

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 ou perdas na baixa 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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em reais)

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.

A Entidade classifica os contratos de aluguel das propriedades para investimento como arrendamento. A receita é reconhecida no resultado pelo método linear ao longo da duração do contrato. (CPC 06 - R2).

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

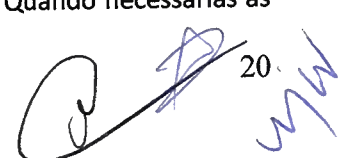
Os ativos imobilizados são mensurados pelo seu custo de aquisição incluindo outros custos para colocá-los em utilização, deduzidos da depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável (*impairment*), quando necessário, exceto Terrenos e Edificações avaliados pelo Custo Atribuído (*deemed cost*) (CPC 27), 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.

A Entidade adota critérios baseados na utilização dos ativos, em sua atividade operacional, para definir a vida útil econômica, método de depreciação e valores residuais dos bens. A cada apresentação do balanço, ou quando houver evidência de necessidade, os critérios são revisados. Quando necessárias as

20



Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em reais)

revisões são realizadas por empregados para os bens móveis e por avaliador independente para determinação do valor justo dos bens imóveis. Todos os impactos das revisões das vidas úteis, quando incorridos, são reconhecidos prospectivamente nas demonstrações financeiras.

As vidas úteis estimadas do ativo imobilizado são as seguintes:

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

4.5 Intangíveis

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

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

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

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

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

4.6 Provisões judiciais

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

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em reais)

Os ganhos ou perdas são reconhecidos no resultado.

4.7 Tributos diferidos

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

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

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

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

4.8 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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em reais)

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.

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. As contraprestações são contabilizadas no resultado do exercício, de forma linear, durante o período de vigência dos contratos (CPC 06 - R2).

4.12 Redução ao valor recuperável (Impairment)

4.12.1 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:

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em reais)

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

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

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

4.12.2 Ativos não financeiros

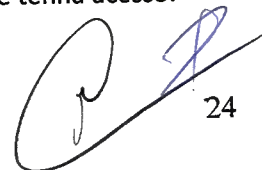
A Entidade reconhece provisões para redução de valor recuperável dos ativos não financeiros, individualmente ou em grupo, mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado, a cada data de apresentação do balanço ou quando houver evidência objetiva de perda após o reconhecimento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

A Unidade Geradora de Caixa (UGC) pode ser agrupada como o menor grupo possível de ativos que geram entradas de caixa pelo seu uso contínuo. As entradas são, em grande parte, independentes das entradas de caixa de outros ativos ou de outras UGCs. Os ativos não financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado são testados conforme descrito na Nota 4.13 - Mensuração ao valor justo.

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

4.13 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 a Entidade tenha acesso.



Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em reais)

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 2021. 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.

6. Caixa e equivalentes de caixa

	2021	2020
Caixa e bancos	28.093,27	6.374,95
Aplicações financeiras de liquidez imediata	20.793.691,78	8.768.978,50
	20.821.785,05	8.775.483,51

6.1. Equivalentes de caixa de vinculadas

	2021	2020
Aplicações Financeiras/Banco		
Mobiliário Urbano	7.007.969,78	7.474.038,16
Operações Urbanas	145.880,89	140.473,89
	7.153.850,67	7.614.512,05

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em reais)

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

		2021	2020
<u>Circulante</u>			
Clientes	(a)	7.155.797,26	4.508.294,90
Aluguéis de imóveis	(b)	183.943,61	132.632,80
Despesas reembolsáveis	(c)	-	-
Outros créditos	(d)	125.068,34	125.068,34
		7.464.809,21	4.765.996,04
<u>Não Circulante</u>			
Créditos junto à PMSP	(e)	125.848,07	125.848,07
Provisão para perda por redução ao valor recuperável de contas a receber	(f)	(125.848,07)	(125.848,07)
		-	-

- (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;

8. Tributos a recuperar

		2021	2020
IRPJ a compensar	(a)	782.640,01	612.136,89
COFINS a compensar	(a)	22.690,11	-
		805.330,12	612.136,89

- 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.



Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em reais)

9. Adiantamentos

	2021	2020
Créditos com funcionários	149.369,24	194.058,26
Despesas antecipadas	9.108,71	130.571,87
Crédito com fornecedores	28.297,17	28.297,17
	352.927,30	352.927,30

10. Valores restituíveis e outros créditos

		2021	2020
Penhoras e depósitos judiciais	(a)	2.168.859,29	2.220.574,46
Acordo extrajudicial	(b)	291.826,21	416.894,53
Outros Créditos	(c)	474.397,43	456.273,20
		2.935.082,93	3.093.742,19

- (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

	2021	2020	Efeito no resultado de 2021
Terrenos - "Loteamento Fernão Dias"	46.873.964,91	46.745.733,56	128.231,35
Imóveis alugados	24.269.539,62	22.650.972,69	1.618.566,93
Demais propriedades	346.577.954,81	334.022.004,65	12.555.950,16
	417.721.459,34	403.418.710,90	14.302.748,44

- As propriedades foram avaliadas para apurar o valor de mercado em dezembro/2021 pela empresa INSPECT AMBIENTAL LTDA, sendo que foi identificado uma valorização de **R\$14.302.748,44** (redução de R\$10.067.187,60 em 2020), reconhecido no resultado. Houve desapropriação de partes dos terrenos no valor de **R\$19.774.406,40**, restando um saldo de **R\$27.099.558,51**, em 2021;

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em reais)

- 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.

ENDEREÇO	VALOR AVALIAÇÃO EM 2020	VALOR AVALIAÇÃO EM 2021	RESTRIÇÕES E NOTAS EXPLICATIVAS
Av. Marquês de São Vicente s/n, esq Rua James Holland	6.837.623,05	7.601.382,08	Cedido com Termo de Permissão de Uso à SMDH
Rua Cruz das Almas e Rua General Daltro Filho - Jabaguara	10.684.106,49	10.886.557,25	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a SME
Rua Barão de Iguape, 950 - Liberdade	3.715.423,34	4.001.439,76	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a SMDH
Rua Alferes Magalhães, 211 - Santana	17.390.363,91	17.764.546,31	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a SME
Rua Maua, 36/84 (área A) Santa Efigênia	10.392.023,85	10.807.283,40	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a SMADS
Rua Maua, 36/84 (área B) Santa Efigênia	-	4.187.785,30	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a SMSU
Rua Leopoldo de Freitas, 444 - Tatuapé	1.627.448,58	1.638.365,49	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a Subpref. Da Penha
Rua Pinhalzinho, 389 - Tatuapé	877.252,66	896.748,85	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a SMDHC
Rua Diogo de Faria, 1230 x R. José Magalhães - Vila Mariana	16.891.231,18	17.240.068,39	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a Subpref. Da Vila Mariana
Rua Estado de Israel, 565 e fundos- Vila Mariana	8.990.141,24	9.273.052,38	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a SME
Rua Estado de Israel, 823 - Vila Mariana	8.318.652,31	8.492.425,42	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a SMDHC
Rua Porto Seguro x Av. Cruzeiro do Sul	41.334,30	41.984,10	Ocupado por pilar do metrô de São Paulo
Rua Cristina Tomas, Rua Sérgio Thomaz, 56 e Rua General Flores	25.372.441,81	26.034.519,26	Ocupado por parque público - em processo de desapropriação pela PMSP
Rua Cristina Tomas, 80 x Av. Pres. Castelo Branco - Bom retiro	21.879.385,20	22.450.305,80	Ocupado por parque público - em processo de desapropriação pela PMSP
Rua Botucatu, 831, Vila Mariana	10.229.776,01	10.425.646,98	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	87.964.904,62	92.429.472,45	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"	46.745.733,56	27.099.558,51	Imóvel da Quadra 8 - Com Ação de Reintegração de Posse e Ação de Desapropriação proposta pela COHAB. Quadras 11, 12 e 13 - Ocupadas irregularmente, com Ação de Interdito Proibitório proposta pela SP Urbanismo.
Rua Caravelas, 441	47.239.722,83	48.332.945,94	Ocupado pelo Governo do Estado de São Paulo (Hospital Dante Pazzanese) com ação de reintegração de posse, ação de despejo e ação de cobrança propostas.
Rua Araguaia, sn - Mooca	3.879.227,12	3.910.156,26	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	4.627.170,87	4.664.063,38	Ocupado por praça, contudo há estudos em andamento para utilização do imóvel para compensação de valores com os AFACs

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em reais)

Rua Azevedo Junior, esq Rua da Figueira - Centro.	3.027.450,05	3.045.826,00	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	62.222,04	63.413,46	Ocupado por leito de rua, contudo há estudos em andamento para utilização do imóvel para compensação de valores com os AFACs
TOTAL	336.793.935,02	331.287.546,77	

11.2 Outros investimentos

		2021	2020
Participação em coligada - SP-Obras	(a)	-	-
Participações Incentivadas	(b)	39.736,67	39.736,67
Certidão de Potencial Construtivo	(c)	4.884,81	4.884,81
		44.621,48	44.621,48

- (a) A Empresa participa em 0,89% do patrimônio líquido da empresa pública SP-Obras. Em 31/12/2021 o patrimônio líquido da investida contava o valor de negativo, 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

				2021	2020
Descrição	Vida útil em anos	Custo ou avaliação	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Imóveis em uso	24	7.905.499,99	(4.116.342,71)	3.789.157,28	4.105.799,00
Benfeitorias em imóveis	20	1.746.769,80	(514.273,68)	1.232.496,12	1.319.834,52
Imobilizado em andamento	-	-	-	-	-
Móveis e Utensílios	10	757.054,44	(450.311,64)	306.742,80	29.378,71
Equipamentos de Informática	05	1.541.208,46	(1.256.030,64)	285.177,82	412.207,68
Máquinas e equipamentos	10	301.500,00	(301.500,00)	17.587,50	17.587,50
Instalações e aparelhos técnicos	-	-	-	-	-
		12.252.032,69	(6.638.458,67)	5.613.574,02	5.884.807,41

Composição do saldo

	2021	2020
Saldo inicial	5.884.807,41	6.481.357,69
Adições	287.336,00	-

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em reais)

Depreciação	(558.569,39)	(592.190,95)
Baixas de bens móveis	-	(4.359,33)
Baixas de depreciação	-	-
Saldo final	5.613.574,02	5.884.807,41

- (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 31/12/2021 é composto por:

	Custo	Depreciação Acumulada	Valor Contábil
Imobilizado – Imóveis	9.652.269,79	(4.226.636,27)	5.021.653,40
Imobilizado – Bens móveis	2.599.762,90	(2.007.842,28)	591.920,62
Total	12.252.032,69	(6.638.458,67)	5.613.574,02

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

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	2021	2020
Custo		1.198.990,38	818.548,50
Amortizações	01-05	(818.548,50)	(818.548,50)
		380.441,88	-

Composição do saldo

Saldo inicial

-



Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em reais)

Amortizações	-
Aquisição	380.441,88
Saldo final	380.441,88

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 2021 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

	2021	2020
Fornecedores	820.932,82	574.335,01
Fornecedores com acordos a pagar	-	-
	820.932,82	574.335,01

15. Obrigações fiscais

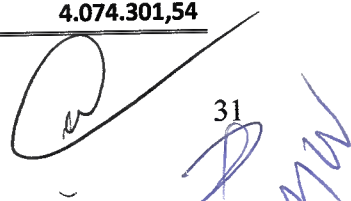
	2021	2020
Tributos retidos de terceiros	17.062,02	28.731,01
Tributos sobre o faturamento	894.029,43	701.784,63
Tributos sobre o lucro (a)	-	227.035,27
	911.091,45	1.021.744,18

(a) A empresa não obteve lucro fiscal em 2021, portanto não houve compensação de 30% com prejuízos fiscais acumulados de períodos anteriores.

16. Obrigações trabalhistas

	2021	2020
Salários, encargos e outras obrigações	1.073.581,19	1.254.572,05
Provisão para férias de Empregados	2.054.698,53	2.640.451,16
Provisão para recesso de Diretoria	104.158,33	179.278,33
	3.232.438,05	4.074.301,54

31



Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em reais)

17. Acordos a pagar

	2021	2020
Acordo PPI - IPTU (b)	-	793.104,77
	793.104,77	793.104,77
Circulante	-	793.104,77
Não circulante	-	793.104,77

- (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. A referida dívida foi totalmente quitada em agosto de 2021.

18. Outras obrigações

	2021	2020
Cauções de Terceiros (a)	132.104,74	113.888,26
Créditos de Operações Urbanas (b)	2.036.013,92	140.473,89
Receita antecipada (c)	-	11.264.215,37
Outras Obrigações (d)	-	-
	2.168.118,66	11.518.577,52
Circulante	-	11.518.577,42
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:

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em reais)

19.1 Ações classificadas com perda provável

		2021	2020
Ações trabalhistas	(a)	1.858.619,94	7.844.066,98
Ações cíveis e civis públicas	(b)	47.753.273,95	46.273.325,29
		49.611.893,89	54.117.392,27
Circulante		-	3.215.706,17
Não circulante		49.611.893,89	50.901.686,10

- (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;
- (b) Ações cíveis - oriundas, em sua maioria, de pedidos de indenização por danos decorrentes de execução de obras e descumprimento de obrigações contratual;

Movimentação de provisões judiciais no exercício

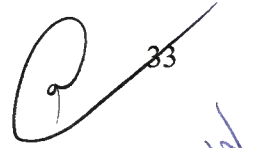
Saldo inicial	54.117.392,27
Adições	6.289.382,60
Pagamentos	-
Baixas e reversões	-10.794.880,98
Saldo final	49.611.893,89

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 2020, 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 a 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:

33



Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em reais)

		2021	2020
Ações trabalhistas	(a)	5.688.564,57	407.348,93
Ações cíveis e civis públicas	(b)	12.224.153,65	6.276.164,65
		17.912.718,22	6.683.513,58

- (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.

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\$ 76.784.048,16 e as ações judiciais classificadas com ganho possível totalizam o montante de R\$ 3.376.961,15, em 2021. O acréscimo no valor estimado ocorreu pela atualização monetária e inclusão de novas ações.

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

- (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;

21. Capital Social

	2021	2020
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

	2021	2020
Adiantamento para futuro aumento de capital	50.549.734,18	50.549.734,18

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em reais)

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 deliberaram 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 o tempo estimado para as tratativas administrativas quanto à desapropriação dos imóveis em referência.

23. Ajuste de avaliação patrimonial

	2021	2020
	7.808.345,55	7.808.345,55
Custo atribuído aos bens imóveis		
Depreciação acumulada s/ custo atribuído	(4.116.342,71)	(3.799.700,99)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(1.255.281,37)	(1.362.939,49)
	2.436.721,47	2.645.705,07

Referem-se às diferenças temporárias de tributos diferidos (IR 25% e a CSLL 9%) apurados sobre a diferença entre o custo atribuído e o custo fiscal dos bens imóveis imobilizados, na data do balanço, deduzidos da compensação de 30% com prejuízos fiscais, base negativa da CSLL e da depreciação acumulada. Informações sobre os imóveis estão descritas na nota 19 – Ativo Imobilizado.

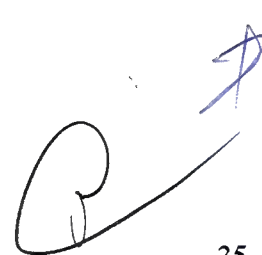
24. Prejuízos acumulados

	2021	2020
Prejuízos acumulados	(5.255.087,08)	(29.431.346,31)

A empresa não obteve lucro fiscal no exercício de 2021. As variações mais significativas no resultado contábil foi a valorização da propriedade para investimento no valor de **R\$14.302.748,44**, bem como a variação positiva das ações judiciais passivas em **R\$4.505.498,38**. O resultado do exercício prejuízo do exercício foi de **R\$ 23.967.275,63**.

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.

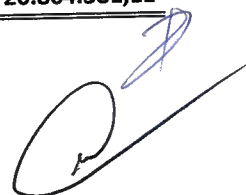


Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em reais)

25.1 Composição da receita operacional

Receita operacional

	2021	2020
Taxa de administração das operações urbanas		
Operação Urbana Água Espraiada	884.013,49	1.437.030,55
Operação Urbana Faria Lima	2.472.077,77	44.434,74
Operação Urbana Centro	8.818,87	1.843.569,12
Outras Operações Urbanas	311.083,64	
	3.675.993,77	3.325.034,41
Certificado de Potencial Construtivo		
Taxa sobre distribuição	4.768.883,15	
Multa por desvinculação	1.129.732,40	5.552.096,94
	5.898.615,55	5.552.096,94
Serviços Prestados (Equipe de consultoria)		
Contrato 011/2021/SMUL	464.170,10	-
Contrato 012/2021/SMUL	7.650,97	
Contrato 013/2021/SMUL	86.879,60	-
Contrato 014/2021/SMUL	115.465,02	
Contrato 015/2021/SMUL	99.077,57	-
Contrato 016/2021/SMUL	86.879,60	-
Contrato 16/2019	-	4.112.495,55
Contrato 29/2019	-	326.000,00
	418.757,18	
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
	921.054,46	
Contrato 19/2020		760.527,23
Contrato 55.700/2020	-	179.089,22
	2.199.934,50	15.454.235,96
Receita operacional bruta	11.774.543,82	24.331.367,31
Impostos sobre serviços	(733.406,60)	(2.126.672,46)
Serviços cancelados	-	(1.340.313,74)
Receita operacional líquida	11.041.137,22	20.864.381,11



Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em reais)

26. Custos, despesas gerais e administrativas

26.1 Custos dos serviços prestados

	2021	2020
Pessoal	16.617.685,36	18.882.133,47
Serviços de terceiros	471.073,71	419.809,05
Condomínios e depreciações	899.075,35	998.467,85
Despesas Gerais	129.691,19	128.735,66
	18.117.525,61	20.429.146,04

26.2 Despesas gerais e administrativas

	2021	2020
Pessoal	10.512.420,59	9.701.782,05
Serviços de terceiros	298.003,30	215.701,05
Condomínios e depreciações	568.759,00	513.020,29
Despesas Gerais	401.416,97	975.009,62
Impostos e taxas	733.680,09	204.105,08
Outras	535.076,84	821.782,84
	13.049.356,79	12.431.400,92

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 sub permissão 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.

	2021	2020
Imóveis	(a) 1.957.129,92	1.782.982,64
Estacionamento	(b) -	-
	1.957.129,92	1.782.982,64

- (a) Os contratos de locação vigentes em 2021 estão elencados no quadro abaixo. Foi gerada receita de locação, de curta duração, com o terraço do Edifício Martinelli no valor de R\$ 18.182,72 em 2020 esta receita foi afetada em razão do COVID-19, visto que foram arrecadados R\$ 122.287,07 em 2019, em virtude redução das restrições a receita realizada em 2021 teve acréscimo, arrecadação de R\$ 123.739,55. Não incorreram gastos operacionais diretos ou indiretos para a Empresa sobre as propriedades alugadas;

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em reais)

Contratos de locação vigentes em 2021

Arrendatário	Objeto	Valor Mensal	Início / Aditamento	Vigência	Recebimentos previstos em 2021*
SMDU	Locação do 17º e 18º andares do Edifício Martinelli	110.001,63	11/08/2021	12 meses	1.202.288,52
SEHAB	Locação dos conjuntos 91A e 91B do Edifício Martinelli*	22.741,99	07/11/2021	36 meses	248.183,76
SMSUB	Locação dos conjuntos 101, parte do 103 e 104 do 10º andar do Edifício Martinelli*	24.628,20	24/01/2021	12 meses	295.538,40
SMSUB	Parte do Conjuntos 102 e 103 A do 10º andar do Edifício Martinelli*	10.427,50	19/10/2021	02 meses	20.855,00

Relativamente à análise de recebimentos previstos para 2021 foram considerados:

- Fluxo para os doze meses do ano considerando as cláusulas de renovação automática;
- SMDU - valor mensal ajustado a partir de agosto/2021 no valor de R\$ 110.001,63;
- SEHAB - valor mensal ajustado a partir de novembro/2021 no valor de R\$ 22.741,99;
- SMSUB - valor mensal ajustado a partir de janeiro/2021 no valor de R\$ 24.628,20;
- SMSUB - Inclusão de aluguel novo a partir de outubro/2021 no valor de R\$ 10.427,50.

28. Outras receitas e despesas operacionais

	2021	2020
Dividendos	(a) -	8.334,52
Juros s/ capital próprio	(a) 896,55	13.878,83
Recuperação de despesa de exercício anterior	(b) 5.982.258,66	479,22
Indenizações judiciais	(c) 534.096,13	-
Outras receitas	(d) 25.510,38	374.913,21
Despesas de períodos anteriores	(e) (25.738,00)	-
Despesas com ações judiciais	(f) (40.629,91)	(81.180,32)
Perda incorrida com clientes	(g) -	-
Outras despesas	(h) (6.672,75)	(6.230,08)
Subvenção Econômica	(i) 11.333.967,00	11.334.967,00
	17.803.688,06	11.645.162,38

- (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;

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em reais)

- (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.

29. Resultado financeiro

	2021	2020
Receitas financeiras		
Rendimentos de aplicações financeiras	786.324,88	377.438,14
Atualizações monetárias ativas	95.011,14	56.572,44
	881.336,02	434.010,58
Despesas financeiras		
Atualizações monetárias passivas	(21.446,46)	(67.821,33)
Juros e multas moratórias	(130,91)	(1.582,04)
Tributos sobre rendimentos financeiros	(41.003,05)	(23.907,78)
Outras despesas financeiras	(3756,12)	(484,95)
	(66.336,54)	(93.796,10)
	814.999,48	340.214,48

30. Outras receitas e despesas

	2021	2020
Resultado c/ avaliação das propriedades para investimento	(a) 14.302.748,44	(10.067.187,60)
Perda com bens móveis e investimentos	(b) -	-
	14.302.748,44	(10.067.187,60)

- (a) Resultado com a avaliação realizada pela Empresa INSPECT AMBIENTAL LTDA para levantamento do valor de mercado das propriedades para investimento em dezembro/2021;

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em reais)

31. Partes relacionadas

31.1 Remuneração do pessoal-chave da Administração

	2021	2020
Diretores	1.360.261,67	1.411.233,34
Conselheiros	672.848,13	725.197,98
	2.033.109,80	2.136.431,32

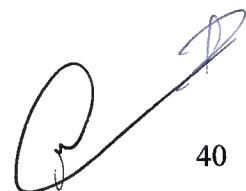
31.2 Saldos com a Controladora

	2021	2020
Contas a receber		
<u>Circulante</u>		
Clientes	6.051.939,01	4.508.294,90
Aluguéis de imóveis	183.943,61	132.632,80
Despesas reembolsáveis	-	-
	6.235.882,62	4.640.927,70
 <u>Não Circulante</u>		
Serviços a receber	125.848,07	125.848,07
Provisão para perda por redução ao valor recuperável de contas a receber	(125.848,07)	(125.848,07)
	-	-

31.3 Equivalência Patrimonial

	2021	2020	Efeito no resultado de 2020
Participação em coligada - SP Obras	-	-	-

A Empresa participa em 0,89% sobre o patrimônio líquido da empresa pública SP-Obras. Houve recebimento de dividendos no valor de R\$ 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. A situação permaneceu em 31/12/2021.



Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em reais)

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.

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.

Assistência Médica e Odontológica –reembolso total ou parcial do plano de saúde de acordo com a faixa salarial do Empregado.

Biênio – 2% (dois por cento) sobre o salário vigente do mês do aniversário de empresa.

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

Auxílio Filho Excepcional – 3 (três) salários mínimos ao empregado que tem filho excepcional desde que suportado por relatório médico.

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.

Auxílio Funeral – Até 6 (seis) salários mínimos vigentes a título de reembolso de despesas com o falecimento de pais ou filhos e aos dependentes desde que declarados a Receita Federal ou INSS.

Seguro de Vida e Acidentes Pessoais –para os empregados que optarem expressamente pelo benefício e contribuírem com 20% da taxa cobrada pela seguradora.

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.

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.

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.

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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em reais)

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.

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.

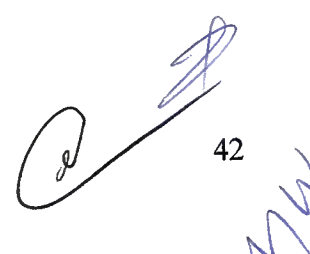
Licença com Vencimentos – poderá ser concedida licença remunerada por motivos de doença de dependentes ou para viagem de estudos ou aperfeiçoamento profissional compatíveis com as atividades do cargo.

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.

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
- Recesso remunerado de 30 dias, contínuos ou não, a cada 12 (doze) meses trabalhados
- Reembolso de assistência médica conforme previsto na tabela integrante do Acordo Coletivo vigente a partir de 28/09/2020.



Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em reais)

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 2021, 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 Controlador 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:

	2021
<u>Circulante</u>	
Caixa e equivalentes de caixa	20.876.081,96
Contas a receber de clientes	6.051.939,01
Outras contas a receber	1.412.870,20
	<u>28.340.891,17</u>
<u>Não circulante</u>	
Contas a receber de clientes	125.848,07
Outras contas a e receber	291.826,21
	<u>417.674,28</u>
Total	<u>28.758.565,45</u>
<u>Análise de vencimento (Aging List)</u>	
A vencer em até 90 dias	28.247.089,93
A vencer entre 91 e 180 dias	31.267,08
A vencer entre 181 a 270 dias	31.267,08
A vencer entre 271 e 360 dias	31.267,08
A vencer a partir de 361 dias	417.674,28
Vencidos	-
	<u>28.758.565,45</u>

- Os acordos a receber foram atualizados considerando a previsão contratual e a Taxa de Juros a Longo Prazo - TJLP estimada, mensalmente;

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em reais)

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 2021 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:

	2021
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:

	2021
Saldo inicial	125.848,07
Baixas	-
Saldo final	125.848,07

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,

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em reais)

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.

Outras Informações:

- Do total a pagar aos fornecedores o montante de **R\$ 85.170,30** estava vencido em 31 de dezembro de 2021, 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 Taxa de Juros a Longo Prazo - TJLP estimada, mensalmente;
- Os acordos a pagar foram atualizados considerando previsão contratual e projeção da Taxa básica de juros do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC);

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 2021, estão abaixo apresentados:

	2021	2020
Ativo circulante (inclusive contas vinculadas)	36.395.144,29	22.121.055,79
Passivo circulante	(7.132.580,98)	(21.133.575,92)
Capital circulante líquido	29.262.563,31	987.479,87
Índice de liquidez corrente	5,1	1,05

A variação mais significativa no passivo circulante ocorreu devido a mudança de entendimento quanto à classificação de desembolso das ações judiciais. Em 2020 estava registrado o montante de R\$ 54.117.392,27 cujo cronograma de desembolso foi estimado pela Gerência Jurídica. Em 2020 apenas uma ação trabalhista de R\$ 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, levando em consideração o regime de precatórios, a Gerência Jurídica avaliou que as ações em andamento passariam para exigíveis a longo prazo, cujo montante das ações

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em reais)

consideradas prováveis em 31/12/2021, são de: Ações trabalhistas R\$ 1.858.619,94; e Ações cíveis e civis públicas: R\$47.753.273,95.

O montante de R\$11.264.215,37 registrado no passivo circulante refere-se a receita antecipada oriunda do levantamento de depósito judicial sobre o valor estimado de desapropriação de terrenos no "Terminal Fernão Dias" foi baixado, em virtude de decisão judicial, dando a emissão da posse da propriedade à COHAB, sendo o valor apropriado com receita.

A Administração ensejou esforços quanto à otimização das atividades operacionais, principalmente, quanto à distribuição de CEPAC no âmbito da operação Urbana Água Espreada, no entanto a arrecadação de recursos desse item não foi realizada conforme previsão inicial.

A variação positiva do caixa líquido ocorreu em razão do recebimento do valor referente a desapropriação dos terrenos no "Terminal Fernão Dias".

	2021	2020
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades operacionais	(11.585.640,16)	(4.126.940,31)
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de investimento	-	-
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de financiamento	-	-
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	(11.585.640,16)	(4.126.940,31)

33.3 Análise de sensibilidade de taxa de juros

Em 31 de dezembro de 2021, a Administração considerou como cenário provável a manutenção da atual taxa SELIC para os meses seguintes. O rendimento dos equivalentes de caixa foi projetado para os próximos 12 meses.

Operação	Valor R\$	Risco SELIC	Selic %	Provável Ganho/Perda	Selic %	Possível Ganho/Perda	Selic %	Remoto Ganho/Perda
Equivalente de Caixa	27.975.636	Baixa/Alta	9,25%	2.587.746	10,75%	3.007.381	11,75%	3.287.137

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	
	2021	2020
Caixa e equivalentes de caixa	20.876.081,96	8.775.483,51
Aplicações financeiras vinculadas	7.099.553,76	7.614.512,05
Clientes e outras a receber	11.354.591,50	8.824.802,42

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em reais)

Fornecedores e outras contas a pagar	3.900.142,93	13.843.568,21
--------------------------------------	--------------	---------------

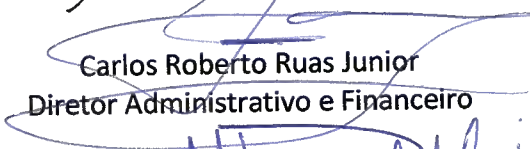
Os valores contábeis dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial se equivalem aos seus respectivos valores justos tendo em vista que não estão sujeitos às alterações significativas de taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação.

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

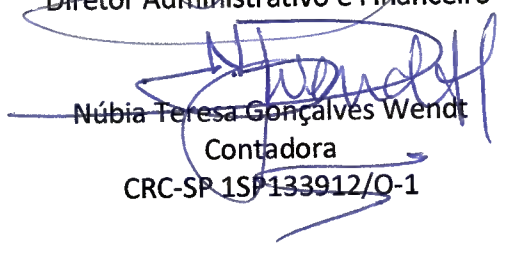
- Aplicações financeiras – os valores contábeis informados no balanço patrimonial representam o valor justo em virtude de suas taxas de remuneração serem baseadas na variação das taxas de renda fixa, com liquidez imediata;
- Clientes e outras contas a receber – São classificados como ativos financeiros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



Cesar Angel Boffa de Azevedo
Presidente



Carlos Roberto Ruas Junior
Diretor Administrativo e Financeiro



Núbia Teresa Gonçalves Wendt
Contadora
CRC-SP 133912/O-1