

Demonstrações Financeiras
São Paulo Urbanismo
CNPJ 43.336.288/0001-82

31 de dezembro de 2024 e 2023

ÍNDICE

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2024	5
MENSAGEM DOS ADMINISTRADORES	5
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO	6
AUMENTO DO CAPITAL E AFAC	7
DESTAQUES.....	9
AGRADECIMENTOS	10
DISPOSIÇÕES FINAIS	11
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	12
BALANÇOS PATRIMONIAIS	13
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS	14
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES.....	15
DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	16
DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA.....	17
DEMONSTRAÇÕES DOS VALORES ADICIONADOS	18
NOTAS EXPLICATIVAS	19
1. CONTEXTO OPERACIONAL.....	19
2. BASE PARA ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	20
2.1 DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE	20
2.2 MOEDA FUNCIONAL E DE APRESENTAÇÃO	20
2.3 USO DE JULGAMENTOS E ESTIMATIVAS.....	20
3. MUDANÇAS NAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS.....	21
4. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS.....	21
4.1. INSTRUMENTOS FINANCEIROS - RECONHECIMENTO E MENSURAÇÃO	21
4.2. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO	23
4.3. OUTROS INVESTIMENTOS	22
4.4. ATIVO IMOBILIZADO	23
4.5. INTANGÍVEIS	23

4.6. PROVISÕES JUDICIAIS	24
4.7. TRIBUTOS DIFERIDOS.....	24
4.8. TRIBUTOS CORRENTES.....	24
4.9. TRIBUTOS SOBRE FATURAMENTO.....	25
4.10. RECONHECIMENTO DA RECEITA	25
4.11. ARRENDAMENTO MERCANTIL.....	26
4.12. REDUÇÃO AO VALOR RECUPERÁVEL (<i>IMPAIRMENT</i>).....	26
4.13. MENSURAÇÃO AO VALOR JUSTO	27
5. NOVAS NORMAS E INTERP. ÀS NORMAS QUE AINDA NÃO ESTÃO EM VIGOR.....	28
6. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA.....	28
6.1. EQUIVALENTES DE CAIXA DE VINCULADAS	28
7. CONTAS A RECEBER E OUTROS CRÉDITOS	29
8. TRIBUTOS A RECUPERAR	30
9. ADIANTAMENTOS.....	30
10. VALORES RESTITUÍVEIS E OUTROS CRÉDITOS	30
11. INVESTIMENTOS	31
11.1. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO	31
11.2. OUTROS INVESTIMENTOS	33
12. IMOBILIZADO	33
13. INTANGÍVEL	35
14. FORNECEDORES.....	36
15. OBRIGAÇÕES FISCAIS	36
16. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS.....	36
17. OUTRAS OBRIGAÇÕES	36
18. PROVISÕES JUDICIAIS	37
18.1. AÇÕES CLASSIFICADAS COM PERDA PROVÁVEL	37
18.2. PRECATÓRIOS	37
18.3. AÇÕES CLASSIFICADAS COM PERDA POSSÍVEL	37
18.4. AÇÕES JUDICIAIS EM QUE A ENTIDADE ATUA COMO AUTORA.....	39
19. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS	39
20. CAPITAL SOCIAL	39

21. ADIANTAMENTO PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL	39
22. AJUSTE DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	40
23. PREJUÍZOS ACUMULADOS	40
24. RECEITA OPERACIONAL	41
24.1. COMPOSIÇÃO DA RECEITA OPERACIONAL	41
25. CUSTOS, DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	41
25.1. CUSTOS DOS SERVIÇOS PRESTADOS	41
25.2. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	42
26. RECEITA DE ALUGUEL COM PROPRIEDADE DE INVESTIMENTO	42
27. OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS	43
28. RESULTADO FINANCEIRO	44
29. OUTRAS RECEITAS E DESPESAS	44
30. PARTES RELACIONADAS	45
30.1. REMUNERAÇÃO DA ALTA ADMINISTRAÇÃO	45
30.2. SALDOS COM A CONTROLADORA	45
30.3. EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL	45
31. BENEFÍCIOS	46
31.1. BENEFÍCIOS AOS EMPREGADOS	46
31.2. BENEFÍCIOS DA DIRETORIA EXECUTIVA	47
32. GERENCIAMENTO DE RISCOS E INSTRUMENTOS FINANCEIROS	48
32.1. GERENCIAMENTO DE RISCOS	48
32.2. GESTÃO DE CAPITAL	50
32.3. ÍNDICES DA ESTRUTURA DE CAPITAL	51
32.4. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE DE TAXA DE JUROS	51
32.5. INSTRUMENTOS FINANCEIROS	51
RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES – RAI	53

Relatório da Administração 2024

MENSAGEM DOS ADMINISTRADORES

Os Administradores da São Paulo Urbanismo, empresa pública organizada como sociedade simples, vinculada à Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, cujo objetivo precípua é o de prestar suporte e desenvolver ações voltadas ao planejamento e à promoção do desenvolvimento urbano do Município para concretização de planos e projetos da Prefeitura de São Paulo, têm a satisfação de apresentar o **Relatório Anual 2024** com as estratégias de geração de valor, as principais realizações e os resultados da execução financeira.

O ano de 2024 marcou o início de um novo momento no ambiente interno da SP Urbanismo. Com vistas à dar mais efetividade aos projetos urbanísticos e compromissos institucionais, com a assunção do novo Diretor-Presidente, foram planejadas e implementadas várias alterações na estrutura organizacional e no quadro de colaboradores da Empresa.

As medidas adotadas, de maneira desafiadora e imparcial, não somente estabeleceram uma nova ordem interna como, também, refletiram significativamente na melhoria das relações e articulações institucionais com outros Órgãos do ecossistema da Prefeitura e Entidades de classe.

Da mesma forma, a Empresa manteve o foco na busca por resultados financeiros, sem desviar-se do cumprimento da sua função social, demonstrando o comprometimento com a relação entre as receitas e despesas, visando o equilíbrio econômico, que possibilitou a continuidade das políticas de valorização de nossos colaboradores e investimentos em melhorias na infraestrutura.

A edição de 2024 do Relatório Anual foi aprovado pela Diretoria Executiva da SP Urbanismo em de abril de 2024.

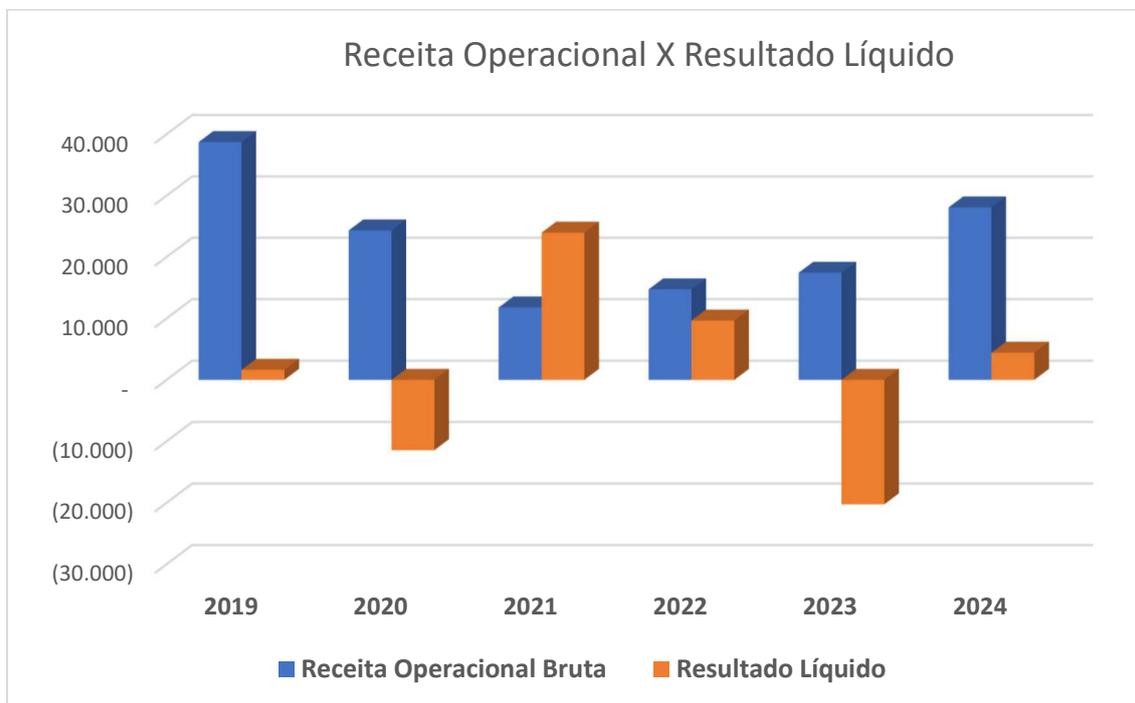
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

O resultado apurado no **Balço Patrimonial** do exercício de 2024, apresenta um prejuízo acumulado de R\$ 10.708.006,42, ante os R\$ 15.322.644,41 do ano anterior, que equivale a uma redução de R\$ 4.405.654,39. **(N.E.23)**

Vale dizer que o resultado positivo do ano de 2024 está diretamente relacionado à valorização das propriedades para investimento, que elevou esses ativos em R\$ 13.976.908,84, porém, não pode ser considerado como realizado. Destaca-se que o **Resultado Líquido do Exercício** apresentado na Demonstração do Resultado - DRE, de R\$ 4.405.654,39, refere-se apenas a resultado contábil, não sendo passível de distribuição. **(N.E. 23 e 29)**

A **Subvenção Econômica**, atingiu o valor de R\$ 29.449.407,25 ante os R\$ 22.860.599,97 ou seja, 28,82% maior que o ano de 2023. Deste total, a Subvenção para pagamento de Salários manteve-se no mesmo patamar do exercício anterior, ou seja, R\$ 8.831.824,00. Portanto, a diferença é o resultado da execução de Notas de Reserva com Transferência – NRT que refletiu também no aumento dos custos da rubrica Outros Serviços – Obras/Projetos. **(N.E. 25 e 27)**

A **Receita Operacional Bruta** manteve a tendência de crescimento dos dois últimos exercícios, apresentando um aumento de 61,12% em relação a 2023. Porém, observa-se que do total de R\$ 28.088.700,54 tivemos 36,16% de receita passiva (quando não temos qualquer ação) referente à multa de desvinculação de CEPAC e, outros 23,8% do Leilão da Operação Urbana Consorciada Água Branca realizado em 2023. **(N.E. 24)**



Já em relação às Despesas, na conta **Serviços de Terceiros**, houve um aumento da ordem de R\$ 4.024.194,19 ou 96,9%; sendo este em grande parte, pela contratação de serviços de apoio aos projetos desenvolvidos. **(N.E. 25)**

Em relação ao **Caixa Total** (Equivalentes de Caixa e Caixa Vinculados), houve uma redução de R\$ 4.759.278,61 impactando negativamente os níveis das reservas disponíveis em 9,14%. **(N.E. 6)**

AUMENTO DO CAPITAL SOCIAL E ADIANTAMENTO PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL – AFAC (N.E. 20 e 21)

Ao longo dos anos de 2014 e 2018, para adimplir com suas obrigações financeiras, a SP Urbanismo, em diversos momentos, foi subvencionada por seu acionista controlador, a Prefeitura Municipal de São Paulo, através de **Adiantamento para Futuro Aumento de**

Capital – AFAC. Em sua quase totalidade, esses recursos foram utilizados para pagamento de passivos judiciais.

Constata-se no Balanço Patrimonial do exercício de 2023, e anteriores, na conta do **Passivo Não Circulante**, o valor de R\$ 50.549.734,18 referente a esses adiantamentos, que foram recebidos e destinados conforme abaixo:

Data do Recebimento	Valor - R\$	Decreto	Destinação
01/08/2014	15.525.000,00	55.338/2014	Pagamento de acordo firmado com a OAS Engenharia ref. a ação de cobrança nº 0022767-68.2003.8.26.0053.
30/12/2014	15.524.734,18	55.819/2014	
07/07/2016	5.000.000,00	57.112/2016	Pagamento de acordo firmado com a Mendes Júnior Engenharia ref. a ação de cobrança nº 0028839-76.2000.8.26.0053.
04/09/2017	13.000.000,00	57.847/2017	
05/07/2018	1.500.000,00	58.296/2018	Recurso encaminhado para pagamento de despesas correntes.

Visto que o primeiro recebimento se deu no ano de 2014, tais valores constavam pendentes de regularizações desde então, razão pela qual, com frequência, tanto o Departamento de Defesa de Capitais e Haveres do Município – DECAP, da Subsecretaria do Tesouro Municipal – SUTEM como o Tribunal de Contas do Município de São Paulo – TCMSP, solicitavam solução para essa pendência.

Na tentativa de regularização das pendências, gestões anteriores elaboraram uma lista de possíveis imóveis a serem utilizados para abatimento dos valores recebidos, inclusive com a aprovação do Conselho de Administração da época que não logrou êxito.

Nesse mesmo intuito, no ano de 2023, a Diretoria de Gestão Corporativa – DGC autuou o processo SEI nº 7810.2023/0001523-4 elencando dois potenciais imóveis que poderiam ser transferidos ao acionista controlador, credor dos recursos aportados.

Porém, após um longo período de análise e tratativas entre a Secretaria Municipal da Fazenda - SF e Junta Orçamentário-Financeiro - JOF, concluiu-se pela integralização dos valores sem a necessidade de transferência dos referidos imóveis.

Ato contínuo, percorridas todas as instâncias necessárias, em 25/11/2024 os Acionistas em Assembleia Geral Extraordinária, deliberaram pela integralização do valor de R\$ 50.549.734,00 no Capital Social da SP Urbanismo, culminando com a publicação do Decreto Municipal nº 63.988/2024 de 27/12/2024 do Chefe do Executivo, ratificando as ações adotadas.

Destarte, providenciado os devidos registros contábeis, chegamos ao fim de uma pendência que se arrastava por cerca de 10 anos, sendo o mais importante, a empresa deixou de possuir um passivo a restituir sem nenhum desembolso, melhorando seus indicadores de endividamento contábil.

DESTAQUES

- Desenvolvimento dos Estudos Técnicos Urbanísticos de subsídios para à implantação do Veículo Leve sobre Trilho – VLT;
- Inauguração da Requalificação da Rua General Osório – Ruas das Motos;
- Contratação de Obras do Território Educador Cidade Tiradentes;
- Finalização de 8 projetos de Território Educadores, que fazem parte da Meta 42 da PMSP;
- Finalização de 9 projetos de Ruas Temáticas, que visa requalificar ruas de comércio da cidade;

- Mais de 46,6 milhões de reais em entrada de recursos no caixa da São Paulo Urbanismo, no que se refere a serviços prestados, subvenção econômica, locação de imóveis e outras entradas;
- 34 reuniões de gestão participativa;
- Nos mantivemos com Nota 10 no Indicador de Transparência Ativa - ITA;
- R\$ 2.215.144.558,57 em intervenções executadas acumuladas na Operação Urbana Faria Lima;
- R\$ 3.968.606.892,70 em intervenções executadas acumuladas na Operação Urbana Água Espreada;
- R\$ 315.401.666,83 em intervenções executadas acumuladas na Operação Urbana Água Branca;
- Aquisição de Servidor para garantir a segurança das informações, com investimentos na área de mais de R\$ 1 milhão;
- Continuidade na política de valorização de funcionários com a aplicação do Plano de Cargos e Salários - PCS;
- Finalizado o Plano de Demissão Voluntária - PDV iniciado em 2023;
- 640 consultas por e-mail e 335 processos analisados e finalizados por nossa Assessoria Técnica CPPU.

AGRADECIMENTOS

Na persecução do interesse público, agradecemos a dedicação dos nossos empregados, o apoio dos Acionistas, Conselho de Administração e Conselho Fiscal, consignando em nome da Diretoria Executiva, o compromisso de continuarmos a exercer as melhores práticas de governança corporativa no cumprimento dos objetivos da SP Urbanismo.

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 6.404/1976.

As Demonstrações Financeiras são parte integrante deste Relatório da Administração e são auditadas por auditor independente registrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM, conforme Lei nº 13.303/2016.

As informações não financeiras, assim como outras informações operacionais, não foram objeto de auditoria.

A versão digital do Relatório da Administração – 2024 estará disponível no site da Empresa após as aprovações dos órgãos internos de governança.



Pedro Martin Fernandes
Presidente



Waldir Agnello
Diretor de Gestão Corporativa



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

31 de dezembro de 2024 e 2023

Balancos Patrimoniais

31 de dezembro de 2024 e 2023 - (Em reais)

	Nota	2024	2023		Nota	2024	2023
Ativo				Passivo e Patrimônio Líquido			
Circulante				Passivo Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	6	41.424.736,86	45.902.868,53	Fornecedores	14	5.179.100,22	7.353.040,71
Equivalentes de caixa vinculados	6.1	5.865.521,13	6.146.668,07	Obrigações fiscais	15	827.841,05	1.390.772,92
Contas a receber	7	6.384.289,13	5.497.796,76	Obrigações trabalhistas	16	4.120.847,11	4.284.757,33
Tributos a recuperar	8	5.111.565,75	3.534.938,02	Acordos a pagar		-	-
Adiantamentos e outros créditos	9	223.788,53	370.549,36	Outras obrigações	17	2.800.782,76	2.586.106,04
Total do Ativo Circulante		59.009.901,40	61.452.820,74	Provisões judiciais	18	3.303.068,05	2.848.912,15
Ativo não circulante				Total do Passivo Circulante		16.231.639,19	18.463.589,15
Realizável a longo prazo				Passivo não circulante			
Valores restituíveis e outros créditos	10	2.827.686,40	2.818.291,97	Outras obrigações	17	1.204.889,58	138.465,40
Investimentos				Provisões judiciais	18	105.692.252,85	101.027.315,24
Propriedades para investimento	11.1	446.022.214,06	432.045.305,22	Adiant. p/ aumento de capital	21	-	50.549.734,18
Outros investimentos	11.2	424.748,41	330.000,66	IR e CSLL diferidos	19	105.119.906,67	101.868.763,08
Imobilizado				Total do Passivo não Circulante		212.017.049,10	253.584.277,90
Intangível	12	6.536.166,01	6.750.595,38	Total do Passivo		228.248.688,29	272.047.867,05
Total do Ativo não Circulante		456.553.312,14	442.954.183,17	Patrimônio Líquido			
Total do Ativo		515.563.213,54	504.407.003,91	Capital social	20	296.212.761,00	245.663.027,00
				Ajuste de avaliação patrimonial	22	1.809.770,67	2.018.754,27
				Prejuízos acumulados	23	(10.708.006,42)	(15.322.644,41)
				Total do Patrimônio Líquido		287.314.525,25	232.359.136,86
				Total do Passivo e do Patrimônio Líquido		515.563.213,54	504.407.003,91

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos Resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em reais)

	Nota	2024	2023
Receita operacional bruta	24.1	28.088.700,54	17.433.277,84
Impostos e contribuições sobre serviços	24.1	(2.598.204,77)	(1.612.578,14)
Abatimentos e cancelamentos	24.1	-	-
Receita operacional líquida		25.490.495,77	15.820.699,70
Custos dos serviços prestados	25.1	(27.928.008,97)	(24.000.525,56)
Resultado operacional bruto		(2.437.513,20)	(8.179.825,86)
Receitas e despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	25.2	(40.620.625,93)	(34.942.659,44)
Provisões Judiciais/Precatórios	18.1	(6.823.516,58)	(38.450.878,75)
Provisão para perda por redução ao valor recuperável de contas a receber	7	-	-
Receitas de aluguéis	26	4.179.093,22	2.456.857,33
Outras receitas e despesas operacionais	27	902.233,79	12.431.143,58
Subvenções Econômicas	27	29.449.407,25	22.860.599,97
Resultado operacional antes das receitas e despesas financeiras		(15.350.921,45)	(43.824.763,17)
Receitas financeiras	28	6.125.470,58	6.143.525,89
Despesas financeiras	28	(369.563,00)	(386.419,71)
Resultado financeiro		5.755.907,58	5.757.106,18
Resultado operacional líquido		(9.595.013,87)	(38.067.656,99)
Ajuste de Avaliação de Propriedades para investimento	29	13.976.908,84	17.851.579,37
Resultado da Desapropriação de Imóvel	29.1	-	864.356,81
Resultado da Equivalência Patrimonial	30.3	94.747,75	285.379,18
Resultado antes dos tributos		4.476.642,72	(19.066.341,63)
Imposto de renda e contribuição social – diferidos	19	75.360,72	75.360,72
Imposto de renda e contribuição social – correntes	15	(146.349,05)	(1.251.308,15)
Resultado líquido do exercício		4.405.654,39	(20.242.289,06)
Resultado atribuível aos:			
Acionista controlador		4.388.527,54	(20.147.405,59)
Acionista não controlador		17.126,85	(94.883,47)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos Resultados Abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em reais)

	2024	2023
Prejuízo líquido do exercício	<u>4.405.654,39</u>	<u>(20.242.289,06)</u>
Outros resultados abrangentes do exercício,	-	-
Resultado abrangentes do exercício, líquido de impostos	<u>4.405.654,39</u>	<u>(20.242.289,06)</u>
Resultado abrangente atribuível aos:	4.405.654,39	20.242.289,06)
Acionista controladores	4.388.527,54	20.147.405,59)
Acionista não controlador	17.126,85	(94.883,47)
	<u>4.405.654,39</u>	<u>(20.242.289,06)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em reais)

	Capital Social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Ajuste de avaliação patrimonial	Prejuízos acumulados	Totais
Em 31 de dezembro de 2022	245.663.027,00	-	2.227.737,87	4.610.057,33	252.500.822,20
Realização do ajuste de avaliação patrimonial			(208.983,60)	309.587,32	100.603,72
Adiantamento para futuro aumento de capital					-
Prejuízo/Resultado do exercício			-	(20.242.289,06)	(20.242.289,06)
Em 31 de dezembro de 2023	245.663.027,00	-	2.018.754,27	(15.322.644,41)	232.359.136,86
Realização do ajuste de avaliação patrimonial			(208.983,60)	208.983,60	-
Integralização de Capital	50.549.734,00				50.549.734,00
Adiantamento para futuro aumento de capital					-
Prejuízo/Resultado do exercício				4.405.654,39	4.405.654,39
Em 31 de dezembro de 2024	296.212.761,00	-	1.809.770,67	(10.708.006,42)	287.314.525,25

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos Fluxos de Caixa

31 de dezembro de 2024 e 2023 - (Em reais)

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro/Prejuízo líquido do exercício antes do IR e CSLL Diferidos	4.330.293,67	(19.066.341,63)
Ajustes para reconciliação do lucro/prejuízo líquido do exercício		
Depreciação e amortização	1.325.887,36	812.178,93
Ajuste ao valor justo das propriedades para investimentos	(13.976.908,84)	(17.851.579,37)
Baixas do imobilizado	-	-
Perdas em investimentos/Resultado da Desapropriação de Imóvel	-	(864.356,81)
Equivalência patrimonial	(94.747,75)	(285.379,18)
Aumento (diminuição) de ativos		
Contas a receber	(886.492,37)	1.129.576,05
Outros créditos	(1.439.261,33)	(1.912.908,62)
Aumento (diminuição) de passivos		
Fornecedores	(2.173.940,49)	4.449.734,55
Obrigações fiscais e sociais	(726.842,09)	985.345,04
Acordos a pagar	-	-
Provisões judiciais	5.119.093,51	38.299.847,96
Outras obrigações	4.607.605,21	4.593.454,37
Dividendos recebidos da coligada SPObras	-	-
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades operacionais	(3.915.313,12)	10.289.571,29
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	(843.965,49)	(2.340.922,34)
Desapropriação de bens do ativo propriedade para investimento	-	-
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de investimento	(843.965,49)	(2.340.922,34)
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de financiamento	-	-
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa	(4.759.278,61)	7.948.648,95
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	52.049.536,60	44.100.887,65
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	47.290.257,99	52.049.536,60
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	(4.759.278,61)	7.948.648,95

* 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 2024 e 2023 - (Em reais)

	2024	2023
RECEITAS	46.546.494,93	50.190.282,55
Prestação de serviços	28.088.700,54	17.433.277,84
Valorização das propriedades de investimento	13.976.908,84	17.851.579,37
Outras receitas	4.480.885,55	14.905.425,34
Reversão para provisão por redução ao valor recuperável de contas a receber	-	-
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS	(31.194.475,14)	(55.553.038,64)
Custo dos serviços prestados	(6.237.557,05)	(3.385.771,32)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(23.859.788,01)	(15.393.575,47)
Provisões judiciais	(965.903,20)	(37.601.642,98)
Outras	(131.226,88)	827.951,13
VALOR ADICIONADO BRUTO	15.352.019,79	(5.362.756,09)
Depreciação, amortização e exaustão	(1.325.887,36)	(812.178,93)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO	14.026.132,43	(6.174.935,02)
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA	35.690.344,47	29.308.486,29
Resultado de equivalência patrimonial	94.747,75	285.379,18
Receitas financeiras	6.125.470,58	6.143.525,89
Dividendos	7.956,60	8.245,31
Juros / Capital Próprio	12.762,29	10.735,94
Subvenção Econômica	29.449.407,25	22.860.599,97
VALOR ADICIONADO A DISTRIBUIR	49.716.476,90	23.133.551,27
Pessoal	33.349.557,57	29.367.375,77
Remuneração direta	21.978.894,47	22.180.667,91
Benefícios	4.341.787,22	4.343.541,35
FGTS	1.882.211,95	1.993.930,74
Provisões para ações Judiciais	5.146.663,93	849.235,77
Impostos, taxas e contribuições	11.882.716,29	13.914.787,16
Federais	11.882.384,23	13.914.469,78
Municipais	332,06	317,38
Remuneração de capitais de terceiros	78.548,65	93.677,40
Juros	78.548,65	93.677,40
Remuneração de capitais de terceiros	4.405.654,39	(20.242.289,06)
Lucros retidos/prejuízos do exercício	4.405.654,39	(20.242.289,06)
VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO	49.716.476,90	23.133.551,27

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.

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

O capital social poderá ser aumentado por ato do Executivo, mediante a incorporação de dotações orçamentárias que lhe forem consignadas, de reservas de lucros ou pela transferência de bens imóveis pela controladora.

2. Base para elaboração das demonstrações financeiras

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as Normas Internacionais do Relatório Financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP) vigentes em 31 de dezembro de 2024. 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, perdas no desreconhecimento e a perda por redução ao valor recuperável são reconhecidos no resultado.

4.1.2 Passivos financeiros

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

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

4.2 Propriedade para investimento

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

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

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 data de apresentação do balanço, ou quando houver evidência de necessidade, os critérios são revisados. Quando necessárias as revisões são realizadas por empregados para os bens móveis e por avaliador independente para determinação do valor justo dos bens imóveis. Todos os impactos das revisões das vidas úteis, quando incorridos, são reconhecidos prospectivamente nas demonstrações financeiras.

As vidas úteis estimadas do ativo imobilizado são as seguintes:

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

4.5 Intangíveis

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

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

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

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

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

4.6 Provisões judiciais

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

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

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

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

Os ganhos ou perdas são reconhecidos no resultado.

4.7 Tributos diferidos

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

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:

- 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 Entidade tenha acesso.

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

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

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

5 Novas normas e interpretações às normas que ainda não estão em vigor

A Entidade adotou todos os pronunciamentos revisados, interpretações e orientações emitidas pelo CPC que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2024. 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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Caixa e bancos	6.846,43	1.364,93
Aplicações financeiras de liquidez imediata	41.417.890,43	45.901.503,60
	41.424.736,86	45.902.868,53

6.1. Equivalentes de caixa de vinculadas

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Aplicações Financeiras/Banco		
Mobiliário Urbano	5.669.768,71	5.967.432,49
Operações Urbanas	195.752,42	179.235,58
	5.865.521,13	6.146.668,07

As aplicações financeiras são mensuradas pelo valor justo e depositadas em Fundos de Renda Fixa, com vencimento no prazo de três meses ou menos, a contar da data da contratação, sujeitas a risco insignificante de mudança de valores. As aplicações financeiras vinculadas são recursos da Prefeitura de São Paulo vinculados a Operação Urbano Centro e administrados pela Empresa, para utilização em finalidades específicas. No entanto, com o Decreto municipal nº 58.848/19 que altera o decreto nº 51.415/10, o entendimento do TCM-SP é que a nova redação do art. 13 do decreto 51.415/10, passou a abranger integralmente o objeto social da SP-Urbanismo.

7. Contas a receber e outros créditos

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Circulante</u>			
Clientes	(a)	6.003.023,21	5.322.270,17
Aluguéis de imóveis	(b)	339.438,65	50.379,35
Despesas reembolsáveis	(c)	137,68	78,90
Outros créditos	(d)	41.689,59	125.068,34
		<u>6.384.289,13</u>	<u>5.497.796,76</u>
<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)
		<u>-</u>	<u>-</u>

- (a) Créditos com a PMSP oriundos de serviços prestados de consultoria, assessoramento e gerenciamento de Operações Urbanas, bem como valores referentes subvenções para pagamentos de serviços dos contratos: a) Projeto funcional Boulevard JK - Contratos 020 e 021/SP-URB/2023; b) de escrituração de Títulos de Valores Mobiliários – SEI-7810.2023/0001656-7; c) projetos funcional e básico para oito territórios educadores - Contrato 031/SP-URB/2023; d) projetos funcional e básico para cobertura e arquibancada do Parque Chuvisco RAP Chuvisco - Contrato 039/SP-URB/2023; e) projetos básico, executivo e elaboração dos estudos ambientais para a ciclopasseira Panorama - Contrato 045/SP-URB/2023; f) de levantamento planialtimétrico cadastral, projetos básico e executivo e material licitatório para o Largo da Banana - Contrato 034/SP-URB/2023; e g) de vigilância e segurança patrimonial desarmada em áreas desapropriadas no âmbito da OUCAE - Contrato 017/SP-URB/2024;
- (b) Aluguéis a receber de propriedades para investimentos alugadas à PMSP e Outorga onerosa da concessão do Terraço Martinelli;
- (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 (TADF), 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

		2024	2023
IRPJ a compensar	(a)	4.930.435,67	3.364.280,17
CSLL a compensar	(a)	126.271,85	115.799,62
PIS/PASEP a compensar	(a)	8.661,79	8.661,79
COFINS a compensar	(a)	46.196,44	46.196,44
		5.111.565,75	3.534.938,02

- 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.

9. Adiantamentos

		2024	2023
Créditos com funcionários		27.578,70	200.456,17
Despesas antecipadas		196.209,83	170.093,19
Crédito com fornecedores		-	-
		223.788,53	370.549,36

10. Valores restituíveis e outros créditos

		2024	2023
Penhoras e Depósitos Judiciais/Recursais	(a)	2.209.878,15	2.202.042,37
Acordo extrajudicial	(b)	-	41.689,57
Outros Créditos	(c)	617.808,25	574.560,03
		2.827.686,40	2.818.291,97

- (a) Referem-se às penhoras e depósitos judiciais requeridos em ações judiciais em andamento, bem como Depósitos recursais atualizados conforme extrato emitido junto à CEF – Caixa Econômica Federal. 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 (TADF) 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

Propriedades para investimento	Valor da Avaliação (Mercado)		Efeito no Resultado	
	2024	2023	2024	2023
Terrenos - "Loteamento Fernão Dias"	18.589.811,47	18.768.059,32	-178.247,85	579.704,47
Imóveis alugados	30.293.667,10	29.961.137,34	332.529,76	1.122.679,03
Demais propriedades	401.532.760,24	387.710.133,31	13.822.626,93	16.149.195,87
TOTAL	450.416.238,81	436.439.329,97	13.976.908,84	17.851.579,37

- As propriedades foram avaliadas para apurar o valor de mercado em dezembro/2024 pela empresa INSPECT AMBIENTAL LTDA, sendo identificada e reconhecida no resultado uma valorização de **R\$13.976.908,84** em relação ao saldo de 2024. No período anterior (2022 para 2023) a variação positiva reconhecida no resultado foi de **R\$17.851.579,37**;
- O saldo atual registrado dos **"Terrenos do Loteamento Fernão Dias" (Quadras 11, 12 e 13)**, após a avaliação, é de **R\$18.589.811,47**, ou seja, considerando o Resultado do Ajuste ao Valor Justo negativo de **R\$178.247,85**, em 2024;
- 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 2023	VALOR AVALIAÇÃO EM 2024	RESTRICÇÕES E NOTAS EXPLICATIVAS
Av. Marquês de São Vicente s/n, esq Rua James Holland	8.045.915,73	9.077.285,23	Cedido com Termo de Permissão de Uso à SMPP
Rua Cruz das Almas e Rua General Daltro Filho - Jabaquara	11.763.097,42	11.856.769,28	Parte da área ocupada pela SMS (Contrato de Comodato) e parte remanescente ocupada pela SME (Termo de Permissão de Uso)
Rua Barão de Iguape, 950 - Liberdade	4.712.746,49	5.085.969,50	Cedido com Termo de Permissão de Uso à SMDHC
Rua Alferes Magalhães, 211 - Santana	19.210.125,54	21.244.030,96	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a SME
Rua Mauá, 36/84 (área A) Santa Efigênia	12.033.714,57	12.385.291,79	Livre

Rua Mauá, 36/84 (área B) Santa Efigênia	4.662.855,64	4.798.392,98	Cedido com Termo de Comodato com a SEDS
Rua Leopoldo de Freitas, 444 - Tatuapé	1.692.704,46	1.748.047,97	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a Subprefeitura da Penha
Rua Pinhalzinho, 389 - Tatuapé	921.038,82	1.006.141,53	Cedido com Termo de Permissão de Uso com o CVV
Rua Diogo de Faria, 1230 x R. José Magalhães - Vila Mariana	18.312.946,98	19.142.317,08	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a Subprefeitura da Vila Mariana
Rua Estado de Israel, 565 e fundos- Vila Mariana	9.957.746,37	10.397.128,02	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a SME
Rua Estado de Israel, 823 - Vila Mariana	9.022.081,69	9.430.495,68	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a SMDHC
Rua Porto Seguro x Av. Cruzeiro do Sul	42.806,30	47.364,43	Cedido com Permissão de Uso ao Metrô de São Paulo
Rua Cristina Tomas, Rua Sérgio Thomaz, 56 e Rua General Flores	27.743.729,10	28.350.508,56	Área ocupada pelo Centro de Esportes Radicais da Cidade de São Paulo com processo de desapropriação amigável em trâmite na esfera administrativa
Rua Cristina Tomas, 80 x Av. Pres. Castelo Branco - Bom retiro	23.924.314,29	24.447.457,63	Área ocupada pelo Centro de Esportes Radicais da Cidade de São Paulo com processo de desapropriação amigável em trâmite na esfera administrativa
Rua Botucatu, 831, Vila Mariana	12.172.517,18	12.457.611,97	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	115.153.975,75	115.587.468,87	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"	18.768.059,32	18.589.811,47	Imóvel com Ação de Reintegração de Posse Proposta
Rua Caravelas, 441	51.365.255,17	53.892.172,39	Ocupado pelo Governo do Estado de São Paulo (Hospital Dante Pazzanese) com ação de reintegração de posse e ação de despejo
Rua Araguaia, sn - Mooca	3.963.725,21	4.150.082,58	Praça
Rua Araguaia, sn x Rua Padre Vieira, Mooca	4.716.515,19	4.879.144,25	Praça
Rua Azevedo Junior, esq Rua da Figueira - Centro.	3.253.753,00	3.614.379,99	Praça Camila Taliberti
Rua Manuel Cebrian Ferre, sn - Vila Mariana	67.307,95	68.884,32	Leito de Rua
Rua Otaviano Alves de Lima esquina R. Iapó nº 170	5.112.015,37	5.922.766,77	Ocupada por usina de concreto - em processo de reivindicação, processo n.º 0095984-87.1979.8.26.0053
TOTAL	366.618.947,54	378.179.523,25	

11.2 Outros investimentos

		2024	2023
Participação em coligada - SP-Obras	(a)	380.126,93	285.379,18
Participações Incentivadas	(b)	39.736,67	39.736,67
Certidão de Potencial Construtivo (Títulos Mobiliários)	(c)	4.884,81	4.884,81
		424.748,41	330.000,66

- (a) A Empresa participa em 0,89% do Patrimônio Líquido - PL da empresa pública SP-Obras, cujo o patrimônio líquido da investida constava o valor de **R\$32.065.076,36** em 31/12/2023 e **R\$42.710.890,81** em 31/12/2024, ou seja, uma variação positiva do PL de **R\$10.645.814,45**. Assim, foi reconhecido Resultado da Equivalência Patrimonial de **R\$94.747,75**, referente a participação de (0,89%) e o valor do investimento na coligada passou de **R\$285.379,18 em 2023**, para **R\$380.126,93 em 2024**.
- (b) A participação em empresas incentivadas está avaliada pelo custo e refere-se às ações de empresas relativas à aquisição de planos de expansão de telefonia e destinação de parte dos impostos a participação a empresas incentivadas.
- (c) Certidão de potencial construtivo recebida em contrapartida a doação do terreno situado na Rua Pasquale Gallupi. A certidão está registrada pelo custo histórico do terreno, pois só é possível estimar o valor de realização quando for vinculada há uma região específica.

12. Imobilizado

Descrição	Vida útil em anos			2024	2023
		Custo ou avaliação	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Imóveis em uso	25	7.905.499,99	(5.066.267,87)	2.839.232,12	3.155.873,84
Benfeitorias em imóveis	20	3.246.480,81	(1.117.883,04)	2.128.597,77	2.557.530,33
Imobilizado em andamento	-	-	-	-	-
Móveis e Utensílios	10	980.036,82	(526.271,86)	305.365,26	516.743,28
Equipamentos de Informática	5	2.661.714,62	(1.587.714,78)	1.222.399,54	503.248,17
Máquinas e equipamentos	10	345.088,68	(304.517,36)	40.571,32	17.199,76
Instalações e aparelhos técnicos	-	-	-	-	-
		15.138.820,92	(8.602.654,91)	6.536.166,01	6.750.595,38

Composição do saldo

	2024	2023
Saldo inicial	6.750.595,38	5.299.369,89
Adições	843.965,31	2.054.574,72
Depreciação	(1.058.394,68)	(603.349,23)
Baixas de bens móveis	-	282.638,80
Baixas de depreciação	-	(282.638,80)
Saldo final	6.536.166,01	6.750.595,38

(a) Revisão de vida útil:

Os métodos de depreciação, vidas úteis e valores residuais estimados foram revisados e não 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;
Os ativos imobilizados são depreciados pelo método linear e não possuem valores residuais;

(c) 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 31/12/2024 é composto por:

	Custo	Depreciação Acumulada	Valor Contábil
Imobilizado – Imóveis	11.151.980,80	(6.184.150,91)	4.967.829,89
Imobilizado – Bens móveis	3.986.840,12	(2.418.504,00)	1.568.336,12
Total	15.138.820,92	(8.602.654,91)	6.536.166,01

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

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

Valor recuperável do imóvel integrante da Unidade Geradora de Caixa	
Valor de avaliação do imóvel	18.297.720,78
(-) Saldo Contábil	(4.967.829,89)
Base de cálculo para tributos	13.329.890,89
Custos da Venda	
(-) IR sobre resultado na venda	(3.332.472,72)
(-) CSL sobre resultado na realização	(1.199.690,18)
(+) Compensação com prejuízos fiscais	999.741,82
(+) Compensação de base negativa	359.907,05
Custos líquidos da venda	(3.172.514,03)
Valor de avaliação do imóvel	18.297.720,78
(-) Custos da Venda	(3.172.514,03)
Resultado Líquido de Realização	15.125.206,75

Considerando o valor recuperável líquido do imóvel integrante da UGC (**R\$15.125.206,75 em 2024**) é superior ao valor contábil de todos os ativos em conjunto da mesma UGC (**R\$6.536.166,01 em 2024**) não há necessidade de constituição de provisão para perda ao valor recuperável dos ativos imobilizados.

13. Intangível

	Vida útil em anos	2024	2023
Custo		2.053.129,78	2.053.129,78
Amortizações	01-05	(1.310.632,52)	(1.043.139,84)
		742.497,26	1.009.989,94
<u>Composição do saldo</u>			
Saldo inicial		1.009.989,94	1.218.819,64
Amortizações		(267.492,68)	(208.829,70)
Aquisição		-	-
Saldo final		742.497,26	1.009.989,94

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.

Valor recuperável dos ativos intangíveis:

O ativo intangível tem seu valor recuperável analisado, no mínimo, na revisão de 2024 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;

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

	2024	2023
Fornecedores	5.179.100,22	7.353.040,71
	5.179.100,22	7.353.040,71

15. Obrigações fiscais

	2024	2023
Tributos retidos de terceiros	366.635,37	274.400,20
Tributos sobre o faturamento	314.856,63	478.663,50
Tributos sobre o lucro (a)	146.349,05	637.709,22
	827.841,05	1.390.772,92

(a) A empresa obteve lucro fiscal em 2024, portanto houve compensação de 30% com prejuízos fiscais acumulados de períodos anteriores.

16. Obrigações trabalhistas

	2024	2023
Salários, encargos e outras obrigações	1.467.076,60	1.474.898,44
Provisão para férias de Empregados	2.564.635,05	2.573.781,04
Provisão para recesso de Diretoria	89.135,46	236.077,85
	4.120.847,11	4.284.757,33

17. Outras obrigações

	2024	2023
Cauções de Terceiros (a)	130.878,57	125.286,53
Créditos de Operações Urbanas (b)	2.669.444,61	2.460.359,93
Acordos a Pagar (c)	459,58	459,58
	2.800.782,76	2.586.106,04
Outras obrigações (Não circulante) (d)	1.204.889,58	138.465,40

- (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) Pensão judicial vitalícia.
- (d) Pagamentos pela PMSP/PGM de Precatórios de Natureza Alimentar e Outras Espécies Não Alimentar - Regime Especial da SP – Urbanismo, respectivamente em 01/04/2023 e 31/05/2024.

18. 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:

18.1 Ações classificadas com perda provável

		2024	2023
Ações trabalhistas	(a)	14.184.717,28	9.038.053,35
Ações cíveis e civis públicas	(b)	62.145.684,14	92.864.613,01
		76.330.401,42	101.902.666,36
Circulante		3.303.068,05	2.848.912,15
Não circulante		73.027.333,37	99.053.754,21
		76.330.401,42	101.902.666,36

(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	101.902.666,36
(+) Adições	6.823.516,58
(-) Pagamentos	-
(-) Conversão em Precatórios	32.395.781,52
(-) Baixas e reversões	-
(=) Saldo final	76.330.401,42

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 das saídas de caixa para cumprimento das obrigações.

Provisionamento de Atualização Monetária/Juros/Incorporação de Ações no valor total de **R\$6.823.516,58**, conforme Relatório de Ações Judiciais de 2024 - Processo SEI 7810.2024/0002073-6: a) Trabalhistas classificadas como prováveis de Curto Prazo **R\$244.695,01**; b) Trabalhistas classificadas como prováveis de Longo Prazo **R\$4.901.968,92**; c) Cíveis classificadas como prováveis de Curto Prazo **R\$209.460,89**; e d) Cíveis classificadas como prováveis de Longo Prazo **R\$1.467.391,76**.

A redução considerável no valor das “Ações Cíveis e Cíveis Públicas” de **R\$ 92.864.613,01**, em 2023, para **R\$62.145.684,14**, em 2024 é oriunda, em razão do caráter de dependência atual da empresa, da Conversão de Ações Judiciais para o Regime de Precatório, no bojo dos seguintes Processos/Autos **a)** Processo/Autos: 03077209420238260500 / 2023 e 0011579-49.2001.8.26.0053 / 2001 - 12ª Vara da Fazenda Pública/São Paulo; **b)** 01472782320248260500 / 2024 e 0127362-79.2007.8.26.0053 / 2007 - 7ª Vara da Fazenda Pública/São Paulo; e **c)** 01472834520248260500 / 2024 e 0127362-79.2007.8.26.0053 / 2007 - 7ª Vara da Fazenda Pública/São Paulo.

Os valores das ações judiciais convertidas para o Regime de Precatório, foram reconhecidos no passivo como Indenizações Judiciais (precatórios), ou seja, houve uma mutação da conta de passivo “Provisão para riscos cíveis”, para outra conta de passivo “Indenizações Judiciais a pagar”, conforme nota explicativa 18.2.

18.2 Precatórios

		2024	2023
Indenizações Judiciais (precatórios)	(a)	32.664.919,48	1.973.561,03
		32.664.919,48	1.973.561,03

- (a) Reconhecimento de Precatórios: 1) Natureza de Outras Espécies - Não Alimentar - Regime Especial, cujo Credor é a Companhia Brasileira de Projetos e Obras – CBPO no valor de **R\$31.873.277,04** – SEI 6021.2024/0080431-0; 2) Natureza de Outras Espécies - Não Alimentar - Regime Especial, cujo Credor é a Empreendimento Imobiliário Canário 130 S/A no valor de R\$ **R\$133.197,71** - SEI 6021.2024/0080432-8; 3) Natureza Alimentar - Regime Especial, cujo Credor é a Souza Araujo Butzer Zanchim Advogados - SABZ no valor de **R\$389.306,77** - SEI 6021.2024/0080433-6; e 4) adição mensal dos valores das Atualizações monetárias.

18.3 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:

		2024	2023
Ações trabalhistas	(a)	862.032,27	295.124,39
Ações cíveis e cíveis públicas	(b)	9.818.624,09	8.477.073,01
		10.680.656,36	8.772.197,40

- (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.

18.4 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 e longo prazo totaliza o montante de **R\$ 139.167.162,53** e as ações judiciais classificadas com ganho possível totalizam o montante de **R\$ 9.507.109,26**, em 2024. O acréscimo no valor estimado ocorreu pela atualização monetária, conforme, Relatório de Ações Judiciais de 2024 - Processo SEI 7810.2024/0002073-6.

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.

19. Imposto de renda e contribuição social diferidos

- 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;
- 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.

20. Capital Social

	2024	2023
Capital social	296.212.761,00	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	295.061.243	99,61%	295.061.243,00	295.061.243,00
SP - Obras - CNPJ 11.958.828.0001-73	1.151.518	0,39%	1.151.518,00	1.151.518,00
TOTAL	296.212.761	100%	296.212.761,00	296.212.761,00

O capital social autorizado é composto por 296.212.761 cotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00, totalmente integralizados.

21. Adiantamento para Futuro Aumento de Capital

	2024	2023
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	50.549.734,18

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

Em 27/12/2024 foi realizada a Integralização de aumento Capital Social, nos termos do DECRETO Nº 63.988, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2024, publicado em edição extra no DOC de 27/12/2024, referentes aos valores dos Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital – AFAC, recebidos entre 2014 e 2018.

22. Ajuste de avaliação patrimonial

	2024	2023
Custo atribuído aos bens imóveis	7.808.345,55	7.808.345,55
Depreciação acumulada s/ custo atribuído	(5.066.267,87)	(4.749.626,15)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(932.307,01)	(1.039.965,13)
	1.809.770,67	2.018.754,27

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. As informações sobre os imóveis estão descritas na nota 12 – Ativo Imobilizado.

23. Prejuízos/Acumulados

	2024	2023
Prejuízos acumulados	(10.708.006,42)	(15.322.644,41)

No exercício de 2024 a empresa obteve resultado operacional líquido negativo de **R\$9.595.013,87**, considerando o resultado positivo referente à valorização da propriedade para investimento no valor de **R\$13.976.908,84**, e, na contramão, a variação negativa das ações judiciais passivas em **R\$6.823.516,58**, conforme explicado nas notas explicativas 18.1 e 18.2, gerando um resultado não operacional ao final do exercício positivo no valor de **R\$4.405.654,39**, lucro este não possível de distribuição, tendo em vista que trata-se de lucro não realizável e sem previsão estimada de realização.

24. 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.

24.1 Composição da receita operacional

Receita operacional

	2024	2023
Taxa de administração das operações urbanas		
Operação Urbana Água Espreada	538.346,17	620.835,73
Operação Urbana Faria Lima	3.506.403,93	1.629.889,47
Operação Urbana Centro	-	77.367,98
Operação Urbana Água Branca	7.024.742,40	2.341.580,79
	11.069.492,50	4.669.673,97
Certificado de Potencial Construtivo	-	-
Multa por desvinculação	10.155.689,68	7.295.990,82
	10.155.689,68	7.295.990,82
Serviços Prestados (Equipe de consultoria)		
Contrato Com SMUL	3.855.485,43	4.153.374,85
Contrato Com SMADS	-	1.314.238,20
Contrato Com SIURB	2.775.911,87	-
Contrato Com MOOCA	191.055,79	-
Contrato Com SMTUR	41.065,27	-
	6.863.518,36	5.467.613,05
Receita operacional bruta	28.088.700,54	17.433.277,84
Impostos sobre serviços	(2.598.204,77)	(1.612.578,14)
Serviços cancelados	-	-
Receita operacional líquida	25.490.495,77	15.820.699,70

25. Custos, despesas gerais e administrativas

25.1 Custos dos serviços prestados

	2024	2023
Pessoal	21.206.848,77	20.291.280,20
Serviços de terceiros	5.172.161,13	2.395.800,55
Condomínios e depreciações	1.280.641,84	1.143.973,33
Despesas Gerais	268.357,22	169.471,47
	27.928.008,97	24.000.525,56

25.2 Despesas gerais e administrativas

	2024	2023
Pessoal	12.176.054,90	13.430.809,07
Serviços de terceiros	3.004.994,51	1.757.160,90
Condomínios e depreciações	735.289,13	757.196,55
Despesas Gerais	154.079,11	112.173,26
Impostos e taxas	415.994,50	1.380.894,15
IMPOSTOS S/REALIZAÇÃO - VALOR JUSTO	3.326.504,31	4.248.675,86
Outros Serviços – Obras/Projetos	20.564.686,97	12.002.893,76
Outras (Mobiliário Consult. Técnica)	243.022,51	1.252.855,90
	40.620.625,93	34.942.659,44

26. Receita de aluguel com propriedade de investimento

A Entidade considerou como arrendamento operacional as locações das propriedades para investimentos alugadas, avaliadas pelo valor justo. As contraprestações são reajustadas, em intervalos regulares, conforme previsão contratual e reconhecidas no resultado do exercício.

		2024	2023
Imóveis	(a)	2.261.180,78	2.238.664,36
Terraço/Outorga	(b)	1.917.912,44	218.192,97
		4.179.093,22	2.456.857,33

- (a) Os contratos de locação vigentes em 2024 com o ente controlador, Administração Direta da Prefeitura Municipal de São Paulo;
- (b) No exercício de 2024, foi gerada receita de outorga onerosa referente a concessão de uso dos espaços cobertos e descobertos, situados na Loja 11 e nos 25º, 26º, 27º e 28º Andares do Edifício Martinelli no valor de **R\$ 1.917.912,44**- CONTRATO: 007/SP-URB/2023, PROCESSO: 7810.2020/0000059-2.

Contratos de locação vigentes em 2024:

Arrendatário	Objeto	Valor Mensal	Início / Aditamento	Vigência	Recebimentos previstos em 2025*
SMUL/SMDU	Locação do 17º e 18º andares do Edifício Martinelli	117.699,56	11/08/2024	12 meses	1.412.394,72
SMUL	Conjunto 184 do 18º andar e Copa do 18º andar, do Edifício Martinelli	15.000,00	01/08/2024	12 meses	180.000,00
SEHAB	Locação dos conjuntos 91A e 91B do Edifício Martinelli*	26.416,67	07/11/2024	36 meses	317.000,04
SMSUB	Locação dos conjuntos 101, parte do 103 e 104 do 10º andar do Edifício Martinelli*	29.794,65	24/01/2024	12 meses	357.535,80
SMSUB	Parte do Conjuntos 102 e 103 A do 10º andar do Edifício Martinelli*	12.058,02	19/10/2024	12 meses	144.696,24
TÓKIO	Concessão Loja 11 e 25º, 26º, 27º e 28º Andares do Edifício Martinelli	170.000,00	19/10/2024	12 meses	2.040.000,00

Relativamente à análise de recebimentos previstos para 2024 foram considerados:

- Fluxo para os doze meses do ano considerando as cláusulas de renovação automática;

- SMUL - valor mensal ajustado a partir de agosto/2024 de R\$ 117.699,56 - CT. 002/2017/SMDU, SEI 6068.2017/0000242-0 e R\$ 15.000,00 – CT N° 13/2024/SMUL, SEI 6068.2024/0003733-1;
- SEHAB – valor mensal ajustado a partir de novembro/2023 de R\$ 26.416,67 - Contrato nº 6014.2017/0000453-3;
- SMSUB - valor mensal ajustado a partir de janeiro/2024 de R\$ 29.794,65 - Contrato nº 6012.2018/0003948-6 SMSUB;
- SMSUB – Inclusão de aluguel novo a partir de outubro/2024 no valor de R\$ 12.058,02 - CT nº 01/SMSUB/COGEL/2021, SEI 6012.2021/0006160-6;
- TÓKIO - valor mensal ajustado em dezembro/2024 R\$ 140.000,00 de outorga fixa e R\$ 30.000,00 de outorga variável - CONTRATO: 007/SP-URB/2023, PROCESSO: 7810.2020/0000059-2

Todos os contratos não incorreram gastos operacionais diretos ou indiretos para a Empresa sobre as propriedades alugadas.

27. Outras receitas e despesas operacionais / Subvenções

		2024	2023
Dividendos	(a)	7.956,60	8.245,31
Juros s/ capital próprio	(b)	12.762,29	10.735,94
Recuperação de despesa de exercício anterior	(c)	250.906,64	12.447.732,31
Outras receitas	(d)	50.885,69	835,70
Despesas de períodos anteriores	(e)	(30.556,78)	-
Despesas com ações judiciais	(f)	(87.572,11)	(29.333,06)
Outras despesas	(g)	(13.097,99)	(7.072,62)
Reversão de Precatório - Acordo PMSP	(h)	710.949,45	-
Subvenção Econômica	(i)	8.828.824,00	22.860.599,97
Subvenção Para Investimentos	(j)	20.620.583,25	-
		30.351.641,04	35.291.743,55

- (a) Referente recebimento de dividendos pagos pelas empresas Tim S/A - CNPJ 02.421.421/0001-11 e Telefônica Brasil S/A - CNPJ 02.558.157/0001-62, no exercício de 2024;
- (b) Recebimento de Juros sobre Capita Próprio pagos pelas empresas Tim S/A - CNPJ 02.421.421/0001-11 e Telefônica Brasil S/A - CNPJ 02.558.157/0001-62, no exercício de 2024;
- (c) Restituição de INSS pago em duplicidade no período de agosto/2005 à setembro/2006 conforme Processo de Restituição nº 11610-009.697/2008-88 e Restituição de IRPJ relativo ao exercício de 1.992, período base 1.991 conforme Processo de Restituição RFB nº 10880-027.914/96-83;
- (d) Taxa de atestado de desempenho - Contrato 015/SP-URB/2023 Tempo Arquitetos Ltda, descontos obtidos, receita de comissão sobre empréstimo consignado sobre folha de pagamento e recebimento de Multas Contratuais por descumprimento de cláusula contratual - Contrato 7810.2016/0000075-7;
- (e) NF/Fatura 226 Fornecedor Estudio 41 Contrato 0161509000, referente elaboração de projetos básicos completos de urbanização do subsetor A1 no perímetro da OUCAB - SEI 7810.2021/0001635-0, Medições de 2019 e 2020 e Reajuste;
- (f) Despesas com custas e Depósitos judiciais;
- (g) Pensão vitalícia e despesa com taxa administrativa de Vale Transporte - SPTrans e Intermunicipais sobre compras;
- (h) Reversão de Precatório - Acordo efetuado pela PMSP, pagamento com deságio;

- (i) Repasse de recursos da PMSP para pagamento de despesa com pessoal, nos termos da Lei 101/2000, recursos recebidos no exercício de 2024 **R\$8.831.824,00** e devolução de **R\$3.000,00** referente repasse do exercício de 2022, não utilizado;
- (j) Repasse de recursos do FUNDURB para pagamentos de serviços e obras executados por contrato entre a SP-Urbanismo e as empresas prestadoras, cujo pagamento ocorreu por meio de execução de Nota de Reserva por Transferência para pagamento de despesa contratual, nos termos do artigo 12 do Decreto 63.124/2024.

28. Resultado financeiro

	2024	2023
Receitas financeiras		
Rendimentos de aplicações financeiras	4.244.537,74	4.417.667,73
Rendimentos de aplicações financeiras - Mobiliário Urbano	560.883,10	742.718,91
Atualizações monetárias/Variações Cambiais ativas	1.320.049,74	983.139,25
	6.125.470,58	6.143.525,89
Despesas financeiras		
Atualizações monetárias passivas	(78.542,60)	(93.547,37)
Juros e multas moratórias	-	(32,21)
Tributos sobre rendimentos financeiros	(291.014,35)	(292.742,31)
Outras despesas financeiras	(6,05)	(97,82)
	(369.563,00)	(386.419,71)
	5.755.907,58	5.757.106,18

29. Outras receitas e despesas

		2024	2023
Resultado c/ avaliação das propriedades para investimento	(a)	14.155.156,69	17.851.579,37
Perda com bens móveis e investimentos	(b)	(178.247,85)	-
		13.976.908,84	17.851.579,37

- (a) Resultado com a avaliação realizada pela Empresa INSPECT AMBIENTAL LTDA para levantamento do valor de mercado das propriedades para investimento em dezembro/2024;
- (b) Resultado negativo com a avaliação realizada pela Empresa INSPECT AMBIENTAL LTDA para levantamento do valor de mercado referente aos "Terrenos do Loteamento Fernão Dias" (Quadras 11, 12 e 13), em dezembro/2024;

30. Partes relacionadas

30.1 Remuneração da Alta Administração

	2024	2023
Diretores	1.729.598,57	1.808.195,72
Conselheiros	595.391,39	663.484,35
	2.324.989,96	2.471.680,07

30.2 Saldos com a Controladora

	2024	2023
Contas a receber		
<u>Circulante</u>		
Clientes a Receber	1.451.428,94	368.835,36
Contas a Receber	4.593.283,86	5.078.503,15
Aluguéis de imóveis	339.438,65	50.379,35
Despesas reembolsáveis	137,68	78,90
	6.384.289,13	5.497.796,76
<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)
	-	-

30.3 Equivalência Patrimonial

	2024	2023	Efeito no resultado de 2024
Participação em coligada - SP Obras	380.126,93	285.379,18	94.747,75

A Empresa participa em 0,89% do Patrimônio Líquido - PL da empresa pública SP-Obras, cujo o patrimônio líquido da investida constava o valor de **R\$32.065.076,36** em 31/12/2023 e **R\$42.710.890,81** em 31/12/2024, ou seja, uma variação positiva do PL de **R\$10.645.814,45**. Assim, foi reconhecido Resultado da Equivalência Patrimonial de **R\$94.747,75**, referente a participação de (0,89%) e o valor do investimento na coligada passou de **R\$285.379,18 em 2023**, para **R\$380.126,93** em 2024, nos termos do CPC 18.

31. BENEFÍCIOS

31.1 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 à 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.

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 médica, odontológica e hospitalar, sem prejuízo das férias, para o acompanhamento de dependente.

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

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

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

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

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

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

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

31.2 Benefícios da Diretoria Executiva

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 01/08/2024.

32. Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros

32.1 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 2024, foram determinados de acordo com os critérios e as práticas contábeis divulgadas em notas explicativas específicas. A Entidade apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

Risco de crédito

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

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

	2024	2023
<u>Circulante</u>		
Caixa e equivalentes de caixa	41.424.736,86	45.902.868,53
Contas a receber de clientes	4.593.283,86	5.078.503,15
Outras contas a receber	1.791.005,27	419.293,61
	47.809.025,99	51.400.665,29
<u>Não circulante</u>		
Contas a receber de clientes	125.848,07	125.848,07
Outras contas a e receber	-	41.689,57
	125.848,07	167.537,64
Total	47.934.874,06	51.568.202,93

	2024	2023
<u>Análise de vencimento (Aqim List)</u>		
A vencer em até 90 dias	47.798.603,48	51.306.864,05
A vencer entre 91 e 180 dias	10.422,51	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	-	41.689,57
Vencidos (Difícil Recebimento)	125.848,07	125.848,07
	47.934.874,06	51.568.202,93

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

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 2023 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:

	2024
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:

	2024
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:

(i) Risco de taxa de juros

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

(ii) Risco de taxa de câmbio

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

(iii) Risco operacional

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

Risco de liquidez

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

Outras Informações:

- Do total a pagar aos fornecedores o montante de **R\$ 41.015,90** estava vencido em 31 de dezembro de 2024, 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);

32.2 Gestão de capital

Os indicadores de capital circulante, excluindo os recursos e obrigações de terceiros em nome da Empresa, em 31 de dezembro de 2024, estão abaixo apresentados:

	2024	2023
Ativo circulante (inclusive contas vinculadas)	59.009.901,40	61.452.820,74
Passivo circulante	16.231.639,19	18.463.589,15
Capital circulante líquido	42.778.262,21	42.989.231,59
Índice de liquidez corrente	3,64	3,33

A Administração ensejou esforços quanto à otimização das atividades operacionais, principalmente, quanto à distribuição de CEPAC - NR no âmbito da Operação Urbana Água Branca, no entanto a arrecadação de recursos desse item não foi realizada conforme previsão inicial, em razão da frustração de receitas de contratos devido a remanejamentos de cronogramas.

A variação Negativa do caixa líquido ocorreu em razão do aumento das despesas com pessoal, despesas serviços de terceiros, aquisição de equipamentos de Informática, bem como, principalmente despesas com contratações de apoio ao desenvolvimento de projetos.

	2024	2023
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades operacionais	(3.915.313,12)	10.289.571,29
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de investimento	(843.965,49)	(2.340.922,34)
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de financiamento	-	-
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	(4.759.278,61)	7.948.648,95

32.3 Índices da Estrutura de capital

<u>ESTRUTURA DE CAPITAIS</u>		2024	2023
Participação de Capitais de Terceiros	Passivo Circulante + Passivo Não Circulante	0,79	1,17
	Patrimônio Líquido		
Imobilização do Patrimônio Líquido	Investimentos + Imobilizado + Intangível	1,58	1,89
	Patrimônio Líquido		
Endividamento a Curto Prazo	Passivo Circulante	0,071	0,068
	Passivo Circulante + Passivo Não Circulante		
<u>LIQUIDEZ</u>		2024	2023
Liquidez Imediata	Disponível	2,91	2,82
	Passivo Circulante		
Liquidez Corrente	Ativo Circulante	3,64	3,33
	Passivo Circulante		
Liquidez Geral	Ativo Circulante + Ativo Não Circulante (RLP)	0,27	0,24
	Passivo Circulante + Passivo Não Circulante		
Solvência Geral	Ativo	2,26	1,85
	Passivo Circulante + Passivo Não Circulante		

32.4 Análise de sensibilidade de taxa de juros

Em 31 de dezembro de 2024, a Administração considerou como cenários prováveis a variação da taxa SELIC entre 12 e 14% para os meses seguintes. O rendimento dos equivalentes de caixa foi projetado para os próximos 12 meses, conforme quadro abaixo:

Operação	Valor R\$	Risco SELIC	Selic %	Provável Ganho/Perda	Selic %	Possível Ganho/Perda	Selic %	Remoto Ganho/Perda
Equivalente de Caixa	47.290.258	Baixa/Alta	14,00%	6.620.636	13,00%	6.147.734	12,00%	5.674.831

32.5 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	
	2024	2023
Caixa e equivalentes de caixa	41.424.736,86	45.902.868,53
Aplicações financeiras vinculadas	5.865.521,13	6.146.668,07
Cientes e outras contas a receber	14.547.329,81	12.221.576,11
Fornecedores e outras contas a pagar	8.807.724,03	11.329.919,67

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.

Pedro Martin Fernandes
Presidente

PEDRO MARTIN
FERNANDES:43
963583851

Assinado de forma digital por PEDRO MARTIN FERNANDES:4396358385
1
Dados: 2025.04.10 17:36:51 -03'00'

Waldir Agnello
Diretor de Gestão Corporativa

WALDIR
AGNELLO:007
71073810

Assinado de forma digital por WALDIR AGNELLO:00771073810
1
Dados: 2025.04.10 16:11:43 -03'00'

Núbia Teresa Gonçalves Wendt
Contadora
CRC-SP 1SP133912/O-1

NUBIA TERESA
GONCALVES
WENDT:08593464807

Assinado de forma digital por NUBIA TERESA GONCALVES WENDT:08593464807
1
Dados: 2025.04.10 10:04:05 -03'00'

Jose de Souza Silva
Contador
CRC-SP 1SP257702/O-2
Rua Líbero Badaró, 504 - 16º andar - CEP: 01008-906 - São Paulo / SP - PABX: (11) 3113-7500

JOSE DE SOUZA
SILVA:383866905
34

Assinado de forma digital por JOSE DE SOUZA SILVA:38386690534
1
Dados: 2025.04.09 19:46:05 -03'00'



RELATÓRIO DE AUDITORIA DE 2024



Abril/2025



Campinas/SP, 04 de abril de 2025

Aos
Administradores da
SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO
São Paulo/SP

Realizamos na **SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO**, trabalhos de auditoria das Demonstrações Contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Nossos exames foram efetuados de acordo com as normas brasileiras e internacionais de Auditoria, conseqüentemente, incluíram as provas dos registros contábeis e evidências que suportam os valores e as informações divulgados nas demonstrações contábeis, correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

A seguir apresentamos nosso relatório em forma longa sobre a referida auditoria, revisão e análise e que compreendem:

Balanco Patrimonial;
Demonstração de Resultado do Exercício;
Demonstração de Resultado do Abrangente;
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido;
Demonstração dos Fluxos de Caixa;
Demonstração do Valor Adicionado;
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis; e
Relatório Circunstanciado da Auditoria.

Estamos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

ROBERTO ARAUJO DE SOUZA:06455621816
Assinado de forma digital por ROBERTO ARAUJO DE SOUZA:06455621816
Dados: 2025.04.10 22:09:20 -03'00'

STAFF AUDITORIA & ASSESSORIA
Roberto Araújo de Souza
CTCRC 1SP242826/O-3
Sócio



RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos

Acionistas, Administradores e Conselheiros da
SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da **SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO** (Empresa), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 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 – SP-URBANISMO** (Empresa), em 31 de dezembro de 2024, 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.

Base para opinião

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 Entidade, 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.

Outros assuntos

Auditoria do período anterior

As demonstrações contábeis da **SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO** (Empresa), para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório em 04/04/2024 sem modificação de opinião sobre estas demonstrações.

Demonstração do valor adicionado

Examinamos também a demonstração do valor adicionado (DVA), referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaborada sob a responsabilidade da administração da Empresa. Essa demonstração foi submetida a procedimentos de auditoria descritos anteriormente, com objetivo de concluir se

ela está conciliada com demonstrações e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa opinião, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma técnica e são consistentes em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

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

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

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 alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa



opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da 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 Empresa. 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 a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela administração 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.

Campinas/SP, 04 de abril de 2025



CRC2SP023856/O-1

CNPJ 07.791.963/0001-08

ELIZIANE MARIA

ROSA:06405802973

Assinado de forma digital por
ELIZIANE MARIA
ROSA:06405802973
Dados: 2025.04.11 11:17:41
-03'00'

ELIZIANE MARIA ROSA

CTCRC1PR059351/O-0 "S" SP

Sócia