
Demonstrações Financeiras
São Paulo Urbanismo
CNPJ 43.336.288/0001-82

31 de dezembro de 2023 e 2022

ÍNDICE

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2023.....	5
MENSAGEM DOS ADMINISTRADORES	5
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO	5
DESTAQUES	7
AGRADECIMENTOS.....	8
DISPOSIÇÕES FINAIS.....	8
RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES – RAI	9
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	14
BALANÇOS PATRIMONIAIS.....	15
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS.....	16
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES.....	17
DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	18
DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA.....	19
DEMONSTRAÇÕES DOS VALORES ADICIONADOS	20
NOTAS EXPLICATIVAS	21
1. CONTEXTO OPERACIONAL.....	21
2. BASE PARA ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	22
2.1 DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE	22
2.2 MOEDA FUNCIONAL E DE APRESENTAÇÃO.....	22
2.3 USO DE JULGAMENTOS E ESTIMATIVAS	22
3. MUDANÇAS NAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS.....	23
4. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS.....	23
4.1 INSTRUMENTOS FINANCEIROS - RECONHECIMENTO E MENSURAÇÃO	23
4.2 PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO	24
4.3 OUTROS INVESTIMENTOS	24
4.4 ATIVO IMOBILIZADO.....	25
4.5 INTANGÍVEIS.....	25
4.6 PROVISÕES JUDICIAIS	26
4.7 TRIBUTOS DIFERIDOS	26
4.8 TRIBUTOS CORRENTES	26

4.9	TRIBUTOS SOBRE FATURAMENTO	27
4.10	RECONHECIMENTO DA RECEITA	27
4.11	ARRENDAMENTO MERCANTIL	28
4.12	REDUÇÃO AO VALOR RECUPERÁVEL (<i>IMPAIRMENT</i>).....	28
4.13	MENSURAÇÃO AO VALOR JUSTO	29
5.	NOVAS NORMAS E INTERPRETAÇÕES ÀS NORMAS QUE AINDA NÃO ESTÃO EM VIGOR....	30
6.	CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	30
6.1.	EQUIVALENTES DE CAIXA DE VINCULADAS.....	30
7.	CONTAS A RECEBER E OUTROS CRÉDITOS	31
8.	TRIBUTOS A RECUPERAR.....	32
9.	ADIANTAMENTOS.....	32
10.	VALORES RESTITUÍVEIS E OUTROS CRÉDITOS	32
11.	INVESTIMENTOS.....	33
11.1	PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO	33
11.2	OUTROS INVESTIMENTOS	34
12.	IMOBILIZADO.....	35
13.	INTANGÍVEL.....	37
14.	FORNECEDORES	37
15.	OBRIGAÇÕES FISCAIS.....	37
16.	OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS.....	38
17.	OUTRAS OBRIGAÇÕES	38
18.	PROVISÕES JUDICIAIS.....	38
18.1	AÇÕES CLASSIFICADAS COM PERDA PROVÁVEL	38
18.2	PRECATÓRIOS.....	40
18.3	AÇÕES CLASSIFICADAS COM PERDA POSSÍVEL	40
18.4	AÇÕES JUDICIAIS EM QUE A ENTIDADE ATUA COMO AUTORA.....	40
19.	IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS.....	40
20.	CAPITAL SOCIAL.....	41
21.	ADIANTAMENTO PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL	41
22.	AJUSTE DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL.....	41
23.	PREJUÍZOS ACUMULADOS.....	42
24.	RECEITA OPERACIONAL.....	42
24.1	COMPOSIÇÃO DA RECEITA OPERACIONAL.....	42

25.	CUSTOS, DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	43
25.1	CUSTOS DOS SERVIÇOS PRESTADOS	43
25.2	DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	43
26.	RECEITA DE ALUGUEL COM PROPRIEDADE DE INVESTIMENTO	43
27.	OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS.....	44
28.	RESULTADO FINANCEIRO	45
29.	OUTRAS RECEITAS E DESPESAS	45
30.	PARTES RELACIONADAS	46
30.1	REMUNERAÇÃO DO PESSOAL-CHAVE DA ADMINISTRAÇÃO	46
30.2	SALDOS COM A CONTROLADORA	46
30.3	EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL	46
31.	BENEFÍCIOS.....	47
31.1	BENEFÍCIOS AOS EMPREGADOS.....	47
31.2	BENEFÍCIOS AO PESSOAL CHAVE DA ADMINISTRAÇÃO	48
32.	GERENCIAMENTO DE RISCOS E INSTRUMENTOS FINANCEIROS.....	48
32.1	GERENCIAMENTO DE RISCOS	49
32.2	GESTÃO DE CAPITAL	51
32.3	ÍNDICES DA ESTRUTURA DE CAPITAL	52
32.4	ANÁLISE DE SENSIBILIDADE DE TAXA DE JUROS	52
32.5	INSTRUMENTOS FINANCEIROS	53

Relatório da Administração 2023

MENSAGEM DOS ADMINISTRADORES

A SPUrbanismo demonstrou em 2023 um grande comprometimento com a cidade de São Paulo, adotando uma abordagem moderna em sua administração e determinação voltada ao resultado.

Como uma empresa referência em urbanismo, a São Paulo Urbanismo, desde sua época de EMURB se destaca pela qualidade técnica e operacional de suas iniciativas. No ano de 2023, retomamos nosso papel como executora de obras, além de entregar mais de 48 projetos, ações, estudos e outras atividades fundamentais para o desenvolvimento urbano da cidade de São Paulo.

Enfrentamos desafios significativos de grandes metrópoles na área ambiental e socioeconômica, além da constante expansão da cidade. Diante disso, torna-se ainda mais crucial contar com uma empresa especializada em urbanização, capaz de oferecer soluções que atendam às necessidades da sociedade em uma grande metrópole consolidada.

Nosso trabalho é caracterizado pela responsabilidade e proatividade, estando sempre ao lado e à disposição do Município de São Paulo como uma empresa moderna e inovadora. Nosso compromisso com a sustentabilidade, tanto social quanto ambiental, permeia todas as nossas práticas, enquanto mantemos os mais elevados padrões de governança corporativa.

Este Relatório Integrado da Administração apresenta como esses valores se traduziram em ações concretas, delineando o trabalho realizado pela São Paulo Urbanismo e seu papel na construção de uma cidade mais urbanizada, justa e inclusiva.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

O principal fator que contribuiu para o prejuízo no ano de R\$ 20.242.289,06 foi a decisão judicial que reconheceu que a executora é responsável pela cobrança do valor total do consórcio, desta forma foi acrescido no valor das “Ações Cíveis e Cíveis Públicas” o montante de R\$ 34.368.445,16, somente na Ação da CBPO, passando o total de R\$ 55.488.135,13 no exercício de 2022 para R\$ 92.864.613,01 em 2023 **(NE 18.1)**.

O impacto nas Demonstrações não foi maior, pois houve o reconhecimento das valorizações dos imóveis da empresa no total de R\$ 17.851.579,37 **(NE 11.1)**, destaca-se também como ponto positivo a recuperação de R\$ 12.447.732,31 referente ao recebimento de valores de funcionários cedidos a outras unidades da Prefeitura do Município de São Paulo **(NE 27 “c”)**.

Houve diminuição de 22,3 % na Subvenção Econômica recebida para pagamento de despesas com pessoal, apesar do acumulado nas Demonstrações apresentar o montante de R\$ 22.860.599,97, nestes estão inclusos R\$ 14.028.775,97 referente a registro como repasse de recursos do FUNDURB/Operações Urbanas/Tesouro para pagamentos de serviços e obras executados com Nota de Reserva por transferência **(NE 27 “i”)**.

A receita operacional bruta manteve a tendência ao crescimento com um aumento de 18,30% em relação a 2022, demonstrando que a empresa foi capaz de reagir a diminuição dos valores de Subvenções para pagamentos das Despesas.



Caso no exercício de 2023 não houvesse o acréscimo de R\$ 34.368.445,16 nas “Ações Cíveis e Cíveis Públicas” (NE 18.1), a empresa apresentaria um resultado líquido positivo de R\$ 14.126.156,10, que seria 46,29% maior que do ano anterior.

Resultado Líquido do Exercício (a)	(20.242.289,06)
(+) Exclusão do acréscimo da Despesada da Ação CBPO (b)	34.368.445,16
(=) Resultado Ajustado 1 (c = a + b)	14.126.156,10

Nota: Simulado, não repercute o valor real

DESTAQUES

- Comercialização de 214.152 títulos de CEPAC, ocorridos no 1º leilão da 2ª Distribuição de Títulos da Operação Urbana Consorciada Água Branca;
- Arrecadação de R\$ 234.158.079,84 para a Operação Urbana Consorciada Água Branca;
- Assinatura do Contrato de Concessão do Terraço Martinelli à iniciativa privada;
- Inauguração da Requalificação do Belvedere Roosevelt;
- Recuperação de mais de R\$ 12,8 milhões de reais de receitas de exercícios anteriores;
- Mais de R\$ 1 milhão investidos em Tecnologia da Informação e Comunicação - TIC;
- Continuidade na política de valorização de funcionários com a aplicação do Plano de Cargos e Salários;
- Reforma e modernização da Sede Administrativa da SPUrbanismo, destacando-se a readequação das áreas e refeitório com investimento total de R\$ 1,5 milhões.
- 378 consulta a nossa Assessoria Técnica CPPU;
- Desenvolvimento dos Estudo Técnicos Urbanísticos de subsídios para à implantação do Veículo Leve sobre Trilho – VLT;
- 47 reuniões de gestão participativa;
- Elaboração de 8 projetos de Território Educadores, que fazem parte da Meta 42 da PMSP;
- Elaboração de 9 projetos de Ruas Temáticas, que visa requalificar ruas de comércio da cidade;
- Mais de 54,4 milhões de reais em entrada de recursos no caixa da São Paulo Urbanismo, no que se refere a serviços prestados, desapropriação de imóvel, subvenção econômica, locação de imóveis e outras entradas;

- Maior valor acumulado da história do país em venda de potencial construtivo: R\$ 8.077.719.107,10 arrecadados desde 1997, sendo R\$ 1.044.164.236,75 de Outorga e R\$ 7.033.554.870,35 de CEPAC;
- Nos mantivemos na 8ª posição no Ranking de Transparência Ativa;
- R\$ 2.118.470.054,50 em intervenções executadas acumuladas na Operação Urbana Faria Lima;
- R\$ 3.924.873.532,16 em intervenções executadas acumuladas na Operação Urbana Água Espreada;
- R\$ 300.063.190,64 em intervenções executadas acumuladas na Operação Urbana Água Branca;

AGRADECIMENTOS

Agradecemos aos nossos empregados, acionistas, fornecedores, munícipes e demais colaboradores que tornaram possível a continuidade dos trabalhos que reultou no desempenho da SP Urbanismo durante o ano de 2023. OBRIGADO!

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 nº13.303/2016.

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

A versão digital do Relatório da Administração – 2023 estará disponível no site da Empresa após as aprovações dos órgãos internos de governança.



AUDIMEC

AUDITORES INDEPENDENTES

SÃO PAULO URBANISMO – SPURBANISMO

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES – RAI.

ACERCA DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS ANUAIS ENCERRADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023.

**RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES ACERCA DE
DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE 31/12/2023**

Aos Ilmos. Srs.

Acionistas, Diretores e demais Administradores da

SÃO PAULO URBANISMO - SPURBANISMO

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

São Paulo – SP - CNPJ(MF) 43.336.288/0001-82

1) Opinião sem ressalva:

Examinamos as demonstrações contábeis da **SÃO PAULO URBANISMO - SPURBANISMO**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **SÃO PAULO URBANISMO - SPURBANISMO** em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

2) Base para Opinião sem Ressalva

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

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

3) Outros Assuntos

3.1 Demonstração do Valor Adicionado

Examinamos também a Demonstração do Valor Adicionado – DVA, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, como informação suplementar, cuja apresentação não é requerida como parte integrante das demonstrações financeiras para Empresas de capital fechado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Essa demonstração foi submetida aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.



3.2. Relatório de Administração

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

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

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

3.3. Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentadas exclusivamente para fins de comparabilidade, foram examinadas por nós, cujo relatório emitido em 08 de abril de 2023, sem modificação de opinião.

4) Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

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

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

5) Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um 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 entidade. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a **Empresa** 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.

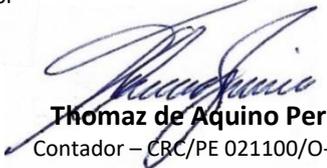
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 04 de abril de 2024

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


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


Phillippe de Aquino Pereira
Contador - CRC/PE 028157/O-2 “S” SP


Thomaz de Aquino Pereira
Contador – CRC/PE 021100/O-8 “S” SP



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

31 de dezembro de 2023 e 2022

Balancos Patrimoniais

31 de dezembro de 2023 e 2022 - (Em reais)

	Nota	2023	2022		Nota	2023	2022
Ativo				Passivo e Patrimônio Líquido			
Circulante				Passivo Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	6	45.902.868,53	37.644.482,11	Fornecedores	14	7.353.040,71	2.903.306,16
Equivalentes de caixa vinculados	6.1	6.146.668,07	6.456.405,54	Obrigações fiscais	15	1.390.772,92	474.111,96
Contas a receber	7	5.497.796,76	6.627.372,81	Obrigações trabalhistas	16	4.284.757,33	4.216.073,25
Tributos a recuperar	8	3.534.938,02	1.780.226,45	Acordos a pagar		-	-
Adiantamentos e outros créditos	9	370.549,36	148.831,89	Outras obrigações	17	2.586.106,04	2.379.792,93
Total do Ativo Circulante		<u>61.452.820,74</u>	<u>52.657.318,80</u>	Provisões judiciais	18	<u>2.848.912,15</u>	<u>2.189.250,21</u>
Ativo não circulante				Total do Passivo Circulante		<u>18.463.589,15</u>	<u>12.162.534,51</u>
Realizável a longo prazo				Passivo não Circulante			
Valores restituíveis e outros créditos	10	2.818.291,97	2.881.812,39	Outras obrigações		138.465,40	-
Investimentos				Provisões judiciais	18	101.027.315,24	63.387.129,22
Propriedades para investimento	11.1	432.045.305,22	414.193.725,85	Adiant. p/ aumento de capital	21	50.549.734,18	50.549.734,18
Outros investimentos	11.2	330.000,66	44.621,48	IR e CSLL diferidos	19	<u>101.868.763,08</u>	<u>97.695.447,94</u>
Imobilizado				Total do Passivo não Circulante		<u>253.584.277,90</u>	<u>211.632.311,34</u>
Intangível	12	6.750.595,38	5.299.369,89	Total do Passivo		<u>272.047.867,05</u>	<u>223.794.845,85</u>
Total do Ativo não Circulante		<u>442.954.183,17</u>	<u>423.638.349,25</u>	Patrimônio Líquido			
Total do Ativo		<u>504.407.003,91</u>	<u>476.295.668,05</u>	Capital social	20	245.663.027,00	245.663.027,00
				Ajuste de avaliação patrimonial	22	2.018.754,27	2.227.737,87
				Prejuízos acumulados	23	<u>(15.322.644,41)</u>	<u>4.610.057,33</u>
				Total do Patrimônio Líquido		<u>232.359.136,86</u>	<u>252.500.822,20</u>
				Total do Passivo e do Patrimônio Líquido		<u>504.407.003,91</u>	<u>476.295.668,05</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos Resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em reais)

	Nota	2023	2022
Receita operacional bruta	24	17.433.277,84	14.736.684,40
Impostos e contribuições sobre serviços	24	(1.612.578,14)	(1.375.731,51)
Abatimentos e cancelamentos	24	-	-
Receita operacional líquida		15.820.699,70	13.360.952,89
Custos dos serviços prestados	25.1	(24.000.525,56)	(19.825.556,91)
Resultado operacional bruto		(8.179.825,86)	(6.464.604,02)
Receitas e despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	25.2	(34.942.659,44)	(24.901.282,89)
Provisões Judiciais/Precatórios	18.1	(38.450.878,75)	(14.065.058,82)
Provisão para perda por redução ao valor recuperável de contas a receber	7	-	-
Receitas de aluguéis	26	2.456.857,33	2.316.325,84
Outras receita e despesas operacionais	27	12.431.143,58	2.475.086,43
Subvenções Econômicas	27.1	22.860.599,97	13.976.106,36
Resultado operacional antes das receitas e despesas financeiras		(43.824.763,17)	(26.663.427,10)
Receitas financeiras	28	6.143.525,89	4.128.532,46
Despesas financeiras	28	(386.419,71)	(561.896,43)
Resultado financeiro		5.757.106,18	3.566.636,03
Resultado operacional líquido		(38.067.656,99)	(23.096.791,07)
Ajuste de Avaliação de Propriedades para investimento	29	17.851.579,37	26.180.884,55
Resultado da Desapropriação de Imóvel	29.1	864.356,81	6.496.706,72
Resultado da Equivalência Patrimonial	30.3	285.379,18	-
Resultado antes dos tributos		(19.066.341,63)	9.580.800,20
Imposto de renda e contribuição social – diferidos	19	75.360,72	75.360,61
Imposto de renda e contribuição social – correntes	15	(1.251.308,15)	-
Resultado líquido do exercício		(20.242.289,06)	9.656.160,81
Resultado atribuível aos:			
Acionista controlador		(20.147.405,59)	9.610.898,63
Acionista não controlador		(94.883,47)	45.262,18

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos Resultados Abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Prejuízo líquido do exercício	<u>(20.242.289,06)</u>	<u>9.656.160,81</u>
Outros resultados abrangentes do exercício,	-	-
Resultado abrangentes do exercício,		
líquido de impostos	<u>9.656.160,81</u>	<u>9.656.160,81</u>
Resultado abrangente atribuível aos:		
Acionista controladores	<u>(20.147.405,59)</u>	9.610.898,63
Acionista não controlador	<u>(94.883,47)</u>	<u>45.262,18</u>
	<u>(20.242.289,06)</u>	<u>9.656.160,81</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em reais)

	Capital Social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Ajuste de avaliação patrimonial	Prejuízos acumulados	Totais
Em 31 de dezembro de 2021	245.663.027,00	-	2.436.721,47	-5.255.087,08	242.844.661,39
Realização do ajuste de avaliação patrimonial			(208.983,60)	208.983,60	-
Adiantamento para futuro aumento de capital		-			-
Prejuízo/Resultado do exercício				9.656.160,81	9.656.160,81
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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos Fluxos de Caixa

31 de dezembro de 2023 e 2022 - (Em reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro/Prejuízo líquido do exercício antes do IR e CSLL Diferidos	(19.066.341,63)	9.580.800,20
Ajustes para reconciliação do lucro/prejuízo líquido do exercício		
Depreciação e amortização	812.178,93	600.852,77
Ajuste ao valor justo das propriedades para investimentos	(17.851.579,37)	-26.180.884,55
Baixas do imobilizado	-	-
Perdas em investimentos/Resultado da Desapropriação de Imóvel	(864.356,81)	-
Equivalência patrimonial	(285.379,18)	-
Aumento (diminuição) de ativos		
Contas a receber	1.129.576,05	837.436,40
Outros créditos	(1.912.908,62)	-921.088,44
Aumento (diminuição) de passivos		
Fornecedores	4.449.734,55	2.082.373,34
Obrigações fiscais e sociais	985.345,04	546.655,71
Acordos a pagar	-	459,58
Provisões judiciais	38.299.847,96	15.964.485,54
Outras obrigações	4.593.454,37	4.804.976,14
Dividendos recebidos da coligada SPObras	-	-
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades operacionais	<u>10.289.571,29</u>	<u>7.316.066,69</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	(2.340.922,34)	-1.125.026,40
Desapropriação de bens do ativo propriedade para investimento	-	9.934.211,64
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de investimento	<u>(2.340.922,34)</u>	<u>8.809.185,24</u>
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de financiamento	-	-
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa	7.948.648,95	16.125.251,93
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	44.100.887,65	27.975.635,72
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	52.049.536,60	44.100.887,65
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>7.948.648,95</u>	<u>16.125.251,93</u>

* 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 2023 e 2022 - (Em reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
RECEITAS	50.190.282,55	47.529.906,95
Prestação de serviços	17.433.277,84	14.736.684,40
Valorização das propriedades de investimento	17.851.579,37	26.180.884,55
Outras receitas	14.905.425,34	6.612.338,00
Reversão para provisão por redução ao valor recuperável de contas a receber	-	-
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS	(55.553.038,64)	(11.428.227,60)
Custo dos serviços prestados	(3.385.771,32)	(1.577.222,71)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(15.393.575,47)	(6.703.520,59)
Provisões judiciais	(37.601.642,98)	(7.734.861,18)
Outras	827.951,13	4.587.376,88
VALOR ADICIONADO BRUTO	(5.362.756,09)	36.101.679,35
Depreciação, amortização e exaustão	(812.178,93)	(600.852,77)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO	(6.174.935,02)	35.500.826,58
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA	29.308.486,29	18.193.042,93
Resultado de equivalência patrimonial	285.379,18	-
Receitas financeiras	6.143.525,89	4.128.532,46
Dividendos	8.245,31	88.042,76
Juros/ Capital Próprio	10.735,94	361,35
Subvenção Econômica	22.860.599,97	13.976.106,36
VALOR ADICIONADO A DISTRIBUIR	23.133.551,27	53.693.869,51
Pessoal	29.367.375,77	31.920.713,33
Remuneração direta	22.180.667,91	20.312.241,77
Benefícios	4.343.541,35	3.951.040,87
FGTS	1.993.930,74	1.327.233,05
Provisões para ações Judiciais	849.235,77	6.330.197,64
Impostos, taxas e contribuições	13.914.787,16	11.764.194,78
Federais	13.914.469,78	11.763.894,78
Municipais	317,38	300,02
Remuneração de capitais de terceiros	93.677,40	352.800,59
Juros	93.677,40	352.800,59
Remuneração de capitais de terceiros	(20.242.289,06)	9.656.160,81
Lucros retidos/prejuízos do exercício	(20.242.289,06)	9.656.160,81
VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO	23.133.551,27	53.693.869,51

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, alçando a condição de Estatal dependente, nos termos do artigo 2º da Lei Complementar nº 101 de 04 de maio de 2000 - Lei de Responsabilidade Fiscal.

A Entidade é dotada de personalidade jurídica de direito privado com patrimônio próprio, autonomia administrativa e capital exclusivamente público. Tem como objeto social dar suporte e desenvolver as ações governamentais voltadas ao planejamento urbano e à promoção do desenvolvimento urbano do Município de São Paulo, para concretização de planos e projetos da Administração Municipal, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, compreendendo:

- a concepção, a estruturação e o acompanhamento da implementação de programas de intervenção físico-territoriais de desenvolvimento urbano, incluindo a proposição de obras públicas e o preparo de elementos técnicos e legais para o desenvolvimento de projetos;
- a proposição de normas e diretrizes, bem como a implementação de programas e projetos de reordenamento da paisagem urbana, abrangendo o mobiliário urbano; a gestão das operações urbanas existentes e das que vierem a ser aprovadas, elaborando os planos e projetos urbanísticos, os anteprojetos das intervenções e obras, os estudos relativos aos programas de investimentos, a priorização de todas as intervenções e obras, o cronograma de investimentos, a quantidade de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs a serem emitidos e o cronograma de sua emissão para dar suporte aos investimentos;
- a elaboração ou o acompanhamento dos projetos básicos e executivos das obras e intervenções, em especial quando houver impactos urbanísticos ou integrarem algum plano ou projeto urbanístico;
- a atuação na aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos na legislação federal, estadual e municipal, incluindo a concessão urbanística;
- o estabelecimento de parcerias com a iniciativa privada e com outras esferas de governo para a implantação de projetos urbanos, utilizando instrumentos de política urbana;
- a avaliação de imóveis particulares ou pertencentes à Administração Municipal Direta ou Indireta, exceto os que compõem o seu próprio patrimônio.

Para a consecução dos seus objetivos, a SP-Urbanismo pode, direta ou indiretamente, desenvolver toda e qualquer atividade econômica correlata ao seu objeto social, inclusive adquirir, alienar e 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 2023. 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 coast*) (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 2023. 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>2023</u>	<u>2022</u>
Caixa e bancos	1.364,93	648,96
Aplicações financeiras de liquidez imediata	45.901.503,60	37.643.833,15
	45.902.868,53	37.644.482,11

6.1. Equivalentes de caixa de vinculadas

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aplicações Financeiras/Banco		
Mobiliário Urbano	5.967.432,49	6.294.908,85
Operações Urbanas	179.235,58	161.496,69
	6.146.668,07	6.456.405,54

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>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Circulante</u>			
Clientes	(a)	5.322.270,17	6.449.614,90
Aluguéis de imóveis	(b)	50.379,35	52.689,57
Despesas reembolsáveis	(c)	78,90	-
Outros créditos	(d)	125.068,34	125.068,34
		5.497.796,76	6.627.372,81
<u>Não Circulante</u>			
Créditos junto à PMSP	(e)	125.848,07	125.848,07
Provisão para perda por redução ao valor recuperável de contas a receber	(f)	(125.848,07)	-125.848,07
		-	-

- (a) Créditos com a PMSP oriundos de serviços prestados de consultoria, assessoramento e gerenciamento de Operações Urbanas, 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; de avaliação e investigação ambiental na Rua do Gasômetro, Contrato 024/SP-URB/2023; de vigilância e segurança patrimonial desarmada em áreas desapropriadas no âmbito da OUCAE - Contrato 038/SP-URB/2023; serviços de amostragem, análise e caracterização de água subterrânea - Contrato 09/SP-URB/2021; e locação de escadas para Praça Marechal Deodoro e Av. Amaral Gurgel - Contrato 7810.2020/0001007-5;
- (b) Aluguéis a receber de propriedades para investimentos alugadas à PMSP;
- (c) Créditos referentes às despesas da controladora contratadas pela Empresa por força de obrigação legal ou contratual;
- (d) Refere-se ao acordo extrajudicial firmado com empresas públicas municipais para quitação dos créditos oriundos da desistência do parcelamento de dívidas previdenciárias (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

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
IRPJ a compensar	(a)	3.364.280,17	1.652.452,35
CSLL a compensar	(a)	115.799,62	72.915,87
PIS/PASEP a compensar	(a)	8.661,79	8.661,79
COFINS a compensar	(a)	46.196,44	46.196,44
		3.534.938,02	1.780.226,45

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

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Créditos com funcionários		200.456,17	147.004,89
Despesas antecipadas		170.093,19	1.827,00
Crédito com fornecedores		-	-
		370.549,36	148.831,89

10. Valores restituíveis e outros créditos

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Penhoras e Depósitos Judiciais/Recurais	(a)	2.202.042,37	2.191.784,06
Acordo extrajudicial	(b)	41.689,57	166.757,89
Outros Créditos	(c)	574.560,03	523.270,44
		2.818.291,97	2.881.812,39

- (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	
	2023	2022	2023	2022
Terrenos - "Loteamento Fernão Dias"	18.768.059,32	18.188.354,85	579.704,47	1.023.007,98
Imóveis alugados	25.567.112,59	24.444.433,56	1.122.679,03	174.893,94
Demais propriedades	387.710.133,31	371.560.937,44	16.149.195,87	24.982.982,63
TOTAL	432.045.305,22	414.193.725,85	17.851.579,37	26.180.884,55

- As propriedades foram avaliadas para apurar o valor de mercado em dezembro/2023 pela empresa INSPECT AMBIENTAL LTDA, sendo identificada e reconhecida no resultado uma valorização de **R\$17.851.579,37** em relação ao saldo de 2022. No período anterior (2021 para 2022) a variação positiva reconhecida no resultado foi de **R\$26.180.884,55**;
- O saldo atual registrado dos **“Terrenos do Loteamento Fernão Dias” (Quadras 11, 12 e 13)**, após a avaliação, é de **R\$18.768.059,32**, ou seja, considerando o Resultado do Ajuste ao Valor Justo de **R\$579.704,47**, em 2023;
- 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 2022	VALOR AVALIAÇÃO EM 2023	RESTRITÕES E NOTAS EXPLICATIVAS
Av. Marquês de São Vicente s/n, esq Rua James Holland	7.987.340,55	8.045.915,73	Cedido com Termo de Permissão de Uso à SMDH
Rua Cruz das Almas e Rua General Daltro Filho - Jabaquara	11.228.863,64	11.763.097,42	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	4.611.260,41	4.712.746,49	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a SMADS
Rua Alferes Magalhães, 211 - Santana	18.675.083,91	19.210.125,54	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a SME
Rua Mauá, 36/84 (área A) Santa Efigênia	11.895.736,13	12.033.714,57	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a SMADS
Rua Mauá, 36/84 (área B) Santa Efigênia	4.604.965,26	4.662.855,64	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a SMSU
Rua Leopoldo de Freitas, 444 - Tatuapé	1.664.092,93	1.692.704,46	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a Subpref. Da Penha
Rua Pinhalzinho, 389 - Tatuapé	902.639,07	921.038,82	Cedido com Termo de Permissão de Uso ao Centro de Valorização da Vida
Rua Diogo de Faria, 1230 x R. José Magalhães - Vila Mariana	17.823.177,72	18.312.946,98	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a Subpref. Da Vila Mariana

Rua Estado de Israel, 565 e fundos- Vila Mariana	9.645.303,67	9.957.746,37	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a SME
Rua Estado de Israel, 823 - Vila Mariana	8.742.988,44	9.022.081,69	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a SMDHC
Rua Porto Seguro x Av. Cruzeiro do Sul	42.386,30	42.806,30	Ocupado por pilar do Metrô de São Paulo. Cedido com Termo de Permissão de Uso.
Rua Cristina Tomas, Rua Sérgio Thomaz, 56 e Rua General Flores	27.464.813,36	27.743.729,10	Ocupado por parque público, contudo há estudos em andamento para utilização do imóvel para compensação de valores com os AFACs
Rua Cristina Tomas, 80 x Av. Pres. Castelo Branco - Bom retiro	23.683.697,23	23.924.314,29	Ocupado por parque público, contudo há estudos em andamento para utilização do imóvel para compensação de valores com os AFACs
Rua Botucatu, 831, Vila Mariana	11.794.536,54	12.172.517,18	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	103.563.296,12	115.153.975,75	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"	18.188.354,85	18.768.059,32	Imóveis da Quadra 8 – Desapropriados pela COHAB. Imóveis das Quadras 11, 12 e 13 – Áreas ocupadas irregularmente, com Ação de Interdito Proibitório proposta pela SP Urbanismo.
Rua Caravelas, 441	50.906.768,05	51.365.255,17	Ocupado pelo Governo do Estado de São Paulo (Hospital Dante Pazzanese) com ação de reintegração de posse, ação de despejo e ação de cobrança propostas.
Rua Araguaia, sn - Mooca	3.951.757,38	3.963.725,21	Ocupado por praça, contudo há estudos em andamento para utilização do imóvel para compensação de valores com os AFACs
Rua Araguaia, sn x Rua Padre Vieira, Mooca	4.713.685,51	4.716.515,19	Ocupado por praça, contudo há estudos em andamento para utilização do imóvel para compensação de valores com os AFACs
Rua Azevedo Junior, esq Rua da Figueira - Centro.	3.067.752,04	3.253.753,00	Ocupado por praça, contudo há estudos em andamento para utilização do imóvel para compensação de valores com os AFACs
Rua Manuel Cebrian Ferre, sn - Vila Mariana	65.217,86	67.307,95	Ocupado por leito de rua, contudo há estudos em andamento para utilização do imóvel para compensação de valores com os AFACs
TOTAL	345.223.716,97	361.506.932,17	

11.2 Outros investimentos

		2023	2022
Participação em coligada - SP-Obras	(a)	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
		330.000,66	44.621,48

- (a) A Empresa participa em 0,89% do Patrimônio Líquido - PL da empresa pública SP-Obras. Em 31/12/2023 o patrimônio líquido da investida constava o valor de **R\$ 32.065.076,36**, ou seja, o valor do investimento na coligada, oriundo do Resultado da Equivalência Patrimonial, é de **R\$ 285.379,18**, referente a participação de (0,89%) no PL. Considerando que a investida obteve resultados suficientes, em 2023, para reversão de PL negativo acumulado a empresa reconheceu a recomposição total do saldo do investimento, nos termos do CPC 18.

- (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			2023	2022
		Custo ou avaliação	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Imóveis em uso	25	7.905.499,99	(4.749.626,15)	3.155.873,84	3.472.515,56
Benfeitorias em imóveis	20	3.246.480,81	(688.950,48)	2.557.530,33	1.145.157,72
Imobilizado em andamento	-	-	-	-	-
Móveis e Utensílios	10	1.047.156,37	(530.413,09)	516.743,28	314.239,34
Equipamentos de Informática	5	2.059.064,36	(1.555.816,19)	503.248,17	367.457,27
Máquinas e equipamentos	10	319.292,88	(302.093,12)	17.199,76	-
Instalações e aparelhos técnicos	-	-	-	-	-
		14.577.494,41	(7.826.899,03)	6.750.595,38	5.299.369,89

Composição do saldo

	2023	2022
Saldo inicial	5.299.369,89	5.613.574,02
Adições	2.054.574,72	270.887,00
Depreciação	-603.349,23	-585.091,13
Baixas de bens móveis	282.638,80	-
Baixas de depreciação	(282.638,80)	-
Saldo final	6.750.595,38	5.299.369,89

- (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;
- (c) Os ativos imobilizados são depreciados pelo método linear e não possuem valores residuais;
- (d) **Valor recuperável dos ativos imobilizados:**

Todos os itens que compõem o ativo imobilizado são utilizados, mesmo que indiretamente, para geração dos fluxos de caixa futuros da Empresa. Esses ativos (imóveis e móveis) agrupados compõem uma unidade geradora de caixa. O valor contábil da unidade geradora de caixa em 31/12/2023 é composto por:

	Custo	Depreciação Acumulada	Valor Contábil
Imobilizado – Imóveis	11.151.980,80	(5.438.576,63)	5.713.404,17
Imobilizado – Bens móveis	3.425.513,61	(2.388.322,40)	1.037.191,21
Total	14.577.494,41	(7.826.899,03)	6.750.595,38

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:

<u>Valor recuperável do imóvel integrante da Unidade Geradora de Caixa</u>	
Valor de avaliação do imóvel	18.194.259,25
(-) Saldo Contábil	(5.713.404,17)
Base de cálculo para tributos	12.480.855,08
Custos da Venda	
(-) IR sobre resultado na venda	(3.120.213,77)
(-) CSL sobre resultado na realização	(1.123.276,96)
(+) Compensação com prejuízos fiscais	936.064,13
(+) Compensação de base negativa	336.983,09
Custos líquidos da venda	(2.970.443,51)
Valor de avaliação do imóvel	18.194.259,25
(-) Custos da Venda	(2.970.443,51)
Resultado Líquido de Realização	15.223.815,74

Considerando o valor recuperável líquido do imóvel integrante da UGC **(R\$ 15.223.815,74 em 2023)** é superior ao valor contábil de todos os ativos em conjunto da mesma UGC **(R\$ 6.750.595,38 em 2023)** não há necessidade de constituição de provisão para perda ao valor recuperável dos ativos imobilizados.

13. Intangível

	Vida útil em anos	2023	2022
Custo		2.053.129,78	2.053.129,78
Amortizações	01-05	(1.043.139,84)	(834.310,14)
		1.009.989,94	1.218.819,64
<u>Composição do saldo</u>			
Saldo inicial		1.218.819,64	380.441,88
Amortizações		(208.829,70)	15.761,64
Aquisição		-	854.139,4
Saldo final		1.009.989,94	1.218.819,64

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.

(b) Valor recuperável dos ativos intangíveis:

O ativo intangível tem seu valor recuperável analisado, no mínimo, na revisão de 2023 não foi identificada a necessidade de baixa de ativos por obsolescência ou falta de uso, de longa data, e não foram identificadas a necessidade de constituição de provisão para redução ao valor de recuperável dos ativos intangíveis remanescentes;

(b) Revisão de vida útil:

Os métodos de depreciação, vidas úteis e valores residuais são revisados a cada data do balanço e ajustados quando necessário, não foram identificadas evidências para alterações neste exercício.

14. Fornecedores

	2023	2022
Fornecedores	7.353.040,71	2.903.306,16
Fornecedores com acordos a pagar	459,58	-
	7.353.500,29	2.903.306,16

15. Obrigações fiscais

		2023	2022
Tributos retidos de terceiros		274.400,20	63.656,26
Tributos sobre o faturamento		478.663,50	410.455,70
Tributos sobre o lucro	(a)	637.709,22	-
		1.390.772,92	474.111,96

(a) A empresa obteve lucro fiscal em 2023, portanto houve compensação de 30% com prejuízos fiscais acumulados de períodos anteriores.

16. Obrigações trabalhistas

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Salários, encargos e outras obrigações	1.474.898,44	1.380.905,86
Provisão para férias de Empregados	2.573.781,04	2.663.810,98
Provisão para recesso de Diretoria	236.077,85	171.356,41
	4.284.757,33	4.216.073,25

17. Outras obrigações

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cauções de Terceiros	(a)	125.286,53	145.617,72
Créditos de Operações Urbanas	(b)	2.460.359,93	2.233.715,63
		2.585.646,46	2.379.333,35

- (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.

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

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ações trabalhistas	(a)	9.038.053,35	8.188.817,58
Ações cíveis e civis públicas	(b)	92.864.613,01	55.488.135,13
		101.902.666,36	63.676.952,71
Circulante		2.848.912,15	2.189.250,21
Não circulante		99.053.754,21	61.487.702,50

- (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	63.676.952,71
Adições	38.550.450,60
Pagamentos	(225.165,10)
Baixas e reversões	(99.571,85)
Saldo final	101.902.666,36

O cronograma de desembolso foi estimado pela Gerência Jurídica considerando as sentenças judiciais desfavoráveis à Empresa. Contudo, tendo em vista as variáveis que estão sujeitas às ações judiciais, principalmente, em relação ao andamento dos processos constitui tarefa com alto grau de incerteza precisar o período exato de realização das provisões, logo, há possibilidade que as tais saídas de caixa não sejam requeridas, em parte ou no todo, em até um ano. As ações ora consideradas no Curto e Longo Prazos no relatório de 2021 e 2022, sofreram alterações **Baixas e Reversões**, em razão do entendimento da gerência jurídica à época que pelo caráter de dependência da empresa, a satisfação das obrigações se daria pelo regime de precatório, observando-se a ordem cronológica para pagamento com recursos provenientes do Tesouro Municipal. Ainda, conforme o entendimento da Gerência Jurídica, após quitação com recursos do Tesouro Municipal esta empresa não seria demandada a ressarcir os cofres da Prefeitura Municipal de São Paulo.

Já no relatório de 2023 algumas das **Baixas/Reversões** oriundas de ações, cujas obrigações se daria pelo regime de precatório, ocorridas em 2021, foram estornadas e reconhecidas no Balanço patrimonial, tendo em vista que, após esclarecimentos obtidos da Secretaria Municipal da Fazenda -SF e da Procuradoria Geral do Município - PGM, a SP Urbanismo será instada a ressarcir os cofres da Prefeitura Municipal de São Paulo, após esta efetuar a quitação do precatório daquela, razão pela qual foi reconhecido no passivo Indenizações Judiciais (precatórios) com valor de **R\$ 1.973.561,03** atualizado em 31/12/2023, conforme nota seguinte,18.2.

O aumento considerável no valor das “Ações Cíveis e Civis Públicas” de **R\$ 55.488.135,13, em 2022**, para **92.864.613,01, em 2023** é oriundo do resultado desfavorável obtido na justiça em ação movida pela CBPO, na qual deixou-se de considerar o valor atualizado da ação referente à parte da empresa, passando a considerar o valor atualizado da ação referente da ação relativo ao consórcio que a empresa fazia parte. Assim o valor original da Ação da CBPO de **R\$ 34.368.445,16** passou para **R\$ 62.774.331,78** na data base 01/08/2022, valor total atualizado acrescido de juros **R\$ 70.870.102,61**, em 31/12/2023 (Ações Cíveis classificadas como prováveis de Longo Prazo - Relatório de Ações Judiciais de 2023 - Processo SEI 7810.2024/0000010-7).

O objeto da predita ação trata-se de “obtenção de diferenças financeiras decorrentes do expurgo inflacionário relativo à implantação do Plano Real, diferenças de correção monetária e juros sobre os pagamentos realizados com atraso, perdas e danos decorrentes da necessidade de se socorrer do mercado financeiro para suportar as consequências do atraso”.

18.2 Precatórios

		2023	2022
Indenizações Judiciais (precatórios)	(a)	1.973.561,03	1.899.426,72
		1.973.561,03	1.899.426,72

(a) Precatórios do Regime Especial de Natureza alimentar e de outras espécies em virtude de sentença judicial desfavorável à empresa, incluída em ordem cronológica e atualizado monetariamente;

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:

		2023	2022
Ações trabalhistas	(a)	295.124,39	287.263,73
Ações cíveis e civis públicas	(b)	8.477.073,01	7.792.076,10
		8.772.197,40	8.079.339,83

- (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\$ 118.158.064,16** e as ações judiciais classificadas com ganho possível totalizam o montante de **R\$ 8.472.917,03**, em 2023. O acréscimo no valor estimado ocorreu pela atualização monetária, conforme, Relatório de Ações Judiciais de 2023 - Processo SEI 7810.2024/0000010-7.

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

- (a) Tributos diferidos (IR - 25% e CSLL - 9%) apurados sobre a diferença do valor justo e o custo fiscal das propriedades para investimento na data do fechamento do balanço;
- (b) Tributos diferidos (IR - 25% e CSLL - 9%) apurados sobre a diferença do custo atribuído em 2010, data de adoção dos CPCs na Empresa, e o custo fiscal aos imóveis utilizados na operação;

20. Capital Social

	2023	2022
Capital social	245.663.027,00	245.663.027,00

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

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

21. Adiantamento para Futuro Aumento de Capital

	2023	2022
Adiantamento para futuro aumento de capital	50.549.734,18	50.549.734,18

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

22. Ajuste de avaliação patrimonial

	2023	2022
Custo atribuído aos bens imóveis	7.808.345,55	7.808.345,55
Depreciação acumulada s/ custo atribuído	(4.749.626,15)	(4.432.984,43)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(1.039.965,13)	(1.147.623,25)
	2.018.754,27	2.227.737,87

Referem-se às diferenças temporárias de tributos diferidos (IR 25% e a CSLL 9%) apurados sobre a diferença entre o custo atribuído e o custo fiscal dos bens imóveis imobilizados, na data do balanço, deduzidos da compensação de 30% com prejuízos fiscais, base negativa da CSLL e da depreciação acumulada. Informações sobre os imóveis estão descritas na nota 12 – Ativo Imobilizado.

23. Prejuízos/Acumulados

	2023	2022
Prejuízos acumulados	(15.322.644,41)	4.610.057,33

A empresa não obteve resultado positivo no exercício de 2023. As variações mais significativas no resultado contábil foi a valorização da propriedade para investimento no valor de **R\$ 17.851.579,37**, e, na contramão, a variação negativa das ações judiciais passivas em **R\$ 38.225.713,65**, conforme explicado na nota 18. O resultado final do exercício foi um prejuízo de **(R\$ 20.242.289,06)**.

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

	2023	2022
Taxa de administração das operações urbanas		
Operação Urbana Água Espreada	620.835,73	6.571.542,38
Operação Urbana Faria Lima	1.629.889,47	343.231,22
Operação Urbana Centro	77.367,98	43.465,51
Outras Operações Urbanas	2.341.580,79	-
	4.669.673,97	6.958.239,11
Certificado de Potencial Construtivo		
Multa por desvinculação	7.295.990,82	186.786,75
	7.295.990,82	186.786,75
Serviços Prestados (Equipe de consultoria)		
Contrato Com SMUL	4.153.374,85	7.591.658,54
Contrato Com SMADS	1.314.238,20	0,00
	5.467.613,05	7.591.658,54
Receita operacional bruta	17.433.277,84	14.736.684,40
Impostos sobre serviços	(1.612.578,14)	(1.375.731,51)
Serviços cancelados	-	-
Receita operacional líquida	15.820.699,70	13.360.952,89

25. Custos, despesas gerais e administrativas

25.1 Custos dos serviços prestados

	2023	2022
Pessoal	19.668.014,69	18.000.477,21
Serviços de terceiros	2.322.211,31	758.327,31
Condomínios e depreciações	1.108.835,13	901.701,30
Despesas Gerais	164.266,00	165.051,09
	23.263.327,12	19.825.556,91

25.2 Despesas gerais e administrativas

	2023	2022
Pessoal	13.430.809,07	12.639.086,05
Serviços de terceiros	1.757.160,90	565.309,94
Condomínios e depreciações	757.196,55	633.132,12
Despesas Gerais	112.173,26	115.891,09
Impostos e taxas	1.380.894,15	611.919,02
IMPOSTOS S/REALIZAÇÃO - VALOR JUSTO	4.248.675,86	4.593.761,45
Outros Serviços - Obras	12.002.893,76	4.688.088,46
Outras (Mobiliário Consult. Técnica)	1.252.855,90	1.054.094,76
	34.942.659,44	24.901.282,89

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.

		2023	2022
Imóveis	(a)	2.238.664,36	2.070.414,04
Terraço/Outorga	(b)	218.192,97	245.911,80
		2.456.857,33	2.316.325,84

- (a) Os contratos de locação vigentes em 2023 estão elencados no quadro abaixo:
- (b) No exercício de 2023, 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\$ 218.192,97** - CONTRATO: 007/SP-URB/2023, PROCESSO: 7810.2020/0000059-2.

Contratos de locação vigentes em 2023

Arrendatário	Objeto	Valor Mensal	Início / Aditamento	Vigência	Recebimentos previstos em 2024*
SMUL	Locação do 17º e 18º andares do Edifício Martinelli	114.087,83	11/08/2023	12 meses	1.369.053,96
SEHAB	Locação dos conjuntos 91A e 91B do Edifício Martinelli*	25.222,84	07/11/2023	36 meses	302.674,08
SMSUB	Locação dos conjuntos 101, parte do 103 e 104 do 10º andar do Edifício Martinelli*	28.933,67	24/01/2023	12 meses	347.204,04
SMSUB	Parte dos Conjuntos 102 e 103 A do 10º andar do Edifício Martinelli*	11.597,87	19/10/2023	12 meses	139.174,44
TÓKIO	Concessão Loja 11 e 25º, 26º, 27º e 28º Andares do Edifício Martinelli	135.000,00	19/10/2023	12 meses	1.535.080,65

Relativamente à análise de recebimentos previstos para 2023 foram considerados:

- Fluxo para os doze meses do ano considerando as cláusulas de renovação automática;
- SMUL - valor mensal ajustado a partir de agosto/2023 de R\$ 110.564,73 - CT. 002/2017/SMDU, SEI 6068.2017/0000242-0;
- SEHAB – valor mensal ajustado a partir de novembro/2023 de R\$ 25.222,84 - Contrato nº 6014.2017/0000453-3;
- SMSUB - valor mensal ajustado a partir de janeiro/2023 de R\$ 28.933,67 - Contrato nº 6012.2018/0003948-6 SMSUB;
- SMSUB – Inclusão de aluguel novo a partir de outubro/2023 no valor de R\$ 11.597,87 - CT nº 01/SMSUB/COGEL/2021, SEI 6012.2021/0006160-6;
- TÓKIO - valor mensal ajustado em dezembro/2023 R\$ 83.830,65 e R\$135.000,00 a partir de abril/2024 - CONTRATO: 007/SP-URB/2023, PROCESSO: 7810.2020/0000059-2

item (a) Não incorreram gastos operacionais diretos ou indiretos para a Empresa sobre as propriedades alugadas.

27. Outras receitas e despesas operacionais

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Dividendos	(a)	8.245,31	88.042,76
Juros s/ capital próprio	(b)	10.735,94	361,35
Recuperação de despesa de exercício anterior	(c)	12.447.732,31	4.295.376,28
Outras receitas	(d)	835,70	635,88
Despesas de períodos anteriores	(e)	-	(144.847,40)
Despesas com ações judiciais	(f)	(29.333,06)	(6.323,26)
Indenizações Judiciais - Sentenças	(g)	-	(1.750.797,83)
Outras despesas	(h)	(7.072,62)	(7.361,35)
Subvenção Econômica	(i)	22.860.599,97	13.976.106,36
		35.291.743,55	16.451.192,79

- (a) Referente recebimento dos dividendos de 2019, parcelados em 10 (dez) parcelas mensais, pagos pela empresa São Paulo Obras no exercício de 2023;
- (b) Recebimento de juros s/ capital próprio pagos pela empresa TIM S/A

- (c) Recebimento valor de ressarcimento pela cessão de funcionários a órgãos da administração direta;
- (d) Ressarcimento de cópias do processo, taxa de atestado de desempenho (Contrato) descontos obtidos, receita de comissão sobre empréstimo consignado sobre folha de pagamento;
- (e) Tributos de períodos anteriores em virtude pedido de compensação PERDCOMP referente ao exercício de 2009 indeferido pela Receita Federal - Processo 11610-010.154/2009-94 - SEI 7810.2022/0001622-0;
- (f) Despesas com custas e Depósitos judiciais;
- (g) Precatórios do Regime Especial de Natureza alimentar e de outras espécies em virtude de sentença judicial desfavorável à empresa, incluída em ordem cronológica;
- (h) Pensão vitalícia e aquisição de vale transporte;
- (i) Repasse de recursos da PMSP para pagamento de despesa com pessoal, nos termos da Lei 101/2000 R\$ **8.831.824,00** e Referente registro como 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 R\$ **14.028.775,97**.

28. Resultado financeiro

	2023	2022
Receitas financeiras		
Rendimentos de aplicações financeiras	4.417.667,73	3.140.336,78
Rendimentos de aplicações financeiras - Mobiliário Urbano	742.718,91	803.704,54
Atualizações monetárias/Variações Cambiais ativas	983.139,25	184.491,13
	6.143.525,89	4.128.532,45
Despesas financeiras		
Atualizações monetárias passivas	(93.547,37)	(155.784,37)
Juros e multas moratórias	(32,21)	(196.881,89)
Tributos sobre rendimentos financeiros	(292.742,31)	(209.004,74)
Outras despesas financeiras	(97,82)	(225,43)
	(386.419,71)	(561.896,43)
	5.757.106,18	3.566.636,02

29. Outras receitas e despesas

		2023	2022
Resultado c/ avaliação das propriedades para investimento	(a)	17.851.579,37	26.180.884,55
Perda com bens móveis e investimentos	(b)	-	-
		17.851.579,37	26.180.884,55

- (a) Resultado com a avaliação realizada pela Empresa INSPECT AMBIENTAL LTDA para levantamento do valor de mercado das propriedades para investimento em dezembro/2023;

30. Partes relacionadas

30.1 Remuneração do pessoal-chave da Administração

	2023	2022
Diretores	1.808.195,72	1.714.270,10
Conselheiros	663.484,35	658.596,34
	2.471.680,07	2.372.866,44

30.2 Saldos com a Controladora

	2023	2021
Contas a receber		
<u>Circulante</u>		
Clientes a Receber	368.835,36	780.964,87
Contas a Receber	5.078.503,15	5.793.718,37
Aluguéis de imóveis	50.379,35	52.689,57
Despesas reembolsáveis	78,90	-
	5.497.796,76	6.627.372,81
<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

	2023	2022	Efeito no resultado de 2023
Participação em coligada - SP Obras	285.379,18	.	-

A Empresa participa em 0,89% do Patrimônio Líquido - PL da empresa pública SP-Obras. Em 31/12/2023 o patrimônio líquido da investida constava o valor de **R\$ 32.065.076,36**, ou seja, o valor do investimento na coligada, oriundo do Resultado da Equivalência Patrimonial, é de **R\$ 285.379,18**, referente a participação de (0,89%) no PL. Considerando que a investida obteve resultados suficientes, em 2023, para reversão de PL negativo acumulado a empresa reconheceu a recomposição total do saldo do investimento, 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 contribuïrem 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 média, odontológica e hospitalar, sem prejuízo das férias, para o acompanhamento de dependente.

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

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

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

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

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

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

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

31.2 Benefícios ao pessoal chave da administração

Os Diretores além de remuneração mensal fazem jus a:

- Bonificação anual de 2,5 (dois e meio) salários
- Recesso remunerado de 30 dias, contínuos ou não, a cada 12 (doze) meses trabalhados
- Reembolso de assistência médica conforme previsto na tabela integrante do Acordo Coletivo vigente a partir de 28/09/2020.

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 2023, 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:

	2023	2022
<u>Circulante</u>		
Caixa e equivalentes de caixa	45.902.868,53	37.644.482,11
Contas a receber de clientes	5.078.503,15	5.793.718,37
Outras contas a receber	419.293,61	833.654,44
	51.400.665,29	44.271.854,92
<u>Não circulante</u>		
Contas a receber de clientes	125.848,07	125.848,07
Outras contas a e receber	41.689,57	166.757,89
	167.537,64	292.605,96
Total	51.568.202,93	44.564.460,88
	2023	2022
<u>Análise de vencimento (Agim List)</u>		
A vencer em até 90 dias	51.306.864,05	44.178.053,68
A vencer entre 91 e 180 dias	31.267,08	31.267,08
A vencer entre 181 a 270 dias	31.267,08	31.267,08
A vencer entre 271 e 360 dias	31.267,08	31.267,08
A vencer a partir de 361 dias	41.689,57	166.757,89
Vencidos (Difícil Recebimento)	125.848,07	125.848,07
	51.568.202,93	44.564.460,88

- 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:

	2023
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:

	2023
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 2023, 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 2023, estão abaixo apresentados:

	2023	2022
Ativo circulante (inclusive contas vinculadas)	61.452.820,74	52.657.318,80
Passivo circulante	18.463.589,15	12.162.534,51
Capital circulante líquido	42.989.231,59	29.262.563,31
Índice de liquidez corrente	3,33	4,33

A variação mais significativa no passivo circulante ocorreu nas seguintes contas: **a)** Fornecedores R\$ 3.983.799,27 Referentes aos contratos Matteria Arquitetura Ltda R\$ 150.000,00, Maat Arquitetura, Urbanismo R\$ 150.000,00, Estudio Útil Arquitetos Ltda R\$ 150.000,00, Fundação Instituto de Administração R\$ 243.100,00, J T Arquitetura R\$ 269.041,81, Banco do Brasil (Nota de Reserva por Transferência) R\$ 8.009,25, EPT Engenharia e Pesquisas (Nota de Reserva por Transferência) R\$ 479.292,86, Geométrica (Nota de Reserva por Transferência) R\$ 669.342,97e SUM-IP (Nota de Reserva por Transferência) R\$ 1.835.012,38; **b)** Tributos retidos de terceiros R\$ 210.743,94; **c)** Tributos sobre o Lucro Fiscal R\$ 637.709,22; e **d)** Operações Urbanas - Entradas/Desembolsos 226.644,30.

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

A variação positiva do caixa líquido ocorreu em razão do recebimento de valor de ressarcimento pela cessão de funcionários a órgãos da administração direta e repasse de recursos da PMSP para pagamento de despesa com pessoal.

	2023	2022
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades operacionais	7.948.648,95	16.125.251,93
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de investimento	44.100.887,65	27.975.635,72
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de financiamento	52.049.536,60	44.100.887,65
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	7.948.648,95	16.125.251,93

32.3 Índices da Estrutura de capital

<i>ESTRUTURA DE CAPITAIS</i>		2023	2022
Participação de Capitais de Terceiros	Passivo Circulante + Passivo Não Circulante	1,17	0,89
	Patrimônio Líquido		
Imobilização do Patrimônio Líquido	Investimentos + Imobilizado + Intangível	1,89	1,67
	Patrimônio Líquido		
Endividamento a Curto Prazo	Passivo Circulante	0,07	0,05
	Passivo Circulante + Passivo Não Circulante		
<i>LIQUIDEZ</i>		2023	2022
Liquidez Imediata	Disponível	2,82	3,63
	Passivo Circulante		
Liquidez Corrente	Ativo Circulante	3,33	4,33
	Passivo Circulante		
Liquidez Geral	Ativo Circulante + Ativo Não Circulante (RLP)	0,24	0,25
	Passivo Circulante + Passivo Não Circulante		
Solvência Geral	Ativo	1,85	2,13
	Passivo Circulante + Passivo Não Circulante		

32.4 Análise de sensibilidade de taxa de juros

Em 31 de dezembro de 2023, a Administração considerou como cenário provável a manutenção da atual taxa SELIC para os meses seguintes. O rendimento dos equivalentes de caixa foi projetado para os próximos 12 meses.

Operação	Valor R\$	Risco SELIC	Selic %	Provável Ganho/Perda	Selic %	Possível Ganho/Perda	Selic %	Remoto Ganho/Perda
Equivalente de Caixa	52.049.537	Baixa/Alta	10,75%	5.595.325	10,00%	5.204.954	9,00%	4.684.458

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	
	2023	2022
Caixa e equivalentes de caixa	45.902.868,53	37.644.482,11
Aplicações financeiras vinculadas	6.146.668,07	6.456.405,54
Clientes e outras a receber	12.221.576,11	11.438.243,54
Fornecedores e outras contas a pagar	11.329.919,67	5.757.211,05

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

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

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

CESAR ANGEL
BOFFA DE AZEVEDO:
34302215879

Assinado digitalmente por CESAR ANGEL BOFFA DE AZEVEDO:34302215879
DN: cn=BR, o=ICP-Brasil, ou=AC SOLUTI Multipla v6, ou=34302215879, ou=Provisional, ou=Certificado PF A3, cn=CESAR ANGEL BOFFA DE AZEVEDO:34302215879
Frase: Eu aprovo este documento
Localização: sua localização de assinatura aqui
Data: 2024.04.04 16:27:24 -0300
Formato: PDF Reader Versão: 11.1.0

Cesar Angel Boffa de Azevedo
Presidente

WALDIR
AGNELLO:0077
1073810

Assinado de forma digital por WALDIR AGNELLO:00771073810
Dados: 2024.04.04 13:12:33 -03'00'

Waldir Agnello
Diretor Administrativo e Financeiro

NUBIA TERESA GONCALVES
WENDT:08593464807

Assinado de forma digital por NUBIA TERESA GONCALVES WENDT:08593464807
Dados: 2024.04.04 12:55:18 -03'00'

Núbia Teresa Gonçalves Wendt
Contadora

CRC-SP 1SP133912/O-1

JOSE DE SOUZA
SILVA:38386690534

Assinado de forma digital por JOSE DE SOUZA SILVA:38386690534
Dados: 2024.04.04 12:49:21 -03'00'

Jose de Souza Silva
Contador

CRC-SP 1SP257702/O-2



AUDIMEC

AUDITORES INDEPENDENTES

AV. GOV. AGAMENON MAGALHÃES, 2615 - 15º ANDAR

RECIFE - PE

 CEP 50.050.290

 (81) 3338.3525

www.audimec.com.br