Tribunal de Contas
DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

II – ACÓRDÃO

Processo	-	TC/006736/2020 (Apensados: TC/018317/2019, TC/001698/2020, TC/004561/2020, TC/006105/2020 e TC/006107/2020)
Interessada	-	São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo
Objeto	-	Balanço referente ao exercício 2019

3.205ª Sessão Extraordinária

BALANÇO. EXERCÍCIO 2019. SP URBANISMO. 1. Quadro societário composto pela PMSP e pela SPObras, respectivamente, com 99,53% e 0,47% do capital social. 2. No exercício contábil/financeiro, evidenciada a fidedignidade e a regularidade dos valores registrados no Balanço Patrimonial e nas Demonstrações Contábeis. 3. Cumprimento da Gestão Financeira, com ressalvas pontuais. Lei 12.527/11. Lei 13.303/16. Dec. Mun. 58.093/18. 4. Reconhecidas receitas no montante de R$ 93,1 milhões e realizadas despesas no montante de R$ 94,8 milhões, consignando prejuízo. 5. No período entre agosto e dezembro, a Companhia contou com ingressos de R$ 23 milhões, decorrentes da administração dos CEPACs, e de R$ 11 milhões, originados do levantamento de depósito judicial no âmbito de processo de desapropriação. 6. As despesas superaram em 70,69% o montante registrado em 2018. 7. Os indicadores econômico-financeiros e a estrutura financeira e patrimonial da empresa apresentaram piora em relação a 2018, ocasionada pela diminuição nos índices de liquidez, aumento no endividamento a curto prazo e capital circulante líquido negativo. 8. Movimentação das contas bancárias e registro contábil regulares, consignando a necessidade de aprimoramento nos controles gerenciais de fluxo de caixa, de aperfeiçoamento na instrução de processos de pagamento e falhas no que tange à tempestividade da informação contábil. 9. Apesar de encerrar o exercício com disponibilidade financeira significativamente superior ao exercício de 2018, registrou prejuízo, o que denota a necessidade de aprimorar o planejamento de forma a alcançar o resultado econômico esperado, incluindo a Gestão de seu Patrimônio Líquido. 10. Com o objetivo de equacionar a situação financeira, a partir de 2020, a empresa passou a ser enquadrada como estatal dependente, figurando no Orçamento Fiscal da Administração Indireta. Lei Mun. 17.253/19, LOA 2020. Lei Mun. 17.544/20, LOA 2021. Lei Mun. 17.728/21, LOA 2022. 11. A Companhia deve perseguir uma gestão mais eficiente, de modo a depender o mínimo possível dos recursos da sua principal acionista. APROVADO. DETERMINAÇÃO. Reiteradas as DETERMINAÇÕES de exercícios anteriores. Votação unânime.

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos, relativos ao balanço da São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo, referente ao exercício 2019, dos quais é Relator o Conselheiro ROBERTO BRAGUIM.

ACORDAM os Conselheiros do Tribunal de Contas do Município de São Paulo, à unanimidade, de conformidade com o relatório e voto do Relator, com respaldo nos relatórios da Subsecretaria de Fiscalização e Controle e alicerçados no parecer da Secretaria Geral, considerando que os apontamentos não possuem o condão de comprometer a prestação de contas em análise, em aprovar as Contas da São Paulo Urbanismo, referentes ao exercício 2019, ressalvados os atos não apreciados ou pendentes de julgamento.

ACORDAM, à unanimidade, em acolher os apontamentos das infringências constantes nos itens 5.1 e as propostas de determinações identificadas no item 5.2 do RAF 2019.

ACORDAM, ainda, à unanimidade, em reiterar as 10 (dez) determinações dos exercícios 2004 a 2016, identificadas no item 6 do RAF 2019 como não atendidas e exaradas nos Acórdãos referentes às Contas da Emurb (exercícios 2004 a 2009) e da SP-Urbanismo (exercícios 2010 a 2016).

ACORDAM, à unanimidade, em determinar o envio de cópias do relatório e voto do Relator e deste Acórdão ao Excelentíssimo Senhor Prefeito, ao Diretor-Presidente da São Paulo Urbanismo, à Mesa Diretora da Câmara Municipal de São Paulo, ao Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano e ao Secretário Municipal da Fazenda.

ACORDAM, à unanimidade, em determinar, após o cumprimento das formalidades legais, o arquivamento dos autos.

Presente o Procurador-Chefe da Fazenda ROBINSON SAKIYAMA BARREIRINHAS.

Ausente o Conselheiro Presidente JOÃO ANTONIO, por motivo previamente comunicado.

Plenário Conselheiro Paulo Planet Buarque, 16 de março de 2022.

EDUARDO TUMA – Vice-Presidente no exercício da Presidência
ROBERTO BRAGUIM – Relator
MAURÍCIO FARIA – Revisor “ad hoc”
DOMINGOS DISSEI – Conselheiro

/cv

Tribunal de Contas
DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

I – RELATÓRIO E VOTO DO CONSELHEIRO ROBERTO BRAGUIM – RELATOR

Processo: **TC/006736/2020**
Interessada: São Paulo Urbanismo (SP-Urbanismo)
Objeto: Balanço referente ao exercício de 2019
Responsável: José Armênio de Brito Cruz

RELATÓRIO

Trata-se da Prestação de Contas relativa ao exercício de 2019, encaminhada pela São Paulo Urbanismo - SP-Urbanismo, peça 01.

A Subsecretaria de Fiscalização e Controle consolidou o resultado dos exames no Relatório Anual de Fiscalização - RAF, registrando as constatações relativas ao exercício em foco bem como a situação das Determinações de Exercícios Anteriores, peça 12.

Trata-se uma empresa pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, e tem como objetivo fundamental dar suporte e desenvolver as ações governamentais voltadas ao planejamento urbano e à promoção do desenvolvimento urbano do Município, para concretização de planos e projetos da Administração Municipal, nos termos da Lei nº 15.056/09 e do Decreto nº 51.415/10.

A Prestação de Contas referente ao exercício encerrado em 31.12.19 foi encaminhada em 16.05.20, atendendo ao prazo fixado no Regimento Interno deste Tribunal[1].

As Demonstrações Contábeis foram publicadas em 01.05.20 no Diário Oficial da Cidade, e auditadas pela empresa Bazanezze Auditores Independentes S/S, que, na mesma data, emitiu parecer no sentido de que as demonstrações financeiras apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2019.

Com amparo nos pareceres dos Conselhos Fiscal e de Administração a Assembleia Geral aprovou os demonstrativos na reunião realizada em 05.06.20.

---

[1] RI-TCMSP,
Art.74 – As entidades da Administração Indireta encaminharão suas contas anuais ao Tribunal, para julgamento, no prazo de até cinco meses contados do término do exercício financeiro correspondente.

GESTÃO FINANCEIRA

Caixa e Equivalentes de Caixa

Em 31.12.19, as disponibilidades da Companhia totalizavam R$ 20,5 milhões, apresentando acréscimo de 77,78% em relação a 2018.

Composição e Variação de Caixa e Equivalente de Caixa Em R$

Contas	31.12.19	31.12.18	Δ %	Composição %
CAIXA	**8.070,24**	**9.809,31**	**(17,73)**	**0,04**
Caixa	8.056,83	9.796,17	(17,76)	0,04
Moeda Estrangeira em Espécie	13,41	13,14	2,05	0,00
BANCOS CONTA MOVIMENTO	**308,02**	**6.941,37**	**(95,56)**	**0,00**
Santander (0001-57-00014-6)	-	5.613,69	(100,00)	-
CEF (2873-003-174-8)	308,02	1.327,68	(76,80)	0,00
APLICAÇÕES DE LIQUIDEZ IMEDIATA	**20.508.557,61**	**11.523.800,88**	**77,97**	**99,96**
Aplicação Própria	**12.128.867,40**	**1.989.618,84**	**509,61**	**59,12**
Aplic. BB(1897-X/6387-8)	12.123.320,32	1.989.618,84	509,33	59,09
Aplic. CEF(2873-003-174-8)	5.547,08	-	-	0,03
Aplicação de Terceiros	**8.379.690,21**	**9.534.182,04**	**(12,11)**	**40,84**
Aplic. BB (1897-X/5108-X) Relógios	7.764.063,16	3.813.039,17	103,62	37,84
Aplic. CEF (2873-003-340-6) Relógios	478.139,18	5.590.200,93	(91,45)	2,33
Aplic.CEF(2873-003-1174-3) OUC	137.487,87	130.941,94	5,00	0,67
Total	**20.516.935,87**	**11.540.551,56**	**77,78**	**100,00**

Fonte: Balancetes Contábeis fornecidos pela Origem.

*Contas com saldos nulos não foram apresentadas no Quadro.

A equipe de Auditoria observou que quase a totalidade dos recursos estava alocada em aplicações financeiras e, ao contrário do ocorrido no exercício anterior, a maior parte do saldo estava alocado nas contas de aplicação financeira próprias da SP-Urbanismo, correspondente a 59,12% do total dos recursos, decorrente, principalmente, da remuneração pela distribuição de Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), ocorrida em 05.12.19, no montante de R$ 16.368.930,00.

Conciliação Bancária

Os registros contábeis das movimentações financeiras são

realizados mensalmente, por meio de integração entre os módulos financeiro e contábil do sistema interno da empresa.

Os testes realizados entre os saldos de contas bancárias e os balancetes contábeis não evidenciaram divergências, assim como entre os valores dos extratos bancários e os registros contábeis, quando da conciliação de amostra estatística[2] da movimentação das contas bancárias.

Fluxos de Caixa

A SP-Urbanismo realiza o controle gerencial de seu fluxo de caixa sob duas perspectivas: Fluxo de Caixa de seus recursos próprios e o Fluxo de Caixa de recursos de terceiros, formado, basicamente, pelos recursos do Mobiliário Urbano e da Operação Urbana Centro, como se observa a seguir:

Fluxo de Caixa por tipo de Recurso Em R$

	Saldo Inicial conforme Extratos Bancários	Entradas até 31.12.19	Composição das Entradas (%)	Saídas até 31.12.19	Composição das Saídas (%)	Saldo Final em 31.12.19	Diferença em relação aos Extratos Bancários
Recursos Próprios	2.006.369,52	61.881.179,00	87,82	51.750.043,00	84,03	12.137.505,52	(259,86)
Mobiliário Urbano/OUC	9.534.182,04	8.580.127,83	12,18	9.832.627,27	15,97	8.281.682,60	98.007,61
Total	**11.540.551,56**	**70.461.306,83**	**100,00**	61.582.670,27	**100,00**	**20.419.188,12**	**97.747,75**

Fonte: Planilhas de Controle fornecidas pela SP-Urbanismo.

A equipe de Auditoria identificou diferenças mensais sistemáticas na conciliação dos relatórios gerenciais de fluxo de caixa com os extratos bancários que, ao final do exercício, totalizaram um valor a menor de R$ 97.747,75, apontando fragilidade na rotina de controle gerencial que compromete, por conseguinte, a confiabilidade e a fidedignidade de tais relatórios.

Fluxo de Caixa – Recursos Próprios

[2]Amostra aleatória de 93 lançamentos, sem nenhuma distorção relevante. Nível de confiança de 95%.

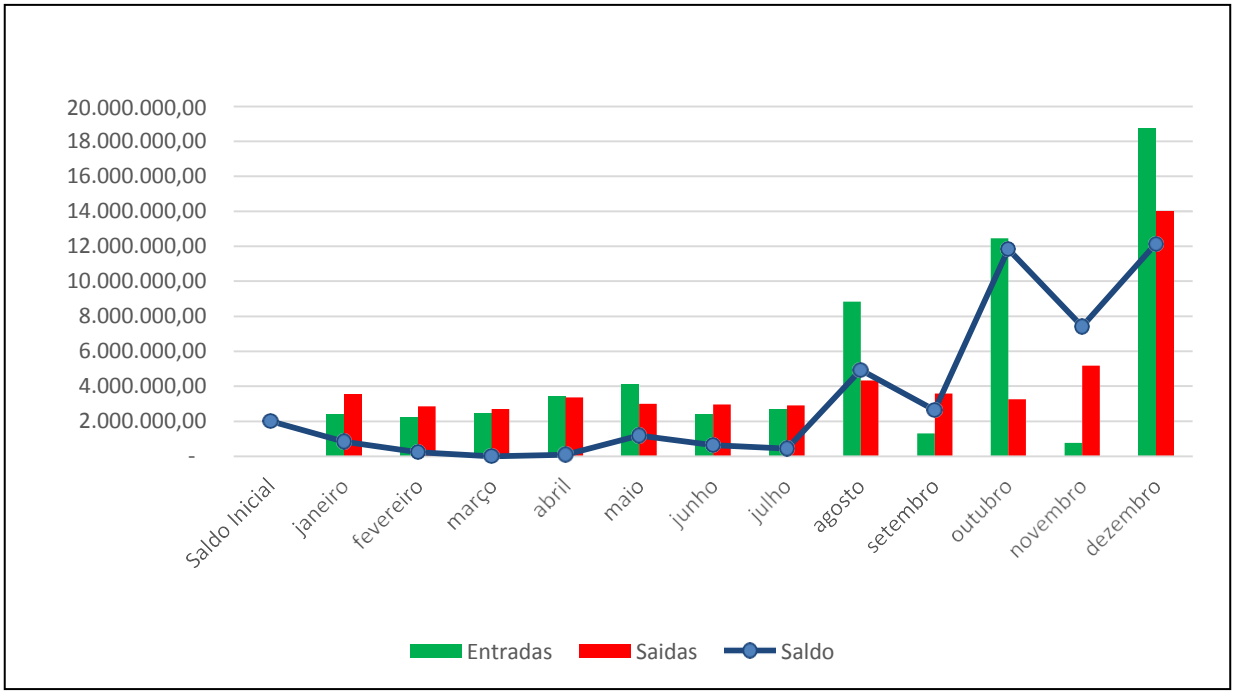
Fluxo de Caixa SP-Urbanismo Em R$

Saldo Inicial	**2.006.369,52**	
	31.12.19	**Composição %**
INGRESSOS	**61.881.179,00**	**100,00**
Receitas Próprias	**42.309.152,00**	**68,37**
Clientes PMSP	31.499.078,00	50,90
Outras Receitas Próprias	10.810.074,00	17,47
Recursos Gerenciados	**601.714,00**	**0,97**
Rec. Ger. Governo Municipal	601.714,00	0,97
Investimentos	**11.264.215,00**	**18,20**
Alienações de Imóveis	11.264.215,00	18,20
Financiamentos	**7.706.098,00**	**12,46**
Outros Ingressos	7.706.098,00	12,46
	31.12.19	**Composição %**
DESEMBOLSOS	**51.750.043,00**	**100,00**
Custeio	**41.556.295,00**	**80,31**
Despesas com Pessoal	34.536.604,00	66,74
Serviços de Terceiros	1.551.636,00	3,00
Material de Consumo	47.396,00	0,09
Despesas Gerais	1.458.565,00	2,82
Tributárias	3.962.094,00	7,66
Recursos Gerenciados	**2.279.353,00**	**4,40**
Rec. Ger. Governo Municipal	2.279.353,00	4,40
Financiamentos	**7.914.395,00**	**15,29**
Empréstimos Concedidos	7.914.395,00	15,29
Saldo Final	**12.137.505,52**	

Fonte: Planilhas de Controle fornecidas pela SP-Urbanismo

Quanto à dinâmica mensal do fluxo de caixa dos recursos próprios, observa-se o seguinte:

Gráfico - Movimentação Mensal dos Recursos Próprios da SP-Urbanismo – 2019 Em R$



Os ingressos representativos (68,37%) decorrem das Receitas Próprias da SP-Urbanismo, compostas das Taxas pela Administração das Operações Urbanas, dos contratos de Prestação de Serviços de Consultoria e Assessoria Técnica à Prefeitura do Município de São Paulo e da remuneração pela administração dos CEPACs.

A administração dos CEPACs foi responsável pelos movimentos atípicos nos meses de agosto e dezembro relacionados, respectivamente, à multa por desvinculação de CEPAC (R$ 6.691.942,21) e à remuneração pela distribuição de CEPAC no âmbito da Operação Faria Lima (R$ 16.368.930,00), totalizando R$ 23.060.872,21.

A equipe de Auditoria ressaltou que, embora tais receitas pertençam ao escopo das atividades da SP-Urbanismo, elas se referem a eventos esporádicos e excepcionais, representando 54,5% dos ingressos provenientes das receitas próprias da empresa no exercício.

Observou, ainda, o ingresso de R$ 11.264.215,37 em 16.10.19, decorrente do levantamento de depósito judicial no âmbito de processo de desapropriação[3], em que a desapropriada é a SP-Urbanismo, justificando a atipicidade ilustrada no Gráfico acima no

[3] Processo de Desapropriação nº 1061832-28.2018.8.26.0053 - Autor Cia. Metropolitana de Habitação de São Paulo Cohab - TJSP 11ª Vara Fazenda Pública

mês de outubro; e a entrada de R$ 8.207.184,94, decorrente de uma espécie de Operação de Crédito utilizando os recursos gerenciados do Mobiliário Urbano. Contudo, no ingresso de R$ 7.706.098,00 como Financiamento, a equipe de Auditoria constatou que não foi demonstrada adequadamente a transação ocorrida em 15.03.19, no valor de R$ 500.956,08, apurada em razão contábil, reafirmando a disparidade de informações entre os relatórios gerenciais e a documentação contábil.

Os recursos decorrentes dessa Operação de Crédito ingressaram no caixa da empresa entre os meses de março e junho de 2019 e foram utilizados no pagamento de diversas despesas, tais como de Pessoal, Tributárias e de Serviços, evitando um colapso financeiro da SP-Urbanismo.

A utilização de recursos da conta vinculada ao Mobiliário Urbano foi possibilitada a partir da edição do Decreto nº 58.848/19 em 11.07.19, que alterou o artigo 13[4] do Decreto nº 51.415/10, conferida pelo Decreto nº 56.377/15, abrangendo o objeto social da SP-Urbanismo, consignado na cláusula 5ª[5] de seu contrato social.

Assim, a equipe de Auditoria apontou que, não obstante a utilização dos recursos do Mobiliário Urbano nas atividades da SP-Urbanismo seja permitida atualmente pelo Decreto nº 58.848/19, as operações ocorridas antes de sua edição, contrariaram o disposto no Decreto n° 51.415/10 à época, na redação dada pelo Decreto nº 56.377/15.

No que se refere aos desembolsos, destacam-se os provenientes da folha pagamento, representando 66,74%; despesas tributárias (7,66%), que decorrem, principalmente, de tributos sobre o faturamento; despesas com contratos de prestação de serviços (3%), compostos essencialmente por contratos de vigilância, limpeza e informática; despesas gerais (2,82%), tais quais condomínio, água, luz, telefone etc; e com financiamentos (15,29%), essencialmente para a devolução dos valores emprestados junto ao Mobiliário Urbano.

Fluxo de Caixa dos Recursos de Terceiros

O Fluxo de Caixa de Recursos de Terceiros compreende

---

[4] Art. 13. Os recursos da conta vinculada ao mobiliário urbano ficam mantidos na SP-Urbanismo, podendo por esta ser utilizados para a proposição de normas e diretrizes, bem como para implementação de programas e projetos de reordenamento da paisagem urbana **e suporte e desenvolvimento das ações governamentais voltadas ao planejamento urbano e à promoção do desenvolvimento urbano do Município de São Paulo.** (grifos nossos)

[5] Cláusula 5ª. A SP-Urbanismo terá como objetivo fundamental dar suporte e desenvolver as ações governamentais voltadas ao planejamento urbano e à promoção do desenvolvimento urbano do Município de São Paulo [...]

essencialmente os valores decorrentes da exploração da utilização do mobiliário urbano (relógios, paradas de ônibus etc.) para divulgação de publicidade e os valores residuais da Operação Urbana Centro que contou com a seguinte estrutura em 2019:

Fluxo de Caixa do Mobiliário Urbano — Em R$

Saldo Inicial	**9.534.182,04**	
	31.12.19	**Composição %**
INGRESSOS	**8.580.127,83**	**100,00**
Mobiliário Urbano	**8.572.404,35**	**99,91**
Rendimentos Aplicações Financeiras	232.712,33	2,71
SP-Urbanismo – Ressarcimento	8.339.692,02	97,20
Operações Urbanas	**7.723,48**	**0,09**
Rendimentos Aplicações Financeiras	7.723,48	0,09
	31.12.19	**Composição %**
DESEMBOLSOS	**9.832.627,27**	**100,00**
Mobiliário Urbano	**9.831.449,72**	**99,99**
Mobiliário Urbano	1.568.796,82	15,96
COFINS/PASEP	14.036,23	0,14
IRRF - Aplic. Financeiras	41.431,73	0,42
SP-Urbanismo	8.207.184,94	83,47
Operações Urbanas – OUC	**1.177,55**	**0,01**
IRRF Aplic. Financeiras	1.177,55	0,01
Saldo Final	**8.281.682,60**	

Fonte: Planilhas de Controle fornecidas pela SP-Urbanismo

Nos ingressos, registram-se o reembolso dos valores emprestados à SP-Urbanismo (97,20%), e os rendimentos de aplicações financeiras e da Operação Urbana Centro.

Nos dispêndios, além do empréstimo à SP-Urbanismo, que movimentou 83,47% dos valores, houve também a utilização de recursos com a gestão e a execução do contrato[6], que tem por objeto a prestação de serviços de monitoria, supervisão e avaliação do uso do mobiliário urbano em cinco unidades do Programa Centro Aberto, disponibilização de mobiliário urbano portátil e limpeza e manutenção, preventiva e corretiva, do mobiliário urbano fixo integrante do "Programa Centro Aberto"; e com despesas tributárias

[6] processo SEI nº 7810.2016/0000075-7

decorrentes dos rendimentos das aplicações financeiras do Mobiliário Urbano e da "Operação Urbana Centro".

Valores a Receber

Os valores a receber representaram 16,82% do ativo circulante e apresentavam a seguinte estrutura em 31.12.19:

Valores a Receber — Em R$

Contas	31.12.19	31.12.18	Δ%	Composição %
Clientes a Receber	2.485.626,25	1.902.102,23	30,68	59,90
Contas a Receber	656.803,07	1.251.316,30	(47,51)	15,83
Locações a Receber	168.016,33	145.014,75	15,86	4,05
Outros Créditos	830.926,60	681.998,13	21,84	20,02
Despesas pagas antecipadamente	8.497,05	8.176,26	3,92	0,20
Total	**4.149.869,30**	**3.988.607,67**	**4,04**	**100,00**

Fonte: Balancetes Contábeis fornecidos pela Origem.

A conta de "Clientes a Receber" representa 59,90% dos valores a receber, cuja composição se dá, essencialmente, pela 1ª medição do Contrato 16/2019/SMDU, no valor de R$ 2.431.993,67.

Em relação às variações dos saldos, não foram identificados fatos atípicos relevantes que destoem da operação habitual da empresa.

Valores a pagar

A SP-Urbanismo apresentou a seguinte estrutura para os valores a pagar no curto prazo:

Valores a pagar — Em R$

Contas	31.12.19	31.12.18	Δ%	Composição %
Fornecedores	1.481.513,34	3.133.435,47	(52,72)	7,31

Obrigações fiscais	2.148.300,31	574.224,92	274,12	10,60
Obrigações trabalhistas	3.978.388,31	4.044.361,31	(1,63)	19,63
Outras obrigações	12.658.061,17	1.368.764,96	824,78	62,46
Total	**20.266.263,13**	**9.120.786,66**	**122,20**	**100,00**

Fonte: Balancetes Contábeis fornecidos pela Origem.

A equipe de Auditoria esclareceu que não foram consideradas na análise financeira as provisões judiciais, ante às especificidades inerentes, e que terão seus impactos avaliados em auditoria programada específica.

Estruturalmente, a conta "Outras Obrigações" representa 62,46% dos valores a pagar em curto prazo, R$ 12.658.061,17. Essa conta apresentou variação de saldo de 824,78% em relação a 2018, tendo como fator substancial o levantamento da quantia de R$ 11.264.215,37, referente a 80% de depósito judicial no âmbito de ação de expropriação de imóvel pertencente a SP-Urbanismo, cuja transferência de controle, benefícios e riscos ainda dependem de sentença judicial definitiva. Nesse sentido, a equipe de Auditoria salienta que, quando da resolução de tal processo, a baixa dos valores em questão não representará redução no caixa da SP-Urbanismo.

Ademais, compõem a dívida de curto prazo as "Obrigações Trabalhistas", 19,63%; "Obrigações Fiscais", 10,60%, variação de 274,12%, notadamente impulsionada pelo aumento significativo das receitas por eventos extraordinários; e "Fornecedores", 7,31%, variação negativa de 52,72% decorrente do aumento expressivo de pagamentos no mês de dezembro.

Tempestividade nos Pagamentos

A equipe de Auditoria identificou que 7% (173 ocorrências), no total de R$ 5.145.919,58, foram pagos em data posterior a do vencimento originário, parte significativa em razão de insuficiência de recursos entre fevereiro e julho, fato que corrobora a situação de caixa da SP-Urbanismo evidenciada no **Gráfico** acima.

Com o objetivo de equacionar sua situação financeira, a partir de 2020 a empresa passou a ser enquadrada como estatal dependente, figurando no Orçamento Fiscal da Administração Indireta, conforme o disposto na Lei Municipal n° 17.253/19 (LOA 2020).

Ademais, a equipe de Auditoria constatou que os outros atrasos ocorreram por externalidades alheias à SP-Urbanismo, tais como: atraso na documentação requerida do fornecedor, lapsos ou erros de processamento bancário, inscrição de fornecedores no Cadastro Informativo Municipal (CADIN).

Fontes e Usos

A LOA de 2019 previu o orçamento de investimento da SP-Urbanismo, delimitando as Fontes que correspondem à origem dos recursos e os Usos, que indicam como os recursos seriam aplicados em 2019, conforme se observa a seguir:

Demonstrativo de Fontes e Usos — Em R$

FONTES DE RECURSOS	Orçado	A/V %
Recursos do Tesouro Municipal - Não Vinculados	**5.464.000**	**10,41**
Recursos do Tesouro Municipal – Vinculados	**15.237.000**	**29,02**
Receitas próprias - Sem Dotação Orçamentária no SOF	**31.798.000**	**60,57**
Contrato de Gestão/ Fundurb	20.000.000	38,10
Venda de Imóveis Ativos	7.986.000	15,21
Novos Contratos de Gestão Pública Municipal	3.000.000	5,71
Locação de Imóveis (Terraço Martinelli)	496.000	0,94
Locação de Estacionamentos	316.000	0,60
TOTAL	**52.499.000**	**100,00**
USO DOS RECURSOS	**Orçado**	**A/V %**
Custeio	**50.736.000**	**96,64**
Ações Cíveis e Trabalhistas	5.442.000	10,37
Despesas Gerais	6.505.000	12,39
Despesas Tributárias	3.974.000	7,57
Materiais de Consumo e Serviços de Terceiros	2.542.000	4,84
Pessoal (Salários / Encargos / Benefícios)	29.931.000	57,01
Serviços Contratados	2.342.000	4,46
Investimentos	**1.763.000**	**3,36**
Permanente/Informática	1.763.000	3,36
TOTAL	**52.499.000**	**100,00**

Fonte: D.O.M. de 14.05.19 – Suplemento, p. 250.

Em relação aos ingressos orçados, aproximadamente 83% (R$

43.701.000,00) seriam provenientes da PMSP, por contratos de prestação de serviços ou por taxas de remuneração das Operações Urbanas, uma vez que atualmente, não há outro tomador de serviços da SP-Urbanismo.

Para essas rubricas, excluindo-se o valor da multa decorrente da desvinculação do CEPAC paga por terceiros, a Receita Operacional Bruta foi de R$ 32.039.725,52, ou seja 73,3% do planejado.

Nos ingressos provenientes da venda de ativos foi registrado o valor de R$ 11.264.215,37, referente ao levantamento de 80% do depósito judicial[7], decorrente da desapropriação de vários terrenos localizados no "Terminal Fernão Dias", ainda pendente de resolução. Tais valores representam 141% do orçado.

Ademais, o demonstrativo previa o ingresso de R$ 812.000,00 a título de locações, mas essas receitas alcançaram R$ 2.043.464,23, aproximadamente 252% do valor orçado.

Em relação às despesas de custeio orçadas, a despesa com pessoal, prevista no montante de R$ 29.931.000,00, alcançou R$ 34.472.171,68, um incremento de aproximadamente 15%; as “despesas gerais”, orçadas em R$ 6.505.000,00, foram de R$ 267.049,13; para as Ações Cíveis e Trabalhistas, orçadas em R$ 5.442.000,00, não foi identificado nenhum dispêndio no exercício; as Despesas Tributárias, orçadas em R$ 3.974.000,00, tiveram como resultado R$ 3.773.352,30, se desconsideradas as provisões para impostos sobre a realização de ativos; e para materiais de consumo e serviços contratados, orçados em R$ 4.884.000,00, foi realizado o valor de R$ 2.660.612,72, o que representa 54,4%.

Por fim, foi orçado a título de despesas de Investimento o valor de R$ 1.763.000,00, do qual foram apropriados apenas R$ 445.200,00, que representa 25,2% do que fora orçado.

Segundo a equipe de Auditoria, os dados trazidos demonstram que houve uma falta de conexão entre o orçamento consignado em lei e a realidade operacional da SP-Urbanismo, denotando falhas no planejamento.

GESTÃO PATRIMONIAL

---

[7] Processo nº 1061832-28.2018.8.26.0053 movido pela Cia. Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB - TJSP 11ª VFP - SEI nº 7810.2019/0000238-0

A análise da Gestão Patrimonial da SP-Urbanismo decorre das Auditorias Programadas consignadas nos e-TCMs nºs 006105/2020, 006107/2020 e 018317/2019, apensados ao presente, que tiveram por objetivo, respectivamente, analisar os principais controles relacionados à obtenção de receitas e à realização das despesas; verificar a regularidade das demonstrações contábeis e o cumprimento das regras de gestão estabelecidas pela Lei das Estatais.

Balanço Patrimonial

O Balanço Patrimonial da SP-Urbanismo apresentou a seguinte composição em 31.12.19:

Balanço Patrimonial — Em R$

ATIVO	**2019**	**2018**	**A/H%**	**A/V%**
Circulante	**24.666.805,17**	**15.529.159,23**	**58,84**	**5,51**
Caixa e equivalentes de caixa	12.137.245,66	2.006.369,52	504,94	2,71
Aplicações financeiras de terceiros	8.379.690,21	9.534.182,04	(12,11)	1,87
Contas a receber	3.310.445,65	3.298.433,28	0,36	0,74
Tributos a recuperar	757.311,10	668.879,96	13,22	0,17
Adiantamentos e outros créditos	82.112,55	21.294,43	285,61	0,02
Ativo Não Circulante	**422.997.839,92**	**373.519.575,30**	**13,25**	**94,49**
Realizável a longo prazo	2.776.964,85	2.892.032,38	(3,98)	0,62
Valores Restituíveis	2.776.964,85	2.892.032,38	(3,98)	0,62
Investimentos	413.739.517,38	364.013.610,96	13,66	92,42
Propriedades para investimento	413.485.898,50	363.836.625,41	13,65	92,37
Outros investimentos	253.618,88	176.985,55	43,30	0,06
Imobilizado	6.481.357,69	6.613.429,68	(2,00)	1,45
Intangível	0,00	502,28	(100,00)	0,00
Total do Ativo	**447.664.645,09**	**389.048.734,53**	**15,07**	**100,00**
PASSIVO	**2019**	**2018**	**A/H%**	**A/V%**
Circulante	**70.457.195,79**	**18.158.793,27**	**288,01**	**15,74**
Fornecedores	1.481.513,34	3.133.435,47	(52,72)	0,33
Obrigações fiscais	2.148.300,31	574.224,92	274,12	0,48
Obrigações trabalhistas	3.978.388,31	4.044.361,31	(1,63)	0,89
Acordos a pagar	1.155.596,88	1.140.874,68	1,29	0,26
Outras obrigações	11.502.464,29	227.890,28	4.947,37	2,57
Provisões judiciais	50.190.932,66	9.038.006,61	455,33	11,21
Não Circulante	**146.891.967,88**	**88.400.196,35**	**66,17**	**32,81**
Acordos a pagar	770.397,93	1.817.098,60	(57,60)	0,17
Provisões judiciais	0,00	2.745.214,37	(100,00)	0,00
Adiant. p/ aumento de capital	50.549.734,18	0,00	-	11,29
IR e CSLL diferidos	95.571.835,77	83.830.669,49	14,01	21,35
Outras Obrigações	0,00	7.213,89	(100,00)	0,00
Total do Passivo	**217.349.163,67**	**106.558.989,62**	**103,97**	**48,55**

Patrimônio Líquido	**230.315.481,42**	**282.489.744,91**	**(18,47)**	**51,45**
Capital social	245.663.027,00	245.663.027,00	-	54,88
Adiant. p/ aumento de capital	0,00	50.549.734,18	(100,00)	0,00
Ajuste de avaliação patrimonial	2.854.688,67	3.063.672,27	(6,82)	0,64
Prejuízos acumulados	(18.202.234,25)	(16.786.688,54)	8,43	(4,07)
Total do Passivo e PL	**447.664.645,09**	**389.048.734,53**	**15,07**	**100,00**

Fonte: D.O.C. de 01.05.20 - p. 67.

a) Ativo Circulante

A maior parcela dos recursos refere-se a aplicações financeiras da própria empresa, notadamente pelo incremento de R$ 16.368.930,00, advindo do leilão de CEPACs ocorrido em dezembro de 2019.

Quanto aos recebíveis, aproximadamente 59% corresponde à 1ª medição do Contrato 16/2019/SMDU (Desenvolvimento de Projetos de Intervenções Urbanas), no valor de R$ 2.431.993,67. Os demais recebíveis possuem relação, essencialmente, com créditos tributários a compensar, despesas reembolsáveis pela operacionalização das Operações Urbanas e locações a receber.

b) Ativo Não Circulante

Em 31.12.19, esse grupo totalizava R$ 422.997.839,92, representando 94,49% do ativo total, o qual passa a ser analisado a seguir.

b.1) Realizável a Longo Prazo

Nesse âmbito, o grupo "Realizável a Longo Prazo" da SP-Urbanismo detém a seguinte composição:

Realizável a Longo Prazo – Valores Restituíveis — Em R$

	2019	**2018**
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	**2.776.964,85**	**2.892.032,38**
Depósitos restituíveis e outros	**2.776.964,85**	**2.892.032,38**
Depósitos Recursais	236.638,09	229.748,01
Penhoras e depósitos judiciais	1.998.363,91	1.995.253,20
Acordos judiciais e extrajudiciais	541.962,85	667.031,17

Créditos junto a PMSP	**157.316,90**	**340.613,31**
Créditos de Difícil Recebimento	157.316,90	340.613,31
Contas a Receber	**0,00**	**281.050,22**
IPTU de Terceiros	0,00	281.050,22
Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	**(157.316,90)**	**(621.663,53)**

Fonte: Balancete Contábil Anual fornecido pela SP-Urbanismo.

Os valores alocados em "Depósitos Restituíveis e Outros" compreendem as penhoras, os depósitos judiciais e recursais, além do acordo extrajudicial firmado com empresas públicas municipais, para a quitação dos créditos oriundos de encontro de contas, após a desistência do parcelamento de dívidas previdenciárias consolidado pela PMSP. As movimentações ocorreram, basicamente, pela atualização monetária dos valores de depósitos e penhoras, além da transferência para o curto prazo dos valores a receber decorrentes de acordos.

Os "Créditos de Difícil Recebimento" estão relacionados a prestações de serviços à PMSP em exercícios anteriores, ainda pendentes de pagamento. Parte de sua movimentação se deve ao recebimento dos valores e o seu saldo está igualmente representado em "Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa, haja vista que há evidência objetiva de perda no valor recuperável, por seus valores totais.

Os valores contabilizados em "IPTU de Terceiros" referem-se ao IPTU dos exercícios de 2010 e 2011 de imóveis ocupados por terceiros, que estão sendo cobrados judicialmente. A baixa em tal conta se deu por não mais reunirem os elementos fáticos que qualificam um ativo, como, por exemplo, a certeza do direito, sendo, portanto, considerando um ativo contingente.

b.2) Investimentos

A composição dos "Investimentos" da SP-Urbanismo, em 31.12.19, era a seguinte:

Investimentos — Em R$

	2019	**2018**
Propriedade para Investimentos	413.485.898,50	363.836.625,41
Participação em Coligadas - São Paulo Obras	208.997,40	116.883,03
Participações permanentes em Sociedades	39.736,67	55.217,71
Certificados de Potencial Construtivo Transferível	4.884,81	4.884,81

Total	**413.739.517,38**	**364.013.610,96**

Fonte: Balancete Contábil Anual fornecido pela SP-Urbanismo.

Quase a totalidade dos saldos do subgrupo está alocada nas Propriedades para Investimentos, representando 92% do ativo total da SP-Urbanismo.

A variação ocorrida nas "Propriedades para Investimentos" decorre, principalmente, da mensuração pelo método do "Valor Justo", preceituada nos itens 30 a 56 da NBC TG 28 (R4), apurado por meio da contratação da empresa Inspect Ambiental LTDA[8], com a emissão de laudos técnicos para cada um dos imóveis constantes no rol das propriedades para investimentos, totalizando R$ 49.649.273,09, devidamente reconhecida no resultado do exercício, conforme dispõe o item 35 da NBC TG 28 (R4).

A conta "Propriedades para Investimento", com valor total de R$ 413.485.898,50, está segregada pelo tipo de uso dos bens, como segue:

Terrenos e Edificações — Em R$

Ocupação	**Valor**	**Composição %**
Ocupados em processo de reintegração	253.111.593,69	61,21
Ocupados por cessão gratuita	101.725.112,51	24,60
Imóveis Locados	21.242.432,08	5,14
Desocupados	33.673.026,17	8,14
Outros	3.733.734,05	0,90
Total	**413.485.898,50**	**100,00**

Fonte: Relatórios Gerenciais fornecidos pela SP-Urbanismo e Notas Explicativas.

Os imóveis que compõem a parcela mais importante das propriedades para investimentos são aqueles que se situam em ações de reintegração ou procedimento similar, em função de sua ocupação irregular. A equipe de Auditoria observou que o montante se concentra em apenas seis imóveis, como demonstra o quadro a seguir:

Imóveis em procedimento de reintegração — Em R$

Localização do Imóvel	**Valor de Avaliação**
Rua do Gasômetro x R. Maria Domitila	85.399.919,66
Terminal de Cargas - Fernão Dias	74.555.442,13
Rua Caravelas, 411 - Instituto Dante Pazanezze	46.769.051,43
Rua Cristina Tomas, Rua Sérgio Thomaz, 56 e Rua General Flores	22.453.011,81
Rua Cristina Tomas, 80 x Av. Pres. Castelo Branco	19.361.876,84
Rua Iapó, 170 esq. Av.Otaviano A de Lima	4.572.291,82
Total	**253.111.593,69**

Fonte: Relatórios Gerenciais fornecidos pela SP-Urbanismo e Notas Explicativas

[8] SEI 7810.2019.0000599-1

Os imóveis "Ocupados por Cessão Gratuita" são aqueles em que a SP-Urbanismo franqueia o uso gratuito a um terceiro, normalmente por meio de um Termo de Permissão de Uso (TPU). Esses imóveis têm usos variados, que contemplam as mais diversas atividades: Parques, ONGs, Centros Educacionais, Quadra de Escola de Samba etc.

Nos bens registrados em "Imóveis Locados" encontram-se os locados às Secretarias da PMSP no Edifício Martinelli, e os registrados como "Desocupados", aqueles em que não foi identificada restrição imediata, mas que não possuem nenhuma utilização no momento.

Nos laudos emitidos para avaliação dos imóveis foram incluídas estimativas de potenciais receitas dos imóveis não locados, em função de seus valores locativos, considerando as características de imóveis similares na região analisada.

Para fins de análise, a equipe de SFC desconsiderou os imóveis já locados e aqueles em que não foram mensurados os valores locativos. Para imóveis que somaram R$ 111.320.329,23 foi estimado um potencial mensal de receitas no valor R$ 582.359,42, que perfaz um rendimento anual de aproximadamente 6,3% do valor das propriedades.

Ainda que tal dado dependa de outras variáveis mercadológicas, a equipe de Auditoria entendeu que o dado se mostra relevante para reforçar determinação de exercício anterior, pendente de atendimento (Contas de 2005), no sentido de que a SP-Urbanismo priorize o estabelecimento de políticas e diretrizes que visem otimizar o uso e/ou destinação de seus imóveis caracterizados como propriedade para investimentos, de modo a contribuir para a melhoria na sua histórica situação financeira deficitária.

b.3) Imobilizado

Em 31.12.19, a SP-Urbanismo possuía os seguintes bens reconhecidos no Imobilizado:

Imobilizado **Em R$**

Contas	2019	2018
Bens Móveis em Operação	**1.871.586,23**	**1.975.278,78**
Instalações	0,00	15.970,00
Móveis e Utensílios	469.718,44	495.669,90

Máquinas e Equipamentos	301.500,00	301.500,00
Equipamentos de Informática	1.100.367,79	1.146.579,88
Aparelhos e Instrumentos Técnicos	0,00	15.559,00
Depreciação Acumulada - Bens Móveis em Operação	**(1.665.042,18)**	**(1.595.442,86)**
(Instalações)	0,00	(15.970,00)
(Móveis e Utensílios)	(428.162,06)	(389.834,63)
(Máquinas e Equipamentos)	(253.762,50)	(223.612,50)
(Equip. de Informática - Hardware)	(983.117,62)	(950.802,73)
(Aparelhos e Instrumentos Técnicos)	0,00	(15.223,00)
Bens Imóveis em Operação	**9.652.269,79**	**9.652.269,79**
Edificações - Custo Atribuído	7.599.404,04	7.599.404,04
Terrenos - Custo Atribuído	208.941,51	208.941,51
Benfeitoria em imóvel	1.746.769,80	1.746.769,80
Terrenos - Custo Fiscal	97.154,44	97.154,44
Depreciação Acumulada - Bens Imóveis em Operação	**(3.822.656,15)**	**(3.418.676,03)**
(Deprec. Acumulada - Custo Atribuído)	(3.483.059,27)	(3.166.417,55)
(Depreciação acumulada - Benfeitorias)	(339.596,88)	(252.258,48)
Imobilizado em andamento	**445.200,00**	0,00
Bens móveis	445.200,00	0,00
Total	**6.481.357,69**	**6.613.429,68**

Fonte: Balancete Contábil Anual fornecido pela SP-Urbanismo.

Os "Bens Imóveis em Operação", que somam aproximadamente 90%[9] do subgrupo consistem, basicamente, nos imóveis do Edifício Martinelli, utilizados para o desenvolvimento de suas atividades e os "Bens Móveis", basicamente, de móveis, equipamentos de informática e outras máquinas, incluindo os valores registrados em "Imobilizado em Andamento", referentes à compra de 70 microcomputadores que, em 31.12.19, estavam em trânsito para entrega.

A equipe de Auditoria identificou, ainda, que a SP-Urbanismo tem realizado periodicamente a apuração e o registro de despesas com depreciação, além de ter realizado baixas de bens inservíveis, e os teste de recuperabilidade sobre esses ativos, buscando verificar se estão registrados por valores que excedam seus valores de recuperação.

O teste revelou que o valor recuperável[10] é superior ao valor contábil, não gerando, portanto, a necessidade de ajustes, conforme dispõe o item 59[11] da NBC TG 01 (R4).

b.4) Intangível

[9] Valores líquidos após a Depreciação Acumulada
[10] Item 12 das Notas Explicativas
[11] Se, e somente se, o valor recuperável de um ativo for inferior ao seu valor contábil, o valor contábil do ativo deve ser reduzido ao seu valor recuperável. Essa redução representa uma perda por desvalorização do ativo.

Em 31.12.19 o Intangível apresentava a seguinte posição:

Intangível — Em R$

Contas	**2019**	**2018**
Sistemas de Informática – Softwares	818.548,50	1.298.732,80
Amortização Acumulada	(818.548,50)	(1.298.230,52)
Total	**0,00**	**502,28**

Fonte: Balancete Contábil Anual fornecido pela SP-Urbanismo.

Os valores apresentados são compostos, essencialmente, de licenças de *softwares* que, embora totalmente amortizadas, ainda permanecem ativas e/ou em uso. Já a variação apresentada decorre da identificação e da baixa de licenças de softwares inativas[12].

c) Passivo Circulante

O Passivo Circulante compreende as obrigações derivadas de eventos já ocorridos, cuja liquidação resulte em saída de recursos capazes de gerar benefícios econômicos até o término do exercício seguinte, obrigações de curto prazo, e representavam aproximadamente 32% das obrigações da SP-Urbanismo com terceiros no final do exercicio de 2019, a saber:

Passivo Circulante — Em R$

Itens do Passivo Circulante	**2019**	**2018**
Fornecedores	**1.481.513,34**	**3.133.435,47**
Fornecedores	1.036.313,34	2.884.234,67
Acordos a pagar	0,00	249.200,80
Fornecedores a Faturar	445.200,00	0,00
Obrigações fiscais	**2.148.300,31**	**574.224,92**
Tributos retidos de terceiros	198.424,47	157.507,01
Tributos sobre o faturamento	1.949.875,84	416.717,91
Obrigações trabalhistas	**3.978.388,31**	**4.044.361,31**
Salários, encargos e outras obrigações	1.455.346,10	1.399.350,40
Provisão para férias	2.353.795,54	2.523.214,24
Recesso de Diretoria	169.246,67	121.796,67

[12] Processo SEI 7810.2019.0000803-6

Acordos a pagar	**1.155.596,88**	**1.140.874,68**
Outras obrigações	**11.502.464,29**	**227.890,28**
Cauções de Terceiros	100.761,05	96.948,34
Créditos de Operações Urbanas	137.487,87	130.941,94
Receita Antecipada	11.264.215,37	0,00
Provisões - Contingências Judiciais	**50.190.932,66**	**9.038.006,61**
TOTAL	**70.457.195,79**	**18.158.793,27**

Fonte: Balancete Contábil Anual fornecido pela SP-Urbanismo.

O Passivo Circulante da SP-Urbanismo em 2019 era formado, basicamente, por 3 vertentes: a primeira decorre de suas despesas habituais de operação, tais como fornecedores, encargos tributários, trabalhistas; a segunda resulta da receita antecipada do levantamento de depósito judicial no âmbito de ação de expropriação de um de seus imóveis e, por último, a mais expressiva advem de seus passivos judiciais que possuem desembolso provável e programado para o curso do exercício seguinte.

Em relação às "Provisões", o saldo é composto dos valores registrados no âmbito de ações judiciais na esfera cível e trabalhista, com base em relatórios elaborados pela área jurídica da empresa, de acordo com a expectativa de solução dos litígios.

A variação no saldo em 2019 ocorreu, principalmente, em função do reconhecimento da probabilidade de perda, haja vista que no exercício foram prolatadas sentenças desfavoráveis a SP-Urbanismo que possuem expectativa de desembolso em 2020, conforme relatório da área jurídica da empresa. Dentre as ações, a equipe de Auditoria observou os reveses em 2ª instância em 2 processos[13], cuja soma do montante atualizado perfaz R$ 37.141.280,83.

As demais variações referem-se à atualização monetária de ações e à transferência para o curto prazo de ações já provisionadas.

d) Passivo Não Circulante

O Passivo Não Circulante compreende as obrigações da entidade cujos vencimentos ocorrem após o término do exercício seguinte, obrigações no longo prazo, que era composto por:

[13] Processo 0107892-96.2006.8.26.0053 – Consladel Construtora (R$ 11.555.126,76) e Processo 0011579 49.2001.8.26.0053 – CBPO Engenharia LTDA (R$ 25.586.154,07).

Passivo Não Circulante — Em R$

Contas	2019	2018
Acordos a pagar	**770.397,93**	**1.817.098,60**
PMSP - Acordo IPTU – PPI	770.397,93	1.817.098,60
Contingências Judiciais	**0,00**	**2.745.214,37**
Ações Cíveis e Civis Pública	0,00	2.602.211,43
Ações Trabalhistas	0,00	143.002,94
Provisão para Tributos diferidos	**95.571.835,77**	**83.830.669,49**
Provisão p/ IR e CSL diferidos - Custo Atribuído	1.470.597,61	1.578.255,73
IR e CSLL - Compensação com prejuízo fiscal - Custo Atribuído	(441.179,31)	(473.476,71)
Provisão p/ IR e CSL diferidos - Valor Justo	135.060.596,37	118.179.843,52
IR e CSLL - Compensação com prejuízo fiscal - Valor Justo	(40.518.178,90)	(35.453.953,05)
Outras Obrigações	**50.549.734,18**	**7.213,89**
Outras Obrigações	0,00	7.213,89
Devolução de AFAC não realizado	50.549.734,18	0,00
Total	**146.891.967,88**	**88.400.196,35**

Fonte: Balancete Contábil Anual fornecido pela SP-Urbanismo

Representando aproximadamente 68% das obrigações da empresa com terceiros, o Passivo Não Circulante era composto: pela tributação diferida das atualizações a valor justo das propriedades para investimento, que somente apresentarão efeitos financeiros quando das efetivas realizações dos ganhos sobre tais ativos e pelo passivo constituído para a devolução dos Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital - AFACs não integralizados ao Capital Social.

Integraram, também, os valores das parcelas de longo prazo devidos no âmbito do Programa de Parcelamento Incentivado (PPI) da Prefeitura de São Paulo, referentes à dívida de IPTU dos exercícios de 2005 a 2009.

Dentre as variações, tem-se como fator principal, a constituição de passivo no qual a SP-Urbanismo registra a obrigação de devolver à PMSP os recursos recebidos como AFACs não integralizados, que totalizam R$ 50.549.734,18.

Sobre tal fato, a equipe de Auditoria observou o que dispõe a Resolução CFC nº 1.159/09, item 69 do CTG 2000:

69. *Os adiantamentos para futuros aumentos de capital realizados, sem que haja a possibilidade de sua devolução, devem ser registrados no Patrimônio Líquido, após a conta de capital social.* ***Caso haja qualquer possibilidade de sua devolução,***

devem ser registrados no Passivo Não Circulante. *(grifos nossos).*

Assim, em havendo alguma possibilidade de devolução do Adiantamento para Futuro Aumento de Capital - AFAC, este deveria ser registrado no Passivo Não Circulante. Nesse sentido, embora a SP-Urbanismo nunca tivesse demonstrado a probabilidade, restou evidenciado que ela existia.

Dessa forma, ainda que realizado tardiamente, o registro do AFAC em conta de Passivo Não Circulante teve o condão de retificar um erro recorrente, que era a manutenção de tais valores em contas de patrimônio líquido.

A equpe de Auditoria apontou que, em que pese à realização da correção, não foram observados os preceitos estabelecidos nos itens 41 a 49 da NBC TG 23 (R2), que tratam dos requisitos para a retificação de erros, como, por exemplo, correção retrospectiva e reapresentação de demonstrativos anteriores impactados pelo fato.

e) Patrimônio Líquido

O Patrimônio Líquido compreende o valor residual dos ativos da entidade depois de deduzidos todos os seus passivos, conforme quadro seguinte:

Patrimônio Líquido — Em R$

Contas	2019	2018
Capital Social	245.663.027,00	245.663.027,00
Adiantamento p/ futuro aumento de capital	0,00	50.549.734,18
(Prejuízos Acumulados)	(18.202.234,25)	(16.786.688,54)
Ajustes da Avaliação Patrimonial	2.854.688,67	3.063.672,27
TOTAL	**230.315.481,42**	**282.489.744,91**

Fonte: Balancete Contábil Anual fornecido pela SP-Urbanismo.

O Capital Social é distribuído entre os sócios da SP-Urbanismo da seguinte forma:

Capital Social — Em R$

Sócios	Número de cotas	Porcentagem (%)	Valor subscrito	Valor integralizado
PMSP	244.511.509,00	99,53	244.511.509,00	244.511.509,00
SP-Obras	1.151.518,00	0,47	1.151.518,00	1.151.518,00

Fonte: Decreto Municipal nº 54.732/13.

Compõe o Patrimônio Líquido, ainda, a conta de Prejuízos

Acumulados, que registrou um aumento decorrente da apuração do resultado do exercício (R$ 1.624.529,31), e a movimentação líquida de R$ 208.983,59 pela depreciação e reversão de tributos provisionados no âmbito dos imóveis registrados pelo custo atribuído, seguindo o que predispõem os itens 25 e 26 da Resolução CFC n° 1.263/09.

Demonstração do Resultado do Exercício

A Demonstração do Resultado da SP-Urbanismo apresentou a seguinte composição em 31.12.19:

Demonstração do Resultado do Exercício — Em R$

	2019	2018	A/H%
Receita operacional bruta	**38.731.667,73**	**20.715.242,46**	**86,97**
Impostos e contribuições sobre os serviços	(3.582.679,28)	(1.916.159,91)	86,97
Abatimentos e cancelamentos	0,00	(39.623,72)	(100,00)
Receita operacional líquida	**35.148.988,45**	**18.759.458,83**	**87,37**
Custos dos serviços prestados	(23.693.137,73)	(19.889.104,06)	19,13
Resultado operacional bruto	**11.455.850,72**	**(1.129.645,23)**	**(1.114,11)**
Despesas gerais e administrativas	(15.344.564,65)	(14.532.634,51)	5,59
Provisões judiciais	(38.407.711,68)	891.434,60	(4.408,53)
Provisão para perda por redução ao valor recuperávelde contas a receber	464.346,63	52.192,19	789,69
Receitas de aluguéis	2.043.464,23	1.833.956,24	11,42
Outras receita e despesas operacionais	10.016,22	(31.531,41)	(131,77)
Resultado operacional antes das receitas e despesas financeiras	**(39.778.598,53)**	**(12.916.228,12)**	**207,97**
Receitas financeiras	494.899,26	762.875,32	(35,13)
Despesas financeiras	(325.318,18)	(284.437,52)	14,37
Resultado Operacional Líquido	**(39.609.017,45)**	**(12.437.790,32)**	**218,46**
Outras Receitas e Despesas	49.633.540,05	71.446.241,22	(30,53)
Resultado da Equivalência Patrimonial	92.114,37	(19.440,46)	(573,83)
Resultado antes dos tributos	10.116.636,97	58.989.010,44	(82,85)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(11.741.166,28)	(15.993.138,16)	(26,59)
Resultado líquido do período	**(1.624.529,31)**	**42.995.872,28**	**(103,78)**

Fonte: D.O.C. de 01.05.20 p. 67.

No que se refere à estrutura não foram identificadas distorções em

relação às disposições constantes da NBC TG – 26 (R5). Os resultados e as conclusões alcançados nos exames e testes aplicados às receitas e às despesas estão consignados no processo e-TCM nº 6.105/2020, apensado ao presente.

No que tange às principais variações, a equipe de Auditoria observou que, apesar de um incremento substancial nas Receitas Operacionais, o reconhecimento de passivos de provisões judiciais, somado a um crescimento menor dos valores de avaliação das propriedades para investimento, registradas em "Outras Receitas e Despesas", foram os principais responsáveis pela oscilação do resultado em relação ao exercício anterior.

Em vista disso, considerando-se um resultado positivo de R$ 42.995.872,28 em 2018, em 2019 o resultado oscilou cerca de 103,78% a menor, apresentando um valor negativo de R$ 1.624.529,31.

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

A Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido da SP-Urbanismo apresentou a seguinte composição em 31.12.19:

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido Em R$

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

Fonte: D.O.C. de 01.05.20 - p. 67.

No que se refere à estrutura, não foram identificadas distorções em relação às disposições constantes da NBC TG – 26 (R5).

Demonstração de Fluxo de Caixa

A Demonstração de Fluxo de Caixa (DFC) tem o objetivo de fornecer uma base para avaliar a capacidade de a entidade gerar caixa e equivalentes de caixa, bem como as necessidades de utilização desses fluxos de caixa. A composição em 31.12.19 era a seguinte:

Demonstração do Fluxo de Caixa Em R$

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

Fonte: D.O.C. de 01.05.20 - p. 67/68.

Quanto à estrutura do demonstrativo, a SP-Urbanismo utilizou o método indireto e não foram identificadas distorções em relação aos preceitos determinados pela NBC TG 03 (R3). Porém, a equipe de Auditoria salientou que a SP-Urbanismo permanece classificando as aplicações financeiras do Mobiliário Urbano como variação no "Fluxo das Atividades Operacionais", não dando o tratamento adequado de caixa e equivalentes de caixa.

Nos termos do artigo 13[14] do Decreto nº 51.415/10, alterado pelo Decreto nº 58.848/19, o recurso atende aos preceitos instituídos pela conceituação de ativo na NBC TG Estrutura Conceitual (item 4.4-a), a saber: "Ativo é um **recurso controlado** pela entidade como resultado **de eventos passados** e do qual se espera que fluam **futuros benefícios** econômicos para a entidade" (grifos nossos).

Ademais, a empresa não registra um passivo correspondente ao ativo, que é o tratamento adequado para o registro de ativos de terceiros sob custódia da entidade.

Ainda que o ativo em questão se sujeite a condições de uso, ele deve ter no demonstrativo o mesmo tratamento contábil das aplicações financeiras da empresa, tendo registradas suas particularidades em nota explicativa adequada. Esse assunto é objeto de Determinação do Acórdão[15] inerente ao RAF de 2016, ainda pendente de atendimento (subitem **6.6 - 5.1.2.1**).

Notas Explicativas

De forma global e concernente às informações mais relevantes e materiais, não foram identificadas distorções, apresentando as notas explicativas da SP-Urbanismo razoável e suficiente nível de compreensibilidade.

Índices Econômico-financeiros

---

[14] Art. 13. Os recursos da conta vinculada ao mobiliário urbano ficam mantidos na SP-Urbanismo, **podendo por esta ser utilizados para a proposição de normas e diretrizes, bem como para implementação de programas e projetos de reordenamento da paisagem urbana e suporte e desenvolvimento das ações governamentais** voltadas ao planejamento urbano e à promoção do desenvolvimento urbano do Município de São Paulo. (grifos nossos).

[15] TC n° 2.646/2017

Foram identificados os seguintes indicadores:

Índices econômico-financeiros

ÍNDICES	FÓRMULA	2019	2018
ESTRUTURA DE CAPITAIS			
Participação de Capitais de Terceiros	Passivo Circulante + Passivo Não Circulante / Patrimônio Líquido	0,94	0,38
Imobilização do Patrimônio Líquido	Investimentos + Imobilizado + Intangível / Patrimônio Líquido	1,82	1,31
Endividamento a Curto Prazo	Passivo Circulante / Passivo Circulante + Passivo Não Circulante	0,32	0,17
LIQUIDEZ			
Liquidez Imediata	Disponível / Passivo Circulante	0,29	0,64
Liquidez Corrente	Ativo Circulante / Passivo Circulante	0,35	0,86
Liquidez Geral	Ativo Circulante + Ativo Não Circulante (RLP) / Passivo Circulante + Passivo Não Circulante	0,13	0,17
Solvência Geral	Ativo / Passivo Circulante + Passivo Não Circulante	2,06	3,65
CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO (Em R$)			
Ativo Circulante - Passivo Circulante		(45.790.390,62)	(2.629.634,04)

Fonte: Balanço Patrimonial e D.R.E. publicadas no D.O.C. de 01.05.20.

Os Indicadores de Estrutura e de Endividamento apresentados revelam o grau de dependência de recursos externos, como se dá a aplicação dos recursos próprios, e como estão distribuídos os compromissos por uma perspectiva de exigibilidade.

No âmbito da SP-Urbanismo, tais índices revelaram que de 2018 para 2019 ocorreram alterações substanciais para pior nas estruturas financeira e patrimonial.

O endividamento com terceiros, que no exercício anterior representava aproximadamente 38% do capital próprio, passou em 2019 para 94%. Os principais fatores que justificam essa alteração são: o provisionamento de passivo para devolução dos AFACs não integralizados à PMSP e a constituição de novas provisões judiciais que possuem provável realização em 2020.

Este último fato também é o principal responsável pela

diminuição acentuada dos índices de liquidez da empresa, os quais possibilitam avaliar qual é a sua capacidade de pagamento.

Nesse sentido, ao final de 2019, para cada R$ 1,00 em dívidas de curto prazo, a SP-Urbanismo dispunha de R$ 0,29, considerando apenas o seu disponível em caixa e R$ 0,35, se considerados também os seus recebíveis.

Os indicadores apontam para uma situação financeira crítica da SP-Urbanismo em 2020, caso haja a efetivação das provisões judiciais, demonstrando a possibilidade da ocorrência de colapso financeiro.

Com o advento da Lei Municipal n° 17.253/19 (LOA 2020), a SP-Urbanismo passou a ser enquadrada como estatal dependente, figurando no Orçamento Fiscal da Administração Indireta. Desta forma, caso se confirme a realização das provisões judiciais previstas, a PMSP deve transferir os recursos necessários para cobertura das obrigações da empresa.

Contudo, a equipe de Auditoria ressaltou que, ainda que esteja na condição de estatal dependente, a SP-Urbanismo deve perseguir uma gestão mais eficiente, de modo a depender o mínimo possível dos recursos da PMSP.

Em 31.12.2019 a SP-Urbanismo totalizava R$ 45,8 milhões descobertos no curto prazo.

Receitas e Despesas

No e-TCM nº 006105/20, apensado ao presente, a Auditoria analisou os principais controles relacionados à obtenção de receitas e à realização das despesas, bem como os critérios de reconhecimento das receitas e apropriação de despesas.

a) Receita

No exercício de 2019, a SP-Urbanismo reconheceu como receitas o valor de R$ 93.145.968,43, assim composto:

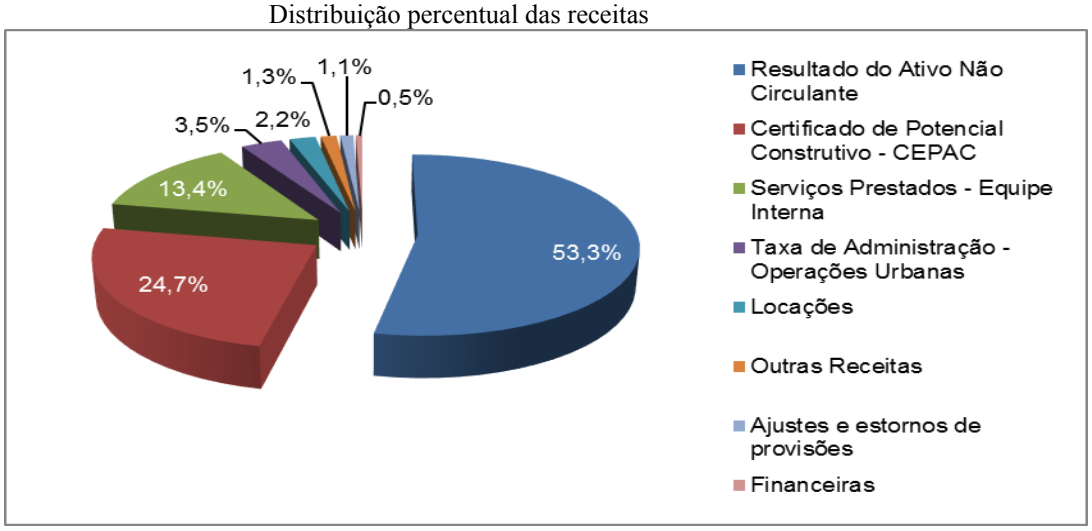
Receitas Em R$

Receitas	Valor
Resultado do Ativo Não Circulante	49.633.540,05
Certificado de Potencial Construtivo (CEPAC)	23.060.872,21
Serviços Prestados - Equipe Interna	12.447.294,30
Taxa de Administração - Operações Urbanas	3.223.501,22
Locações	2.043.464,23
Outras Receitas	1.228.557,75
Ajustes e estornos de provisões	1.013.839,41
Financeiras	494.899,26
TOTAL	**93.145.968,43**

Fonte: Balancete Contábil e Razão Consolidado 2019.

Graficamente, as receitas apresentaram a seguinte distribuição:

Distribuição percentual das receitas



Fonte: Balancete Contábil e Razão Consolidado 2019.

a.1) Resultado do Ativo não Circulante

O Resultado do Ativo Não Circulante, R$ 49.633.540,05, advém das transações no âmbito das propriedades para investimentos, quais sejam:

Resultado do Ativo Não Circulante — Em R$

Operação	**Valor**
Receita com Valorização das Propriedades para Investimento	49.649.273,09
Perda com bens móveis	(252,00)
Perda em investimentos	(15.481,04)
Total	**49.633.540,05**

Fonte: Razão Contábil 2019

A receita mais expressiva desse grupo decorre da aplicação da política de mensuração das propriedades para investimentos, consignada na NBC TG 28 (R4), a qual propõe a atualização dos valores dos ativos por métodos específicos (custo ou valor justo), visando refletir de forma fidedigna o potencial do ativo.

A SP-Urbanismo utiliza o método do valor justo e contou com a contratação da empresa Inspect Ambiental LTDA para avaliação dos imóveis, emitindo laudos técnicos para cada um dos constantes no rol das propriedades para investimentos.

A equipe de Auditoria salientou que a receita ora explanada, embora vultosa, não ocasiona nenhum impacto financeiro imediato na empresa, o qual correrá, tão somente, quando da alienação desses bens.

Já as perdas que compõem o resultado do Ativo Não Circulante decorrem da baixa de bens inservíveis e de participações em empresas que foram reestruturadas ou deixaram de existir.

a.2) Certificados de Potencial Construtivo - CEPACs

Correspondem aos valores arrecadados com a venda de CEPACs, nos termos do Decreto n° 56.635/15, e multas por desvinculações dos Certificados previstas na Lei n° 15.519/11.

A maior parte dos recursos arrecadados no âmbito dos CEPACs decorre da remuneração sobre a arrecadação com a venda dos certificados no 1º Leilão, da 5ª Distribuição da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, no montante de R$ 16.368.930,00, o que corresponde a 1% da operação.

Além disso, foram arrecadados R$ 6.691.942,21 decorrentes das multas que são aplicadas sobre desvinculações dos certificados, conforme regulamentado pelo artigo 37[16] do Decreto nº 53.094/12.

a.3) Serviços Prestados - Equipe interna

Com saldo de R$ 12.447.294,30, representou 13,4% do reconhecimento de receitas ocorrido no exercício de 2019.

Essa receita decorre de 5 (cinco) contratos firmados exclusivamente com a então Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), atual Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU), e com o Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB), no valor de R$ 12.447.294,30, (13,4% das receitas), apresentados a seguir:

Contratos de Prestação de Serviços

Contrato	Objeto
02/2018/SMUL	Prestação de serviços de Consultoria e Assessoria técnica especializada para suporte no desenvolvimento dasações da SMUL
07/2018/SMUL	Prestação de serviços de assessoria técnica especializada para a elaboração de estudos, anteprojeto e projetobásico de requalificação urbana para a área de calçadões do centro velho de São Paulo, financiada a partir derecursos públicos do FUNDURB.
08/2018/SMUL	Contratação de empresa para Desenvolvimento de Projeto de Intervenção Urbana em tecido urbano transformável na região da Vila Olímpia, projeto inserido no Plano de Aplicação Anual de 2018 da SMUL,referente à utilização dos recursos do FUNDURB.
02/2019/SMDU	Prestação de serviços de Consultoria e Assessoria técnica especializada para suporte no desenvolvimento dasações da SMDU

[16] Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs poderão ser desvinculados de determinado imóvel, mesmo após convertidos e cancelados, mediante o pagamento em dinheiro à SP-Urbanismo de multa por CEPAC desvinculado equivalente a 10% (dez por cento) do valor do CEPAC no último leilão, atualizado pelo IPC/FIPE. § 1º A desvinculação de CEPACs somente se dará com prévia informação de SEHAB de que o interessado não se utilizou dos benefícios previstos na respectiva Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs. § 2º Em nenhuma hipótese será permitida a desvinculação de CEPACs após a expedição do Auto de Conclusão que tenha utilizado os benefícios previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima. § 3º A SP-Urbanismo deverá dar ampla publicidade à decisão que autorizou a desvinculação, com publicação no Diário Oficial da Cidade e em sua página na Internet. § 4º O estoque em metros quadrados liberados pela desvinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs retornará ao saldo de estoque da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, no mesmo setor e uso, após 90 (noventa) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação, quando poderá ser utilizado em outro projeto. § 5º Os CEPACs desvinculados só poderão ser novamente utilizados após 180 (cento e oitenta) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação. § 6º A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano disciplinará por portaria, mediante proposta da SP-Urbanismo, os procedimentos de desvinculação previstos neste artigo.

16/2019/SMDU	Contratação de empresa para Desenvolvimento de Projeto de Intervenção, conforme Plano de Aplicação Anual2019/202 e na revisão do plano aprovado em 09/01/2019, nos termos do art. 339 da Lei Municipal nº 16.050/2014.

Fonte: Notas Explicativas das Demonstrações Contábeis 2019.

As receitas dos contratos acima tiveram o seguinte fluxo de reconhecimento:

Fluxo de reconhecimento da Receita de Prestação de Serviços Em R$

MÊS	02/2018/SMUL	07/2018/SMUL	08/2018/SMUL	02/2019/SMDU	16/2019/SMDU
Janeiro	1.013.530,91	-	-	-	-
Fevereiro	947581,03	-	387.159,73	-	-
Março	860.828,14	-	-	-	-
Abril	14.938,83	569.181,68	-	-	-
Maio	484.995,73	-	-	-	-
Junho	-	-	-	885.996,39	-
Julho	-	-	-	1.552.708,38	-
Agosto	-	-	-	747.695,46	-
Setembro	-	-	-	665.362,51	-
Outubro	-	-	-	245.087,47	-
Novembro	-	-	-	1.548.749,61	-
Dezembro	-	-	-	91.484,76	2.431.993,67
Subtotal	3.321.874,64	569.181,68	387.159,73	5.737.084,58	2.431.993,67
Total	**12.447.294,30**				

Fonte: Razão Contábil 2019

No que se refere aos lançamentos das receitas, não foram identificadas distorções no âmbito do reconhecimento e do respectivo registro contábil.

a.4) Taxa de Administração - Operações Urbanas

Essa receita corresponde a valores reconhecidos por serviços de gerenciamento realizados pela SP-Urbanismo, relativos às Operações Urbanas, nos termos do artigo 1º[17] do Decreto nº 56.635/15:

[17] Art. 1º - As empresas São Paulo Urbanismo - SP-Urbanismo e São Paulo Obras - SP-Obras receberão, cada uma, a título de remuneração pelos serviços prestados no âmbito do Programa de Intervenções das Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima e Água Espraiada, relativos à estruturação, gerenciamento e administração de projetos e obras, 3% (três por cento) sobre os valores das obras, projetos, desapropriações, serviços de apoio técnico e

Tais receitas totalizaram R$ 3.223.501,22, representando, aproximadamente, 3,5% das receitas no período, a saber:

Receitas de Taxas de Administração — Em R$

Contrato	Valor
Operação Urbana Água Espraiada	2.595.348,09
Operação Urbana Faria Lima	463.749,46
Operação Urbana Centro	164.403,67
Total	**3.223.501,22**

Fonte: Razão Contábil 2019

O reconhecimento das receitas decorrentes da Taxa de Administração das Operações Urbanas ocorre em período distinto daquele a que pertence. Os registros contábeis são realizados com base nas notas fiscais que, normalmente, são emitidas em torno de 2 (dois) meses após o período de competência.

O lapso nos registros contábeis apontado representa uma fragilidade na informação contábil que vai de encontro ao que determinam o item OB17 da Resolução CFC nº 1.374/11[18], e o artigo 177 da Lei Federal nº 6.404/76[19].

a.5) Receitas de Locações

As Receitas de Locações, no valor de R$2.043.464,23, representaram aproximadamente 2,2% do total de receitas auferidas, constituídas por contratos mantidos com Secretarias e Empresas Estatais Municipais, além da exploração esporádica do Terraço do Edifício Martinelli, conforme se observa a seguir:

Receitas com Locações — Em R$

Origem	Valor
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano	1.202.288,52
Secretaria Municipal das Subprefeituras	250.896,50

administrativo e demais despesas, bem como 1% (um por cento) sobre os valores arrecadados com a venda de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs.

[18] O regime de competência retrata com propriedade os efeitos de transações e outros eventos e circunstâncias sobre os recursos econômicos e reivindicações da entidade que reporta a informação nos períodos em que ditos efeitos são produzidos, ainda que os recebimentos e pagamentos em caixa derivados ocorram em períodos distintos. Isso é importante em função de a informação sobre os recursos econômicos e reivindicações da entidade que reporta a informação, e sobre as mudanças nesses recursos econômicos e reivindicações ao longo de um período, fornecer melhor base de avaliação da performance passada e futura da entidade do que a informação puramente baseada em recebimentos e pagamentos em caixa ao longo desse mesmo período.

[19] Art. 177. A escrituração da companhia será mantida em registros permanentes, com obediência aos preceitos da legislação comercial e desta Lei e aos princípios de contabilidade geralmente aceitos, devendo observar métodos ou critérios contábeis uniformes no tempo e registrar as mutações patrimoniais segundo o regime de competência.

Companhia de Engenharia de Tráfego (CET)	237.304,89
Secretaria Municipal de Habitação	230.687,25
Terraço - Edifício Martinelli	122.287,07
Total	**2.043.464,23**

Fonte: Balancete Contábil Anual 2019.

a.6) Outras Receitas

As Outras Receitas são compostas por rubricas variadas que não possuem relação direta com o objeto social da empresa, e representaram 1,3% das receitas do exercicio, no valor de R$ 1.228.557,75, como demonstrado a seguir:

Outras Receitas — Em R$

Origem	**Valor**
Indenizações judiciais/legais	786.301,44
Recuperação de despesa de exercício anterior	278.214,97
Resultado Positivo com Equivalência Patrimonial	92.114,37
Dividendos	69.091,33
Outras Receitas	1.962,40
Multas Contratuais	740,45
Atestado de desempenho	132,79
Total	**1.228.557,75**

Fonte: Balancete Contábil Anual 2019

Dentre os valores apresentados, nota-se como mais representativo aquele a título de Indenização Judicial, referente ao levantamento de depósito judicial por sentença no âmbito de ação de expropriação[20] em quel a SP-Urbanismo é a detentora da propriedade expropriada.

Ocorreu, também, a recuperação de valores devidos em exercícios anteriores, notadamente pela baixa de uma obrigação prescrita no valor de R$ 249.200,79, haja vista a inscrição do credor no Cadastro Informativo Municipal (CADIN), e o resultado positivo com a Equivalência Patrimonial, R$92.114,37, pela variação do patrimônio líquido da SP-Obras, na qual a SP-Urbanismo possui participação. Além disso, houve o recebimento de dividendos e juros sobre o capital próprio, referentes a outras empresas nas quais a SP-Urbanismo também possui participação.

[20] SEI 7810.2019/0000285-2 – Processo 0417495-38.1997.8.26.0053 (antigo 583.53.1997.417495-0) em trâmite da 11ª Vara da Fazenda Pública de SP

a.7) Ajustes e Estornos de Provisões

O saldo da conta de R$ 1.013.839,41, que representa aproximadamente 1% das receitas do exercício, foi composto, essencialmente, por reversões de provisões judiciais que tiveram correção nos seus valores ou que passaram a ter prazo incerto para pagamento.

Ademais, compõem o saldo as baixas de provisões para perdas, que corrigiam créditos com pouca probabilidade de recebimento, os quais, ou foram recebidos ou passaram a ter tratamento de ativo contingente, não figurando mais no balanço patrimonial.

a.8) Receitas Financeiras

As receitas financeiras totalizaram R$ 494.899,26 e representaram aproximadamente 0,5% do total de receitas do exercício, constituídas, principalmente, pelo resultado de aplicações financeiras em títulos de liquidez imediata, conforme segue:

Receitas Financeiras — Em R$

Origem das Receitas	**Valor**
Rendimentos Aplicações Financeiras do Mobiliário Urbano	232.712,33
Rendimentos de Aplicações Financeiras	194.017,41
Atualizações Monetárias Ativas	68.167,22
Variações Cambiais Ativas	2,30
Total	**494.899,26**

DESPESAS

A SP-Urbanismo apropriou como Despesa do exercício de 2019 o montante de R$ 94.770.497,74, composto da seguinte forma:

Despesas — Em R$

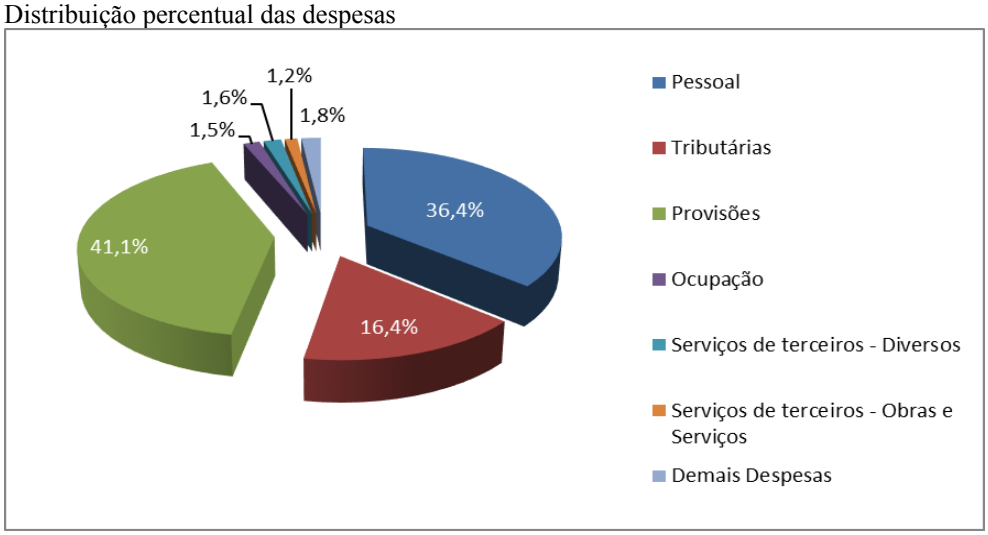
Despesas	**Valor**
Provisões	38.957.204,46
Pessoal	34.472.171,68
Tributárias	15.514.518,58
Ocupação	1.447.195,83
Serviços de terceiros – Diversos	1.556.101,75
Serviços de terceiros - Obras e Serviços	1.104.510,97

Demais Despesas	1.718.794,47
TOTAL	**94.770.497,74**

Fonte: Balancete Contábil Anual 2019

Graficamente, as principais despesas apresentaram a seguinte distribuição:

Distribuição percentual das despesas



Fonte: Balancete Contábil Anual 2019.

b.1) Provisões

Composto essencialmente pelo reconhecimento de ações, nas quais foram proferidas sentenças judiciais desfavoráveis à SP-Urbanismo, e da atualização monetária das ações nas quais a empresa é ré, assim resumidas:

Despesas com Provisões Em R$

Origem das Despesas	**Valor**
Provisões cíveis	38.066.390,33
Provisões trabalhistas	890.814,13
TOTAL	**38.957.204,46**

Fonte: Balancete Contábil Anual 2019.

Os registros das Provisões Cíveis e Trabalhistas são feitos com base em relatórios fornecidos pela área jurídica da empresa, classificando tais ações de acordo com a probabilidade de realização.

b.2) Despesas de Pessoal

As Despesas com Pessoal representaram, aproximadamente, 36% do total das despesas apropriadas pela empresa, R$ 34.472.171,68, que é composto pelas despesas com pessoal próprio e pelas despesas com pessoal cedido por terceiros, cujo ressarcimento às unidades de origem é realizado nos termos do Decreto nº 55.832/2015 e alterações.

Despesas com pessoal — Em R$

Descrição	Valor	Composição %
Salários	13.592.421,36	39,43
INSS	5.227.374,16	15,16
FGTS 40%	2.153.653,40	6,25
Assist. Médica e Odontológica	1.744.634,88	5,06
FGTS	1.412.260,81	4,10
13º Salário	1.306.547,81	3,79
Férias	1.216.177,65	3,53
Salários Diretoria	1.058.483,34	3,07
Servidores Cedidos pela PMSP	923.294,47	2,68
Auxílio Refeição	889.835,54	2,58
Auxílio Alimentação	858.854,65	2,49
Conselheiros	740.300,00	2,15
Aviso Prévio	536.790,54	1,56
Indenizações, abonos e outros adicionais	387.826,30	1,13
Adicional 1/3 sobre Férias	386.044,40	1,12
Grat. Diretoria (Recesso e Bonificação)	296.416,69	0,86
Outros	1.741.255,68	5,05
Total	**34.472.171,68**	**100,00**

Fonte: Balancete Contábil Anual 2019

A empresa conta com 185 colaboradores, considerando conselheiros, diretores, superintendentes e gerentes, conforme se observa a seguir:

Composição de pessoal

Cargo	Quantidade
Analistas	66

Assistentes e Auxiliares	50
Assessores	32
Conselheiros	13
Gerentes	11
Diretores	5
Funcionários Cedidos	4
Superintendentes	3
Chefe de Gabinete	1
Total	**185**

Fonte: Portal Dados Abertos. Folha de pagamento de dezembro de 2019.

Nas despesas com a Remuneração da Diretoria estão contemplados os salários dos 5 diretores, bonificação (2,5 salários ao ano para cada diretor) e provisão com a conversão de férias em pecúnia. Tal modelo de remuneração segue orientação do Ofício SUTEM 401/2013.

As outras despesas elencadas no quadro acima ancoram-se na legislação trabalhista, bem como em Acordo Coletivo de Trabalho.

b.3) Despesas Tributárias

As Despesas Tributárias totalizaram R$ 15.514.518,58, representando, aproximadamente, 16,4% do total das despesas, na forma seguinte:

Despesas Tributárias — Em R$

Tributo	**Valor**
Impostos s/ realização - Provisão p/ IRPJ e CSLL	11.741.166,28
COFINS	2.943.606,76
PIS/PASEP	639.072,52
Impostos e Taxas Diversos	190.673,02
Total	**15.514.518,58**

Fonte: Balancete Contábil Anual 2019 e D.R.E. 2019.

b.4) Despesas de ocupação

Constituídas pelos gastos com condomínio, depreciações e amortizações somaram R$ 1.447.195,83, representando 1,5% do total das despesas.

Despesas de Ocupação — Em R$

Origem da Despesa	**Valor**

Condomínios	869.673,56
Depreciações e Amortizações	577.522,27
TOTAL	**1.447.195,83**

Fonte: Balancete Contábil Anual 2019.

A Despesa com Condomínio refere-se à cota condominial e ao fundo de reserva do Prédio Martinelli, que atingiram o montante de R$ 869.673,56 e em "Depreciações e Amortizações" às despesas com a perda de valor dos imóveis próprios, instalações, móveis, benfeitorias em imóveis de terceiros, decorrentes de seu uso, do desgaste natural ou de sua obsolescência.

b.5) Serviços de Terceiros - Diversos

As despesas com Serviços de Terceiros são oriundas de contratações para prestação de serviços de vigilância, manutenção, limpeza, entre outras e totalizaram R$ 1.556.101,75, ou seja, 1,6% do total das despesas, conforme evidenciado no quadro a seguir:

Serviços de Terceiros - Diversos — Em R$

Origem das Despesas	**Valor**
Vigilância	884.815,65
Manutenção de hardwares e softwares	311.687,90
Guarda de arquivos, manutenção e limpeza	255.176,94
Locações diversas	62.629,71
Outros serviços de terceiros	27.400,00
Auditoria externa	14.391,55
TOTAL	**1.556.101,75**

Fonte: Balancete Contábil Anual 2019.

Quanto à apropriação das despesas deste grupo, Serviços de Terceiros - Diversos, a equipe de Auditoria identificou lapsos temporais entre o período de competência e o registro da despesa, que configuram infringência ao item OB17 da NBC TG Estrutura Conceitual (Resolução CFC nº 1.374/11) e ao art. 177 da Lei Federal n° 6.404/76.

Tal comportamento compromete a tempestividade da informação contábil e, nesse sentido, a SP-Urbanismo deve buscar mecanismos visando mitigar esses lapsos, realizando os registros dentro do mês da prestação dos serviços.

b.6) Serviços de Terceiros - Obras e serviços

Esse grupo de despesa totalizou R$ 1.104.510,97 ao final do exercício, dos quais R$ 934.483,47 são referentes a despesas com serviços de limpeza e manutenção, preventiva e corretiva do mobiliário urbano (Programa Centro Aberto), prestados pela empresa LR Eventos e Produções Cinematográficas Ltda.

Assim como descrito no subitem anterior, foram identificados lapsos temporais entre o período de competência e o registro da despesa.

b.7) Demais Despesas

As "Demais Despesas" compreendem outros gastos da empresa atinentes a sua operação, tais como "Despesas Gerais", "Despesas Financeiras" e "Outras Despesas", que alcançaram R$ 1.718.794,47, 1,8% do total das despesas, assim assumidas:

Demais despesas — Em R$

Origem das Despesas	**Valor**
Despesas gerais	267.049,13
Financeiras	325.318,18
Outras despesas	1.126.427,16
Total	**1.718.794,47**

Fonte: Balancete Contábil Anual 2019

Nas "Despesas Gerais" estão as despesas com energia elétrica, impressos e materiais de escritório, telefone, despesas de cartórios, entre outras.

As "Outras Despesas" contemplam essencialmente três situações: a baixa de créditos que possuem possibilidade remota de recebimento, o pagamento de tributos não recolhidos em períodos anteriores e a redução de créditos tributários que seriam utilizados para compensações futuras.

Em relação às duas últimas situações, foi apurado que o ajuste de valores e o recolhimento de tributos de competência de 2017 e 2018 ocorreram em função de erros nos dados enviados à Receita Federal do Brasil por meio do Sistema Público de

Escrituração Digital (SPED).

A equipe de Auditoria, visando identificar a causa de tais despesas, buscou esclarecimentos junto à Empresa, que informou se tratar de erro da plataforma da Receita Federal, não apresentando, contudo, evidências documentais detalhadas e suficientes que pudessem comprovar o alegado.

Nesse sentido, a equipe apurou que ocorreu falha de controle por parte da SP-Urbanismo, ao não adotar as cautelas pertinentes à conferência dos dados transportados do seu sistema contábil originário (RADAR) para a plataforma da Receita Federal, antes do envio correspondente.

Em função de tal falha, a empresa apurou tributos a pagar (principal) no valor de R$ 547.930,48, sendo recolhidos R$ 444.062,06 em outubro de 2019, considerando que ela detinha o valor de R$ 103.868,42 em créditos tributários.

Ademais, a identificação intempestiva do erro e a sua correção espontânea imputou à empresa multas e encargos de mora no valor de R$ 135.921,30, representando 41,7%, das despesas financeiras do exercício.

A equipe de Auditoria salientou que, até aquele momento de seu trabalho, inexistia qualquer procedimento de contestação das multas e encargos junto à Receita Federal, tampouco qualquer apuração no âmbito de controle interno buscasse evidenciar a causa detalhada do fato, bem como a proposição de revisão de rotinas que impeçam novas ocorrências desse gênero.

Por fim, ainda perfazem o montante das Despesas financeiras os valores decorrentes da atualização monetária do acordo de Programa de Parcelamento Incentivado, a que aderiu a SP-Urbanismo para o pagamento de débitos junto à PMSP, além de valores decorrentes de atualização monetária de cauções sob sua posse.

b.8) Despesas Reembolsáveis

Além das despesas discriminadas anteriormente, a SP-Urbanismo mantém contas patrimoniais[21]que realizam o controle de despesas operacionalizadas por ela, mas que não são obrigações próprias. Nesse rol de despesas, encontram-se dispêndios relacionados à

[21] 1.1.2.07 – Programas e projetos de terceiros e 1.1.2.03.07 - Despesas de terceiros reembolsáveis

utilização de recursos do mobiliário urbano, a despesas com contratos das Operações Urbanas e a faturas de condomínio e do telefone do Edifício Martinelli, em que a empresa as divide com diversos órgãos da PMSP.

Estas despesas se sujeitam a um repasse financeiro prévio ou reembolso futuro por parte dos reais devedores.

Nesse sentido, um fluxo financeiro nas contas da SP-Urbanismo sem o devido reflexo em contas de resultado, pode expor a empresa a sanções de ordem tributária, haja vista que o conceito tributário de receita para fins de tributação sobre receita ou faturamento é genérico e abrangente, como se observa no inciso I do artigo 26[22] da Instrução Normativa nº 1.911/19 da RFB.

O tema em questão já foi objeto de apontamentos em exercícios anteriores e também foi recentemente abordado internamente neste Tribunal por um grupo de trabalho específico[23], que tratou questão similar no âmbito da SP-Obras.

Dessa forma, a equipe de Auditoria recomenda que a SP-Urbanismo, nas despesas que apenas administra/operacionaliza, estabeleça rotina de pagamentos que não envolvam a utilização de seus recursos financeiros, de forma que tais obrigações sejam pagas diretamente aos reais credores.

Contudo, em não sendo possível a adoção de tal rotina, os ingressos e dispêndios decorrentes das operações de reembolso e pagamento de obrigações de terceiros devem ter os respectivos registros em contas de resultado que reflitam o fato contábil.

Comparação das Receitas e Despesas nos exercícios de 2019 e 2018

A equipe de Auditoria apresentou o seguinte confronto das contas de resultado de 2019 com as do exercício de 2018:

---

[22] Art. 26. A base de cálculo da Contribuição para o PIS/Pasep e da Cofins é:
I - a totalidade das receitas, **independentemente de sua denominação ou classificação contábil**, para as pessoas jurídicas de que trata o art. 150 (Lei nº 10.637, de 2002, art. 1º, caput e § 2º, com redação dada pela Lei nº 12.973, de 13 de maio de 2014, art. 54; e Lei nº 10.833, de 2003,art. 1º, caput e § 2º, com redação dada pela Lei nº 12.973, de 2014, art. 55); (grifos nossos).

[23] TC – 018734/2019.

Comparação das Receitas e Despesas nos Exercícios de 2019 e 2018

RECEITAS	**2019**	**2018**	**Δ%**
Serviços Prestados - Equipe Interna	12.447.294,30	13.433.649,19	(7,34)
Taxa de Administração - Operações Urbanas	3.223.501,22	6.906.299,79	(53,33)
Certificado de Potencial Construtivo - CEPAC	23.060.872,21	335.669,76	6.770,11
Resultado do Ativo Não Circulante	49.633.540,05	71.446.241,22	(30,53)
Financeiras	494.899,26	762.875,32	(35,13)
Locações	2.043.464,23	1.833.956,24	11,42
Ajustes e estornos de provisões	1.013.839,41	3.723.401,79	(72,77)
Outras Receitas	1.228.557,75	77.127,72	1.492,89
TOTAL	93.145.968,43	98.519.221,03	(5,45)
DESPESAS	**2019**	**2018**	**Δ%**
Pessoal	34.472.171,68	29.770.085,30	15,79
Tributárias	15.514.518,58	18.133.684,19	(14,44)
Provisões	38.957.204,46	2.779.775,00	1.301,45
Ocupação	1.447.195,83	1.595.267,74	(9,28)
Serviços de terceiros – Diversos	1.556.101,75	1.592.830,25	(2,31)
Serviços de terceiros - Obras e Serviços	1.104.510,97	909.151,56	21,49
Despesas gerais	267.049,13	365.491,26	(26,93)
Financeiras	325.318,18	248.963,86	30,67
Outras despesas	1.126.427,16	108.659,13	936,66
Resultado Negativo da Eq. Patrimonial	-	19.440,46	(100,00)
TOTAL	94.770.497,74	55.523.348,75	70,69

Fonte: Balancete Contábil Anual 2018 e 2019

Em relação às variações nas Receitas entre os anos de 2018 e 2019, destacam-se:

- Redução de 53,33% nas taxas de administração das Operações Urbanas, em função de uma diminuição de aproximadamente 44%[24] na execução de recursos pelas Operações Urbanas em 2019.
- Incremento de 6.770% nas receitas com CEPAC, em função, principalmente, da arrecadação da taxa de administração da venda de certificados no 1º Leilão da 5ª Distribuição da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.
- Redução de 30,5% nas receitas decorrentes do Resultado no Ativo Não Circulante, em

[24] Valores pagos das dotações executadas pelas Operações Urbanas 2018 e 2019 – Ábaco (consulta em 06.07.20).

função de uma menor variação no valor justo dos ativos inseridos no rol das propriedades para investimentos da SP-Urbanismo em relação a 2018.

- Aumento de 1.493% nas "Outras Receitas" justificado, basicamente, pela ocorrência de dois fatos: o levantamento de depósito decorrente de indenização judicial, e a baixa de obrigação prescrita pela não regularização do credor.

Já em relação às variações nas Despesas entre os anos de 2018 e 2019, destacam-se:

- Aumento de 15,79% nas "Despesas com Pessoal", justificado, em sua maioria, pelo pagamento de verbas indenizatórias (40% FGTS e aviso prévio) na demissão de empregados.
- Aumento de 1.301,45% em "Provisões", decorrente, principalmente, da reclassificação da probabilidade de perda em ações cíveis e trabalhistas como de provável desembolso.
- Aumento de 936,66% em "Outras Despesas", justificado, basicamente, pelo recolhimento a posteriori de tributos dos exercícios de 2017 e 2018, bem como pela baixa de créditos a receber reclassificados como ativo contingente.
- Aumento de 30,67% nas "Despesas Financeiras", justificado precipuamente pelos encargos pagos pelos tributos não recolhidos em 2017 e 2018.

Controles Contábeis e Extracontábeis

A documentação que dá suporte aos registros contábeis decorre, normalmente, da integração entre sistemas, da tramitação interna de documentos e relatórios entre as áreas e por informações dispostas em processos SEI.

No que se refere às rotinas de pagamento, a empresa possui documento normativo interno que regulamenta o fluxo de pagamento de compromissos (NP 42.01), o qual, conforme informado, se encontrava em processo de revisão.

Conforme informado, a empresa possui rotina de pagamento que se inicia com o protocolo da documentação do credor, que é encaminhado ao gestor do contrato para ateste, que, por sua vez, autua em processo SEI e encaminha para área financeira e contábil para pagamento e registro, respectivamente.

Nesse sentido, a Auditoria analisou aleatoriamente alguns desses processos de pagamento de SEI, cuja amostra identificou que a instrução contempla nota fiscal,

medição, ateste e comprovante de pagamento.

Como medida de aperfeiçoamento, a Auditoria sugere que a instrução de processos de pagamento também contemple a documentação comprobatória da manutenção dos requisitos de habilitação da empresa fornecedora, tais como documentos de regularidade fiscal, consulta ao CADIN, etc. Nessa seara, ainda se sugere que o número de identificação do processo de pagamento específico passe a figurar na descrição do respectivo lançamento em razão contábil, facilitando o controle e a identificação da documentação de suporte.

Regras de Gestão – Lei das Estatais

A verificação do cumprimento pela empresa das regras de gestão estabelecidas na Lei Federal n° 13.303/16 (Lei das Estatais) e no Decreto Municipal n° 58.093/18 decorreu de Auditoria consignada no e-TCM nº 18.317/19.

Um dos eixos mais explorados pela legislação em análise diz respeito à adoção de uma política ampla e irrestrita de divulgação de informações de interesse geral, em consonância, sobretudo, com as disposições da Lei Federal nº 12.527/11, também denominada Lei de Acesso à Informação (LAI).

Requisitos de Transparência na Lei Federal n° 13.303/16

No que se refere aos aspectos relevantes estabelecidos no artigo 8º[25] da Lei Federal nº 13.303/16, especificamente nos incisos II, IV, V, VI, VII e IX, não foram

[25] Art. 8º As empresas públicas e as sociedades de economia mista deverão observar, no mínimo, os seguintes requisitos de transparência:

I - elaboração de carta anual, subscrita pelos membros do Conselho de Administração, com a explicitação dos compromissos de consecução de objetivos de políticas públicas pela empresa pública, pela sociedade de economia mista e por suas subsidiárias, em atendimento ao interesse coletivo ou ao imperativo de segurança nacional que justificou a autorização para suas respectivas criações, com definição clara dos recursos a serem empregados para esse fim, bem como dos impactos econômico-financeiros da consecução desses objetivos, mensuráveis por meio de indicadores objetivos;

II - adequação de seu estatuto social à autorização legislativa de sua criação;

III - divulgação tempestiva e atualizada de informações relevantes, em especial as relativas a atividades desenvolvidas, estrutura de controle, fatores de risco, dados econômico-financeiros, comentários dos administradores sobre o desempenho, políticas e práticas de governança corporativa e descrição da composição e da remuneração da administração;

IV - elaboração e divulgação de política de divulgação de informações, em conformidade com a legislação em vigor e com as melhores práticas;

detectadas distorções no seu cumprimento pela SP-Urbanismo.

Em relação aos incisos I e III, por tratarem de temas abordados no âmbito do Compromisso de Desempenho Institucional (CDI), por faculdade concedida pelo parágrafo 1° do artigo 3° do Decreto nº 58.093/18, os aspectos concernentes a sua adequação serão apreciados no subitem destinado especificamente ao CDI.

Quanto ao requisito previsto no inciso VIII, a ampla divulgação, ao público em geral, de carta anual de governança corporativa, não foi identificado, à época da Auditoria, um documento específico que abordasse de maneira clara e integral a temática requerida. A equipe de Auditoria relatou que a Pasta indicou que estava procedendo à confecção da Carta Anual de Governança de 2019, que seria divulgada tão logo aprovada pelos seus órgãos Colegiados. Ademais, documento passou a ser previsto como instrumento de governança da empresa, no item 6.1.L - Políticas de Governança Corporativa.

Em relação aos documentos divulgados na internet[26] não foram identificadas distorções que causem prejuízo à informação.

Inicialmente, a equipe apontou inadequação no cumprimento inciso I do artigo 12[27] da Lei das Estatais, uma vez que não havia a publicação de alguns benefícios recebidos pelos seus administradores, tais como: reembolso de Plano de Saúde, Assistência Odontológica, Seguro de Vida, Gratificação de Diretoria (Recesso e Bônus), apontamento superado após a manifestação da Pasta[28].

Ainda na seara das remunerações dos administradores, foram identificadas as orientações da JOF que tratam do tema, todavia, não foram localizadas as Atas de Assembleia Geral ratificando as remunerações dos membros da administração da empresa,

---

V - elaboração de política de distribuição de dividendos, à luz do interesse público que justificou a criação da empresa pública ou da sociedade de economia mista; VI - divulgação, em nota explicativa às demonstrações financeiras, dos dados operacionais e financeiros das atividades relacionadas à consecução dos fins de interesse coletivo ou de segurança nacional;

VII - elaboração e divulgação da política de transações com partes relacionadas, em conformidade com os requisitos de competitividade, conformidade, transparência, equidade e comutatividade, que deverá ser revista, no mínimo, anualmente e aprovada pelo Conselho de Administração;

VIII - ampla divulgação, ao público em geral, de carta anual de governança corporativa, que consolide em um único documento escrito, em linguagem clara e direta, as informações de que trata o inciso III;

- divulgação anual de relatório integrado ou de sustentabilidade

[26] Artigo. 8º da Lei Federal nº 13.303/16:

§ 4º Os documentos resultantes do cumprimento dos requisitos de transparência constantes dos incisos I a IX [...] do caput deverão ser publicamente divulgados na internet de forma permanente e cumulativa.

[27] Art. 12. A empresa pública e a sociedade de economia mista deverão:

I - divulgar toda e qualquer forma de remuneração dos administradores

[28] Peça 16, TC 018317/19

conforme dispõe o artigo 16[29] do Decreto nº 58.093/18 documentos apresentados em manifestação posterior da Empresa[30], suprimindo a pendência em questão.

Por fim, como aperfeiçoamento à política de transparência, a equipe de Auditoria propôs a inserção no site da empresa, em área visível, de diretório para outros sites da Municipalidade, fornecendo melhor detalhamento acerca da remuneração paga aos empregados, como, por exemplo, o portal Dados Abertos[31], medida adotada pela SP-Urbanismo.

Requisitos de Transparência - Decreto n° 58.093/18

A equipe de Auditoria constatou que as informações estavam devidamente divulgadas no site da SP-Urbanismo, a exceção do Regimento Interno da Diretoria Executiva, o qual, no entanto, foi posteriormente, disponibilizado em seu site.

Foi constatdo, também, o atendimento dos artigos 5º e 6º do Decreto.

Requisitos de Transparência na Lei Federal n° 12.527/11

A SP-Urbanismo possui canais de comunicação adequados, bem como dispõe de serviço presencial de informações, homologado pela Controladoria Geral do Município, atendendo ao disposto no artigo 9º[32] da Lei Federal nº 12.527/11, conhecida como Lei de Acesso à Informação (LAI), apresentando, de forma satisfatória, os dados exigidos no § 1º

---

[29] Art. 16. A remuneração, incluindo os benefícios, dos administradores e dos diretores deverá seguir orientação específica da Junta Orçamentária Financeira – JOF, devendo ser ratificada pelas Assembleias Gerais das respectivas entidades.

[30] Peça 25, TC 018317/19.

[31] http://dados.prefeitura.sp.gov.br/dataset/folha-de-pagamento-spurbanismo

[32] Art. 9º O acesso a informações públicas será assegurado mediante:

I - criação de serviço de informações ao cidadão, nos órgãos e entidades do poder público, em local com condições apropriadas para:

a) atender e orientar o público quanto ao acesso a informações;

b) informar sobre a tramitação de documentos nas suas respectivas unidades;

c) protocolizar documentos e requerimentos de acesso a informações; e

II - realização de audiências ou consultas públicas, incentivo à participação popular ou a outras formas de divulgação.

do artigo 8º[33].

Em relação aos requisitos para a proteção de informações e às informações sigilosas, tratadas nos artigos 25 e 26[34] da LAI, apurou-se que, mesmo com a regulamentação pelo Decreto nº 53.623/12, que prevê competência exclusiva da Comissão Municipal de Acesso à Informação (CMAI) para classificação de documentos como sigilosos, a Diretoria Executiva da empresa determinou a instauração de uma Comissão de Estudos para a formulação de Regulamento Interno sobre procedimentos e medidas para proteção desse tipo de informaçõe.

Tal regulamento deve estabelecer procedimentos e competências, com o conhecimento de seus funcionários, a fim de que a SP-Urbanismo assegure a proteção de suas informações de caráter sigiloso.

Conforme informado pela empresa, à época ela detinha informação classificada como sigilosa.

Estruturas de Controle

Tanto a Lei Federal nº 13.303/16 quanto o Decreto nº 58.093/18 trataram de estabelecer estruturas de controle para as empresas estatais, determinando diretrizes distintas de acordo com o porte da empresa.

---

[33] Art. 8 - É dever dos órgãos e entidades públicas promover, independentemente de requerimentos, a divulgação em local de fácil acesso, no âmbito de suas competências, de informações de interesse coletivo ou geral por eles produzidas ou custodiadas.
§ 1º Na divulgação das informações a que se refere o caput, deverão constar, no mínimo:
I - registro das competências e estrutura organizacional, endereços e telefones das respectivas unidades e horários de atendimento ao público;
II - registros de quaisquer repasses ou transferências de recursos financeiros; III - registros das despesas;
III - registros das despesas;
IV - informações concernentes a procedimentos licitatórios, inclusive os respectivos editais e resultados, bem como a todos os contratos celebrados;
V - dados gerais para o acompanhamento de programas, ações, projetos e obras de órgãos e entidades; e
VI - respostas a perguntas mais frequentes da sociedade

[34] Art. 25. É dever do Estado controlar o acesso e a divulgação de informações sigilosas produzidas por seus órgãos e entidades, assegurando a sua proteção. [...]
§ 3º Regulamento disporá sobre procedimentos e medidas a serem adotados para o tratamento de informação sigilosa, de modo a protegê-la contra perda, alteração indevida, acesso, transmissão e divulgação não autorizados.
Art. 26. As autoridades públicas adotarão as providências necessárias para que o pessoal a elas subordinado hierarquicamente conheça as normas e observe as medidas e procedimentos de segurança para tratamento de informações sigilosas.

No que é aplicável à SP-Urbanismo, em função do seu porte[35], o parágrafo único[36] do artigo 8° do Decreto nº 58.093/18 faculta a criação de controle interno ou a celebração de convênio com a Controladoria Geral do Município. Ainda que seja de adesão facultativa, a equipe de Auditoria sugere que seja analisada a viabilidade da instituição formal de unidade de controle interno, ponderando-se o custo-benefício dessa implantação, e que tenha como objetivo o acompanhamento da evolução e o aperfeiçoamento dos mecanismos de Governança Corporativa e *Compliance* da empresa.

Por fim, alinhado ao que dispõe o inciso II, do artigo 12 da Lei Federal n° 13.303/16, foi identificado que a empresa conta com Código de Conduta e Integridade próprio.

Requisitos de exercício em Órgãos Estatutários e Avaliação de Desempenho

O Decreto nº 58.093/18 também tratou de estabelecer requisitos mínimos de capacidade técnica (experiência profissional e formação acadêmica) para admissão no corpo diretivo, declaração de inexistência de ocorrências relacionadas às vedações previstas na Lei Federal nº 13.303/16, bem como previu requisitos éticos e mecanismos de avaliação.

Foi solicitada à empresa a documentação comprobatória dos membros da Diretoria Executiva, do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, à qual não evidenciou, de forma suficiente e adequada, nos termos do inciso II do § 2º do artigo 11[37] do Decreto nº 58.093/18, a experiência profissional dos seguintes membros: (Infringência **5.1.2.5**).

- Fábio Souza dos Santos – Conselho de Administração.
- Karina Tollara D'Alkimin – Conselho de Administração.
- Sandra Cristina Leite de Santana – Conselho de Administração

Restou não comprovada, tambem, a existência da declaração

---

[35] Receita operacional bruta da SP-Urbanismo em 2018: R$ 20.715.242,46

[36] Parágrafo único. Fica **facultado** às entidades previstas no parágrafo único do artigo 1º deste decreto e às demais que não se enquadrem nas regras do "caput" deste artigo, a criação de controle interno ou a celebração de convênio com a Controladoria Geral do Município, para, dentre outras atividades que enquadrem na competência do referido órgão, a realização de auditoria interna, definição de plano de trabalho, acompanhamento e avaliação dos resultados da unidade de auditoria interna criada, bem como a efetividade dos controles internos, nos termos do art. 10 do presente decreto. (grifo nosso).

[37] III - formação acadêmica compatível com o cargo para o qual foi indicado

prevista no caput do artigo 12[38] do Decreto mencionado, da Karina Tollara D'Alkimin, membro do Conselho de Administração, bem como não foi identificada a publicação de aprovação pelo COMAP da nomeação da senhora Cibele Rumel, também membro do Conselho de Administração, prevista no seu § 1º. Tais pendências foram superadas com a apresentação dos documentos pela empresa[39].

Ainda que tenha ocorrido a avaliação individual das diretorias pela Presidência, é recomendável que ela seja realizada pelo Conselho de Administração, dado que este possui um caráter fiscalizatório da gestão da entidade, conforme legislação pertinente[40].

Limite de despesa com pessoal

A despesa prevista na Lei nº 17.021/18 (LOA), era de R$ 52.499.000,00 e o valor gasto com pessoal pela SP-Urbanismo em 2019 foi de R$ 34.472.171,68. Portanto, ao final do exercício de 2019, o valor gasto com pessoal atingiu a ordem de 65,7% do orçamento, ultrapassando o limite previsto no artigo 19[41] do Decreto nº 58.093/18 (60%).

A equipe de Auditoria destacou que as entidades tinham o prazo de 24 meses - 24.02.2020 - para realizar as adequações necessárias em seus quadros de pessoal, conforme estabelecido pelo parágrafo 1º do citado dispositivo e que o seu atendimento será avaliado quando dos trabalhos de Auditoria relativos ao exercício de 2020.

Limite de Despesa com Publicidade

---

[38] Art. 12. Todas as nomeações de conselheiros, administradores, diretores ou empregados devem ser precedidas de declaração de inexistência das vedações previstas neste decreto e na Lei Federal nº 13.303, de 2016, quando aplicável, sob pena de responsabilidade civil, administrativa e criminal.
§ 1º Todas as contratações ou nomeações para cargos de livre provimento ou em comissão deverão, necessariamente, passar pela prévia aprovação do Conselho Municipal de Administração Pública – COMAP, com cópia do currículo profissional que demonstre pertinência técnica para desempenho da função

[39] Peça 16, TC 018317/19

[40] Lei 6404/76 - Art. 142. Compete ao conselho de administração:
II - fiscalizar a gestão dos diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos; (grifos nossos)

[41] Art. 19. As entidades mencionadas neste decreto deverão realizar adequações em seus quadros de pessoal, promovendo a extinção dos contratos de trabalho, sempre que se verificar excesso de pessoal e/ou a despesa com pessoal ultrapassar 60% (sessenta por cento) do orçamento, ou verificada a sua insustentabilidade financeira pela fonte pagadora, bem como nos casos de insuficiência de desempenho individual

Foi identificado apenas um contrato de publicidade, utilizado para realização da publicidade legal. O valor gasto em 2019 foi de R$ 6.700,00, que representa 0,03% da Receita Operacional Bruta de 2018 (R$ 20.715.242,46), estando, portanto, em conformidade com o disposto no artigo 93[42] da Lei Federal nº 13.303/16.

Requisitos para elaboração e acompanhamento do CDI

A equipe de Auditoria avaliou o conteúdo do Compromisso de Desempenho Institucional CDI e observou que esse faz uma abordagem de maneira ampla dos objetivos estratégicos da SP-Urbanismo, contando com análise SWOT, descrição de cenário econômico, indicadores dos objetivos, etc.

Ainda que o CDI seja abrangente, o dispositivo constante do inciso I [43]do artigo 8° da Lei Federal nº 13.303/16 aponta para a necessidade de que se demonstre, por meio de indicadores econômico–financeiros objetivos, a relação entre a aplicação dos recursos previstos ou planejados e o benefício ofertado, de modo que se torne claro, da perspectiva econômica, o impacto (econômico-financeiro) que a entidade causa por suas ações visando o atendimento ao interesse coletivo que justificou sua criação.

Em relação ao encaminhamento do Compromisso de Desempenho Institucional (CDI) ao Comitê de Governança das Entidades da Administração Indireta - COGEAI, não foram detectadas distorções. Por outro lado, não foi realizada audiência pública de prestação de contas, em infringência ao § 1º [44]do artigo 27 do Decreto nº 58.093/18, dado que a SP-Urbanismo entende que todas as informações pertinentes estão divulgadas e que há canais disponíveis para eventuais questionamentos.

---

[42] Art. 93. As despesas com publicidade e patrocínio da empresa pública e da sociedade de economia mista não ultrapassarão, em cada exercício, o limite de 0,5% (cinco décimos por cento) da receita operacional bruta do exercício anterior.

[43]Art. 8º As empresas públicas e as sociedades de economia mista deverão observar, no mínimo, os seguintes requisitos de transparência:
I - elaboração de carta anual, subscrita pelos membros do Conselho de Administração, com a explicitação dos compromissos de consecução de objetivos de políticas públicas pela empresa pública, pela sociedade de economia mista e por suas subsidiárias, em atendimento ao interesse coletivo ou ao imperativo de segurança nacional que justificou a autorização para suas respectivas criações, com definição clara dos recursos a serem empregados para esse fim, bem como dos impactos econômico-financeiros da consecução desses objetivos, mensuráveis por meio de indicadores objetivos

[44] § 1º Anualmente, as entidades que tiverem firmado o Compromisso de Desempenho Institucional - CDI farão prestação de contas em audiência pública.

Posteriormente[45], a Empresa informou que, tão logo sejam levantadas as restrições de caráter sanitário advindas do COVID-19, realizará audiência, dando cumprimento ao dispositivo em questão.

Cumprimento do objeto social

Do montante arrecadado em 2019, 13,4% foi auferido no âmbito dos Contratos com a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU), cujos objetos se restringem, basicamente, à prestação de serviços de consultoria e assessoria técnica em projetos urbanísticos, e 24,8% às taxas pela administração das Operações Urbanas.

Excluídos os efeitos excepcionais do resultado do ativo não circulante, que correspondeu a 53,3% da receita total do exercício, as duas receitas descritas anteriormente, que possuem estrita relação com o objeto social da empresa, somam 81,60% das receitas no exercício.

Dessa forma, por uma perspectiva econômico-financeira, a equipe de Auditoria entendeu ser possível observar um alinhamento das atividades da empresa com seu objeto social.

Compromisso de Desempenho Institucional

O Compromisso de Desempenho Operacional CDI da SP-Urbanismo referente aos períodos de 2017/2021 foi firmado em 02.03.18 e contou com metas e análises distribuídas sinteticamente da seguinte forma:

Planos do CDI

Plano Estratégico	**Plano Tático**
Missão	Resultado Econômico
Avaliação do Cenário Externo	Resultado Financeiro
Análise SWOT	Política de Pessoal
Objetivos Estratégicos	Plano de Investimentos

[45] Peça 25, TC 018317/19.

	Produtos
	Indicadores
	Instrumentos de Governança Corporativa e Desenvolvimento Sustentável

Fonte: Termo de Compromisso de Desempenho Institucional firmado em 02.03.18.

No Plano Estratégico, a SP Urbanismo identifica suas limitações e qualidades, delimita as suas áreas de atuação, assinala a imagem que pretende construir e estipula macro objetivos para perseguir a médio/longo prazo e no Plano Tático, são delimitadas as metas que serão monitoradas periodicamente pela PMSP, por meio do Relatório de Acompanhamento, buscando avaliar o cumprimento e a efetividade do Compromisso de Desempenho Institucional.

Em relação à avaliação das metas no exercício de 2019, o Relatório de Acompanhamento do COGEAI apresentou os seguintes resultados:

Resumo de Metas do CDI

Meta	**Cumprimento**	**Aná lise**
Resultado Operacional Bruto	Não atingido	Houve um crescimento de 1.114% nas receitas operacionais brutas,porém a empresa alcançou apenas 59,5% do ROB pactuado no CDI. (Meta: R$ 19.240 mil/realizado R$ 11.456 mil).
Resultado Financeiro	Não atingido	Houve uma redução de 7% nas receitas e um incremento de 3% nasdespesas projetadas em relação ao CDI. A meta de resultado de R$ 16.038 mil foi alcançada em 63% (R$ 10.131 mil). Principais motivações para o resultado foram a queda nas receitas provenientes da SMDU e aumento das despesas com pessoal e desembolsos referentes à devolução de recursos da conta vinculadas do mobiliário urbano que não estava projetado no CDI.
Meta Pessoal	Não atingido	O quantitativo de pessoal e as despesas ficaram acima da meta projetada no CDI. A meta quantitativa definida em 133 vínculos foisuperada em 10. Já a meta de despesa de pessoal foi superior em2,28%, montante justificado devido ao quadro superior à meta.
Plano de Investimentos	N/A	A empresa não possui plano de investimento 2019.

Produtos	Não satisfatório	A empresa entregou 10 produtos de um total de 14, alcançando 71% das metas. Uma das entregas foi adicional ao mapeado no CDI 2019.
Indicadores	Satisfatório	A empresa entregou 06 dos 07 indicadores mapeados no CDI.

Fonte: Relatório de Acompanhamento do CDI 2019.

Da perspectiva econômico-financeira, apesar de uma melhoria de caixa e da condição financeira da empresa, o resultado foi sustentado em eventos excepcionais decorrentes, principalmente, dos ingressos relacionados ao CEPAC.

Ademais, a equipe de Auditoria reforça a necessidade do ajuste nas despesas de pessoal, que historicamente perfazem o maior custo da empresa e de um plano de investimentos, bem como uma entrega não satisfatória dos produtos pactuados.

Por fim, a equipe de Auditoria apontou as seguintes Infringências e propostas de Determinações do Exercício em tela, mantida a referência numérica constante do Relatório de peça 12.

5. INFRINGÊNCIAS E PROPOSTAS DE DETERMINAÇÕES DO EXERCÍCIO

5.1 – Infringências

5.1.1.Gestão Financeira

5.1.1.1. Foi identificada, à época dos fatos, a utilização de recursos do Mobiliário Urbano em atividades estranhas às consignadas no artigo 13 do Decreto nº 51.415/10, com redação dada pelo Decreto nº 56.377/15 (subitem 3.2.1).

5.1.2. Gestão Patrimonial

5.1.2.1. Não foram observados os preceitos estabelecidos nos itens 41 a 49 da NBC TG 23 (R2) na retificação de erros anteriores relacionados ao registro indevido de AFAC em conta de patrimônio líquido (subitem 4.1.4);

5.1.2.2. Foram identificados lapsos temporais entre o período de competência e o registro das receitas decorrentes da Taxa pela administração das Operações Urbanas, os quais constituem infringência ao item OB17 da Resolução CFC nº 1.374/11 e ao artigo 177 da Lei Federal nº 6.404/76 (subitem 4.7.1.4);

5.1.2.3. Foram identificados lapsos temporais entre o período de competência e o registro das despesas com Serviços de Terceiros, os quais constituem

infringência ao item OB17 da Resolução CFC nº 1.374/11 e ao artigo 177 da Lei Federal nº 6.404/76 (subitens 4.7.2.5 e 4.7.2.6);

5.1.2.4. Não foi identificada a Carta Anual de Governança, em infringência ao inciso VIII do art. 8° da Lei Federal nº 13.303/16 (subitem 4.8.1);

5.1.2.5. Não foi apresentada a documentação comprobatória, suficiente e adequada, da experiência profissional de membros do Conselho de Administração, em infringência ao inciso II do § 2º do artigo 11 do Decreto nº 58.093/18 (subitem 4.8.5);

5.1.2.6. Não foi identificado no CDI indicador que demonstre a relação entre a aplicação dos recursos previstos ou planejados e o benefício ofertado, de modo que se torne claro, da perspectiva econômica, o impacto (econômico-financeiro) que a entidade causa por suas ações visando o atendimento ao interesse coletivo que justificou sua criação, em infringência ao inciso I do artigo 8° da Lei Federal nº 13.303/16 (subitem 4.8.8);

5.1.2.7. Não foram realizadas audiências públicas para a prestação de contas anual, em infringência ao § 1º do artigo 27 do Decreto nº 58.093/18 (subitem 4.8.8).

5.2 Propostas de Determinações

As impropriedades relacionadas às falhas formais e/ou de controle resultaram nas seguintes propostas de Determinações:

5.2.1.Gestão Financeira

5.2.1.1. Conciliar os relatórios gerenciais de fluxo de caixa com os extratos bancários, estabelecendo uma rotina de controle, de modo a garantir a confiabilidade e a fidedignidade de tais relatórios (subitem 3.2).

5.2.2.Gestão Patrimonial

5.2.2.1. A SP-Urbanismo deve priorizar o estabelecimento de políticas e diretrizes que visem otimizar o uso e/ou destinação de seus imóveis caracterizados como propriedade para investimentos, de modo a contribuir para a melhora na sua histórica situação financeira deficitária (Contas 2005) (subitem 4.1.2.2. infringência ao item OB17 da Resolução CFC nº 1.374/11 e ao artigo 177 da Lei Federal nº 6.404/76 (subitem 4.7.1.4);

5.2.2.2. Apurar, no âmbito do controle interno, a causa detalhada da falha que ocasionou o recolhimento intempestivo de tributos de 2017 e 2018, bem como revisar as rotinas internas, de modo a impedir novas ocorrências desse gênero (subitem 4.7.2.7);

5.2.2.3. A SP-Urbanismo deve, nas despesas que apenas administra/operacionaliza, estabelecer rotina de pagamentos que não envolvam a utilização de seus recursos financeiros, devendo essas obrigações serem pagas diretamente pelos reais credores, sem trânsito em suas contas bancárias. Em não sendo possível a adoção de tal rotina, os ingressos e dispêndios decorrentes das operações de reembolso e pagamento de obrigações de terceiros devem ter os respectivos registros em contas de resultado que reflitam o fato contábil (subitem 4.7.2.8);

5.2.2.4. A instrução dos processos de pagamento efetuados pela SP-Urbanismo deve contemplar documentação comprobatória que demonstre a manutenção dos requisitos de habilitação das empresas fornecedoras, tais como documentos de regularidade fiscal, consulta ao CADIN etc. (subitem 4.7.4);

5.2.2.5. A SP-Urbanismo deve incluir o número de identificação específico do processo de pagamento na descrição do respectivo lançamento em razão contábil, facilitando o controle e a identificação da documentação suporte (subitem 4.7.4);

5.2.2.6. É recomendável que a avaliação da Diretoria Executiva seja realizada pelo Conselho de Administração, dado que este possui um caráter fiscalizatório da gestão da entidade, conforme legislação pertinente (subitem 4.8.5).

6. DETERMINAÇÕES DE EXERCÍCIOS ANTERIORES

O acompanhamento do cumprimento das determinações constantes nos Acórdãos das Contas de exercícios anteriores da São Paulo Urbanismo, foi objeto de Auditoria Programada tratada no e-TCM nº 1698/2020.

A equipe de Auditoria assim se posicionou:

6.1 Determinação referente às Contas de 2003

1 - Justificar a utilização, em outras atividades, dos repasses recebidos e destinados ao pagamento das obras, que gerou encargos financeiros derivados dos consequentes atrasos às empreiteiras.

Situação atual: **Prejudicada**

6.2 Determinações referentes às Contas de 2004

1 - Utilizar os recursos recebidos a título de Adiantamento para Aumento de Capital em investimentos na Empresa.

Situação atual: **Prejudicada**

6 - Evitar o pagamento com recursos próprios de faturas cujas liquidações dependam de repasses da PMSP**.**

Situação atual: **Não atendida**

11- Definir os procedimentos a serem adotados para os empregados enquadrados no Plano de Cargos, Carreira e Salários que não comprovarem a escolaridade exigida, no devido prazo (grifos nossos).

Situação atual: **Não atendida**

12 - Incluir no Plano de Cargos, Carreira e Salários os cargos de livre provimento.

Situação atual: **Não atendida**

6.3 Determinações referentes às Contas de 2005 e 2006

2 - Aprimorar a gestão financeira da empresa de forma que não mais ocorram situações de insuficiência de recursos para honrar os compromissos assumidos.

Situação atual: **Prejudicada**

6- Providenciar o controle efetivo dos imóveis de propriedade da empresa, através do estabelecimento de uma política clara de ocupação e guarda (2005).

Situação atual: **Não atendida**.

7 - Promover a regularização de diversos imóveis da empresa ocupados de forma irregular (2005 e 2006);

Situação atual: **Prejudicada**

8 - Estudar a possibilidade de obtenção de receitas com os imóveis de propriedade da empresa, visando a melhoria da sua situação financeira (2005);

Situação atual: **Prejudicada**

6.4 Determinações referentes às Contas de 2007

8.2.2.4 - Elaborar estudos no sentido de passar a considerar como receitas próprias a totalidade dos valores advindos dos contratos de prestação de serviço

mantidos com a PMSP, evitando a possibilidade de vir a sofrer ações fiscais pelo não recolhimento das contribuições ao COFINS e ao PASEP, passando, ainda, a considerar, como despesa operacional, os desembolsos decorrentes das licitações que procede, enquanto contratante dos respectivos serviços;

Situação atual: **Não Atendida**

6.5 Determinações referentes às Contas de 2010 a 2013

3 - Comprovar a totalidade da aplicação obrigatória de percentual dos recursos arrecadados nas Operações Urbanas em Habitações de Interesse Social e urbanização de favelas, conforme determinações legais (2010 a 2013);

Situação atual: **Não atendida**

6 - Aprimorar o planejamento orçamentário da empresa, de forma a refletir sua real expectativa de realização de receitas e despesas (2012 e 2013)

Situação Atual: **Não Atendida**

6.6 Determinações referentes às Contas de 2016

5.1.2.1. Reavaliar a classificação dos investimentos para fins de apresentação da Demonstração do Fluxo de Caixa (DFC) de acordo com o art. 188, inciso I, alínea "a", da Lei Federal 6.404/1976, bem como as exigências contidas no item 7 da NBC TG 03 (R3) do Conselho Federal de Contabilidade (CFC);

Situação atual: **Não atendida.**

5.1.2.2. Regularizar a questão dos funcionários ocupando vagas em carreiras distintas daquelas para as quais prestaram concurso público, uma vez que viola a Súmula Vinculante 43 do Supremo Tribunal Federal (STF)

Situação atual: **Prejudicada**

5.2.1.2. Promover a cobrança dos valores vencidos dos anos de 2008 a 2010, referentes às notas fiscais da Secretaria de Infraestrutura Urbana e Obras (SIURB) e da Secretaria Municipal de Educação (SME) e às notas de débitos da Câmara Municipal de São Paulo (CMSP), valores que totalizam R$ 265.121,43.

Situação atual: **Não atendida.**

5.2.2.2. Adotar medidas para que todas as despesas sejam

apropriadas no mês de competência

Situação atual: **Não Atendida.**

Oficiada das conclusões constantes do Relatório Anual de Fiscalização – RAF de peça 12, a Companhia apresentou os seus esclarecimentos em relação aos apontamentos 5.1.2.1, 5.1.2.2, 5.2.1.1, 5.2.2.2, 5.2.2.3, que se mostraram insuficientes para afastá-los, e informou a implementação de medidas para corrigir os apontamentos 5.1.2.3, 5.2.2.1, 5.2.2.4, 5.2.2.5 e 5.2.2.6, cuja verificação de atendimento será objeto de análise nas Contas do exercício de 2020, peças 16/17, 20, 22, 23 e 28.

A seu turno, a Procuradoria da Fazenda Municipal ressaltou que na manifestação da Companhia restaram comprovados a lisura e o acerto das condutas que vem sendo adotadas nos atos praticados pela Direção, principalmente de ação objetivando a regularização dos apontamentos.

Por fim, pleiteou a aprovação das Contas, ou subsidiariamente, a sua aprovação com recomendações, peça 32.

A Secretaria Geral destacou, em sua manifestação, que não foram apontados erros na estrutura dos demonstrativos, mas, falhas que denotam a necessidade de aperfeiçoamento de rotinas e controles, notadamente no que tange à tempestividade da informação contábil; o cumprimento das regras definidas nas Leis Federais n.º 12.527/11 e 13.303/16 e no Decreto Municipal nº 58.093/18, com ressalvas pontuais; que a situação financeira da SP-Urbanismo esteve crítica durante o exercício e, a partir de 2020, passou a ser enquadrada como estatal dependente, permitindo o recebimento de recursos da PMSP para cobertura de suas despesas; e que os apontamentos não possuem o condão de comprometer a prestação de contas, concluindo que as Contas da São Paulo Urbanismo, referentes ao exercício de 2019, reúnem condições de receber parecer favorável à aprovação, com as recomendações e determinações consideradas pertinentes, com ressalva aos atos não apreciados e pendentes de julgamento, peças 34/35.

É o relatório.

Tribunal de Contas
DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

VOTO

Trago a julgamento a análise das Contas da Companhia São Paulo Urbanismo - SP-Urbanismo, do exercício de 2019.

Referido procedimento foi instaurada a partir do recebimento nesta Casa, em 16 de maio de 2019, da documentação pertinente, encaminhada pelo seu Diretor Presidente, tempestivamente, em cumprimento ao disposto ao artigo 74[46] do Regimento Interno deste Tribunal, peça 1.

O exame está balizado no Relatório da Subsecretaria de Fiscalização e Controle deste Tribunal, peça 12, e nos processos acompanhantes, assentando as constatações relativas ao exercício em foco e a situação das Determinações de Exercícios Anteriores.

A Companhia São Paulo Urbanismo, foi constituída em consonância com a Lei nº 15.056/09[47], originária da cisão da Empresa Municipal de Urbanização- EMURB, com o objetivo de dar suporte e desenvolver as ações governamentais voltadas ao planejamento urbano e à promoção do desenvolvimento urbano do Município, para concretização de planos e projetos prioritários da Administração Municipal, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Atua na qualidade de empresa pública de direito privado, com autonomia administrativa e patrimônio próprio, administrada por um Conselho de Administração e uma Diretoria Executiva e seu quadro societário é composto pela Prefeitura do Município de São Paulo e pela São Paulo Obras, respectivamente, 99,53% e 0,47% do capital social.

No exercício foram reconhecidas receitas no montante de R$ 93,1 milhões e realizadas despesas no montante de R$ 94,8 milhões, cosignando prejuízo da ordem de R$ 1,6 milhão.

No que se referem às entradas, as mais representativas (68,37%) decorreram das Receitas Próprias da SP-Urbanismo, compostas por Taxas pela Administração das Operações Urbanas, vinculadas aos contratos de Prestação de Serviços de Consultoria e Assessoria Técnica à Prefeitura do Município de São Paulo e pela remuneração da administração

---

[46] Art.74 – As entidades da Administração Indireta encaminharão suas contas anuais ao Tribunal, para julgamento, no prazo de até cinco meses contados do término do exercício financeiro correspondente.
[47] LEI Nº 15.056/2009 - Autoriza a cisão da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB

dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - Cepas.

No primeiro semestre, para suprir insuficiência de caixa, a Companhia fez uso de recursos gerenciados do Mobiliário Urbano, ingressados entre os meses de março e junho, para pagamento de diversas despesas, tais como de Pessoal, Tributárias e de Serviços, de forma a evitar um colapso financeiro.

Tal operação, no entanto, ocorreu antes da edição do Decreto nº 58.848 de 11.07.19[48], que autorizou a utilização de recursos da conta vinculada ao Mobiliário Urbano para o pagamento de despesas dessa natureza, contrariando as disposições do Decreto nº 56.377/15[49], que disciplinava a matéria até então.

No período entre agosto e dezembro, a Companhia contou com ingressos de R$ 23 milhões, decorrentes da administração dos CEPACs, e de R$ 11 milhões, originados do levantamento de depósito judicial no âmbito de processo de desapropriação[50], caracterizados como eventos esporádicos e excepcionais, que elevaram os saldos das disponibilidades no final do exercício, alcançando R$ 20,5 milhões, 77,78% acima do registrado em 2018, a maior parte alocada em aplicações financeiras.

As despesas (R$ 94 milhões) superaram em 70,69% o montante registrado em 2018 (R$ 55 milhões). As principais variações estão alocadas em "Provisões", em razão da reclassificação da probabilidade de perda em ações civis trabalhistas, que passou de R$ 2,7 milhões para R$ 38,9 milhões; e em "Outras Despesas" decorrentes do recolhimento de tributos da competência dos exercícios de 2017 e 2018 e pela baixa de créditos a receber reclassificados como ativo contingente, de R$ 108 milhões para 1,1 milhão.

Os indicadores econômico-financeiros e a estrutura financeira e patrimonial da empresa apresentaram piora em relação a 2018, ocasionada pela diminuição nos índices de liquidez, aumento no endividamento a curto prazo e capital circulante líquido negativo de R$ 45,8 milhões.

Com o objetivo de equacionar a situação financeira, a partir de

---

[48] Art. 13. Os recursos da conta vinculada ao mobiliário urbano ficam mantidos na SP-Urbanismo, podendo por esta ser utilizados para a proposição de normas e diretrizes, bem como para implementação de programas e projetos de reordenamento da paisagem urbana e suporte e desenvolvimento das ações governamentais voltadas ao planejamento urbano e à promoção do desenvolvimento urbano do Município de São Paulo.

[49] Art. 13. Os recursos da conta vinculada ao mobiliário urbano ficam mantidos na SP-Urbanismo, podendo por esta ser utilizados para a proposição de normas e diretrizes, bem como para implementação de programas e projetos de reordenamento da paisagem urbana.

[50] Processo de Desapropriação nº 1061832-28.2018.8.26.0053 - Autor Cia. Metropolitana de Habitação de São Paulo Cohab - TJSP 11ª Vara Fazenda Pública

2020, a empresa passou a ser enquadrada como estatal dependente, figurando no Orçamento Fiscal da Administração Indireta, nos termos das Leis n° 17.253/19 (LOA 2020), n°17.544/20 (LOA 2021) e n°17.728/2021 (LOA 2022)

Os exames da Auditoria identificaram regularidade na movimentação das contas bancárias e no seu registro contábil, consignando a necessidade de aprimoramento nos controles gerencias de fluxo de caixa, de aperfeiçoamento na instrução de processos de pagamento e falhas no que tange à tempestividade da informação contábil, apontamentos registrados no item 5.1.do RAF.

No aspecto de Gestão, houve cumprimento das regras definidas pelas Leis Federais n.º 12.527/11[51] e 13.303/16[52] e pelo Decreto nº 58.093/18[53], com ressalvas pontuais.

Sob o aspecto contábil/financeiro, os testes realizados pela Auditoria evidenciaram a fidedignidade das movimentações e a regularidade dos valores registrados no Balanço Patrimonial e nas Demonstrações Contábeis, com o respectivo suporte documental, o atendimento aos preceitos estabelecidos nas Normas Brasileiras de Contabilidade e a adequabilidade das Notas Explicativas, com ressalva pontual em relação à retificação de registro de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital.

No curso da instrução, em respeito ao princípio do contraditório e da ampla defesa, foi possibilitada a intervenção dos responsáveis identificados no Relatório Anual de Fiscalização, para oferecimento de suas alegações, peças 17, 20 e 22/23.

A SP-Urbanismo apresentou argumentos em relação aos apontamentos 5.1.2.1, 5.1.2.2, 5.2.1.1, 5.2.2.2, 5.2.2.3, que se mostraram insuficientes para modificar as constatações da Auditoria, e informou a implementação de medidas para corrigir os apontamentos 5.1.2.3, 5.2.2.1, 5.2.2.4, 5.2.2.5 e 5.2.2.6, demonstrando o seu interesse em equacionar as questões levantadas pelo Órgão Técnico, cuja verificação de atendimento será

---

[51] Regula o acesso a informações previsto no inciso XXXIII do art. 5º , no inciso II do § 3º do art. 37 e no § 2º do art. 216 da Constituição Federal; altera a Lei nº 8.112, de 11 de dezembro de 1990; revoga a Lei nº 11.111, de 5 de maio de 2005, e dispositivos da Lei nº 8.159, de 8 de janeiro de 1991; e dá outras providências.

[52] Dispõe sobre o estatuto jurídico da empresa pública, da sociedade de economia mista e de suas subsidiárias, no âmbito da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios.

[53] Dispõe sobre princípios, normas de governança e de gestão a serem observados pelas empresas públicas, sociedades de economia mista, e respectivas subsidiárias das quais o Município de São Paulo detenha o controle, aplicando-se no que couber às autarquias, fundações públicas e serviços sociais autônomos, bem como revoga o Decreto nº 57.566, de 27 de dezembro de 2016 e os artigos 1º ao 11 do Decreto nº 53.916, de 16 de maio de 2013, e introduz alterações no Decreto 53.687, de 2 de janeiro de 2013.

objeto de análise nas Contas do exercício de 2020.

Ademais, em relação às Determinações de exercícios anteriores, consideradas não atendidas pela equipe de Auditoria, foram identificados avanços significativos, dentre eles:

- a criação de uma Gerência de Patrimônio Imobiliário e a constituição de Comissão específica com a finalidade de realizar estudos e propostas para a gestão do seu patrimônio imobiliário[54];
- o tratamento dos valores vencidos dos anos de 2008 a 2010, referentes às notas fiscais da Secretaria Municipal de Educação (SME) e às notas de débitos da Câmara Municipal de São Paulo (CMSP), restando apenas o valor de R$31.468,83, relacionado à nota fiscal da Secretaria de Infraestrutura Urbana e Obras (SIURB)[55];
- a instituição de um Plano de Ação e de um Programa de Demissão Voluntária para dar tratamento aos empregados enquadrados no Plano de Cargos, Carreira e Salários que não comprovarem a escolaridade exigida[56];

Por concluir, as fiscalizações realizadas evidenciaram que, apesar de encerrar o exercício com disponibilidade financeira significativamente superior ao exercício de 2018, a SP-Urbanismo registrou prejuízo de R$1,6 milhão, o que denota a necessidade de aprimorar o planejamento de forma a alcançar o resultado econômico esperado, incluindo a Gestão de seu Patrimônio Imobiliário, posto que, embora tenham sido identificados avanços no tratamento das propriedades para investimentos, persistem os problemas quanto à exploração dessas propriedades como fontes de receitas.

Conquanto, com advento da Lei n° 17.253/19 (LOA 2020) a SP-Urbanismo esteja enquadrada na condição de estatal dependente, destaco que a Companhia deverá perseguir uma gestão mais eficiente, de modo a depender o mínimo possível dos recursos da sua principal acionista, PMSP, para o cumprimento de seu propósito social.

Assim, respaldado nos relatórios da Subsecretaria de Fiscalização e Controle e alicerçado no parecer da Secretaria Geral, que agrego ao presente, considerando que os apontamentos não possuem o condão de comprometer a prestação de contas em análise, VOTO pela aprovação das CONTAS da Companhia São Paulo de Urbanismo – SP-Urbanismo,

---

[54] Determinação 6 das Contas de 2005/2006
[55] Determinação 5.2.1.2 das Contas de 2016
[56] Determinação 11 – Contas 2004

referentes ao exercício de 2019, ressalvados os atos não apreciados ou pendentes de julgamento.

Acolho os apontamentos das infringências constantes nos itens 5.1 e as propostas de Determinações identificadas no item 5.2 do RAF 2019.

Ficam reiteradas as 10 (dez) Determinações dos exercícios de 2004 a 2016, identificadas no item 6 do RAF 2019, como não atendidas, exaradas nos Acórdãos referentes às contas da EMURB (exercícios de 2004 a 2009) e da SP-Urbanismo (exercícios 2010 a 2016).

Determino o envio de cópias deste Relatório e Voto e do Acórdão decorrente ao Exmo. Sr. Prefeito, ao Diretor-presidente da Companhia São Paulo Urbanismo, à Mesa Diretora da Câmara Municipal, ao Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano e ao Secretário Municipal da Fazenda.

Após os trâmites legais, arquivem-se os autos.

É como voto.

TCM, 16 de março de 2022.

ROBERTO BRAGUIM
Conselheiro Corregedor

ERR/RB

INFRINGÊNCIAS
Gestão Financeira
5.1.1.1. Foi identificada, à época dos fatos, a utilização de recursos do Mobiliário Urbano em atividades estranhas às consignadas no art. 13 do Decreto Municipal nº 51.415/10, com redação dada pelo Decreto Municipal nº 56.377/15 (subitem 3.2.1).
Gestão Patrimonial
5.1.2.1. Não foram observados os preceitos estabelecidos nos itens 41 a 49 da NBC TG 23 (R2) na retificação de erros anteriores relacionados ao registro indevido de AFAC em conta de patrimônio líquido (subitem 4.1.4).
5.1.2.2. Foram identificados lapsos temporais entre o período de competência e o registro das receitas decorrentes da Taxa pela Administração das Operações Urbanas, os quais constituem infringência ao item OB17 da Resolução CFC nº 1.374/11 e ao art. 177 da Lei Federal nº 6.404/76 (subitem 4.7.1.4).
5.1.2.3. Foram identificados lapsos temporais entre o período de competência e o registro das despesas com Serviços de Terceiros, os quais constituem infringência ao item OB17 da Resolução CFC nº 1.374/11 e ao art. 177 da Lei Federal nº 6.404/76 (subitens 4.7.2.5 e 4.7.2.6).
5.1.2.4. Não foi identificada a Carta Anual de Governança, em infringência ao inciso VIII do art. 8° da Lei Federal nº 13.303/16 (subitem 4.8.1).

5.1.2.5. Não foi apresentada a documentação comprobatória, suficiente e adequada, da experiência profissional de membros do Conselho de Administração, em infringência ao inciso II do § 2º do artigo 11 do Decreto Municipal nº 58.093/18 (subitem 4.8.5)
5.1.2.6. Não foi identificado no CDI indicador que demonstre a relação entre a aplicação dos recursos previstos ou planejados e o benefício ofertado, de modo que se torne claro, da perspectiva econômica, o impacto (econômico-financeiro) que a entidade causa por suas ações visando o atendimento ao interesse coletivo que justificou sua criação, em infringência ao inciso I do art. 8° da Lei Federal nº 13.303/16 (subitem 4.8.8).
5.1.2.7. Não foram realizadas audiências públicas para a prestação de contas anual, em infringência ao § 1º do art. 27 do Decreto Municipal nº 58.093/18 (subitem 4.8.8).

DETERMINAÇÕES

Gestão Financeira

5.2.1.1. Conciliar os relatórios gerenciais de fluxo de caixa com os extratos bancários, estabelecendo uma rotina de controle, de modo a garantir a confiabilidade e a fidedignidade de tais relatórios.

Gestão Patrimonial

5.2.2.1. A SP-Urbanismo deve priorizar o estabelecimento de políticas e diretrizes que visem otimizar o uso e/ou destinação de seus imóveis caracterizados como propriedade para investimentos, de modo a contribuir para a melhora na sua histórica situação financeira deficitária (Contas 2005);
5.2.2.2. Apurar, no âmbito do controle interno, a causa detalhada da falha que ocasionou o recolhimento intempestivo de tributos de 2017 e 2018, bem como revisar as rotinas internas, de modo a impedir novas ocorrências desse gênero;
5.2.2.3. A SP-Urbanismo deve, nas despesas que apenas administra/operacionaliza, estabelecer rotina de pagamentos que não envolvam a utilização de seus recursos financeiros, devendo essas obrigações serem pagas diretamente pelos reais credores, sem trânsito em suas contas bancárias. Em não sendo possível a adoção de tal rotina, os ingressos e dispêndios decorrentes das operações de reembolso e pagamento de obrigações de terceiros devem ter os respectivos registros em contas de resultado que reflitam o fato contábil;
5.2.2.4. A instrução dos processos de pagamento efetuados pela SP-Urbanismo deve contemplar documentação comprobatória que demonstre a manutenção dos requisitos de habilitação das empresas fornecedoras, tais como documentos de regularidade fiscal, consulta ao CADIN etc.;
5.2.2.5. A SP-Urbanismo deve incluir o número de identificação específico do processo de pagamento na descrição do respectivo lançamento em razão contábil, facilitando o controle e a identificação da documentação suporte;
5.2.2.6. É recomendável que a avaliação da Diretoria Executiva seja realizada pelo Conselho de Administração, dado que este possui um caráter fiscalizatório da gestão da entidade, conforme legislação pertinente.

6.2 Determinações referentes às Contas de 2004

6. - Evitar o pagamento com recursos próprios de faturas cujas liquidações dependam de repasses da PMSP.
11- Definir os procedimentos a serem adotados para os empregados enquadrados no Plano de Cargos, Carreira e Salários que não comprovarem a escolaridade exigida, no devido prazo (grifos nossos).
12 - Incluir no Plano de Cargos, Carreira e Salários os cargos de livre provimento
.

6.3 Determinações referentes às Contas de 2005 e 2006

6- Providenciar o controle efetivo dos imóveis de propriedade da empresa, através do estabelecimento de uma política clara de ocupação e guarda (2005).

6.4 Determinações referentes às Contas de 2007

8.2.2.4 - Elaborar estudos no sentido de passar a considerar como receitas próprias a totalidade dos valores advindos dos contratos de prestação de serviço mantidos com a PMSP, evitando a possibilidade de vir a sofrer ações fiscais pelo não recolhimento das contribuições ao COFINS e ao PASEP, passando, ainda, a considerar, como despesa operacional, os desembolsos decorrentes das licitações que procede, enquanto contratante dos respectivos serviços;

6.5 Determinações referentes às Contas de 2010 a 2013

3 - Comprovar a totalidade da aplicação obrigatória de percentual dos recursos arrecadados nas Operações Urbanas em Habitações de Interesse Social e urbanização de favelas, conforme determinações legais (2010 a 2013);
6 - Aprimorar o planejamento orçamentário da empresa, de forma a refletir sua real expectativa de realização de receitas e despesas (2012 e 2013)

6.6 Determinações referentes às Contas de 2016

5.1.2.1. Reavaliar a classificação dos investimentos para fins de apresentação da Demonstração do Fluxo de Caixa (DFC) de acordo com o art. 188, inciso I, alínea "a", da Lei Federal 6.404/1976, bem como as exigências contidas no item 7 da NBC TG 03 (R3) do Conselho Federal de Contabilidade (CFC);
5.2.1.2. Promover a cobrança dos valores vencidos dos anos de 2008 a 2010, referentes às notas fiscais da Secretaria de Infraestrutura Urbana e Obras (SIURB) e da Secretaria Municipal de Educação (SME) e às notas de débitos da Câmara Municipal de São Paulo (CMSP), valores que totalizam R$ 265.121,43.
5.2.2.2. Adotar medidas para que todas as despesas sejam apropriadas no mês de competência