

Processo - TC/009258/2022
(Apensados: TC/014902/2021, TC/002086/2022 e TC/004203/2022)
Interessada - São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo
Objeto - Balanço referente ao exercício 2021

5ª Sessão Extraordinária Não Presencial

BALANÇO. EXERCÍCIO 2021. SP URBANISMO. Prestação de contas. 1. A Empresa passou a ser enquadrada como estatal dependente, figurando no Orçamento Fiscal da Administração Indireta. LM 17.253/2019. 2. Os demonstrativos foram aprovados pela Assembleia Geral dos Acionistas, com base nos pareceres favoráveis emitidos pelos Conselhos de Administração e Fiscal. 3. Apresentado déficit orçamentário suportado pela subvenção econômica da PMSP, demonstrando a dependência financeira da empresa dos recursos de seu ente controlador. 4. As receitas apresentaram um aumento de 67,69%. No entanto, houve redução de 85,76% nas receitas de contratos de prestação de serviços da equipe interna da SP-Urbanismo. 5. A subvenção econômica advinda do Tesouro Municipal deve figurar no orçamento da empresa como Receita Corrente. Art. 11, § 1º, L 4.320/1964. 6. Revertido prejuízo no exercício de 2020 para um lucro, obtido, principalmente, com reversões de provisões judiciais, recuperação de despesa de exercícios anteriores e à valorização das propriedades para investimento da empresa. 7. Sob o aspecto contábil e financeiro, as análises revelaram que os demonstrativos foram adequadamente elaborados, apresentando estrutura consistente e não foram identificadas distorções em relação às disposições constantes da NBC TG – 26 (R5). 8. As atividades desenvolvidas pela empresa estão alinhadas com seu objetivo social, com a ressalva de que não foram integralmente superadas as metas previstas no Compromisso de Desenho Institucional. APROVADO. RECOMENDAÇÃO. 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. Reiteradas as DETERMINAÇÕES de exercícios anteriores. Votação unânime.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, que tratam do exame das Contas da São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo, relativas ao exercício financeiro 2021, dos quais é Relator o Conselheiro DOMINGOS DISSEI.

ACORDAM os Conselheiros do Tribunal de Contas do Município de São Paulo, à unanimidade, de conformidade com o relatório e voto do Relator, em aprovar as Contas da São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo, relativas ao exercício financeiro 2021, ressalvados os atos não apreciados e/ou pendentes de julgamento.

ACORDAM, à unanimidade, em acolher a infringência 5.1.2.1 e a proposta de recomendação 5.2.1.1, considerando superado o item 5.1.1.1 por ter sido atendido durante a instrução dos autos.

ACORDAM, à unanimidade, em reiterar as determinações remanescentes dos exercícios anteriores, identificadas no item 6 como não atendidas.

ACORDAM, à unanimidade, em determinar o envio de cópia do relatório e voto do Relator e deste Acórdão aos Senhores Prefeito do Município de São Paulo, Diretor-Presidente da SP-Urbanismo, à Mesa Diretora da Câmara Municipal de São Paulo, Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano e Secretário Municipal da Fazenda.

São Paulo, 28 de agosto de 2024.

EDUARDO TUMA – Presidente
DOMINGOS DISSEI – Relator
RICARDO TORRES – Revisor
ROBERTO BRAGUIM – Conselheiro
JOÃO ANTONIO – Conselheiro

/mfl

TC 009.258/2022

SÃO PAULO URBANISMO (SP-Urbanismo)

Relatório sobre as Contas do Exercício de 2021

5ª SESSÃO EXTRAORDINÁRIA NÃO PRESENCIAL – SENP, de 13 a 28 de agosto de 2024

Processo: TC/009.258/2022

Interessado: SÃO PAULO URBANISMO

Objeto: Balanço referente ao exercício de 2021

Responsável: JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ – Presidente (até 10.02.21)

CESAR ANGEL BOFFA DE AZEVEDO - Presidente

Relator: CONSELHEIRO DOMINGOS DISSEI

Revisor: CONSELHEIRO RICARDO TORRES

Gestão: PREFEITO BRUNO COVAS

RELATÓRIO

1. INTRODUÇÃO

Trata o presente da apreciação das contas da São Paulo Urbanismo S.A. – SP Urbanismo relativo ao exercício financeiro de 2021.

A São Paulo Urbanismo – (SP Urbanismo), é uma empresa pública, organizada sob a forma de sociedade simples, que se originou da cisão da Empresa Municipal de Urbanização (Emurb), conforme Lei Municipal nº 15.056/09 e Decreto Municipal nº 51.415/10, e tem 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, para concretização de planos e projetos da Administração Municipal.

Dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, seu quadro societário é composto 99,53% pela Prefeitura do Município de São Paulo (PMSP) e 0,47% pela empresa São Paulo Obras (SP-Obras), de acordo com o Decreto Municipal nº 54.732, de 30 de dezembro de 2013.

A empresa tem como objeto dar suporte e desenvolver as ações governamentais voltadas ao planejamento urbano e à promoção do desenvolvimento urbano do Município de São Paulo, para concretização de planos e projetos da Administração Municipal, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SIURB compreendendo:

- ❖ A concepção, estruturação e o acompanhamento da implementação de programas de intervenção físico-territoriais, incluindo a proposição de obras e o preparo de elementos técnicos e legais para o desenvolvimento de projetos;
- ❖ A proposição de normas e diretrizes para implementação de programas de reordenamento da paisagem urbana, abrangendo o mobiliário urbano;
- ❖ A gestão das operações urbanas, elaborando os planos e projetos urbanísticos, os anteprojetos das intervenções e obras, os estudos de programas de investimentos, o cronograma de investimentos, a quantidade de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC's a serem emitidos e o cronograma de sua emissão;
- ❖ O acompanhamento dos projetos básicos e executivos das obras e intervenções, em especial nas operações urbanas, de forma a garantir a conformidade com os planos e projetos urbanísticos e com os anteprojetos de obras e intervenções;
- ❖ A atuação na aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos na legislação federal, estadual e Municipal, incluindo a concessão urbanística;
- ❖ O estabelecimento de parcerias com a iniciativa privada e com outras esferas de governo para a implantação de projetos urbanos, utilizando instrumentos política urbana.

De acordo com o Estatuto Social, a Empresa é formada com 08 (oito) membros eleitos para o Conselho de Administração e 3 (três) membros eleitos para o Conselho Fiscal.

Com o fito de verificar a exatidão e regularidade das demonstrações contábeis, os órgãos técnicos do Tribunal realizaram auditorias tendo por foco as gestões financeira, patrimonial, pessoal e desempenho operacional da entidade no exercício de 2021 que resultaram no Relatório Anual de Fiscalização – RAF/2021(fl. 01/67) do TC/009258/2022.

1.1. Prestação De Contas

A SP-Urbanismo, em conformidade com o art. 741 do Regimento Interno do Tribunal de Contas do Município de São Paulo (TCMSP), encaminhou tempestivamente, em 27.05.22, suas contas anuais para análise e julgamento.

O Relatório dos Auditores Independentes (Audimec Auditores Independentes S/S), emitido em 08.04.22, foi publicado juntamente com as Demonstrações Financeiras da SP-Urbanismo relativas ao exercício de 2021, com a seguinte opinião:

Opinião sem ressalva:

Examinamos as demonstrações contábeis da SÃO PAULO URBANISMO - SP URBANISMO ("Empresa") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do SÃO PAULO URBANISMO – SPURBANISMO em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. (grifos nossos).

Em cumprimento ao disposto no artigo 176 da Lei Federal nº 6.404/76 e suas alterações, as Demonstrações Financeiras foram publicadas no Diário Oficial da Cidade de São Paulo, em 13.05.22.

Os demonstrativos tiveram a aprovação em Assembleia Geral consignada na respectiva ata de reunião datada de 28.04.22, amparada pelos pareceres dos Conselhos Fiscal e de Administração, que opinaram pela fidelidade das demonstrações financeiras frente à situação patrimonial e econômica da empresa.

1.2. Destaques do Exercício

A Lei Municipal nº 17.544/20 estimou a receita e fixou a despesa do Município de São Paulo para o exercício de 2021, tendo previsto, um *déficit* orçamentário de R\$ 11.334.967,00, suportado pela subvenção econômica da Prefeitura do Município de São Paulo (PMSP), demonstrando a dependência financeira da empresa dos recursos de seu ente controlador.

Salienta-se que esse déficit não foi incluído no orçamento da empresa como Receita Corrente, infringindo, dessa forma, o § 1º do artigo 11 da Lei Federal nº 4.320/64.

Os valores disponíveis no caixa da empresa em 2021 na comparação com o exercício anterior foram 70,69% superiores, principalmente, em razão dos recursos próprios da SP-Urbanismo em aplicações financeiras, que aumentaram 115,57% no período, devido, sobretudo, ao recebimento de valores relativos à desapropriação de imóveis.

Na conciliação dos relatórios gerenciais de fluxo de caixa com os extratos bancários, foram evidenciadas fragilidades na rotina de controle gerencial da empresa.

A SP-Urbanismo reverteu um resultado de prejuízo no valor de R\$ 11.438.095,66 no exercício de 2020 para um lucro, no montante de R\$ 23.967.275,63, em 2021, devido, principalmente, a eventos extraordinários como a valorização das propriedades para

investimento da empresa, reversões de provisões judiciais, recuperação de despesa de exercícios anteriores e resultado da desapropriação de diversos terrenos localizados no “Terminal Fernão Dias”.

Mesmo com o lucro obtido em 2021, os índices econômico-financeiros demonstraram a dependência do capital de terceiros para a consecução das atividades da empresa.

2. GESTÃO FINANCEIRA

A análise da Gestão Financeira da SP-Urbanismo decorreu de auditoria programada consignada no e-TCM nº 002086/2022, conforme previsto no Plano Anual de Fiscalização (PAF) de 2021, e teve por objetivo analisar o fluxo de caixa e a tempestividade dos pagamentos.

- **Caixa e Equivalente de Caixa**

Em 31.12.21 a SP-Urbanismo apresentou a seguinte composição de caixa e equivalentes de caixa:

Quadro 1 - Composição e Variação de Caixa e Equivalentes de Caixa Em R\$

Contas	31.12.21	31.12.20	Δ %	Composição %
CAIXA	18,70	5.854,80	-99,68	0,00
Caixa	0,00	5.835,93	-100,00	0,00
Moeda Estrangeira em Espécie	18,70	18,87	-0,90	0,00
BANCOS CONTA MOVIMENTO	82.371,48	520,15	15.736,10	0,29
BB (1897-X/6387-8)	23.616,25	0,00	-	0,08
BB (1897-X/5108-X)	54.296,91	0,00	-	0,19
CEF (2873-003-174-8)	1.083,32	520,15	108,27	0,01
BB (1897-X/20.206-1)	3.375,00	0,00	-	0,01
APLICAÇÕES DE LIQUIDEZ IMEDIATA	27.893.245,54	16.383.620,61	70,25	99,71
Aplicação Própria	18.903.558,75	8.769.108,56	115,57	67,57
Aplic. BB (1897-X/6387-8)	18.511.202,83	8.715.778,45	112,39	66,17
Aplic. BB (1897-X/19717-3)	354.071,81	130,06	272.137,28	1,27
Aplic. CEF (2873-003-174-8) – Giro Empresas	38.284,11	53.200,05	-28,04	0,14
Aplicação de Terceiros	8.989.686,79	7.614.512,05	18,06	32,13
Aplic. BB (1897-X/5108-X) Relógios	6.448.509,72	6.986.702,16	-7,70	23,05
Aplic. CEF (2873-003-340-6) Relógios	505.163,15	487.336,00	3,66	1,81
Aplic. CEF (2873-003-1174-3) OUC	145.880,89	140.473,89	3,85	0,52
Aplic. BB (1897-X/20.207-X) - Sol Invest (OUC)	1.890.133,03	0,00	-	6,76
Total	27.975.635,72	16.389.995,56	70,69	100,00

Fonte: Balancetes Contábeis fornecidos pela Origem.

Observa-se que ao final de 2021, 99,71% dos recursos se encontravam alocados em aplicações financeiras de liquidez imediata, que somavam R\$ 27.893.245,54, sendo a maior parte referente às aplicações de recursos próprios da empresa (R\$ 18.903.558,75) e o restante (R\$ 8.989.686,79) às aplicações de recursos de terceiros.

Comparando-se os exercícios de 2020 e 2021, verificou-se um acréscimo de 70,69% nas disponibilidades da empresa, devido, principalmente, aos recursos próprios da SP-Urbanismo, que aumentaram 115,57% no período, passando de R\$ 8.769.108,56 para R\$ 18.903.558,75.

Esse aumento de mais de R\$ 10 milhões refere-se à desapropriação de 30 imóveis localizados no loteamento “Fernão Dias” e foi requerida pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB/SP) para fins de implantação de programa habitacional.

Em relação às aplicações de recursos de terceiros, houve um acréscimo de 18,06% nas disponibilidades da empresa, devido, em especial, à devolução de valores da Operação Urbana Centro que se encontravam depositados em conta bancária da empresa Sol Invest Empreendimentos e Participações Ltda.

Em atendimento ao Acórdão exarado em 26.08.20 (TC nº 006378/2016), bem como do protocolo e-TCM nº 010304/2020, ambos determinando que a Subsecretaria de Fiscalização e Controle deste E. Tribunal acompanhe, no Relatório Anual de Fiscalização da SP-Urbanismo, a situação dos valores da Operação Urbana que estão depositados em nome da empresa Sol Invest até a sua regularização. Foi apresentado quadro de acompanhamento dos valores depositados em nome da empresa Sol Invest onde, em 01.12.21, ocorre a regularização com a transferência do saldo de R\$ 1.876.602,35 para a conta de titularidade da São Paulo Urbanismo.

• Conciliação Bancária e Fluxos de Caixa

Segundo a auditoria foram verificadas as conciliações mensais dos saldos de contas bancárias da SP-Urbanismo com os balancetes contábeis, as quais não evidenciaram divergências.

A São Paulo 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, pelos recursos do **Mobiliário Urbano e da Operação Urbana Centro**, conforme demonstrado abaixo:

	Saldo Inicial em 01.01.21	Entradas até 31.12.21	Composição das Entradas (%)	Saídas até 31.12.21	Composição das Saídas (%)	Saldo Final em 31.12.21	Diferença em relação aos Extratos Bancários
Recursos Próprios	8.775.483,51	43.409.128,79	95,17	33.213.352,61	97,61	18.971.259,69	14.689,24
Mobiliário Urbano/OUC	7.614.512,05	2.201.392,33	4,83	814.617,78	2,39	9.001.286,60	(11.599,81)
Total	16.389.995,56	45.610.521,12	100,00	34.027.970,39	100,00	27.972.546,29	3.089,43

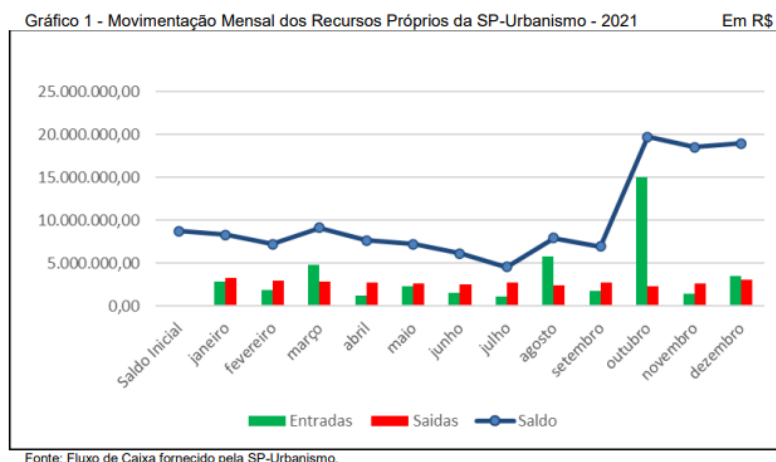
Fonte: Planilhas de Controle fornecidas pela SP-Urbanismo.

Como se observa a totalidade dos recursos foi movimentada no âmbito das atividades próprias da empresa, no Fluxo de Caixa dos recursos próprios.

De acordo com a auditoria a conciliação dos relatórios gerenciais de fluxo de caixa (R\$ 27.972.546,29) com os extratos bancários (R\$ 27.975.635,72), apresentou diferenças que totalizaram um valor a menor de R\$ 3.089,43. Divergências semelhantes já foram objeto de apontamento em exercícios anteriores, o que demonstra fragilidade na rotina de controle gerencial da empresa, comprometendo a confiabilidade e a fidedignidade de tais relatórios. **(Proposta de Recomendação 5.2.1.1.).**

- **Fluxo de Caixa dos Recursos Próprios**

Os Ingressos mais representativos do Fluxo de Caixa da SP-Urbanismo decorrem de receitas próprias da empresa, em especial aquelas relativas às Taxas cobradas pela Administração das Operações Urbanas, aos contratos de Prestação de Serviços de Consultoria e Assessoria Técnica à Prefeitura do Município de São Paulo e à remuneração pela administração dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs).



Observa-se um movimento atípico no mês de outubro de 2021 com entradas superiores a R\$ 15 milhões, devido, especialmente, ao levantamento de depósito judicial referente à desapropriação de terrenos no “Terminal Fernão Dias” no valor de R\$ 13.651.377,55 e no mês de agosto devido à multa de desvinculação de 2.239 CEPACs no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, no valor de R\$ 4.392.873,22.

Há de se destacar, ainda, o ingresso de valores mensais relativos à subvenção econômica da PMSP, que totalizou em 2021 o montante de R\$ 11.333.967,00.

No que se refere aos Desembolsos realizados pela SP-Urbanismo, não ocorreram grandes variações durante o exercício de 2021, sendo, as **despesas com pessoal** (folha de pagamento de servidores e respectivos encargos sociais), as mais representativas, compreendendo 83,85% do total de dispêndios.

- **Fluxo de Caixa dos Recursos de Terceiros**

Os ingressos correspondem 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, com a seguinte composição:

Saldo Inicial	7.614.512,05	
	31.12.21	Composição %
INGRESSOS	2.201.392,33	100,00
Mobiliário Urbano	305.036,47	13,86
Rendimentos Aplicações Financeiras	305.036,47	13,86
Operações Urbanas	1.896.355,86	86,14
Rendimentos Aplicações Financeiras	19.753,51	0,90
Outras Receitas - Sol Invest	1.876.602,35	85,24
	31.12.21	Composição %
DESEMBOLSOS	814.617,78	100,00
Mobiliário Urbano	813.801,95	99,90
Resgate de Aplicação	759.518,73	93,24
COFINS	13.043,27	1,60
IRRF - Aplic. Financeiras	41.239,95	5,06
Operações Urbanas – OUC H. Atlântico	815,83	0,10
IRRF Aplic. Financeiras	815,83	0,10
Saldo Final	9.001.286,60	

Fonte: Planilhas de Controle fornecidas pela SP-Urbanismo.

Os valores movimentados nesse fluxo de caixa representaram 4,83% dos ingressos e 2,47% das saídas totais de recursos da empresa no exercício de 2021.

Quanto ao ingresso de recursos de terceiros (R\$ 2.201.392,33), 85,24% referem-se à regularização de valores da Operação Urbana Centro, em dezembro/21, que se encontravam depositados em conta bancária da empresa Sol Invest Empreendimentos e Participações Ltda. O restante das entradas (R\$ 324.789,98), que representa 14,76% do total de recursos ingressados na empresa em 2021, refere-se aos rendimentos de aplicações financeiras, sendo, R\$ 305.036,47 relativos ao Mobiliário Urbano e R\$ 19.753,51 às Operações Urbanas.

Já em relação aos dispêndios no fluxo de recursos de terceiros (R\$ 814.617,78), 99,90% refere-se ao Mobiliário Urbano e 0,10% às Operações Urbanas.

- **Valores a Receber**

Os valores a receber da SP-Urbanismo em 31.12.21 somavam R\$ 8.419.508,57 um acréscimo de 46,91% na comparação dos saldos dos exercícios de 2020 com 2021. A maior variação ocorrida se refere ao saldo da rubrica “Contas a Receber” (R\$ 6.360.950,96), com aumento de 4.044,12%, e correspondente a 75,55% do grupo Valores a Receber.

O aumento considerável do saldo dessa conta se deve, principalmente, à previsão de ressarcimento de R\$ 5.224.451,73 por SMUL, pela cessão de servidora da SP-Urbanismo no período de 14.03.1984 a 31.12.2000, conforme SEI nº 7810.2021/0001426-9.

- **Valores a Pagar**

Os saldos a pagar em curto prazo pela SP-Urbanismo em 31.12.21 foram 67,06% inferiores aos registrados em 31.12.20. A razão principal dessa queda deve-se à diminuição do saldo da conta Outras Obrigações (82,39%), representando um recuo superior a R\$ 10 milhões, que se refere, principalmente à baixa em Receitas Antecipadas relativa ao levantamento do depósito judicial das desapropriações de terrenos no Terminal Fernão Dias.

Ainda em relação à conta Outras Obrigações, quase a totalidade do saldo em 31.12.21, refere-se à devolução de valores depositados na conta da empresa Sol Invest Empreendimentos e Participações Ltda no âmbito da Operação Urbana Centro. Excetuando os casos citados nos parágrafos anteriores, que ocorreram de forma pontual, os valores a pagar pela SP-Urbanismo ao final do exercício de 2021, basicamente se referiam a despesas com fornecedores de materiais e serviços, dispêndios com obrigações fiscais (PIS e COFINS) e, ainda, gastos com encargos sociais.

Por fim, foi verificada a relação de pagamentos efetuados pela SP-Urbanismo no exercício de 2021, confrontando as datas de vencimento com os devidos pagamentos, tendo-se constatado a regularidade dos procedimentos adotados, não ocorrendo quebra de ordem cronológica.

3. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As Demonstrações Contábeis da SP-Urbanismo foram analisadas na auditoria programada, decorrente da Ordem de Serviço nº 2021.05978, consignada no e-TCM nº 004203/2022, que teve por objetivo verificar a regularidade das demonstrações contábeis e a segurança dos controles internos da empresa.

3.1. Balanço Patrimonial

O Balanço Patrimonial da SP-Urbanismo apresentou a seguinte composição em 31.12.21:

Quadro 8 - Balanço Patrimonial

Em R\$

BALANÇO PATRIMONIAL	2021	2020	A/H%	A/V%
ATIVO	443.315.917,54	434.562.937,77	2,01	100,00
CIRCULANTE	36.395.144,29	22.121.055,79	64,53	8,21
Caixa e Equivalentes de Caixa	20.876.081,96	8.775.483,51	137,89	4,71
Equivalentes de Caixa Vinculados	7.099.553,76	7.614.512,05	-6,76	1,60
Contas a Receber	7.464.809,21	4.765.996,04	56,63	1,69
Tributos a Recuperar	805.330,12	612.136,89	31,56	0,18
Adiantamentos e Outros Créditos	149.369,24	352.927,30	-57,68	0,03
NÃO CIRCULANTE	406.920.773,25	412.441.881,98	-1,34	91,79
Realizável a Longo Prazo	2.935.082,93	3.093.742,19	-5,13	0,66
Investimentos	397.991.674,42	403.463.332,38	-1,36	89,78
Imobilizado	5.613.574,02	5.884.807,41	-4,61	1,27
Intangível	380.441,88	0,00	-	0,08
PASSIVO	443.315.917,54	434.562.937,77	2,01	100,00
CIRCULANTE	7.132.580,98	21.133.575,92	-66,25	1,61
Fornecedores	820.932,82	574.335,01	42,94	0,18
Obrigações Fiscais	911.091,45	957.550,91	-4,85	0,21
Obrigações Trabalhistas	3.232.438,05	4.074.301,54	-20,66	0,73
Acordos a Pagar	0,00	793.104,77	-100,00	0,00
Outras Obrigações	2.168.118,66	11.518.577,52	-81,18	0,49
Provisões Judiciais	0,00	3.215.706,17	-100,00	0,00
NÃO CIRCULANTE	193.338.675,17	194.551.976,09	-0,62	43,61
Provisões Judiciais	49.611.893,89	50.901.686,10	-2,53	11,19
Adiantamento p/ Aumento de Capital	50.549.734,18	50.549.734,18	0,00	11,40
IR e CSLL Diferidos	93.177.047,10	93.100.555,81	0,08	21,02
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	242.844.661,39	218.877.385,76	10,95	54,78
Capital Social	245.663.027,00	245.663.027,00	0,00	55,41
Ajuste de Avaliação Patrimonial	2.436.721,47	2.645.705,07	-7,90	0,55
Prejuízos Acumulados	(5.255.087,08)	(29.431.346,31)	-82,14	-1,18

Fonte: Demonstrações Financeiras 2021.

Segundo a auditoria a apresentação das contas do Balanço Patrimonial observa os preceitos instituídos na NBC TG 26 (R5), no que se refere aos seus aspectos relevantes.

3.1.1. Ativo Circulante

No que se refere às disponibilidades, a maior parcela refere-se aos valores da própria SP-Urbanismo (R\$ 20.876.081,96), os quais apresentaram um acréscimo de 137,89% em relação ao saldo existente ao fim do exercício anterior. O restante do valor disponível em caixa e equivalentes de caixa em 31.12.21 (R\$ 7.099.553,76) refere-se a valores da PMSP, vinculados à Operação Urbana Centro, para serem utilizados em finalidades específicas pela SP-Urbanismo.

Quanto aos recebíveis, no montante de R\$ 7.464.809,21, a maior parte (79,57%) refere-se ao ressarcimento de valores em razão da cessão de servidores a órgãos da Administração

Municipal de São Paulo, em cumprimento ao Acórdão exarado por esse E. Tribunal no processo e-TCM nº 006460/2000.

Ainda no Ativo Circulante, estão registrados os valores relativos à compensação de impostos (R\$ 805.330,12) e à antecipação de créditos a funcionários e a terceiros, bem como, outras despesas antecipadas a serem apropriadas (R\$ 149.369,24).

3.1.2. Ativo Não Circulante

Em 31.12.21, esse grupo totalizava R\$ 406.920.773,25, representando 91,79% do Ativo Total.

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 se referem, principalmente, à atualização monetária dos valores de depósitos recursais, além da transferência para o curto prazo dos valores a receber decorrentes de acordos.

Os “Créditos de Dificil Recebimento” estão relacionados a prestações de serviços à PMSP, ainda pendentes de pagamento, sendo que não houve movimentação ocorrida no período, tendo em vista a evidência objetiva de perda no valor recuperável de seus valores totais.

- **Investimentos**

Em 31.12.2021 a composição dos “Investimentos” da SP-Urbanismo, era a seguinte:

Quadro 11 - Investimentos		Em R\$	
Contas	2021	2020	
Propriedades para Investimento	397.947.052,94	403.418.710,90	
Participações permanentes em Sociedades	39.736,67	39.736,67	
Certificados de Potencial Construtivo Transferível	4.884,81	4.884,81	
Total	397.991.674,42	403.463.332,38	

Fonte: Balancete Contábil Anual 2021.

A variação ocorrida nos valores registrados na subconta Propriedades para Investimento decorre da mensuração realizada pela SP-Urbanismo, por intermédio da empresa Inspect Ambiental Ltda, que avaliou as propriedades da empresa a fim de apurar o valor de mercado em 31.12.21, tendo sido identificada uma valorização de R\$ 14.302.748,44, reconhecida no resultado do exercício, conforme disposto no item 35 da NBC TG 28 (R4). Ainda em relação

às propriedades para investimentos, ocorreu em 2021 a desapropriação de parte dos terrenos no valor de R\$ 19.774.406,40.

Importante salientar que existe determinação de exercício anterior pendente de atendimento (Contas de 2005 e 2006), no sentido de que a SP-Urbanismo providencie o controle efetivo dos imóveis de propriedade da empresa, através do estabelecimento de uma política clara de ocupação e guarda.

- **Imobilizado**

São classificados no Ativo Imobilizado os direitos que tenham por objeto bens corpóreos destinados à manutenção das atividades da empresa, ou exercidos com essa finalidade, inclusive os decorrentes de operações que transfiram à companhia os benefícios, os riscos e o controle desses bens.

Em 31.12.21, a SP-Urbanismo possuía bens reconhecidos no Imobilizado no montante de R\$ 5.613.574,02.

No caso dos bens móveis, a única variação ocorrida em relação ao exercício de 2020, foi na subconta “Móveis e Utensílios”, em decorrência da aquisição de mesas e cadeiras efetivada em dezembro de 2021, constante do processo SEI nº 7810.2021/0001555-9, onde verificou-se a regularidade nos procedimentos de aquisição dos bens móveis e que há realizado periodicamente a apuração e registro de despesas com depreciação.

Ademais, a empresa realizou 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 é superior ao valor contábil, não gerando, portanto, a necessidade de ajustes, conforme demonstrado no item 12 das Notas Explicativas, e em obediência ao item 59 da NBC TG 01 (R4).

- **Intangível**

O Ativo Intangível é composto dos direitos que tenham por objeto bens incorpóreos destinados à manutenção da companhia.

Em 2021, houve acréscimo de R\$ 380.441,88 no saldo dessa conta, relativos ao direito de uso de licença de software.

- **Passivo Circulante**

O Passivo Circulante compreende as obrigações presentes da entidade, derivadas de eventos já ocorridos, cuja liquidação se espera que resulte em saída de recursos capazes de gerar benefícios econômicos até o término do exercício seguinte.

Em 31.12.21, essas obrigações de curto prazo apresentavam a seguinte composição:

Quadro 15 – Passivo Circulante		Em R\$
Contas	2021	2020
Fornecedores	820.932,82	574.335,01
Fornecedores	746.730,10	466.364,28
Fornecedores (Mobiliário Urbano)	16.091,66	0,00
Fornecedores a Faturar	58.111,06	107.970,73
Obrigações fiscais	911.091,45	957.550,91
COFINS/PIS/CSL retido de terceiros	11.761,92	16.381,18
IRRF de terceiros	1.729,44	1.103,75
COFINS não cumulativo	734.958,06	576.709,42
PIS não cumulativo	159.071,37	125.075,21
IRPJ Estimado	0,00	160.584,77
CSLL Estimada	0,00	66.450,50
ISS retido de terceiros	2.126,22	2.193,25
INSS retido de terceiros	1.444,44	9.052,83
Obrigações trabalhistas	3.232.438,05	4.074.301,54
Salários, Encargos e outras Obrigações	1.073.581,19	1.254.572,05
Provisão para Férias	2.054.698,53	2.640.451,16
Recesso de Diretoria	104.158,33	179.278,33
Acordos a Pagar	0,00	793.104,77
Outras Obrigações	2.168.118,66	11.518.577,52
Cauções de Terceiros	132.104,74	113.888,26
Créditos de Operações Urbanas	2.036.013,92	140.473,89
Receitas Antecipadas	0,00	11.264.215,37
Provisões Judiciais	0,00	3.215.706,17
Ações Trabalhistas	0,00	3.215.706,17
TOTAL	7.132.580,98	21.133.575,92

Fonte: Balancete Contábil Anual 2021.

O único aumento observado nas exigibilidades de curto prazo, na comparação dos exercícios de 2020 e 2021, é relativo aos gastos com fornecedores, observando-se um acréscimo de 42,94%, porém, com pouca representatividade no total do Passivo Circulante.

O motivo principal dessa queda deve-se à baixa do lançamento de receitas antecipadas, ocorrido em 2020, referente ao levantamento de 80% do depósito judicial da desapropriação de terrenos no denominado “Terminal Fernão Dias” no valor de R\$ 11.264.215,37.

- **Passivo Não Circulante**

O Passivo Não Circulante compreende as obrigações da entidade cujos vencimentos ocorrem após o término do exercício seguinte.

Em 31.12.21, a SP-Urbanismo possuía as seguintes obrigações no longo prazo:

Quadro 16 - Passivo Não Circulante

		Em R\$	
Contas	2021	2020	
Contingências Judiciais	49.611.893,89	50.901.686,10	
Ações Cíveis	47.753.273,95	46.273.325,29	
Ações Trabalhistas	1.858.619,94	4.628.360,81	
Provisão para Tributos diferidos	93.177.047,10	93.100.555,81	
IR Diferido - Custo Atribuído	646.100,63	701.512,91	
CSL Diferida - Custo Atribuído	232.596,23	252.544,67	
IR Diferido - Valor Justo	67.866.433,99	67.754.778,10	
CSL Diferida - Valor Justo	24.431.916,25	24.391.720,13	
Outras Obrigações	50.549.734,18	50.549.734,18	
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	50.549.734,18	50.549.734,18	
Total	193.338.675,17	194.551.976,09	

Fonte: Balancete Contábil Anual 2021.

Os exigíveis a longo prazo da SP-Urbanismo, ao final de 2021, correspondiam às contingências judiciais, às provisões para tributos diferidos e ao passivo constituído para a devolução do Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC) não integralizado ao Capital Social da empresa.

- **Patrimônio Líquido**

O Patrimônio Líquido compreende o valor residual dos ativos da entidade, depois de deduzidos todos os seus passivos.

Quadro 17 - Patrimônio Líquido

		Em R\$	
Contas	2021	2020	
Capital Social	245.663.027,00	245.663.027,00	
Ajustes da Avaliação Patrimonial	2.436.721,47	2.645.705,07	
Prejuízos Acumulados	(5.255.087,08)	(29.431.346,31)	
TOTAL	242.844.661,39	218.877.385,76	

Fonte: Balancete Contábil Anual 2021 fornecido pela SP-Urbanismo.

O Capital Social integralizado está distribuído entre os sócios da SP-Urbanismo, dessa forma:

Quadro 18 - 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.

A conta Lucro/Prejuízos Acumulados, que registra o resultado da entidade ao longo de sua existência, demonstra, na comparação dos exercícios de 2020 e 2021, uma redução de 82,14% nos prejuízos da empresa, causada, principalmente, pelo resultado positivo alcançado em 2021, no montante de R\$ 23.967.275,63, conforme detalha-se a seguir.

Quadro 19 - Demonstração do Resultado do Exercício

	2021	2020	Em R\$ A/H%
Receita operacional bruta	11.774.543,82	24.331.367,31	-51,61
Impostos e contribuições sobre os serviços	(1.089.145,30)	(2.126.672,46)	-48,79
Abatimentos e cancelamentos	0,00	(1.340.313,74)	-
Receita operacional líquida	10.685.398,52	20.864.381,11	-48,79
Custos dos serviços prestados	(18.117.525,61)	(20.429.146,04)	-11,32
Resultado operacional bruto	(7.432.127,09)	435.235,07	-1.807,61
Despesas gerais e administrativas	(13.049.356,79)	(12.431.400,92)	4,97
Provisões judiciais	4.505.498,38	(5.272.358,50)	-185,46
Provisão para perda por redução ao valor recuperável	0,00	31.468,83	-
Receitas de aluguéis	1.957.129,92	1.782.982,64	9,77
Outras receitas e despesas operacionais	6.469.721,06	310.195,38	1.985,69
Subvenções Econômicas	11.333.967,00	11.334.967,00	-0,01
Resultado operacional antes das receitas e despesas financeiras	3.784.832,48	(3.808.910,50)	-199,37
Receitas financeiras	881.336,02	434.010,58	103,07
Despesas financeiras	(66.336,54)	(93.796,10)	-29,28
Resultado Operacional Líquido	4.599.831,96	(3.468.696,02)	-232,61
Outras Receitas e Despesas	14.302.748,44	(10.067.187,60)	-242,07
Resultado da Desapropriação de Imóvel	5.141.186,52	0,00	-
Resultado da Equivalência Patrimonial	0,00	(146.456,73)	-
Resultado antes dos tributos	24.043.766,92	(13.682.340,35)	-275,73
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(76.491,29)	2.471.279,96	-103,10
Imposto de renda e contribuição social correntes	0,00	(227.035,27)	-
Resultado líquido do período	23.967.275,63	(11.438.095,66)	-309,54

Fonte: Demonstrações Financeiras 2021.

Observa-se que a SP-Urbanismo reverteu um resultado de prejuízo no valor de R\$ 11.438.095,66 no exercício de 2020 para um lucro, no montante de R\$ 23.967.275,63, em 2021.

Outro valor relevante que deve ser mencionado é o relativo à recuperação de despesa de exercícios anteriores, com o recebimento de R\$ 5.982.258,66, referentes ao imposto de renda (8ª medição do Contrato nº 12/2009-SIURB) que não havia sido retido à época. Esse montante acrescido de outras receitas de menor valor resultou no acréscimo de R\$ 6.469.721,06 nos resultados da empresa.

Outro fato destacado nos resultados da empresa foi o reconhecimento da dependência econômica de recursos do Tesouro Municipal, com aportes da PMSP em 2021, no valor de R\$ 11.333.967,00.

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

• Índices Econômico-Financeiros

Os índices econômico-financeiros são concebidos pelas inter-relações dos elementos patrimoniais e buscam evidenciar a situação da entidade sob vários enfoques.

A SP-Urbanismo apresentou os seguintes indicadores em 31.12.21:

Quadro 23 - Índices Econômico-Financeiros			
ÍNDICES	FÓRMULA	2021	2020
ESTRUTURA DE CAPITAIS			
Participação de Capitais de Terceiros	$\frac{\text{Capitais de Terceiros}}{\text{Patrimônio Líquido}}$	0,83	0,99
Imobilização do Patrimônio Líquido	$\frac{\text{Investimentos} + \text{Imobilizado}}{\text{Patrimônio Líquido}}$	1,66	1,87
Perfil de Endividamento	$\frac{\text{Passivo Circulante}}{\text{Capitais de Terceiros}}$	0,04	0,10
LIQUIDEZ			
Liquidez Imediata	$\frac{\text{Disponível}}{\text{Passivo Circulante}}$	2,93	0,42
Liquidez Corrente	$\frac{\text{Ativo Circulante}}{\text{Passivo Circulante}}$	5,10	1,05
Solvência Geral	$\frac{\text{Ativo Total}}{\text{Capitais de Terceiros}}$	2,21	2,01
RESULTADOS			
Giro do Ativo	$\frac{\text{Receita Operacional Líquida}}{\text{Ativo}}$	0,02	0,05
Rentabilidade dos Serviços	$\frac{\text{Resultado Líquido do Exercício}}{\text{Receita Operacional Líquida}}$	2,24	-0,55
CAPITAL DE GIRO PRÓPRIO (em R\$)			
Patrimônio Líquido - Ativo Não Circulante		-164.076.111,86	-193.564.496,22
CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO (em R\$)			
Ativo Circulante - Passivo Circulante		29.262.563,31	987.479,87

Fonte: Demonstrações Financeiras 2021.

Os principais índices econômico-financeiros da empresa revelam que embora o grau de endividamento tenha apresentado melhoras, a SP-Urbanismo ainda demonstra a dependência do capital de terceiros para a consecução de suas atividades.

No que tange a **Rentabilidade dos Serviços** foram arrecadados, em 2021, o montante de R\$ 10.685.398,52, relativo à Receita Operacional Líquida, praticamente metade do arrecadado no exercício anterior. Porém, o índice de rentabilidade foi bem superior ao registrado em 2020. Conforme já citado a SP-Urbanismo reverteu um resultado de prejuízo no valor de R\$ 11.438.095,66 no exercício de 2020 para um lucro, no montante de R\$ 23.967.275,63, em 2021, devido, principalmente, à valorização das propriedades para investimento da empresa, às reversões de provisões judiciais, à recuperação de despesa de exercícios anteriores e ao resultado da desapropriação de diversos terrenos localizados no “Terminal Fernão Dias”.

Ressalta-se o resultado positivo do Capital Circulante Líquido, no montante de R\$ 29.262.563,31, em razão do expressivo aumento das disponibilidades da empresa.

Receitas

Em 2021 a SP-Urbanismo reconheceu como receitas o valor de R\$ 62.728.554,42, assim composto:

Quadro 24 – Receitas		Em R\$
Receitas		Valor
RECEITAS DE SERVIÇOS		11.774.543,82
Serviços Prestados - Equipe Interna		2.199.934,50
Certificado de Potencial Construtivo (CEPAC)		5.898.615,55
Taxa de Administração - Operações Urbanas		3.675.993,77
SUBVENÇÃO ECONÔMICA		11.333.967,00
RECEITAS DE LOCAÇÕES		1.957.129,92
AJUSTES E ESTORNOS DE PROVISÕES		10.794.880,98
RECEITAS FINANCEIRAS		881.336,02
OUTRAS RECEITAS		6.542.761,72
RESULTADO DO ATIVO NÃO CIRCULANTE		19.443.934,96
TOTAL		62.728.554,42

Fonte: Balancete Contábil e Razão Consolidado 2021.

As **Receitas de Serviços** são decorrentes, principalmente, da prestação de serviços de consultoria, assessoramento em projetos relacionados à arquitetura e urbanismo para a PMSP, e pelo gerenciamento de Operações Urbanas, conforme definido na legislação municipal.

Nela estão registrados os valores da remuneração de 1% sobre o montante obtido com a venda de Certificados de Potencial Construtivo - CEPACs, nos termos do Decreto Municipal nº 56.635/15, e com as multas por desvinculações dos certificados, conforme regulamentado pelo art. 37 do Decreto Municipal nº 53.094/12.

Em 2021, não ocorreram novas vendas de CEPACs. Assim, o montante arrecadado com essa receita foi exclusivamente relativo a multas aplicadas sobre desvinculações de certificados, no valor total de R\$ 5.898.615,55.

A **receita da taxa de Administração – Operações Urbanas** corresponde a valores reconhecidos por serviços de gerenciamento realizados pela SP-Urbanismo, relativos às Operações Urbanas. Tais receitas totalizaram R\$ 3.675.993,77 no exercício de 2021. Segundo a auditoria, o reconhecimento das receitas decorrentes da Taxa de Administração das Operações Urbanas vem ocorrendo, em diversos casos, em período distinto daquele a que pertence, infringindo, dessa forma, o artigo 177 da Lei Federal nº 6.404/76.

- **Subvenção Econômica**

Desde 2020 a SP-Urbanismo passou a ser subvencionada pelo acionista controlador, ou seja, pela Prefeitura do Município de São Paulo, em razão de suas receitas não serem suficientes para manter suas operações, passando, assim, à condição de empresa estatal dependente, nos termos do artigo 2º da Lei Complementar nº 101 de 04 de maio de 2000 - Lei de Responsabilidade Fiscal. No exercício de 2021, a SP-Urbanismo recebeu da PMSP, a título de subvenção econômica, o montante de R\$ 11.333.967,00.

- **Receitas de Locações**

As receitas de locações, no valor de R\$ 1.957.129,92, são constituídas, principalmente, por contratos de locação de imóveis mantidos com secretarias municipais e empresas estatais municipais, além da exploração, esporádica, do Terraço do Edifício Martinelli.

- **Receitas Financeiras**

Em 2021, as receitas financeiras totalizaram R\$ 881.336,02, sendo constituídas, principalmente, pelo resultado de aplicações financeiras em títulos de liquidez imediata.

- **Outras Receitas**

Essas receitas, que em 31.12.21 totalizavam R\$ 6.542.761,72, são compostas por rubricas variadas, que não possuem relação direta com o objeto social da empresa: recuperação de despesas, indenizações judiciais, juros sobre capital próprio e dividendos referentes a empresas nas quais a SP-Urbanismo possui participação.

- **Resultado do Ativo Não Circulante**

A receita com o Resultado do Ativo Não Circulante (R\$ 19.443.934,96) decorre da aplicação da política de mensuração das propriedades para investimento, bem como do resultado da desapropriação de diversos terrenos da empresa.

Despesas

A SP-Urbanismo apropriou como despesas do exercício de 2021 o montante de R\$ 38.761.278,79, composto da seguinte forma:

Quadro 30 – Despesas		Em R\$
Despesas		Valor
Pessoal		27.130.105,95
Tributárias		1.899.316,68
Provisões		6.289.382,60
Ocupação		1.467.834,35
Serviços de Terceiros – Diversos		1.088.450,76
Outras Despesas		886.188,45
TOTAL		38.761.278,79

Fonte: Balancete Contábil Anual 2021.

A seguir, destacam-se as principais despesas incorridas pela empresa.

- **Despesas com Pessoal**

As despesas com pessoal totalizaram R\$ 27.130.105,95, representando 69,99% do total das despesas apropriadas pela empresa em 2021, as despesas com salários somaram R\$ 16.554.259,57, equivalentes a 61,02% das despesas com pessoal.

Nesses valores estão compreendidos os gastos com pessoal próprio (incluindo diretores, conselheiros e estagiários) e pelas despesas com pessoal cedido por terceiros.

Os encargos sociais incidentes sobre a remuneração representaram 21,06% do total das despesas com pessoal, sendo R\$ 4.538.824,97 gastos com o INSS e R\$ 1.174.458,34 com o FGTS.

- **Provisões**

Essa despesa apresentou o saldo de R\$ 6.289.382,60 em 31.12.21, e estava composta com os registros das provisões cíveis e trabalhistas.

- **Despesas Tributárias**

As despesas tributárias totalizaram, ao final do exercício de 2021, o montante de R\$ 1.899.316,68, e estavam compostas com o COFINS, PIS/PASEP, Taxas e Outros.

- **Serviços de Terceiros – Diversos**

As despesas com serviços de terceiros são oriundas de contratações para prestação de serviços de vigilância, manutenção, limpeza, entre outras. Essas receitas totalizaram R\$ 1.088.450,76 e de segundo observado pela auditoria, assim como em exercícios anteriores, lapsos temporais entre o período de competência e o registro da despesa, especialmente nas locações (veículos e equipamentos), configurando infringência ao artigo 177 da Lei Federal nº 6.404/76.

- **Despesas de Ocupação**

As despesas de ocupação somaram R\$ 1.467.834,35, sendo constituídas pelos gastos com condomínio, depreciações e amortizações.

Comparação das Receitas e das Despesas nos Exercícios de 2021 e 2020

Quadro 37 – Comparação das Receitas e Despesas			Em R\$
RECEITAS	2021	2020	Δ%
Serviços Prestados - Equipe Interna	2.199.934,50	15.454.235,96	-85,76
Certificado de Potencial Construtivo (CEPAC)	5.898.615,55	5.552.096,94	6,24
Taxa de Administração - Operações Urbanas	3.675.993,77	3.325.034,41	10,56
Serviços Cancelados	0,00	-1.340.313,74	-
Subvenção Econômica	11.333.967,00	11.334.967,00	-
Financeiras	881.336,02	434.010,58	103,07
Locações	1.957.129,92	1.782.982,64	9,77
Ajustes e Reversões de Provisões	10.794.880,98	466.154,61	2.215,73
Outras Receitas	6.542.761,72	397.605,78	1.545,54
Resultado do Ativo Não Circulante	19.443.934,96	0,00	-
TOTAL	62.728.554,42	37.406.774,18	67,69
DESPESAS	2021	2020	Δ%
Pessoal	27.130.105,95	28.583.915,52	-5,09
Tributárias	1.899.316,68	(140.502,42)	-1.451,80
Provisões	6.289.382,60	5.934.079,55	5,99
Ocupação	1.467.834,35	1.511.488,14	-2,89
Serviços de terceiros – Diversos	1.088.450,76	1.544.374,37	-29,52
Outras Despesas	886.188,45	1.344.327,08	-34,08
Resultado do Ativo Não Circulante	0,00	10.067.187,60	-
TOTAL	38.761.278,79	48.844.869,84	-20,64
LUCRO/PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	23.967.275,63	-11.438.095,66	-309,54

Fonte: Balancete Contábil Anual 2021.

As receitas da SP-Urbanismo no exercício de 2021 apresentaram um aumento de 67,69%, em comparação ao exercício anterior.

Esse resultado positivo só foi possível devido a eventos extraordinários, que não fazem parte dos ganhos operacionais da empresa, como a valorização das propriedades para investimento, as reversões de provisões judiciais, a recuperação de despesa de exercícios anteriores e o resultado da desapropriação de diversos terrenos.

Destaca-se, em relação às Receitas Operacionais, a redução de 85,76% nas receitas dos contratos de prestação de serviços da equipe interna da SP-Urbanismo. Importante salientar os aportes da PMSP (R\$ 11.333.967,00), que desde 2020, passaram a ser reconhecidos como receitas de subvenção econômica, em razão de a SP-Urbanismo ser considerada empresa estatal dependente.

Em relação às Despesas, uma redução de 20,64% na comparação com o exercício anterior, tendo como principal motivo a inexistência de resultado negativo do Ativo Não Circulante, decorrente de mensuração das propriedades para investimento, que em 2020 havia apresentado saldo negativo de aproximadamente R\$ 10 milhões. As demais despesas não apresentaram oscilações significantes no exercício de 2021.

Cumpram-se ainda destacar que, o saldo positivo de R\$ 140.502,42 apresentado nas despesas tributárias do exercício de 2020 foi devido a tributos diferidos que após estornos das provisões de IR e CSLL, em razão dos laudos de mensuração emitidos pela empresa Inspect Ambiental para os imóveis registrados como propriedades para investimentos, apresentaram um resultado positivo de R\$ 2.471.279,96 (Quadro 19).

Em resumo, a São Paulo Urbanismo reverteu um prejuízo de R\$ 11.438.095,66 apresentado no exercício de 2020 para um lucro de R\$ 23.967.275,63 em razão de fatores extraordinários que ocorreram no exercício de 2021, ou seja, a empresa continua dependente dos recursos da PMSP para manter suas atividades operacionais.

4. DESEMPENHO OPERACIONAL

A análise do Desempenho Operacional da SP-Urbanismo relativa ao exercício de 2021 decorreu de auditoria programada consignada no e-TCM nº 002086/2022, conforme previsto no Plano Anual de Fiscalização (PAF) de 2021.

4.1. Plano Diretor Estratégico

A Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014, dispõe sobre a Política de Desenvolvimento Urbano, o Sistema de Planejamento Urbano e o Plano Diretor Estratégico

(PDE) do Município de São Paulo, cujos objetivos devem ser alcançados até 2029, conforme o artigo 4º desse dispositivo legal.

4.2. Instrumentos de Planejamento

4.2.1. Plano Plurianual (PPA)

O Plano Plurianual (PPA) 2018-2021 instituído pela Lei Municipal nº 16.773/17 estabelece programas, ações, valores e metas da Administração Pública Direta e Indireta do Poder Executivo e do Poder Legislativo do município de São Paulo para as despesas de capital e outras delas decorrentes e para as despesas relativas aos programas de duração continuada, referentes ao quadriênio 2018/2021.

No PPA 2018/2021 a única menção expressa à SP-Urbanismo se refere a Ação 9133 - Aumento de Capital da São Paulo Urbanismo, pertencente ao programa 3022 - Requalificação e promoção da ocupação dos espaços públicos, que estabelece o montante de R\$ 1.000,00 para cada ano.

No quadriênio 2018/2021 a referida ação teve aplicação de recursos somente no exercício de 2018 no montante de R\$ 1.500.000,00.

4.2.2 Programa de Metas

No Plano de Metas da Prefeitura de São Paulo 2021-2024 não há previsão de ações específicas da São Paulo Urbanismo para o cumprimento das metas planejadas. A São Paulo Urbanismo informou não possuir projetos ou atividades que sejam relativos especificamente ao atendimento do Programa de Metas 2021-2024. Entretanto, afirma realizar atividades alinhadas com as políticas públicas da Prefeitura do Município de São Paulo (PMSP), como as Operações Urbanas e os Projetos de Intervenção Urbana (PIUs), que contribuem transversalmente com os objetivos do Programa de Metas

4.2.3. Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e Lei Orçamentária Anual (LOA)

A Lei Municipal nº 17.469/20 dispõe sobre as diretrizes orçamentárias do município de São Paulo para o exercício de 2021 estabelecendo, em especial, orientações para a elaboração da proposta orçamentária e para a execução do orçamento.

A Lei Municipal nº 17.544/20 estimou as receitas e fixou as despesas do Município de São Paulo para o exercício de 2021, compreendendo, o orçamento fiscal referente aos Poderes Executivo e Legislativo, seus Fundos Especiais, Órgãos e Entidades da Administração Direta e Indireta, bem como, o orçamento de investimentos das empresas em que o Município, direta ou indiretamente, detenha a maioria do capital social com direito a voto.

No *Quadro 38*, a seguir, pode-se observar o detalhamento desses valores em relação à SP-Urbanismo:

Quadro 38 – Orçamento SP-Urbanismo 2021		Em R\$
RECEITAS		VALOR
Aluguéis (Receita Patrimonial)		280.961,00
Remuneração de Depósitos Bancários		18.912,00
Aluguéis (Receita Intraorçamentária)		1.888.299,00
Contratos com PMSP - Tesouro Municipal		6.501.000,00
Contratos com PMSP - FUNDURB		8.899.000,00
Operações Urbanas - Percentual da Execução		6.124.000,00
Operações Urbanas - Percentual dos Leilões		5.791.000,00
TOTAL DE RECEITAS		29.503.172,00
DESPESAS		
Vencimentos e Vantagens Fixas - Pessoal Civil		19.292.365,00
Obrigações Patronais		6.613.044,00
Indenizações e Restituições Trabalhistas		200.000,00
Ressarcimento de Despesas de Pessoal Requisitado		713.408,00
Transferências a Instituições Privadas sem Fins Lucrativos		104.000,00
Outros Benefícios Assistenciais do Servidor e do Militar		1.548.723,00
Diárias Civil		17.000,00
Material de Consumo		45.000,00
Passagens e Despesas de Locomoção		32.000,00
Serviços de Consultoria		36.000,00
Outros Serviços de Terceiros - PJ		3.397.995,00
Serviços de Tecnologia da Informação e Comunicação		989.108,00
Auxílio Alimentação		1.595.796,00
Obrigações Tributárias e Contributivas		1.685.000,00
Auxílio Transporte		64.000,00
Sentenças Judiciais		3.004.700,00
Equipamentos e Material Permanente		1.500.000,00
TOTAL DE DESPESAS		40.838.139,00
DÉFICIT ORÇAMENTÁRIO		11.334.967,00

Fonte: LOA 2021.

Pode-se observar a previsão de um déficit orçamentário de R\$ 11.334.967,00, demonstrando a dependência financeira da empresa dos recursos da PMSP. A subvenção econômica da PMSP para suportar o citado *déficit* não foi incluída no orçamento da empresa como Receita Corrente, infringindo, dessa forma, o § 1º do artigo 11 da Lei Federal nº 4.320/64.

4.2.4. Compromisso de Desempenho Institucional (CDI)

O art. 22º do Decreto Municipal nº 58.093/18 obriga a SP-Urbanismo a celebrar o Compromisso de Desempenho Institucional (CDI) com o Município de São Paulo, com um rol de assuntos a serem abordados no documento, tais como: resultado econômico, resultado financeiro, despesas de pessoal, plano de investimentos etc.

O CDI da SP-Urbanismo referente aos períodos de 2017/2021 foi firmado em 02.03.18 e contou com metas e análises distribuídas no nível de um plano estratégico e de um plano tático, conforme determinado no art. 24 do Decreto Municipal nº 58.093/18.

O **Resultado Operacional Bruto da SP-Urbanismo** no exercício de 2021 apresentou prejuízo de R\$ 7.432 mil, representando uma realização negativa de 77,08% em relação à meta prevista de R\$ 9.642 mil.

A razão principal dos valores realizados estarem bem abaixo do planejado deve-se ao fato da não formalização de contratos de prestação de serviços, constantes do planejamento para o exercício de 2021.

O **Resultado Financeiro da SP- Urbanismo** superou a estimativa alcançando o montante de R\$ 11.585.640,16, tendo como fator principal desse aumento o ingresso de valores relativos à desapropriação de terrenos de propriedade da empresa.

Em relação às **despesas com pessoal**, a meta foi atingida com a realização de 92,91% do previsto para o exercício, cujo quantitativo de 147 vínculos de emprego ao final do exercício de 2021, está acima dos 144 estipulados como meta.

As metas e os resultados alcançados em relação ao **Plano de Investimentos** do exercício de 2021, contemplado no CDI, foram realizados investimentos de R\$ 289 mil em 2021, que representam 55,68% do previsto.

Foram incluídas no CDI **metas de contratação ou execução pela empresa**, itens denominados **produtos**, cujo resultado apontou que o único produto que não atingiu a meta do CDI foi o relativo ao fornecimento de elementos para viabilização das PPPs e das Concessões Urbanas.

Segundo a empresa, as PPPs dependem da iniciativa da Administração Direta para acontecer e, no período avaliado (2021), não houve intenção por parte da municipalidade nesse sentido.

Com o objetivo de monitorar a qualidade e a eficiência das ações da empresa, foram estabelecidos os **indicadores** abaixo para 2021.

Quadro 45 - Indicadores

INDICADOR	2021		
	Meta	Realização	Explicações da SP-Urbanismo sobre o desempenho em 2021
Reuniões para assegurar a Gestão Participativa prevista nas Operações Urbanas e na implementação e construção de projetos urbanos.	40	47	Para além das reuniões planejadas ordinárias, aconteceram também reuniões extraordinárias, além de grupos técnicos, audiências públicas e reuniões ligadas ao PIU do Jockey Clube e ao PIU Ibirapuera. Foi atingido 117,5% da meta.
Grau de Atendimento às demandas da SMDU	2,5	3	Os objetivos, quando não atingidos em 100%, superaram a meta.
Área de Intervenção para Qualificação de Espaços Públicos na Cidade de SP(m²)	60.000	244.779,94	O objetivo foi alcançado no ano de 2021 e superado, atingindo a meta de 407,96%.

Fonte: Metas do Plano Tático 2021-2022 e Processo SEI nº 2022/0004057-8.

Conforme se observa, os 3 (três) Indicadores previstos tiveram suas metas superadas em 2021.

4.3 Objetivos Estatutários

Entre os objetivos sociais da empresa destacam-se: o acompanhamento de programas de desenvolvimento urbano; o reordenamento da paisagem urbana, abrangendo o mobiliário

urbano; a gestão das operações urbanas, incluindo a fiscalização e procedimentos de ateste, liquidação e pagamento das despesas contratadas; e ainda o desenvolvimento de projetos e execução de obras e intervenções com recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB).

Segundo a auditoria a previsão de recebimento de recursos da SP-Urbanismo para o exercício de 2021, bem como as receitas pela prestação de serviços apuradas, possuem estrita relação com o objeto social da empresa.

5. INFRINGÊNCIAS E PROPOSTAS DE DETERMINAÇÕES

Foram consignadas duas infringências legais (item 5.1) e uma proposta de recomendação (item 5.2), conforme segue:

5.1. Infringências

5.1.1. Demonstrações Financeiras

5.1.1.1. Verificou-se infringência ao artigo 177 da Lei Federal nº 6.404/76, em razão do registro de receitas e despesas em períodos distintos daqueles a que pertencem (subitens 3.8.1.1, 3.8.1.3 e 3.9.4). **5.1.2. Desempenho Operacional** **5.1.2.1.** A SP-Urbanismo infringiu o § 1º, do artigo 11, da Lei Federal nº 4.320/64, ao não incluir como Receita Corrente em seu orçamento a subvenção econômica recebida pela PMSP (subitem 4.2.3.). (**SUPERADA**)

5.1.2. Desempenho Operacional

5.1.2.1. A SP-Urbanismo infringiu o § 1º, do artigo 11, da Lei Federal nº 4.320/64, ao não incluir como Receita Corrente em seu orçamento a subvenção econômica recebida pela PMSP (subitem 4.2.3.)

5.2. Proposta de Recomendação

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 2.3).

6. DETERMINAÇÕES DE EXERCÍCIOS ANTERIORES

Realizou-se auditoria programada (e-TCM nº 014902/2021), visando apurar o cumprimento das determinações constantes nos Acórdãos referentes aos julgamentos das contas de exercícios anteriores.

Das Determinações dos Exercícios Anteriores, 5 (cinco) foram atendidas, 7 (sete) permanecem como não atendidas e 2 (duas) foram consideradas prejudicadas (6.3 e 6.7), conforme verificado no item 6 do RAF/2021.

CONCLUSÕES

A **Subsecretaria de Fiscalização e Controle**, após apreciar os elementos contidos na defesa apresentada pela Origem às peças 19/24, concluiu que a infringência 5.1.1.1¹ foi superada, o subitem 6.6.1-12² atendido e manteve as demais conclusões do seu Relatório inicial (peça 28).

Em sua manifestação regimental, a **Procuradoria da Fazenda Municipal** (peça 30) avaliou o Balanço ora examinado e destacou que a empresa tem adotado medidas para sanar as infringências e impropriedades verificadas pela Auditoria e opinou pela aprovação das contas e acolhimento do Balanço, sem prejuízo de eventuais recomendações que esta Corte de Contas entender cabíveis.

A **Secretaria Geral**, (peça 32) considerando o que foi exposto pela auditoria, entendeu, que os apontamentos remanescentes não possuem o condão de comprometer a prestação de contas ora em análise, podendo ser verificado nas futuras fiscalizações o aperfeiçoamento das informações contábeis e a implementação das medidas anunciadas pela empresa em relação aos aspectos de transparência e governança.

Desta forma, o parecer é no sentido de que as contas da São Paulo Urbanismo, referentes ao exercício de 2021, reúnem condições de receber **parecer favorável à aprovação**, com as recomendações e determinações consideradas necessárias, e ressalvados os atos não apreciados e pendentes de julgamento.

É o relatório.

¹ Análise da Auditoria: Tendo em vista as justificativas apresentadas pela empresa, bem como o advento dos novos conceitos de reconhecimento das receitas trazidos pela NBC TG 47, considera-se superado o apontamento em questão.

² (item) 12 - Incluir no Plano de Cargos, Carreira e Salários os cargos de livre provimento (grifos nossos). A SPUrbanismo apresentou o seu Plano de Cargos e Salários atualizado com a inclusão do item “emprego de livre provimento”, bem como a inclusão da correspondente Tabela Salarial no Anexo VII do PCS. (peça 19, fl. 04)

VOTO

Trago a julgamento a análise das Contas da Companhia São Paulo Urbanismo (SP-Urbanismo), relativa ao exercício de 2021.

Referido procedimento foi instaurado a partir do recebimento, nesta Casa, da documentação pertinente, encaminhada tempestivamente, em cumprimento ao disposto ao artigo 74 do Regimento Interno deste Tribunal (peça 1 e 2).

O exame está balizado no Relatório Anual de Fiscalização da Subsecretaria de Controle Externo – RAF/2021, peça 09, e nos processos acompanhantes³, abrangendo as contas prestadas pela Empresa sob o enfoque contábil, financeiro e patrimonial, bem como a situação das Determinações de Exercícios Anteriores.

Instada a se manifestar, a Origem, às peças 19/20, apresentou esclarecimentos e justificativas, com vistas a demonstrar a regularidade e as providencias para sanar as impropriedades apontadas pelos auditores dessa E. Corte. Em nova análise (peça 28), após os esclarecimentos da Origem, a Auditoria considerou superada e atendida parte dos apontamentos, mantendo as demais conclusões do seu Relatório inicial.

A SP-Urbanismo advém da cisão da Empresa Municipal de Urbanização - Emurb, o seu quadro societário é composto pela Prefeitura do Município de São Paulo e pela São Paulo Obras, e tem como objetivo dar suporte e desenvolver as ações governamentais voltadas ao planejamento urbano e à promoção do desenvolvimento urbano do Município.

Em 2021, a Empresa passou a ser enquadrada como estatal dependente, figurando no Orçamento Fiscal da Administração Indireta,

³Apensamentos TC/002086/2022, TC/004203/2022, TC/014902/2021

conforme o disposto na Lei Municipal nº 17.253/19, tendo por objetivo equacionar a sua situação financeira.

Os demonstrativos foram aprovados pela Assembleia Geral dos Acionistas, com base nos pareceres favoráveis emitidos pelos Conselhos (Administração e Fiscal).

Para 2021, a Lei Municipal nº 17.544/20 estimou a receita e fixou a despesa do Município de São Paulo para o exercício de 2021, tendo previsto, um *déficit* orçamentário de R\$ 11.334.967,00, suportado pela subvenção econômica da Prefeitura do Município de São Paulo (PMSP), demonstrando a dependência financeira da empresa dos recursos de seu ente controlador.

As receitas obtidas pela empresa, que incluem prestação de serviços, locações, ajustes, rentabilidade de aplicações e subvenção recebida da Prefeitura, totalizaram R\$ 62,7 milhões. Já as despesas somaram R\$ 38,7 milhões e o principal montante se refere aos gastos com pessoal (R\$ 27,1 milhões).

As receitas da SP-Urbanismo no exercício de 2021 apresentaram um aumento de 67,69%, em comparação ao exercício anterior. No entanto, houve redução de 85,76% nas receitas de contratos de prestação de serviços da equipe interna da SP-Urbanismo.

Importante destacar o valor da subvenção econômica advinda do Tesouro Municipal, no montante de R\$ 11,3 milhões. Tal subvenção, não foi incluída no orçamento da empresa como Receita Corrente, contrariando o § 1º, do artigo 11 da Lei Federal nº 4.320/64

Também merece destaque os valores disponíveis no caixa da empresa em 2021 em comparação com o exercício, cujo valor foi 70,69% superior, principalmente, em razão dos recursos próprios da SP-Urbanismo em aplicações financeiras, que aumentaram 115,57% no período, devido, sobretudo, ao recebimento de valores relativos à desapropriação de imóveis.

Em resumo, a SP-Urbanismo reverteu um resultado de prejuízo no valor de R\$ 11,4 milhões no exercício de 2020 para um lucro, no montante de R\$ 23,9 milhões, em 2021, uma redução de 82,14% nos prejuízos da empresa,

obtido, principalmente, com reversões de provisões judiciais, recuperação de despesa de exercícios anteriores e à valorização das propriedades para investimento da empresa.

Mesmo com o lucro obtido em 2021, os índices econômico-financeiros demonstraram a dependência do capital de terceiros para a consecução das atividades da empresa.

Sob o aspecto contábil e financeiro, as análises revelaram que os demonstrativos foram adequadamente elaborados, apresentando estrutura consistente e não foram identificadas distorções em relação às disposições constantes da NBC TG – 26 (R5).

Quanto ao **Desempenho Operacional**, o Plano Plurianual (PPA) 2018/2021, instituído pela Lei Municipal n 16.773/17, estabeleceu no Programa de Metas para SP-Urbanismo, a Ação 9133 - Aumento de Capital da São Paulo Urbanismo, pertencente ao programa 3022 - Requalificação e promoção da ocupação dos espaços públicos. Nesse período houve aplicação no montante de R\$ 1,5 milhão. Já no Programa de Metas 2021/2024, não há previsão de ações específicas à SP-Urbanismo.

Ademais, constatou-se que as atividades desenvolvidas pela empresa estão alinhadas com seu objetivo social, com a ressalva de que não foram integralmente superadas as metas previstas no Compromisso de Desenho Institucional (CDI).

Por todo o exposto, respaldado nos exames realizados pelo Órgão Técnico desta Casa, nas manifestações da Procuradoria da Fazenda Municipal, peça 30, e da Secretaria Geral, peça 32, que incorporo ao presente, **VOTO pela aprovação das CONTAS da Companhia São Paulo de Urbanismo – SP-Urbanismo, referente ao exercício de 2021**, ressalvados os atos não apreciados e/ou pendentes de julgamento.

Ainda, **ACOLHO** a Infringência 5.1.2.1 e a proposta de recomendação 5.2.1.1 e, considero **superado** o item 5.1.1.1 por ter sido atendido durante a instrução dos autos.

Ficam **REITERADAS** as Determinações dos exercícios de anteriores remanescentes, identificadas no item 6 como não atendidas.

Por fim, determina 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.

É como voto.

**DOMINGOS
ODONE
DISSEI:818
22650887**

Assinado de
forma digital por
DOMINGOS
ODONE
DISSEI:818226508
87
Dados:
2024.08.05
17:02:58 -03'00'

**DOMINGOS DISSEI
CONSELHEIRO RELATOR – TCMSP**

MCM