Tribunal de Contas
DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

## II – ACÓRDÃO

ACO-UTR-610/2022

| | | |
|---|---|---|
| Processo | - | TC/009266/2021<br>(Apensados: TC/012337/2020, TC/001669/2021 e TC/005350/2021) |
| Interessada | - | São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo |
| Objeto | - | Balanço referente ao exercício 2020 |

3.253ª Sessão Extraordinária

BALANÇO. EXERCICIO 2020. SP-URBANISMO. 1. A Empresa passou a ser enquadrada como estatal dependente, figurando no Orçamento Fiscal da Administração Indireta, tendo por objetivo equacionar a sua situação financeira. Lei Mun. 17.253/19. 2. As receitas totalizaram R$ 39,9 milhões, redução de 8,35%, notadamente na arrecadação advinda de Certificados de Potencial Construtivo, e as despesas R$ 51,3 milhões, aumento de 13,69%, não obstante tenha apresentado redução em itens relevantes, como pessoal, tributos e provisões. 3. Prejuízo coberto por subvenção econômica advinda do Tesouro Municipal. Não incluída no orçamento da empresa como Receita Corrente. Art. 11, § 1º, Lei 4.320/64. 4. Os indicadores econômico-financeiros evidenciaram melhora no perfil de endividamento de curto prazo e nos índices de liquidez, embora tenham sido necessários aportes da Prefeitura para cobertura das obrigações da empresa. 5. Os Demonstrativos contábeis-financeiros foram adequadamente elaborados, apresentando estrutura consistente e regularidade dos valores registrados. 6. No Balanço Patrimonial foram observados os preceitos e a estrutura trazidos pelas Normas Brasileiras de Contabilidade, não tendo sido identificadas impropriedades nos componentes de maior representatividade. 7. Fidedignidade das movimentações de recursos e regularidade na conciliação dos saldos de caixa e equivalentes de caixa com os respectivos extratos bancários. 8. Quanto ao Desempenho Operacional, as metas físicas estabelecidas no Programa de Metas 2017-2020 não foram cumpridas em sua totalidade. 9. No Compromisso de Desempenho Institucional, apenas 2 indicadores dos 6 previstos no documento, foram considerados superados/atingidos. Dec. Mun. 58.093/18. APROVADO. Reiteradas as DETERMINAÇÕES dos 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 2020, 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 exames realizados pelo Órgão Técnico desta Casa, nas manifestações da Procuradoria da Fazenda Municipal e da Secretaria-Geral, em aprovar as Contas da São Paulo Urbanismo, referentes ao exercício 2020, ressalvados os atos não apreciados ou pendentes de julgamento.

**ACORDAM**, à unanimidade, em acolher as infringênciass identificadas nos itens 6.1, bem como em declarar superada a proposta de determinação no item 6.2.1.1, por ter sido atendida durante a instrução dos autos.

**ACORDAM**, à unanimidade, em reiterar as determinações dos exercícios anteriores, identificadas no item 7 como não atendidas, exaradas nos Acórdãos referentes às Contas da Empresa Municipal de Urbanização – Emurb, exercícios de 2004 a 2007, e da São Paulo Urbanismo, exercícios 2010 a 2017.

**ACORDAM**, à unanimidade, em determinar o envio de cópia 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.

Presentes o Procurador-Chefe da Fazenda ROBINSON SAKIYAMA BARREIRINHAS e o Procurador FÁBIO COSTA COUTO FILHO.

Plenário Conselheiro Paulo Planet Buarque, 7 de dezembro de 2022.

JOÃO ANTONIO – Presidente
ROBERTO BRAGUIM – Relator
EDUARDO TUMA – Revisor
MAURÍCIO FARIA – Conselheiro
DOMINGOS DISSEI – Conselheiro

/cv

**I – RELATÓRIO E VOTO DO CONSELHEIRO ROBERTO BRAGUIM – RELATOR**

**Processo:** **TC/009266/2021**
**Interessada:** São Paulo Urbanismo (SP-Urbanismo)
**Objeto:** Balanço referente ao exercício 2020
**Responsáveis:** José Armênio de Brito Cruz (até 10.02.2021)
Francisco Roberto Arantes (a partir de 11.02.2022)

# RELATÓRIO

Trata-se da análise das Contas da São Paulo Urbanismo (SP-Urbanismo), relativas ao exercício financeiro de 2020, empresa pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, que 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 Municipal nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009 e do Decreto Municipal nº 52.063, de 30 de dezembro de 2010.

A administração da Empresa é realizada por uma Diretoria Executiva e por um Conselho de Administração, e 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.

Os documentos que compõem a Prestação de Contas de 2020 foram encaminhados tempestivamente[1], em conformidade com o art. 74[2] do Regimento Interno do TCMSP, e publicadas no Diário Oficial da Cidade em 23.04.21, juntamente com o Relatório dos Auditores Independentes, Bazanezze Auditores Independentes S/S, cuja opinião é transcrita a seguir:

> Opinião sem ressalva
>
> Examinamos as demonstrações financeiras da **SÃO PAULO URBANISMO - SP URBANISMO** ("**Empresa**") que compreendem o

[1] 31.05.21
[2] 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

balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas e o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, **as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO em 31 de dezembro de 2020**, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatórios (IFRS) emitidas pelo Internacional Accounting Standards Board IASB). (grifos nossos).

Os demonstrativos foram aprovados pela Assembleia Geral, conforme decisão registrada em Ata de reunião datada de 30.04.21, amparada pelos pareceres do Conselho Fiscal e de Administração.

Passo a relatar fazendo uso da numeração utilizada pela Subsecretaria de Controle Externo, de forma a facilitar o seu acompanhamento

## 3. GESTÃO FINANCEIRA

A análise da Gestão Financeira da SP-Urbanismo decorreu de auditoria programada consignada no e-TCM nº 1669/2021, conforme previsto no Plano Anual de Fiscalização (PAF) de 2020.

### 3.1. Caixa e Equivalentes de Caixa

Em 31.12.20 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 | 31.12.20 | 31.12.19 | Δ % 19/20 | Composição %2020 |
|---|---|---|---|---|
| **CAIXA** | **5.854,80** | **8.070,24** | **-27,45** | **0,04** |
| Caixa | 5.835,93 | 8.056,83 | -27,57 | 0,04 |
| Moeda Estrangeira em Espécie | 18,87 | 13,41 | 40,72 | 0,00 |
| **BANCOS CONTA MOVIMENTO** | **520,15** | **308,02** | **68,87** | **0,00** |
| CEF (2873-003-174-8) | 520,15 | 308,02 | 68,87 | 0,00 |
| **APLICAÇÕES DE LIQUIDEZ IMEDIATA** | **16.383.620,61** | **20.508.557,61** | **-20,11** | **99,96** |
| **Aplicação Própria** | **8.769.108,56** | **12.128.867,40** | **-27,70** | **53,50** |
| Aplic. BB(1897-X/6387-8) | 8.715.778,45 | 12.123.320,32 | -28,11 | 53,18 |
| Aplic. BB (1897-X/19717-3) | 130,06 | 0,00 | - | 0,00 |
| Aplic. CEF(2873-003-174-8) | 53.200,05 | 5.547,08 | 859,06 | 0,32 |
| **Aplicação de Terceiros** | **7.614.512,05** | **8.379.690,21** | **-9,13** | **46,46** |
| Aplic. BB (1897-X/5108-X) Relógios | 6.986.702,16 | 7.764.063,16 | -10,01 | 42,63 |
| Aplic. CEF (2873-003-340-6) Relógios | 487.336,00 | 478.139,18 | 1,92 | 2,97 |
| Aplic.CEF(2873-003-1174-3) OUC | 140.473,89 | 137.487,87 | 2,17 | 0,86 |
| **Total** | **16.389.995,56** | **20.516.935,87** | **-20,11** | **100,00** |

Fonte: Balancetes Contábeis fornecidos pela Origem.

Em 2020, no que se refere à composição das contas (**Quadro 1**), quase a totalidade dos recursos (99,96%) se encontrava alocada em aplicações financeiras de liquidez imediata, sendo tais recursos movimentados para as contas bancárias de acordo com a necessidade financeira da empresa.

Dos valores aplicados (R$ 16.383.620,61), 53,52% referem-se às aplicações de recursos próprios da empresa, enquanto o restante (46,48%) constitue aplicações de recursos de terceiros.

Na comparação entre os exercícios de 2019 e 2020, a equipe de Auditoria observou uma redução de 20% nas disponibilidades da empresa, sendo a maior parte relativa aos recursos próprios da SP- Urbanismo, que diminuíram 27,70% no período, de R$ 12 milhões para R$ 8 milhões.

Os recursos das aplicações de terceiros também diminuíram em 2020, quando comparados ao exercício de 2019, porém, com redução de 9,13%, cerca de R$ 765 mil.

## 3.2. Conciliação Bancária

As conciliações mensais dos saldos de contas bancárias da SP-Urbanismo

com os balancetes contábeis não evidenciaram divergências, assim como todas as movimentações bancárias relativas ao mês de janeiro de 2020, quando comparados os extratos bancários e os registros contábeis.

## 3.3. Fluxos de Caixa

Os relatórios apresentados à Auditoria demonstraram que a SP-Urbanismo tem realizado o controle gerencial de seu fluxo de caixa sob duas perspectivas: Fluxo de Caixa de seus recursos próprios e Fluxo de Caixa de recursos de terceiros, formado, basicamente, pelos recursos do Mobiliário Urbano e da Operação Urbana Centro, como se observa a seguir:

Quadro 2 - Fluxos de Caixa por tipo de Recurso Em R$

| | Saldo Inicialem 01.01.20 | Entradas até 31.12.20 | Composição das Entradas(%) | Saídas até 31.12.20 | Composição das Saídas (%) | Saldo Final em 31.12.20 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Recursos Próprios** | 12.137.245,66 | 35.527.836,90 | 99,50 | 38.889.598,61 | 97,64 | 8.775.483,95 |
| **Mobiliário Urbano/OUC** | 8.379.690,21 | 176.769,12 | 0,50 | 941.947,28 | 2,36 | 7.614.512,05 |
| **Total** | **20.516.935,87** | **35.704.606,02** | **100,00** | **39.831.545,89** | **100,00** | **16.389.996,00** |

Fonte: Planilhas de Controle fornecidas pela SP-Urbanismo.

Observa-se que praticamente a totalidade dos recursos foi movimentada no âmbito das atividades próprias da empresa, no Fluxo de Caixa dos recursos próprios.

### 3.3.1. Fluxo de Caixa dos Recursos Próprios

A SP-Urbanismo apresentou a seguinte estrutura para o fluxo de caixa gerencial de suas atividades:

Quadro 3 - Fluxo de Caixa da SP-Urbanismo Em R$

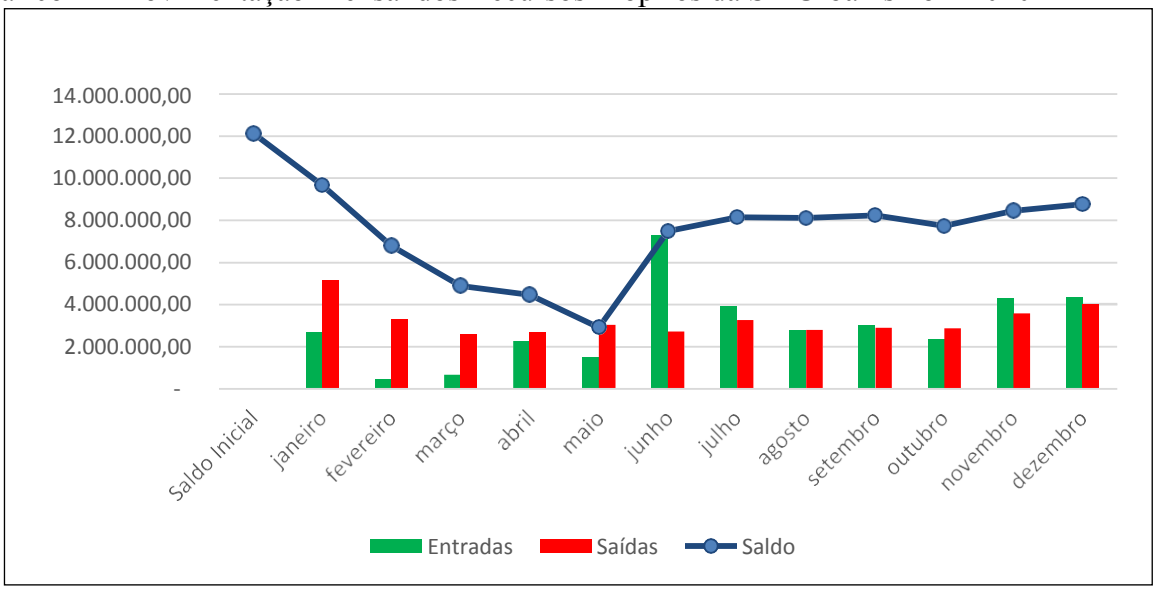
| **Saldo Inicial** | **12.137.245,66** | |
|---|---|---|
| | **31.12.20** | **Composição %** |
| **INGRESSOS** | **35.527.836,90** | **100,00** |
| **Receitas Próprias** | **23.611.584,74** | **66,46** |
| Clientes PMSP | 20.780.082,23 | 58,49 |
| Outras Receitas Próprias | 2.831.502,51 | 7,97 |
| **Recursos Gerenciados** | **581.285,16** | **1,64** |
| Rec. Ger. Governo Municipal | 581.285,16 | 1,64 |
| **Financiamentos** | **11.334.967,00** | **31,90** |
| Subvenções Econômicas – PMSP | 11.334.967,00 | 31,90 |
| | **31.12.20** | **Composição %** |

| | | |
|---|---|---|
| **DESEMBOLSOS** | **38.889.598,61** | **100,00** |
| **Custeio** | **37.725.512,28** | **97,01** |
| Despesas com Pessoal | 28.713.177,40 | 73,83 |
| Serviços de Terceiros | 1.585.323,29 | 4,08 |
| Material de Consumo | 22.541,00 | 0,06 |
| Despesas Gerais | 2.636.852,08 | 6,78 |
| Tributárias | 4.767.618,51 | 12,26 |
| **Recursos Gerenciados** | **718.886,33** | **1,85** |
| **Investimentos** | **445.200,00** | **1,14** |
| **Saldo Final** | **8.775.483,95** | |

Fonte: Planilhas de Controle fornecidas pela SP-Urbanismo.

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

Gráfico 1 - Movimentação Mensal dos Recursos Próprios da SP-Urbanismo – 2020 Em R$




Fonte: Fluxo de Caixa fornecido pela SP-Urbanismo.

Os ingressos mais representativos do fluxo de caixa decorrem das receitas próprias da empresa (66,46% do total de entradas), 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 CEPAC's.

Relativamente às entradas, observa-se um movimento atípico no mês de junho de 2020, com incremento de R$7milhões, devido, especialmente, ao recebimento de multa de desvinculação de 18.195 CEPAC's, no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada - Plano Cambará Empreendimentos Imobiliários Ltda, no valor de R$ 3,4 milhões.

No mês de novembro de 2020 também ocorreu um movimento atípico de

entrada de recursos, devido principalmente, à multa de desvinculação de 10.822 CEPAC's no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada - Berrini Bandeirantes Empreendimentos Imobiliários SPE – Ltda, no valor de R$ 2,1 milhões.

A equipe de Auditoria destacou, ainda, o ingresso de valores relativos à subvenção econômica da PMSP, com aportes mensais de R$ 1.259.440,00, no período de abril a novembro, e R$ 1.259.447,00 em dezembro de 2020, totalizando R$ 11.334.967,00.

Salientou, mais uma vez que, a partir de 2020, a São Paulo Urbanismo passou a ser enquadrada como estatal dependente, figurando no Orçamento Fiscal da Administração Indireta, conforme o disposto na Lei Municipal n° 17.253/19, tendo por objetivo equacionar a situação financeira da empresa.

No que se se refere aos Desembolsos não foram registradas grandes variações durante o exercício de 2020, sendo a despesa no mês de janeiro um pouco mais elevada em razão dos dispêndios com tributos relacionados às receitas operacionais recebidas em dezembro de 2019.

Ainda em relação aos desembolsos, as despesas com pessoal (folha de pagamento de servidores e respectivos encargos sociais) são as mais representativas, compreendendo 73,83% do total de dispêndios.

### 3.3.2. Fluxo de Caixa dos Recursos de Terceiros

O Fluxo de Caixa de Recursos de Terceiros compreende 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.

Em 2020 esse fluxo apresentou o seguinte:

Quadro 4 - Fluxo de Caixa do Mobiliário Urbano Em R$

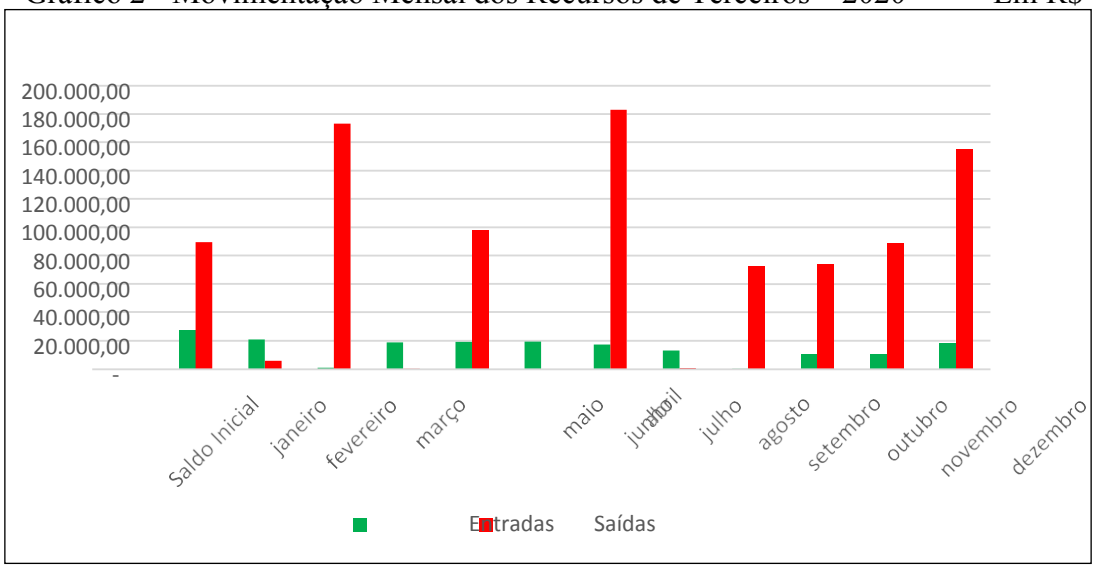
| **Saldo Inicial** | **8.379.690,21** | |
|---|---|---|
| | **31.12.20** | **Composição %** |
| **INGRESSOS** | **176.769,12** | **100,00** |
| **Mobiliário Urbano** | **173.214,56** | **97,99** |
| Rendimentos Aplicações Financeiras | 173.214,56 | 97,99 |
| **Operações Urbanas** | **3.554,56** | **2,01** |
| Rendimentos Aplicações Financeiras | 3.554,56 | 2,01 |
| | **31.12.20** | **Composição %** |
| **DESEMBOLSOS** | **941.947,28** | **100,00** |
| **Mobiliário Urbano** | **941.378,74** | **99,94** |
| Mobiliário Urbano | 903.854,43 | 95,96 |

| | | |
|---|---|---|
| COFINS/PASEP | 7.136,00 | 0,76 |
| IRRF - Aplic. Financeiras | 24.342,98 | 2,58 |
| IOF | 4,67 | 0,00 |
| Resultado Negativo – Aplic. Financ. | 6.040,66 | 0,64 |
| **Operações Urbanas – OUC** | **568,54** | **0,06** |
| IRRF Aplic. Financeiras | 568,54 | 0,06 |
| **Saldo Final** | **7.614.512,05** | |

Fonte: Planilhas de Controle fornecidas pela SP-Urbanismo.

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

Gráfico 2 - Movimentação Mensal dos Recursos de Terceiros – 2020 Em R$




Fonte: Fluxo de Caixa fornecido pela SP-Urbanismo.

A equipe de Auditoria observou que os valores movimentados nesse fluxo de caixa representaram menos de 1% dos ingressos e pouco mais de 2% das saídas de recursos da empresa no exercício de 2020.

Quanto aos ingressos, a totalidade dos recursos, R$ 176.769,12, refere-se aos rendimentos de aplicações financeiras, sendo 97,99% relativos ao mobiliário urbano e 2,01% às operações urbanas.

Já em relação aos dispêndios, o valor de R$ 903.854,43, que representa 95,96% do total de saídas em 2020, refere-se, em sua totalidade, ao pagamento de despesas com o fornecedor “D Mais Produções e Eventos”, prestador de serviços de limpeza e manutenção,

preventiva e corretiva, do mobiliário urbano do Programa Centro Aberto.

Os demais dispêndios corresponderam às despesas tributárias decorrentes dos rendimentos das aplicações financeiras do mobiliário urbano e das operações urbanas.

## 3.4. Valores a Receber

Os valores a receber da SP-Urbanismo em 31.12.20 apresentavam a seguinte composição:

Quadro 5 - Valores a Receber — Em R$

| Contas | 31.12.20 | 31.12.19 | Δ% 20/19 | Composição % 2020 |
|---|---|---|---|---|
| Clientes a Receber | 2.136.100,95 | 2.485.626,25 | -14,06 | 37,27 |
| Contas a Receber | 153.493,58 | 656.803,07 | -76,63 | 2,68 |
| Locações a Receber | 132.632,80 | 168.016,33 | -21,06 | 2,31 |
| Serviços a Faturar | 2.343.768,71 | - | - | 40,90 |
| Outros Créditos | 834.492,32 | 830.926,60 | 0,43 | 14,56 |
| Despesas Antecipadas | 130.571,87 | 8.497,05 | 1.436,67 | 2,28 |
| **Total** | **5.731.060,23** | **4.149.869,30** | **38,10** | **100,00** |

Fonte: Balancetes Contábeis fornecidos pela Origem.

Observa-se um acréscimo de 38,10% entre os saldos a receber ao fim dos exercícios de 2019 e 2020.

Tal fato decorre principalmente do saldo de R$ 2.343.768,71 na conta Serviços a Faturar, que não possuía saldo ao final de 2019. Esse valor, representando 40,90% do total a receber, corresponde ao registro de valores apropriados por serviços prestados à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU) cujas notas fiscais não foram emitidas até 31.12.20.

Também com valores relevantes (R$ 2.136.100,95), está a conta de Clientes a Receber que registra, em sua maioria, valores provenientes de despesas pagas pela SP-Urbanismo na operacionalização das Operações Urbanas, sujeitas a reembolso posterior.

Apesar de menos representativo no total dos valores recebíveis, observa-se um aumento relevante de saldo na conta "Despesas Antecipadas" entre os exercícios de 2019 e 2020, com um acréscimo de 1.436,67%. Tal fato deve-se à reclassificação de despesas a apropriar relativas ao fornecimento de vales refeição e alimentação aos empregados da empresa.

## 3.5. Valores a pagar

A SP-Urbanismo apresentou a seguinte composição de valores a pagar no curto prazo em 31.12.20:

Quadro 6 - Valores a pagar — Em R$

| Contas | 31.12.20 | 31.12.19 | Δ% 20/19 | Composição % 2020 |
|---|---|---|---|---|
| Fornecedores | 574.335,01 | 1.481.513,34 | -61,23 | 3,24 |
| Obrigações fiscais | 1.021.744,18 | 2.148.300,31 | -52,44 | 5,77 |
| Obrigações trabalhistas | 3.804.581,72 | 3.978.388,31 | -4,37 | 21,48 |
| Outras obrigações | 12.311.682,29 | 12.658.061,17 | -2,74 | 69,51 |
| **Total** | **17.712.343,20** | **20.266.263,13** | **-12,60** | **100,00** |

Fonte: Balancetes Contábeis fornecidos pela Origem

Inicialmente a equipe de Auditoria esclareceu que, ante as suas especificidades, as provisões judiciais não foram consideradas na análise financeira, sendo analisadas nos subitens **4.1.3.** e **4.1.4.** do Relatório.

A variação dos valores a pagar foi de 12,60% a menor, motivada pelas reduções de 61,23% e de 52,44% nos montantes a pagar a fornecedores e referente a obrigações fiscais, respectivamente.

Os valores mais significativos de 2020 referem-se a "Outras Obrigações", R$ 12.311.682,29, representando cerca de 70% dos valores a pagar no curto prazo, a maior parte direcionados ao levantamento de depósito judicial no âmbito de ação de expropriação de imóvel pertencente à SP-Urbanismo (R$ 11.264.215,37), cuja transferência de controle, benefícios e riscos ainda dependem de sentença judicial definitiva. A equipe de Auditoria salientou que quando da resolução de tal processo, a baixa de tais valores não representará redução no caixa da empresa.

Além disso, compõem a dívida de curto prazo as "Obrigações Trabalhistas", que representavam 21,48% do total e se referem, basicamente, a encargos trabalhistas a recolher e a provisão de férias.

## 3.6. Tempestividade nos Pagamentos

Verificada a relação de pagamentos, constatou-se que 25 (vinte e cinco) foram efetuados em data posterior ao vencimento originário. A equipe de Auditoria apurou que tais falhas ocorreram por razões alheias à SP-Urbanismo, como atraso na documentação requerida do fornecedor, erros de processamento bancário, inscrição de fornecedores no Cadastro Informativo Municipal (CADIN) etc.

## 3.7. Fontes e Usos

A Lei Municipal nº 17.253/19 (LOA 2020) contemplou o orçamento da SP-Urbanismo, delimitando as Fontes que correspondem à origem dos recursos; e os Usos, que indicam como os recursos seriam aplicados em 2020.

Quadro 7 – Demonstrativo de Fontes e Usos Em R$

| EXERCÍCIO 2020 | | | |
|---|---|---|---|
| **FONTES** | **Orçado** | **Arrecadado** | **%** |
| **RECEITAS CORRENTES** | **30.585.000,00** | **24.690.074,72** | **80,73%** |
| Aplicações Financeiras | 1.467.440,00 | 473.449,39 | 32,26% |
| Desvinculação de CEPAC's (Multas) | 0,00 | 3.431.719,65 | - |
| Taxas e Reembolsos | 0,00 | 2.921.561,05 | - |
| Receitas de Aluguéis | 1.802.560,00 | 1.800.183,45 | 99,87% |
| Contratos e Operações Urbanas | 27.315.000,00 | 15.459.782,17 | 56,60% |
| Reembolsos Intraorçamentários | 0,00 | 603.379,01 | - |
| **RECEITAS DE CAPITAL** | **11.493.967,00** | **11.334.967,00** | **98,62%** |
| Alienação de Bens Imóveis | 158.000,00 | 0,00 | 0,00% |
| Déficit Orçamentário (Subvenção Econômica) | 11.335.967,00 | 11.334.967,00 | 99,99% |
| **TOTAL DE ENTRADAS** | **42.078.967,00** | **36.025.041,72** | **85,61%** |
| | | | |
| **USO** | **Orçado** | **Pago** | **%** |
| **DESPESAS CORRENTES** | **39.627.967,00** | **25.082.173,29** | **63,29%** |
| Administração da Carteira Imobiliária | 1.402.000,00 | 284.249,21 | 20,27% |
| Auxílio-Alimentação | 1.627.939,00 | 1.519.361,69 | 93,33% |
| Auxílio-Transporte | 32.507,00 | 0,00 | 0,00% |
| Despesas de Exercícios Anteriores | 350.000,00 | 0,00 | 0,00% |
| Diárias – Civil | 5.000,00 | 0,00 | 0,00% |
| Equipamentos e Material Permanente | 1.000,00 | 0,00 | 0,00% |
| Indenizações e Restituições Trabalhistas | 145.850,00 | 61.629,45 | 42,26% |
| Material de Consumo | 20.000,00 | 13.031,36 | 65,16% |
| Obrigações Patronais | 5.715.121,00 | 4.478.877,99 | 78,37% |
| Obrigações Tributárias e Contributivas | 4.306.075,00 | 1.911.158,39 | 44,38% |
| Outras Despesas Variáveis - Pessoal Civil | 145.685,00 | 0,00 | 0,00% |
| Outros Auxílios Financeiros a Pessoas Físicas | 665.793,00 | 26.304,87 | 3,95% |
| Outros Benefícios Assistenciais do Servidor e do Militar | 1.578.313,00 | 1.225.800,55 | 77,67% |
| Outros Serviços de Terceiros - PJ - Adm. da Unidade | 5.482.649,00 | 2.904.721,55 | 52,98% |
| Passagens e Despesas com Locomoção | 15.000,00 | 0,00 | 0,00% |
| Ressarcimento de Despesas de Pessoal Requisitado | 487.058,00 | 529.614,09 | 108,74% |
| Sentenças Judiciais | 1.000,00 | 18.743,47 | 1874,35% |
| Serviços de Consultoria | 0,00 | 12.700,00 | - |
| Vencimentos e Vantagens Fixas - Pessoal Civil | 17.224.908,00 | 11.816.576,24 | 68,60% |
| Serviços de Tecnologia da Informação e Comunicação | 30.000,00 | 0,00 | 0,00% |
| Capacitação de Servidores | 8.069,00 | 7.488,00 | 92,80% |
| Publicações | 12.000,00 | 3.940,00 | 32,83% |
| Serviços de Tecnologia da Informação | 372.000,00 | 267.976,43 | 72,04% |
| **DESPESAS DE CAPITAL** | **2.451.000,00** | **0,00** | **0,00%** |
| Desenvolvimento de Sistemas | 1.000,00 | 0,00 | 0,00% |
| Manutenção de Conta Corrente | 1.000,00 | 0,00 | 0,00% |
| Estudos, Projetos e Instrumentos de Políticas Urbanas | 1.000,00 | 0,00 | 0,00% |
| Equipamentos e Material Permanente | 528.000,00 | 0,00 | 0,00% |
| Reforma de Áreas Públicas | 1.920.000,00 | 0,00 | 0,00% |
| **TOTAL DE SAÍDAS** | **42.078.967,00** | **25.082.173,29** | **59,61%** |

Fonte: LOA 2020 e Ábaco.

A equipe de Auditoria apontou que não foram apresentados pela empresa os controles ou relatórios específicos que permitissem avaliar a composição e posterior acompanhamento dos valores orçados e arrecadados em 2020 , objeto de Proposta de Determinação

6.2.1.1.

Dessa forma, para fins de análise, foram utilizadas as informações disponíveis na LOA e no Sistema Ábaco, bem como consulta aos demonstrativos, balancetes e razões contábeis da SP- Urbanismo.

Em relação aos ingressos orçados, a maior parte se refere a valores provenientes da PMSP, seja por contratos de prestação de serviços ou por taxas de remuneração das Operações Urbanas.

O montante orçado nessa fonte de recurso foi de R$27,3 milhões, tendo sido arrecadados 56,60% desse valor, R$ 15,4 milhões.

As receitas de aluguel, representadas por diversas locações de imóveis às Secretarias Municipais, arrecadaram quase que a totalidade do orçado, alcançando o montante de R$ 1,8 milhões.

Para as receitas com a Desvinculação de CEPAC's (Multas) e com Taxas e Reembolsos, que não estavam inicialmente previstas, foram arrecadados, respectivamente, R$ 3.341.719,65 e R$ 2.921.561,05.

A equipe de Auditoria identificou, também, a previsão de déficit orçamentário de R$ 11.335.967,00, suportado pela subvenção econômica da PMSP para cobrir despesas da empresa, que, a partir de 2020, passou a ser enquadrada como empresa estatal dependente. Tal subvenção, no entanto, 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[3].

Os valores de aportes da PMSP previstos no orçamento foram depositados em sua quase totalidade, com exceção apenas da não realização do aumento de capital da SP-Urbanismo no montante de R$ 1.000,00, comentado no subitem **5.2.1.**, adiante.

Quanto à utilização dos recursos, foi previsto inicialmente o dispêndio de R$ 42.078.967,00, tendo sido gasto, ao final de 2020, o montante de R$ 25.082.173,29, correspondente a 59,61% do orçado.

Os valores mais representativos das despesas referem-se aos gastos com pessoal, representando 67,33% do total de saídas, dentre os quais a parcela correspondente a salários representou 47,11% do montante. Tais despesas ficaram aquém dos valores inicialmente orçados, com a utilização de 68,60% do previsto.

---

[3] Infringência **6.1.1.1**

Os dados trazidos à análise demonstram que houve uma falta de conexão entre o orçamento consignado em lei e a realidade operacional da SP-Urbanismo, denotando falhas no planejamento. Esse assunto é objeto de determinação de exercício anterior pendente de atendimento (subitem **7.4.6.**).

## 4. GESTÃO PATRIMONIAL

A Gestão Patrimonial foi analisada na auditoria programada, consignada no e-TCM nº 5350/2021, que teve por objetivo verificar a regularidade das demonstrações contábeis e a segurança dos controles internos da empresa.

### 4.1. Balanço Patrimonial

O Balanço Patrimonial da SP-Urbanismo observou os preceitos instituídos na NBC TG 26 (R5), apresentando a seguinte composição em 31.12.20:

Quadro 8 - Balanço Patrimonial — Em R$

| BALANÇO PATRIMONIAL | 2020 | 2019 | A/H% | A/V% |
|---|---|---|---|---|
| **ATIVO** | **434.562.937,77** | **447.664.645,09** | **-2,93** | **100,00** |
| **CIRCULANTE** | **22.121.055,79** | **24.666.805,17** | **-10,32** | **5,09** |
| Caixa e Equivalentes de Caixa | 8.775.483,51 | 12.137.245,66 | -27,70 | 2,02 |
| Equivalentes de Caixa Vinculados | 7.614.512,05 | 8.379.690,21 | -9,13 | 1,75 |
| Contas a Receber | 4.765.996,04 | 3.310.445,65 | 43,97 | 1,10 |
| Tributos a Recuperar | 612.136,89 | 757.311,10 | -19,17 | 0,14 |
| Adiantamentos e Outros Créditos | 352.927,30 | 82.112,55 | 329,81 | 0,08 |
| **NÃO CIRCULANTE** | **412.441.881,98** | **422.997.839,92** | **-2,50** | **94,91** |
| Realizável a Longo Prazo | 3.093.742,19 | 2.776.964,85 | 11,41 | 0,71 |
| Investimentos | 403.463.332,38 | 413.739.517,38 | -2,48 | 92,84 |
| Imobilizado | 5.884.807,41 | 6.481.357,69 | -9,20 | 1,36 |
| **PASSIVO** | **434.562.937,77** | **447.664.645,09** | **-2,93** | **100,00** |
| **CIRCULANTE** | **21.133.575,92** | **70.457.195,79** | **-70,01** | **4,86** |
| Fornecedores | 574.335,01 | 1.481.513,34 | -61,23 | 0,13 |
| Obrigações Fiscais | 957.550,91 | 2.148.300,31 | -55,43 | 0,22 |
| Obrigações Trabalhistas | 4.074.301,54 | 3.978.388,31 | 2,41 | 0,94 |
| Acordos a Pagar | 793.104,77 | 1.155.596,88 | -31,37 | 0,18 |
| Outras Obrigações | 11.518.577,52 | 11.502.464,29 | 0,14 | 2,65 |
| Provisões Judiciais | 3.215.706,17 | 50.190.932,66 | -93,59 | 0,74 |
| **NÃO CIRCULANTE** | **194.551.976,09** | **146.891.967,88** | **32,45** | **44,77** |
| Acordos a Pagar | 0,00 | 770.397,93 | -100,00 | 0,00 |
| Provisões Judiciais | 50.901.686,10 | 0,00 | - | 11,71 |
| Adiantamento p/ Aumento de Capital | 50.549.734,18 | 50.549.734,18 | 0,00 | 11,63 |
| IR e CSLL Diferidos | 93.100.555,81 | 95.571.835,77 | -2,59 | 21,43 |
| **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** | **218.877.385,76** | **230.315.481,42** | **-4,97** | **50,37** |
| Capital Social | 245.663.027,00 | 245.663.027,00 | 0,00 | 56,53 |
| Ajuste de Avaliação Patrimonial | 2.645.705,07 | 2.854.688,67 | -7,32 | 0,61 |
| Prejuízos Acumulados | (29.431.346,31) | (18.202.234,25) | 61,69 | -6,77 |

Fonte: Demonstrações Financeiras 2020.

### 4.1.1. Ativo Circulante

Em relação aos recursos em caixa e aplicações financeiras, a maior parcela refere-se aos valores da própria empresa, R$ 8.775.483,51, o restante, R$ 7.614.512,05, constitue valores da PMSP, vinculados à Operação Urbana Centro, para serem utilizados em finalidades específicas pela SP-Urbanismo.

Quanto aos recebíveis, do montante de R$ 4.765.996,04, 94% referem-se aos valores a receber pela SP-Urbanismo em razão das prestações de serviços relativas aos Projetos de Intervenções Urbanas, sendo que, aproximadamente 49% desses recursos, até 31.12.20, ainda não haviam sido faturados. Os demais recebíveis possuem relação, essencialmente, com taxa de administração, despesas reembolsáveis pela operacionalização das operações urbanas e locações a receber.

Ainda no Ativo Circulante, estão registrados os valores relativos à compensação de impostos, R$ 612.136,89, e à antecipação de créditos a funcionários e a terceiros, bem como, outras despesas antecipadas a serem apropriadas (R$ 352.927,30).

### 4.1.2. Ativo Não Circulante

O inciso II do §1º do art. 178 da Lei Federal nº 6.404/76 dispõe que o Ativo Não Circulante será composto por ativo realizável a longo prazo, investimentos, imobilizado e intangível.

Em 31.12.20, esse grupo totalizava R$412.441.881,98, representando 94,91% do ativo total, analisado a seguir.

#### 4.1.2.1. Realizável a Longo Prazo

Em 31.12.20, o Realizável a Longo Prazo, direitos realizáveis após o término do exercício seguinte[4], era composto da seguinte forma:

Quadro 9 - Realizável a Longo Prazo — Em R$

| Contas | 2020 | 2019 |
|---|---|---|
| **REALIZÁVEL A LONGO PRAZO** | **3.093.742,19** | **2.776.964,85** |
| **Depósitos restituíveis e outros** | **2.637.468,99** | **2.776.964,85** |
| Depósitos Recursais | 222.210,55 | 236.638,09 |
| Penhoras e depósitos judiciais | 1.998.363,91 | 1.998.363,91 |
| Acordos judiciais e extrajudiciais | 416.894,53 | 541.962,85 |
| **Créditos junto a PMSP** | **125.848,07** | **157.316,90** |
| Créditos de Difícil Recebimento | 125.848,07 | 157.316,90 |
| **Outros Créditos** | **456.273,20** | **0,00** |
| Saldo Negativo de IRPJ – Pedido de Restituição | 456.273,20 | 0,00 |
| **Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa** | **(125.848,07)** | **(157.316,90)** |

Fonte: Balancete Contábil Anual fornecido pela SP-Urbanismo.

[4] inciso II do art. 179 da Lei Federal nº 6.404/76

Os valores alocados em "Depósitos Restituíveis e outros" compreendem as penhoras, os depósitos judiciais e recursais, além do acordo extrajudicial firmado com as 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 observadas nesse subgrupo 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 Difícil Recebimento" estão relacionados a prestações de serviços à PMSP ainda pendentes de pagamento. No exercício de 2020, a única movimentação ocorrida nesta conta se refere ao recebimento do valor de R$ 31.468,83, relativo à 8ª Medição do Contrato nº 07/SIURB/2008. O saldo dessa conta está igualmente representado em "Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa", tendo em vista a evidência objetiva de perda no valor recuperável de seus créditos totais.

O valor de R$ 456.273,20, constante da subconta Outros Créditos, refere-se à transferência de saldo de IRPJ negativo de 2018, devido ao pedido de restituição formulado pela PER/DCOMP Nº 02483.13802.221220.1.2.02-8206, processo SEI nº 7810.2020/0001537-9.

### 4.1.2.2. Investimentos

A composição dos "Investimentos"[5] em 31.12.20 era a seguinte:

Quadro 10 - Investimentos Em R$

| Contas | 2020 | 2019 |
|---|---|---|
| Propriedades para Investimento | 403.418.710,90 | 413.485.898,50 |
| Participação em Coligadas - São Paulo Obras | 0,00 | 208.997,40 |
| Participações permanentes em Sociedades | 39.736,67 | 39.736,67 |
| Certificados de Potencial Construtivo Transferível | 4.884,81 | 4.884,81 |
| **Total** | **403.463.332,38** | **413.739.517,38** |

Fonte: Balancete Contábil Anual fornecido pela SP-Urbanismo.

Observa-se que quase a totalidade dos saldos do subgrupo está alocada nas Propriedades para Investimento, cujo montante representa 92,84% do ativo total da empresa.

A variação ocorrida nos valores registrados na subconta Propriedades para Investimento decorre da mensuração realizada pela SP-Urbanismo seguindo os preceitos da NBC

[5] inciso III do art. 179 da Lei Federal nº 6.404/76

TG 28 (R4). O método de mensuração foi o do "Valor Justo", apurado por meio da contratação da empresa Inspect Ambiental LTDA[6], apresentando redução de R$ 10.067.187,60, devidamente reconhecida no resultado do exercício, conforme dispõe o item 35 da NBC TG 28 (R4).

Dos R$ 403.418.710,90 registrados em 31.12.20 na subconta Propriedades para Investimento, R$ 336.793.935,02 correspondiam a propriedades com algum tipo de restrição, conforme detalhado no **Quadro 11**, a seguir:

Quadro 11 – Propriedade para Investimentos com Restrições Em R$

| ENDEREÇO | VALOR AVALIAÇÃO EM 2020 | VALOR AVALIAÇÃO EM 2019 | RESTRIÇÕES E NOTAS EXPLICATIVAS |
|---|---|---|---|
| Av. Marquês de São Vicente s/n, esquina c/Rua James Holland | 6.837.623,05 | 6.629.391,05 | Cedido com Termo de Permissão de Uso à SMDH |
| Rua Cruz das Almas e Rua General DaltroFilho – Jabaquara | 10.684.406,49 | 8.583.644,77 | Cedido com Termo de Permissão de Uso com àSME |
| Rua Barão de Iguape, 950 - Liberdade | 3.715.423,34 | 3.177.382,44 | Cedido com Termo de Permissão de Uso com àSMDH |
| Rua Alferes Magalhães, 211 - Santana | 17.390.363,91 | 17.002.856,33 | Cedido com Termo de Permissão de Uso com àSME |
| Rua Mauá, 36/84 (área A) Santa Efigênia | 10.392.023,85 | 9.608.473,93 | Cedido com Termo de Permissão de Uso com à SMADS |
| Rua Leopoldo de Freitas, 444 - Tatuapé | 1.627.448,58 | 1.450.985,77 | Cedido com Termo de Permissão de Uso com àSubprefeitura da Penha |
| Rua Pinhalzinho, 389 – Tatuapé | 877.252,66 | 862.966,70 | Cedido com Termo de Permissão de Uso com àSMDH |
| Rua Diogo de Faria, 1230 x R. José Magalhães - Vila Mariana | 16.891.231,18 | 16.765.648,92 | Cedido com Termo de Permissão de Uso com àSubprefeitura da Vila Mariana |
| Rua Estado de Israel, 565 e fundos-Vila Mariana | 8.990.141,24 | 8.792.240,15 | Cedido com Termo de Permissão de Uso com àSME |
| Rua Estado de Israel, 823 – Vila Mariana | 8.318.652,31 | 8.255.539,61 | Cedido com Termo de Permissão de Uso com àSMDH |
| Rua Porto Seguro x Av. Cruzeiro do Sul | 41.334,30 | 41.788,09 | Ocupado por pilar do metrô de São Paulo |
| Rua Cristina Tomas, Rua Sérgio Thomaz,56 e Rua General Flores | 25.372.441,81 | 22.453.011,81 | Ocupado por parque público - em processo dedesapropriação pela PMSP |
| Rua Cristina Tomas, 80 x Av. Pres. CasteloBranco - Bom Retiro | 21.879.385,20 | 19.361.876,84 | Ocupado por parque público - em processo dedesapropriação pela PMSP |
| Rua Botucatu, 831, Vila Mariana | 10.229.776,01 | 10.163.585,08 | Em concessão administrativa de uso por 50 anos para a UNIFESP, nos termos da Lei n 13.501, de 08 janeiro de 2003 |
| Rua do Gasômetro x R. Maria Domitila | 87.964.904,62 | 85.399.919,66 | Imóvel cedido e em processo de desapropriação judicial pelo Governo do Estado de São Paulo n.0004824-28.2009.8.26.0053 |
| Loteamento denominado "Terminal de Cargas Fernão Dias" | 46.745.733,56 | 74.555.442,13 | Imóvel com ação de reintegração de posse e parte dos lotes com ação de desapropriação pela COHAB. Em 2020, houve ocupação parcial por favelas o que ocasionou a desvalorização. |
| Rua Caravelas, 441 | 47.239.722,83 | 46.769.051,43 | Ocupado pelo Governo do Estado de São Paulo(Hospital Dante Pazzanese) com ação dereintegração de posse e ação de despejo |

[6] SEI nº 7810.2020.0001146-2

| | | | |
|---|---|---|---|
| Rua Araguaia, s/nº – Mooca | 3.879.227,12 | 3.486.462,45 | Ocupado por praça, contudo há estudos em andamento para utilização do imóvel para compensação de valores com os AFACs |
| Rua Araguaia, s/nº x Rua Padre Vieira, Mooca | 4.627.170,87 | 4.015.221,07 | Ocupado por praça, contudo há estudos em andamento para utilização do imóvel paracompensação de valores com os AFACs |
| Rua Azevedo Junior, esquina com Rua daFigueira – Centro | 3.027.450,05 | 2.834.799,52 | Ocupado por praça, contudo há estudos em andamento para utilização do imóvel paracompensação de valores com os AFACs |
| Rua Manuel Cebrian Ferre, s/nº – Vila Mariana | 62.222,04 | 54.126,63 | Ocupado por leito de rua, contudo há estudosem andamento para utilização do imóvel para compensação de valores com os AFACs |
| **TOTAL** | **336.793.935,02** | **350.264.414,38** | |

Fonte: Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras de 2020.

Pode-se observar nos **Quadros 10** e **11** o elevado montante de imóveis com algum tipo de restrição em relação à totalidade das propriedades para investimento.

A equipe de Auditoria salientou que existe determinação de exercício anterior, pendente de atendimento (subitem **7.2.6.**), 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.

### 4.1.2.3. Imobilizado

São classificados no Ativo Imobilizado os direitos que tenham por objeto bens corpóreos destinados à manutenção das atividades da companhia ou 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 31.12.20, a SP-Urbanismo possuía os seguintes bens reconhecidos no Imobilizado:

Quadro 12 - Imobilizado Em R$

| Contas | 2020 | 2019 |
|---|---|---|
| **IMOBILIZADO** | **5.884.807,41** | **6.481.357,69** |
| **Bens Móveis em Operação** | **2.312.426,90** | **1.871.586,23** |
| Móveis e Utensílios | 469.718,44 | 469.718,44 |
| Máquinas e Equipamentos | 301.500,00 | 301.500,00 |
| Equipamentos de Informática | 1.541.208,46 | 1.100.367,79 |
| **Depreciação Acumulada - Bens Móveis em Operação** | **(1.853.253,01)** | **(1.665.042,18)** |
| (Móveis e Utensílios) | (440.339,73) | (428.162,06) |
| (Máquinas e Equipamentos) | (283.912,50) | (253.762,50) |
| (Equip. de Informática - Hardware) | (1.129.000,78) | (983.117,62) |
| **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** | **(4.226.636,27)** | **(3.822.656,15)** |
| (Depreciação Acumulada - Custo Atribuído) | (3.799.700,99) | (3.483.059,27) |
| (Depreciação Acumulada - Benfeitorias) | (426.935,28) | (339.596,88) |
| **Imobilizado em Andamento** | **0,00** | **445.200,00** |
| Bens Móveis | 0,00 | 445.200,00 |

Fonte: Balancete Contábil Anual fornecido pela SP-Urbanismo.

Os bens mais representativos estão registrados na subconta "Bens Imóveis em Operação" e se referem, basicamente, aos imóveis do Edifício Martinelli, sendo utilizados, preponderantemente, no desenvolvimento das atividades da empresa, mantendo o saldo de R$ 9.652.269,79 registrado em 31.12.19.

No caso dos bens móveis, a única variação ocorrida em relação ao exercício de 2019 foi na subconta "Equipamentos de Informática", em decorrência da aquisição de 70 microcomputadores efetivada em janeiro de 2020, conforme constante do processo SEI nº 7810.2019/0001169-0.

Identificou-se, ainda, que a SP-Urbanismo tem realizado periodicamente a apuração e registro de despesas com depreciação, além de ter realizado baixas de bens inservíveis.

Ademais, a empresa realizou teste de recuperabilidade sobre esses ativos, buscando verificar se estão registrados por valores que excedam seus valores de recuperação, cujo resultado 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).

### 4.1.3. 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 31.12.20, essas obrigações de curto prazo apresentavam a seguinte composição:

Quadro 13 – Passivo Circulante Em R$

| Contas | 2020 | 2019 |
|---|---|---|
| **Fornecedores** | **574.335,01** | **1.481.513,34** |
| Fornecedores | 466.364,28 | 1.036.313,34 |
| Fornecedores a Faturar | 107.970,73 | 445.200,00 |
| **Obrigações fiscais** | **957.550,91** | **2.148.300,31** |
| Tributos retidos de Terceiros | 28.731,01 | 198.424,47 |
| Tributos sobre o Faturamento | 928.819,90 | 1.949.875,84 |
| **Obrigações trabalhistas** | **4.074.301,54** | **3.978.388,31** |
| Salários, Encargos e outras Obrigações | 1.254.572,05 | 1.455.346,10 |

| | | |
|---|---|---|
| Provisão para Férias | 2.640.451,16 | 2.353.795,54 |
| Recesso de Diretoria | 179.278,33 | 169.246,67 |
| **Acordos a Pagar** | **793.104,77** | **1.155.596,88** |
| **Outras Obrigações** | **11.518.577,52** | **11.502.464,29** |
| Cauções de Terceiros | 113.888,26 | 100.761,05 |
| Créditos de Operações Urbanas | 140.473,89 | 137.487,87 |
| Receitas Antecipadas | 11.264.215,37 | 11.264.215,37 |
| **Provisões Judiciais** | **3.215.706,17** | **50.190.932,66** |
| Ações Trabalhistas | 3.215.706,17 | 6.184.060,09 |
| Ações Cíveis e Civis Públicas | 0,00 | 44.006.872,57 |
| **TOTAL** | **21.133.575,92** | **70.457.195,79** |

Fonte: Balancete Contábil Anual fornecido pela SP-Urbanismo.

Observa-se que os exigíveis a curto prazo correspondiam às despesas habituais da empresa com fornecedores, encargos tributários e trabalhistas, bem como receita antecipada de levantamento de depósito judicial, e ainda, passivos judiciais que possuem desembolso provável e programado para o exercício seguinte.

Em relação aos fornecedores, pode-se observar uma redução de 61,23% no montante a pagar (R$ 574.335,01), e uma diminuição de 55,43% das obrigações fiscais, entre os períodos.

Sem movimentação em 2020, porém com grande representatividade nas obrigações de curto prazo da empresa[7], estão as receitas antecipadas, que totalizaram R$ 11.264.215,37, e se referem ao levantamento de 80% do depósito judicial relativo à desapropriação de terrenos no denominado "Terminal Fernão Dias". Essas obrigações estão registradas como receitas antecipadas, tendo em vista que não foi realizada a transferência dos riscos e benefícios dos terrenos, tampouco, foi dada a imissão na posse.

Em relação às Provisões Judiciais, o saldo é composto com base em relatórios elaborados pela área jurídica da empresa, de acordo com a expectativa de solução dos litígios.

Em 2019, os valores registrados no curto prazo contemplavam as ações judiciais nas esferas cível e trabalhista. Já em 2020, a empresa passou a considerar somente as ações trabalhistas, sendo as cíveis transferidas para o longo prazo, conforme cronograma de desembolso estimado pela Gerência Jurídica.

Observa-se, assim, uma grande variação no saldo das provisões judiciais, já que o montante de R$ 44.006.872,57, referente aos riscos cíveis ao final de 2019, foi transferido

[7] mais de 50%

para o Passivo Não Circulante em 2020.

De acordo com informações da gerência jurídica da empresa, devido ao caráter de dependência da SP-Urbanismo, a satisfação das obrigações cíveis se dará pelo regime de precatórios, devendo ser observada a ordem cronológica para pagamento e, após quitação com recursos provenientes do Tesouro Municipal, é possível que a empresa seja demandada a ressarcir os cofres da PMSP.

Integra também o Passivo Circulante a conta Acordos a Pagar, que registra os valores das parcelas de curto 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.

### 4.1.4. Passivo Não Circulante

O Passivo Não Circulante compreende as obrigações da entidade cujos vencimentos ocorrem após o término do exercício seguinte. Em 31.12.20, a SP-Urbanismo possuía as seguintes obrigações no longo prazo:

Quadro 14 - Passivo Não Circulante — Em R$

| Contas | 2020 | 2019 |
|---|---|---|
| **Acordos a pagar** | **0,00** | **770.397,93** |
| PMSP - Acordo IPTU – PPI | 0,00 | 770.397,93 |
| **Contingências Judiciais** | **50.901.686,10** | **0,00** |
| Ações Cíveis | 46.273.325,29 | 0,00 |
| Ações Trabalhistas | 4.628.360,81 | 0,00 |
| **Provisão para Tributos diferidos** | **93.100.555,81** | **95.571.835,77** |
| Provisão p/ IR e CSL diferidos - Custo Atribuído | 1.362.939,49 | 1.470.597,61 |
| IR e CSLL - Compensação com Prejuízo Fiscal - Custo Atribuído | (408.881,91) | (441.179,31) |
| Provisão p/ IR e CSL diferidos - Valor Justo | 131.637.854,59 | 135.060.596,37 |
| IR e CSLL - Compensação com Prejuízo Fiscal - Valor Justo | (39.491.356,36) | (40.518.178,90) |
| **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** | **194.551.976,09** | **146.891.967,88** |

Fonte: Balancete Contábil Anual fornecido pela SP-Urbanismo.

Os exigíveis a longo prazo da SP-Urbanismo, ao final de 2020, correspondiam às contingências judiciais, às provisões para tributos diferidos e ao passivo constituído para a devolução do Adiantamento para Futuro Aumento de Capital não integralizado ao Capital Social da empresa.

A principal variação ocorrida nas contas do Passivo Não Circulante se deu nas contingências judiciais, que passaram a abranger a totalidade das ações cíveis, conforme

mencionado no subitem **4.1.3.**, em razão de estimativa da Gerência Jurídica.

Os valores das provisões para tributos diferidos (R$ 93.100.555,81), apesar da pequena variação em relação ao exercício anterior, tiveram grande representatividade, alcançando 47% do Passivo Não Circulante.

As provisões foram calculadas com base no custo atribuído, no caso de imóveis, e no valor justo, no caso das propriedades destinadas a investimentos. Ocorreu, ainda, a compensação com prejuízos fiscais no montante de 30% sobre valores de diferenças de tributos diferidos provisionados.

### 4.1.5. Patrimônio Líquido

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

Quadro 15 - Patrimônio Líquido Em R$

| Contas | 2020 | 2019 |
|---|---|---|
| Capital Social | 245.663.027,00 | 245.663.027,00 |
| Lucros / Prejuízos Acumulados | (29.431.346,31) | (18.202.234,25) |
| Ajustes da Avaliação Patrimonial | 2.645.705,07 | 2.854.688,67 |
| **TOTAL** | **218.877.385,76** | **230.315.481,42** |

Fonte: Balancete Contábil Anual fornecido pela SP-Urbanismo.

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

Quadro 16 – 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 n° 54.732/13.

A conta Lucro/Prejuízos Acumulados, que registra o resultado da entidade ao longo de sua existência, demonstra um aumento de 61,69% nos prejuízos da empresa, causados pelo resultado negativo alcançado em 2020, no montante de R$ 11.438.095,66.

O elevado prejuízo se deve, principalmente, à desvalorização de propriedades para investimento, apropriada como despesa, no valor de R$ 10.067.187,60, conforme já comentado no subitem **4.1.2.2**.

A conta Ajustes de Avaliação Patrimonial corresponde às movimentações

ocorridas em bens imóveis registrados pelo custo atribuído. Em 2020, as movimentações nessa conta ocorreram em razão da depreciação (R$ 316.641,72) e das provisões de tributos diferidos (R$ 107.658,12), relativos a imóveis em operação avaliados ao custo atribuído.

## 4.2. Demonstração do Resultado do Exercício

A Demonstração do Resultado da SP-Urbanismo apresentou a seguinte composição em 31.12.20:

Quadro 17 - Demonstração do Resultado do Exercício Em R$

| | 2020 | 2019 | A/H% |
|---|---|---|---|
| **Receita operacional bruta** | **24.331.367,31** | **38.731.667,73** | **-37,18** |
| Impostos e contribuições sobre os serviços | (2.126.672,46) | (3.582.679,28) | -40,64 |
| Abatimentos e cancelamentos | (1.340.313,74) | 0,00 | - |
| **Receita operacional líquida** | **20.864.381,11** | **35.148.988,45** | **-40,64** |
| Custos dos serviços prestados | (20.429.146,04) | (23.693.137,73) | -13,78 |
| **Resultado operacional bruto** | **435.235,07** | **11.455.850,72** | **-96,20** |
| Despesas gerais e administrativas | (12.431.400,92) | (15.344.564,65) | -18,98 |
| Provisões judiciais | (5.272.358,50) | (38.407.711,68) | -86,27 |
| Provisão para perda por redução ao valor recuperável | 31.468,83 | 464.346,63 | -93,22 |
| Receitas de aluguéis | 1.782.982,64 | 2.043.464,23 | -12,75 |
| Outras receitas e despesas operacionais | 11.645.162,38 | 10.016,22 | 116.163,05 |
| **Resultado operacional antes das receitas e despesas financeiras** | **(3.808.910,50)** | **(39.778.598,53)** | **-90,42** |
| Receitas financeiras | 434.010,58 | 494.899,26 | -12,30 |
| Despesas financeiras | (93.796,10) | (325.318,18) | -71,17 |
| **Resultado Operacional Líquido** | **(3.468.696,02)** | **(39.609.017,45)** | **-91,24** |
| Outras Receitas e Despesas | (10.067.187,60) | 49.633.540,05 | -120,28 |
| Resultado da Equivalência Patrimonial | (146.456,73) | 92.114,37 | -258,99 |
| **Resultado antes dos tributos** | **(13.682.340,35)** | **10.116.636,97** | **-235,25** |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos | 2.471.279,96 | (11.741.166,28) | -121,05 |
| Imposto de renda e contribuição social correntes | (227.035,27) | 0,00 | - |
| **Resultado líquido do período** | **(11.438.095,66)** | **(1.624.529,31)** | **604,09** |

Fonte: Demonstrações Financeiras 2020.

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).

Observa-se uma significativa redução nos resultados financeiros da empresa. Em 2019, o resultado negativo era de R$ 1.624.529,31, sendo que em 2020 o resultado foi ainda pior, com prejuízo de R$ 11.438.095,66.

No tocante às principais variações ocorridas nos resultados da empresa, destacam-se as relativas a "Outras Receitas e Despesas" (-120,28%) devido à desvalorização de propriedades para investimento, comentada no subitem **4.1.2.2**.

Outro aspecto relevante a ser considerado nos resultados da empresa é o fato do reconhecimento da dependência econômica de recursos do Tesouro Municipal, fazendo com que os aportes da PMSP em 2020, no valor R$ 11.334.967,00, fossem reconhecidos como receitas em "Outras receitas e despesas operacionais".

Destaca-se, por fim, a redução de 37,18% na Receita Operacional Bruta da empresa em 2020.

## 4.3. Demonstração do Resultado Abrangente - DRA

A empresa elaborou a Demonstração do Resultado Abrangente (DRA) do período, conforme segue:

Quadro 18 Demonstração do Resultado Abrangente (DRA) Em R$

| Resultados | 2020 | 2019 |
|---|---|---|
| **Lucro (Prejuízo) do Exercício** | **(11.438.095,66)** | **(1.624.529,31)** |
| Outros Resultados Abrangentes | 0,00 | 0,00 |
| **RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO** | **(11.438.095,66)** | **(1.624.529,31)** |
| Resultado Abrangente Atribuível ao Acionista Controlador | (11.384.480,86) | (1.616.914,51) |
| Resultado Abrangente Atribuível ao Acionista Não Controlador | (53.614,80) | (7.614,80) |

Fonte: Demonstrações Financeiras de 2020.

## 4.4. Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

A Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido da SP-Urbanismo apresentou a seguinte composição em 31.12.20:

Quadro 19 - Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido Em R$

| | Capital Social Subscrito | Adiantamento para Futuro Aumento de Capital | Ajuste de Avaliação Patrimonial | Prejuízos Acumulados | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| **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 avaliação patrimonial | 0,00 | 0,00 | (208.983,60) | 208.983,60 | 0,00 |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 0,00 | (50.549.734,18) | 0,00 | 0,00 | (50.549.734,18) |
| Prejuízo do Exercício | 0,00 | 0,00 | 0,00 | (1.624.529,31) | (1.624.529,31) |
| **Em 31 de dezembro de 2019** | **245.663.027,00** | **0,00** | **2.854.688,67** | **(18.202.234,25)** | **230.315.481,42** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Realização do ajuste de avaliação patrimonial | 0,00 | 0,00 | (208.983,60) | 208.983,60 | 0,00 |
| Prejuízo do Exercício | 0,00 | 0,00 | 0,00 | (11.438.095,66) | (11.438.095,66) |
| **Em 31 de dezembro de 2020** | **245.663.027,00** | **0,00** | **2.645.705,07** | **(29.431.346,31)** | **218.877.385,76** |

Fonte: Demonstrações Financeiras 2020.

No que se refere à estrutura, considerados os aspectos mais relevantes, o demonstrativo apresentado observa as disposições constantes da NBC TG – 26 (R5).

As principais movimentações ocorridas no Patrimônio Líquido em 2020 foram retratadas no subitem **4.1.5**.

## 4.5. Demonstração do Fluxo de Caixa

A Demonstração do 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 DFC da SP-Urbanismo apresentou a seguinte composição em 31.12.20:

Quadro 20 - Demonstração do Fluxo de Caixa Em R$

| | **2020** | **2019** |
|---|---|---|
| **Fluxos de caixa das atividades operacionais** | | |
| **Lucro/Prejuízo líquido do exercício antes do IR e CSLL** | **(13.909.375,62)** | **10.116.636,97** |
| **Ajustes para reconciliação do lucro líquido do exercício** | | |
| Depreciação e amortização | 592.190,95 | 577.522,27 |
| Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento | 10.067.187,60 | (49.649.273,09) |
| Baixas do imobilizado | 4.359,33 | 252,00 |
| Perdas em investimentos | 0,00 | 15.481,04 |
| Equivalência patrimonial | 146.456,73 | (92.114,37) |
| **Aumento (diminuição) de ativos** | | |
| Contas a receber | (1.455.550,39) | (12.012,37) |
| Outros créditos | (442.417,88) | (34.181,73) |
| **Aumento (diminuição) de passivos** | | |
| Fornecedores | (907.178,33) | (1.651.922,13) |
| Obrigações fiscais e sociais | (1.094.836,17) | 1.508.102,39 |
| Acordos a pagar | (1.132.890,04) | (1.031.978,47) |
| Provisões judiciais | 3.926.459,61 | 38.407.711,68 |
| Outras obrigações | 16.113,23 | 11.267.360,12 |
| Dividendos recebidos da coligada SP-Obras | 62.540,67 | |
| **Caixa Líquido gerado (consumido) pelas atividades operacionais** | **(4.126.940,31)** | **9.421.584,31** |
| **Fluxos de caixa das atividades de investimento** | | |
| Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível | 0,00 | (445.200,00) |
| **Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de investimento** | **0,00** | **(445.200,00)** |
| **Fluxos de caixa das atividades de financiamento** | | |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 0,00 | 0,00 |
| **Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de financiamento** | **0,00** | **0,00** |
| **Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa** | **(4.126.940,31)** | **8.976.384,31** |

| | | |
|---|---|---|
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício | 20.516.935,87 | 11.540.551,56 |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício | 16.389.995,56 | 20.516.935,87 |
| **Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa** | **(4.126.940,31)** | **8.976.384,31** |

Fonte: Demonstrações Financeiras de 2020.

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).

Até o exercício de 2019, a SP-Urbanismo classificava as aplicações financeiras do Mobiliário Urbano como variação no "Fluxo das Atividades Operacionais", não dando o tratamento adequado de caixa e equivalentes de caixa, na forma disposta no artigo 13 do Decreto Municipal nº 51.415/10, alterado pelo Decreto nº 58.848/19:

> "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)."

Porém, a partir de 2020, a empresa passou a considerar as contas vinculadas como disponibilidade de caixa da entidade, conforme se pode observar em suas Demonstrações Financeiras.

Em relação aos valores apresentados, o caixa líquido nas atividades operacionais da empresa foi negativo (consumido) em R$ 4.126.940,31, em razão, principalmente, da redução de 37,18% na Receita Operacional Bruta da empresa em 2020, conforme verificado no subitem **4.2**.

## 4.6. Notas Explicativas

Da análise das notas explicativas, verifica-se que foram apresentadas informações suficientes para a compreensão das demonstrações financeiras da entidade, atendendo, assim, o parágrafo 5º do artigo 176 da Lei Federal nº 6.404/76 e ainda a NBC TG 26 (R5).

## 4.7. Índices Econômico-Financeiros

A SP-Urbanismo apresentou os seguintes indicadores em 31.12.20:

Quadro 21 - Índices Econômico-Financeiros

| ÍNDICES | FÓRMULA | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|
| **ESTRUTURA DE CAPITAIS** | | | |
| Participação de Capitais de Terceiros | Capitais de Terceiros / Patrimônio Líquido | 0,99 | 0,94 |
| Imobilização do Patrimônio Líquido | Investimentos + Imobilizado / Patrimônio Líquido | 1,87 | 1,82 |
| Perfil de Endividamento | Passivo Circulante / Capitais de Terceiros | 0,10 | 0,32 |
| **LIQUIDEZ** | | | |
| Liquidez Imediata | Disponível / Passivo Circulante | 0,78 | 0,29 |
| Liquidez Corrente | Ativo Circulante / Passivo Circulante | 1,05 | 0,35 |
| Solvência Geral | Ativo Total / Capitais de Terceiros | 2,01 | 2,06 |
| **RESULTADOS** | | | |
| Giro do Ativo | Receita Operacional Líquida / Ativo | 0,05 | 0,08 |
| Rentabilidade dos Serviços | Resultado Líquido do Exercício / Receita Operacional Líquida | (0,55) | (0,05) |
| **CAPITAL DE GIRO PRÓPRIO (Em R$)** | | | |
| Patrimônio Líquido - Ativo Não Circulante | | (193.564.496,22) | (192.682.358,50) |
| **CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO (Em R$)** | | | |
| Ativo Circulante - Passivo Circulante | | 987.479,87 | (45.790.390,62) |

Fonte: Demonstrações Financeiras de 2020.

### 4.7.1. Estrutura de Capital

- ✓ Participação de Capitais de Terceiros: este índice retrata a posição relativa do capital próprio com relação ao capital de terceiros, indicando a relação de dependência da empresa.

O grau de endividamento da empresa vem crescendo nos últimos anos, representando, em 2020, 99% de seu capital próprio, o que denota extrema dependência do capital de terceiros para a consecução de suas atividades.

- ✓ Imobilização do Patrimônio Líquido: este índice retrata o percentual imobilizado dos recursos próprios, isto é, os recursos que não estão "em giro". Ao final de 2020, esses recursos representavam 187% dos valores do Patrimônio Líquido.
- ✓ Perfil de Endividamento: Este índice revelou uma melhora em relação às dívidas e

compromissos de curto prazo na comparação com o exercício anterior, principalmente devido à reclassificação das provisões judiciais. Em 2019, o índice foi de 0,32, reduzindo para 0,10 em 2020, demonstrando que para cada R$ 1,00 de dívidas totais com terceiros, R$ 0,10 são de Curto Prazo e R$ 0,90 de Longo Prazo.

### 4.7.2. Índices de Liquidez

- ✓ Liquidez Imediata: O índice de 0,78, apurado em 2020, apesar de apresentar melhora em relação ao exercício de 2019, indica que a empresa dispõe de R$ 0,78 em caixa para pagar cada R$ 1,00 em dívidas de curto prazo com terceiros, ou seja, permanece sem ter condições de arcar com suas obrigações de curto prazo com terceiros, contando apenas com suas disponibilidades.
- ✓ Liquidez Corrente: A SP-Urbanismo apresentou melhora neste índice em relação ao apurado em 2019, indicando que a empresa dispõe de R$ 1,05 em bens e direitos de curto prazo para pagar cada R$ 1,00 de dívidas de curto prazo.
- ✓ Solvência Geral: Este índice demonstra a capacidade da entidade para honrar seus compromissos de médio e longo prazo. Em 2020, a empresa tinha à disposição R$ 2,01 no ativo total para pagar cada R$ 1,00 de dívidas totais com terceiros.

### 4.7.3. Resultados

- ✓ Giro do Ativo: O índice calculado mostra que a receita operacional líquida promoveu um giro de apenas 0,05 vezes em relação ao ativo total da empresa em 2020.
- ✓ Rentabilidade dos Serviços: A empresa arrecadou em 2020 o montante de R$ 20.864.381,11, relativo à Receita Operacional Líquida. Por outro lado, o resultado líquido do exercício foi um prejuízo no valor de R$ 11.438.095,66, resultando no índice negativo de 0,55 de rentabilidade de seus serviços.

Ressalte-se o resultado positivo do Capital Circulante Líquido, no montante de R$ 987.479,87, em razão da reclassificação de provisões judiciais do curto prazo para o Passivo Não Circulante.

Em resumo, a SP-Urbanismo passa por grandes dificuldades financeiras, conseguindo arcar com seus compromissos de curto prazo em razão dos frequentes aportes realizados pela PMSP, o que ocasionou o reconhecimento de sua dependência dos recursos financeiros do ente controlador, para pagamento de despesas com pessoal e de custeio em geral.

## 4.8. Receitas

As receitas reconhecidas, no valor de R$ 39.878.054,14, eram assim compostas:

Quadro 22 – Receitas Em R$

| Receitas | Valor |
|---|---|
| **RECEITAS DE SERVIÇOS** | **22.991.053,57** |
| Serviços Prestados - Equipe Interna | 15.454.235,96 |
| Certificado de Potencial Construtivo (CEPAC) | 5.552.096,94 |
| Taxa de Administração - Operações Urbanas | 3.325.034,41 |
| Serviços Cancelados | (1.340.313,74) |
| **SUBVENÇÃO ECONÔMICA** | **11.334.967,00** |
| **TRIBUTOS DIFERIDOS** | **2.471.279,96** |
| **RECEITAS DE LOCAÇÕES** | **1.782.982,64** |
| **AJUSTES E ESTORNOS DE PROVISÕES** | **466.154,61** |
| **RECEITAS FINANCEIRAS** | **434.010,58** |
| **OUTRAS RECEITAS** | **397.605,78** |
| **TOTAL** | **39.878.054,14** |

Fonte: Balancete Contábil e Razão Consolidado de 2020.

### 4.8.1. Receitas de Serviços

No exercício de 2020, a SP-Urbanismo obteve R$22.991.053,57 com receitas relacionadas à sua atividade fim, conforme segue:

Quadro 23 – Receitas de Serviços Em R$

| Receitas de Serviços | Valor |
|---|---|
| Serviços Prestados - Equipe Interna | 15.454.235,96 |
| Certificado de Potencial Construtivo (CEPAC) | 5.552.096,94 |
| Taxa de Administração - Operações Urbanas | 3.325.034,41 |
| Serviços Cancelados | (1.340.313,74) |
| **TOTAL** | **22.991.053,57** |

Fonte: Balancete Contábil e Razão Consolidado de 2020.

Essas receitas decorrem da prestação de serviços de consultoria, assessoramento em projetos relacionados à arquitetura e urbanismo para a PMSP, e do gerenciamento de operações urbanas, conforme definido na legislação municipal.

#### 4.8.1.1. Serviços Prestados - Equipe Interna

As receitas com serviços prestados alcaçaram R$ 15.454.235,96, 38,75% do total das receitas arrecadadas no exercício de 2020.

Essas receitas derivam de 8 contratos, a saber:

Quadro 24 – Contratos de Prestação de Serviços

| Contrato | Objeto |
|---|---|
| 16/2019/SMDU | Contratação de empresa para Desenvolvimento de Projeto de Intervenção, conforme Plano de Aplicação Anual 2019/202 e na revisão do plano aprovado em 09/01/2019, nos termos do art. 339 da Lei Municipalnº 16.050/2014. |
| 29/2019/SMTUR | Contratação de empresa especializada para a elaboração de projeto urbanístico visando a requalificação urbana e valorização das referências urbanas da esquina das Avenidas Ipiranga e São João – Centro de SãoPaulo. Processo SEI 6076.2019/0000543-4. |
| 05/2020/SMDU | Contratação de empresa especializada para a prestação de serviços de consultoria e assessoria técnica especializada para suporte e ao desenvolvimento das ações dessa Pasta, voltadas ao planejamento e à promoção do desenvolvimento urbano. Processo SEI 6066.2020/0001383-3. |
| 06/2020/SMDU | Contratação de empresa para desenvolvimento de Projetos de Intervenções urbanas, conforme consta no Plano de Aplicação Anual de 2020 – FUNDURB, bem como na revisão de Plano aprovada em 11/02/2020, em especial nas intervenções do PIU TIETÊ, PIU SETOR CENTRAL, PROJETOS ESTRATÉGICOS DO ARCO FARIA LIMA E REQUALIFICAÇÃO DAS CALÇADAS DA RUA STA EFIGÊNIA, conforme consta no presente Projeto Básico e em consonância com o disposto no art. 339 da Lei Municipal nº 16.050/2014. Processo SEI6066.2020/0001410-4. |
| 14/2020/SMDU | Contratação de Empresa Especializada no Fornecimento e implantação de Mobiliário Urbano em 12 unidadesdo Programa Centro Aberto no Município de São Paulo. SEI 6066.2020/0001405-8. |
| 15/2020/SMDU | Contratação de empresa para:1)A elaboração de Projeto Conceitual de Trilhas e de mobiliário para estações educadoras, pensando em uma proposta específica para o programa, com os detalhamentos necessários, Anteprojeto de Arquitetura para Trilhas Educadoras e Estações Educadoras, Implantação Geral para cada Território Educador, incluindo projetos de moderação de tráfego;2)A elaboração de Termo de Referência e deMaterial Técnico que subsidie o Processo Licitatório para contratação de empresa para construção e implantação de mobiliários urbanos e trilhas educadoras e;3)A elaboração de Relatórios de Acompanhamento das interações intersecretariais necessárias para elaboração e implantação do Programa e Relatórios técnicosde Acompanhamento da Implantação do Programa. SEI 6066.2020/0002844-0. |
| 19/2020/FUNDURB | Contratação de empresa para Desenvolvimento de Projetos de Intervenções Urbanas, conforme consta no Plano de Aplicação e Anual de 2020- FUNDURB – adequado, bem como na revisão do Plano aprovada em 11/02/2020, em especial nas INTERVENÇÕES NA REQUALIFICAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE SANTO AMARO E ADJACÊNCIAS E PIU ARCO LESTE, conforme art. 339 da Lei Municipal nº 16.050/2014. SEI 6066.2020/0003035-5. |
| 55700/2020/OUFLC | Contratação de empresa, com recursos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, para elaborar projeto visando a implementação de melhorias nas áreas integrantes do perímetro da OUFLC para requalificação dos espaços públicos, com a melhoria da acessibilidade reforma de passeios, infraestrutura para enterramento de redes, paisagismo e mobiliário urbano. |

Fonte: Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras de 2020.

As receitas dos contratos acima tiveram os seguintes valores reconhecidos em 2020:

Quadro 25 – Receitas de Serviços por Contrato Em R$

| MÊS | 16/2019 | 29/2019 | 05/2020 | 06/2020 | 14/2020 | 15/2020 | 19/2020 | 55700/2020 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Janeiro | 573.855,78 | | | | | | | |
| Fevereiro | 154.000,00 | 326.000,00 | | | | | | |
| Março | 340.600,00 | | | | | | | |
| Abril | 387.000,00 | | 792.597,60 | 1.243.455,61 | | | | |
| Maio | 932.200,00 | | 653.400,40 | 280.388,11 | | | | |
| Junho | 303.439,77 | | 572.099,47 | 202.808,45 | | | | |
| Julho | 226.400,00 | | 576.976,30 | 10.800,00 | | | | 179.089,22 |
| Agosto | 13.320,00 | | 558.368,84 | 25.200,00 | | | | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Setembro | | | 576.958,24 | | 108.142,86 | 665.400,00 | | |
| Outubro | 593.680,00 | | 547.716,14 | 698.329,15 | 108.142,86 | | | |
| Novembro | 35.000,00 | | 568.129,58 | 203.933,32 | 108.142,86 | | 85.000,00 | |
| Dezembro | 553.000,00 | | 1.099.664,68 | 475.469,49 | | | 675.527,23 | |
| **Subtotal** | **4.112.495,55** | **326.000,00** | **5.945.911,25** | **3.140.384,13** | **324.428,58** | **665.400,00** | **760.527,23** | **179.089,22** |
| **TOTAL** | **15.454.235,96** | | | | | | | |

Fonte: Razão Consolidado de 2020.

Analisada a documentação de suporte, verificou-se infringência ao artigo 177 da Lei Federal nº 6.404/76, nos lançamentos das receitas acima, em razão do registro fora do mês de competência das medições nº 1 e nº 7, relativas aos serviços prestados nos meses de abril e outubro de 2020, concernentes ao Contrato 05/2020/SMDU (Infringência 6.1.2.1.).

Nesse mesmo contrato ocorreram cancelamentos de serviços, no montante de R$ 1.340.313,74 (Quadro 23).

### 4.8.1.2. Certificados de Potencial Construtivo – CEPAC's

Nessa subconta são registrados os valores da remuneração de 1% sobre a arrecadação com a venda de CEPAC's, nos termos do Decreto Municipal n° 56.635/15, e com as multas por desvinculações dos certificados, conforme regulamentado pelo artigo 37 do Decreto Municipal nº 53.094/12.

Em 2020, não ocorreram novas vendas de CEPAC's. Assim, o montante arrecadado com essa receita foi exclusivamente relativo a multas aplicadas sobre desvinculações de certificados, no valor total de R$ 5.552.096,94.

### 4.8.1.3. Taxa de Administração - Operações Urbanas

Essa receita corresponde a valores reconhecidos por serviços de gerenciamento realizados pela SP-Urbanismo, relativos às operações urbanas.

Tais receitas totalizaram R$ 3.325.034,41 no exercício de 2020, assim compostas:

Quadro 26 - Receitas de Taxas de Administração Em R$

| Contrato | Valor |
|---|---|
| Operação Urbana Água Espraiada | 1.437.030,55 |
| Operação Urbana Faria Lima | 44.434,74 |
| Operação Urbana Centro | 1.843.569,12 |
| **Total** | **3.325.034,41** |

Fonte: Razão Consolidado de 2020.

Assim como verificado em exercícios anteriores, o reconhecimento das

receitas decorrentes da Taxa de Administração das Operações Urbanas vem ocorrendo em período distinto daquele ao qual pertence, infringindo, dessa forma, o artigo 177 da Lei Federal nº 6.404/76 (Infringência **6.1.2.2.**).

### 4.8.2. Subvenção Econômica

A partir de 2020, a empresa 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.

Dessa forma, os aportes da PMSP são registrados como receitas operacionais da empresa.

No exercício de 2020, a SP-Urbanismo recebeu da PMSP, a título de subvenção econômica, o montante de R$ 11.334.967,00, distribuídos ao longo do exercício, conforme segue:

Quadro 27 – Subvenção Econômica Em R$

| Mês | Valor |
|---|---|
| Abril | 1.259.440,00 |
| Maio | 1.259.440,00 |
| Junho | 1.259.440,00 |
| Julho | 1.259.440,00 |
| Agosto | 1.259.440,00 |
| Setembro | 1.259.440,00 |
| Outubro | 1.259.440,00 |
| Novembro | 1.259.440,00 |
| Dezembro | 1.259.447,00 |
| **Total** | **11.334.967,00** |

Fonte: Razão Consolidado e Extratos Bancários.

### 4.8.3. Tributos Diferidos

Em relação aos tributos diferidos após os estornos das provisões de IR e CSLL, a SP-Urbanismo obteve em 2020 um resultado positivo de R$ 2.471.279,96, em razão dos laudos de mensuração emitidos pela empresa Inspect Ambiental, para os imóveis registrados como propriedades para investimento.

Os valores estavam assim distribuídos:

Quadro 28 – Tributos Diferidos Em R$

| Subcontas | Valor |
|---|---|
| Reversão de Provisão IR – Custo Atribuído | 79.160,40 |
| Reversão de Provisão CSLL – Custo Atribuído | 28.497,72 |
| (-) Estorno da Compensação com Prejuízo Fiscal – Custo Atribuído | (32.297,40) |
| Reversão de Provisão IR – Valor Justo | 2.516.721,90 |
| Reversão de Provisão CSLL – Valor Justo | 906.019,88 |
| (-) Estorno da Compensação com Prejuízo Fiscal – Valor Justo | (1.026.822,54) |
| **Total** | **2.471.279,96** |

Fonte: Balancete Contábil e Razão Consolidado de 2020.

### 4.8.4. Receitas de Locações

As receitas de locações, no valor de R$1.782.982,64, 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, conforme se observa a seguir:

Quadro 29 - Receitas com Locações Em R$

| Origem | Valor |
|---|---|
| Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano | 1.202.288,52 |
| Secretaria Municipal das Subprefeituras | 279.059,44 |
| Secretaria Municipal de Habitação | 238.497,85 |
| Secretaria Municipal de Licenciamento | 44.954,11 |
| Terraço - Edifício Martinelli | 18.182,72 |
| **Total** | **1.782.982,64** |

Fonte: Balancete Contábil e Razão Consolidado 2020.

### 4.8.5. Ajustes e Estornos de Provisões

Essa receita, no valor de R$ 466.154,61, está composta, principalmente, por reversões de provisões judiciais, tanto trabalhistas como cíveis, em decorrência de sentenças transitadas em julgado, cujo valor de condenação foi inferior ao provisionado anteriormente.

### 4.8.6. Receitas Financeiras

Em 2020, as receitas financeiras totalizaram R$ 434.010,58, sendo constituídas, principalmente, pelo resultado de aplicações financeiras em títulos de liquidez imediata, conforme demonstrado a seguir:

Quadro 30 – Receitas Financeiras Em R$

| Origem das Receitas | Valor |
|---|---|
| Rendimentos de Aplicações Financeiras | 204.223,58 |
| Rendimentos de Aplicações Financeiras do Mobiliário Urbano | 173.214,56 |
| Atualizações Monetárias Ativas | 56.565,95 |
| Variações Cambiais Ativas | 6,49 |
| **Total** | **434.010,58** |

Fonte: Balancete Contábil Anual de 2020.

### 4.8.7. Outras Receitas

Essas receitas, que em 31.12.20 totalizavam R$ 397.605,78, são compostas por rubricas variadas que não possuem relação direta com o objeto social da empresa, como por exemplo: multas contratuais, recuperação de despesas de exercício anterior, juros sobre capital próprio e dividendos referentes a empresas nas quais a SP-Urbanismo possui participação, dentre outras.

Entre as "Outras Receitas", o valor mais representativo, responsável por, aproximadamente, 90% dessa rubrica, refere-se ao ressarcimento dos ônus decorrentes da desistência da ação movida pela empresa São José Construções Ltda. (Processo Judicial nº 1053170-17.2014.8.0053), no valor de R$ 359.543,11.

## 4.9. Despesas

A SP-Urbanismo apropriou como despesa do exercício de 2020 o montante de R$ 51.316.149,80, composto da seguinte forma:

Quadro 31 – Despesas — Em R$

| Despesas | Valor |
|---|---|
| Pessoal | 28.583.915,52 |
| Resultado do Ativo Não Circulante | 10.067.187,60 |
| Provisões | 5.934.079,55 |
| Tributárias | 2.330.777,54 |
| Serviços de Terceiros – Diversos | 1.544.374,37 |
| Ocupação | 1.511.488,14 |
| Outras Despesas | 1.344.327,08 |
| **TOTAL** | **51.316.149,80** |

Fonte: Balancete Contábil Anual de 2020.

### 4.9.1. Despesas com Pessoal

As despesas com pessoal totalizaram R$ 28.583.915,52, representando 55,70% do total das despesas apropriadas pela empresa em 2020, segregadas conforme o quadro a seguir:

Quadro 32 – Despesas com Pessoal — Em R$

| Descrição | Valor | Composição % |
|---|---|---|
| Salários (incluindo 13º e gratificações) | 17.784.921,42 | 62,22 |
| INSS / FGTS | 5.864.063,88 | 20,52 |
| Auxílios | 3.420.174,38 | 11,97 |
| Férias (incluindo adicional 1/3) | 1.441.838,81 | 5,04 |
| Outros | 72.917,03 | 0,25 |
| **Total** | **28.583.915,52** | **100,00** |

Fonte: Balancete Contábil Anual de 2020.

As despesas com salários somaram R$ 17.784.921,42, equivalentes a 62,22% das despesas com pessoal. Nesses valores estão compreendidos os gastos com pessoal próprio (incluindo diretores, conselheiros e estagiários) e as despesas com pessoal cedido por terceiros, cujos ressarcimentos às unidades de origem são realizados nos termos do Decreto Municipal nº 55.832/2015 e alterações.

Os encargos sociais incidentes sobre a remuneração representaram, aproximadamente, 20% do total das despesas com pessoal, sendo R$ 4.592.716,28 gastos com o INSS e R$ 1.271.347,60 com o FGTS.

Os demais gastos com pessoal representavam, aproximadamente, 17% do total dessas despesas, sendo mais representativos os dispêndio com Assistência Médica e Odontológica, R$ 1.484.272,56, e Férias, R$ 1.441.838,81.

### 4.9.2. Resultado do Ativo Não Circulante

A despesa com o Resultado do Ativo Não Circulante, R$ 10.067.187,60 negativos, decorre da aplicação da política de mensuração das propriedades para investimento, já comentada no subitem **4.1.2.2**.

### 4.9.3. Despesas com Provisões

Essas despesas apresentaram o saldo de R$ 5.934.079,55 em 31.12.20, assim composto:

Quadro 33 – Despesas com Provisões Em R$

| Origem das Despesas | Valor |
|---|---|
| Provisões cíveis | 3.806.348,89 |
| Provisões trabalhistas | 1.900.695,39 |
| Provisão CSLL | 66.450,50 |
| Provisão IRPJ | 160.584,77 |
| **Total** | **5.934.079,55** |

Fonte: Balancete Contábil Anual de 2020.

Os registros das provisões cíveis e trabalhistas são feitos com base em relatórios fornecidos pela área jurídica da empresa, que classifica tais ações como de provável perda de recursos.

Além disso, são registradas as atualizações monetárias das respectivas provisões cíveis e trabalhistas.

Esse grupo de contas é formado ainda pelas despesas com a apropriação

mensal da CSLL e do IRPJ.

### 4.9.4. Despesas Tributárias

As despesas tributárias totalizaram, ao final do exercício de 2020, o montante de R$ 2.330.777,54, apresentando a seguinte composição:

Quadro 34 – Despesas Tributárias Em R$

| Tributo | Valor |
|---|---|
| COFINS | 1.747.320,07 |
| PIS/PASEP | 379.352,39 |
| Impostos e Taxas Diversos | 204.105,08 |
| **Total** | **2.330.777,54** |

Fonte: Balancete Contábil Anual de 2020.

A COFINS e o PIS/PASEP incidem sobre a receita bruta, ou seja, sobre os serviços prestados pela SP-Urbanismo, incluindo a taxa de administração das operações urbanas e as receitas decorrentes dos CEPAC's.

Os demais valores referem-se a impostos e taxas incidentes sobre outras receitas.

### 4.9.5. Serviços de Terceiros - Diversos

As despesas com serviços de terceiros são oriundas de contratações para prestação de serviços de vigilância, manutenção, limpeza, entre outras. Essas receitas totalizaram R$ 1.544.374,37, conforme evidenciado no quadro a seguir:

Quadro 35 – Despesas com Serviços de Terceiros - Diversos Em R$

| Origem das Despesas | Valor |
|---|---|
| Vigilância | 908.864,27 |
| Manutenção de hardwares e softwares | 323.467,32 |
| Guarda de arquivos, manutenção e limpeza | 241.883,15 |
| Locações diversas | 36.632,63 |
| Consultoria Técnica | 17.000,00 |
| Auditoria externa | 12.700,00 |
| Outros serviços | 3.827,00 |
| **Total** | **1.544.374,37** |

Fonte: Balancete Contábil Anual 2020.

Nos trabalhos de auditoria foram observados, assim como em exercícios anteriores, lapsos temporais entre o período de competência e o registro da despesa, que configuram infringência ao artigo 177 da Lei Federal n° 6.404/76 (Infringência **6.1.2.3.**).

Esses lapsos temporais ocorreram até o mês de agosto de 2020, quando a empresa passou a registrar as despesas no respectivo mês de competência.

### 4.9.6. Despesas de Ocupação

As despesas de ocupação somaram R$ 1.511.488,14, sendo constituídas pelos gastos com condomínio, depreciações e amortizações, e estavam assim compostas ao final de 2020:

Quadro 36 – Despesas de Ocupação Em R$

| Origem da Despesa | Valor |
|---|---|
| Condomínios | 919.297,19 |
| Depreciações e Amortizações | 592.190,95 |
| **Total** | **1.511.488,14** |

Fonte: Balancete Contábil Anual de 2020.

A despesa com condomínio refere-se, principalmente, à cota condominial e ao fundo de reserva do Prédio Martinelli, que atingiram o montante total de R$ 919.297,19.

Os valores registrados em "Depreciações e Amortizações" contemplam as despesas com a perda de valor dos imóveis próprios, instalações, móveis e benfeitorias em imóveis de terceiros, decorrentes de seu uso, do desgaste natural ou de sua obsolescência.

### 4.9.7. Outras Despesas

O subgrupo Outras Despesas, com valor total de R$1.344.327,08, agrega valores de menor monta e compreendiam as seguintes despesas:

Quadro 37 – Outras Despesas Em R$

| Origem das Despesas | Valor |
|---|---|
| Serviços Contratados – Mobiliário Urbano | 821.782,84 |
| Despesas Gerais | 194.881,01 |
| Resultado Negativo com Equivalência Patrimonial | 146.456,73 |
| Financeiras | 93.796,10 |
| Despesas com Ações Judiciais | 81.180,32 |
| Outras Despesas | 6.230,08 |
| **Total** | **1.344.327,08** |

Fonte: Balancete Contábil Anual de 2020.

Observa-se que os valores mais representativos desse subgrupo referem-se aos gastos relativos à limpeza e manutenção, preventiva e corretiva, do mobiliário urbano, no valor de R$ 821.782,84.

Nas "Despesas Gerais" constam os valores despendidos com concessionárias, principalmente no fornecimento de energia elétrica (R$ 86.825,09), bem como,

com telefone, materiais de escritório, transporte de pessoal, pequenos reparos, dentre outros.

Constam ainda desse subgrupo de despesas os valores relativos ao resultado da equivalência patrimonial na participação sobre o patrimônio líquido da SP-Obras (-R$ 146.456,73), as despesas financeiras do exercício de 2020 (R$ 93.796,10), despesas com ações judiciais (R$ 81.180,32) e outras despesas menos significativas.

## 4.10. Comparação das Receitas e das Despesas nos Exercícios de 2020 e 2019

Quadro 38 – Comparação das Receitas e Despesas — Em R$

| RECEITAS | 2020 | 2019 | Δ% |
|---|---|---|---|
| Serviços Prestados - Equipe Interna | 15.454.235,96 | 12.447.294,30 | 24,16 |
| Certificado de Potencial Construtivo – CEPAC | 5.552.096,94 | 23.060.872,21 | -75,92 |
| Taxa de Administração - Operações Urbanas | 3.325.034,41 | 3.223.501,22 | 3,15 |
| Serviços Cancelados | (1.340.313,74) | 0,00 | - |
| Subvenção Econômica | 11.334.967,00 | 0,00 | - |
| Tributos Diferidos | 2.471.279,96 | 0,00 | - |
| Financeiras | 434.010,58 | 494.899,26 | -12,30 |
| Locações | 1.782.982,64 | 2.043.464,23 | -12,75 |
| Ajustes e Estornos de Provisões | 466.154,61 | 1.013.839,41 | -54,02 |
| Outras Receitas | 397.605,78 | 1.228.557,75 | -67,64 |
| **TOTAL** | **39.878.054,14** | **43.512.428,38** | **-8,35** |
| **DESPESAS** | **2020** | **2019** | **Δ%** |
| Pessoal | 28.583.915,52 | 34.472.171,68 | -17,08 |
| Tributárias | 2.330.777,54 | 15.514.518,58 | -84,98 |
| Provisões | 5.934.079,55 | 38.957.204,46 | -84,77 |
| Ocupação | 1.511.488,14 | 1.447.195,83 | 4,44 |
| Serviços de Terceiros – Diversos | 1.544.374,37 | 1.556.101,75 | -0,75 |
| Serviços de Terceiros - Obras e Serviços | 0,00 | 1.104.510,97 | -100,00 |
| Outras Despesas | 1.344.327,08 | 1.718.794,47 | -21,79 |
| Resultado do Ativo Não Circulante | 10.067.187,60 | -49.633.540,05 | -120,28 |
| **TOTAL** | **51.316.149,80** | **45.136.957,69** | **13,69** |

Fonte: Balancete Contábil Anual.

As receitas apresentaram redução de 8,35%, em razão, principalmente, da diminuição de 75,92% das receitas com CEPAC's, pela queda na arrecadação de aproximadamente R$ 17 milhões na comparação com o exercício anterior.

O impacto da redução de receitas poderia ter sido ainda maior se não fossem os aportes da PMSP, que totalizaram R$ 11.334.967,00. Tais aportes passaram a ser reconhecidos como receitas de subvenção econômica, em razão da SP-Urbanismo ser considerada empresa estatal dependente, a partir do exercício de 2020.

Apesar da queda na arrecadação de receitas, os serviços prestados pela SP-Urbanismo apresentaram números positivos, com ganhos superiores a R$ 3 milhões, aumento de

24,16%.

Em relação às Despesas, observa-se aumento de 13,69%, tendo como principal motivo o resultado negativo do Ativo Não Circulante, no valor de R$ 10.067.187,60, decorrente da aplicação da política de mensuração das propriedades para investimento, já comentada no subitem **4.1.2.2**.

Outro fator relevante na variação foi a redução de quase 85% das despesas com tributos e provisões, denotando uma queda de aproximadamente R$ 46 milhões, relacionada, principalmente, com a redução na arrecadação das receitas com os CEPAC's.

Já em relação às despesas com provisões, a redução se deve, principalmente, ao fato da reclassificação das ações judiciais, adotada pela empresa em 2019, com o reconhecimento de grande parte das ações em que a empresa é ré como de provável perda. Assim, poucas novas ações tiveram o mesmo reconhecimento pela Gerência Jurídica em 2020.

Destaca-se, ainda, a redução de 17,08% em gastos com pessoal, diminuindo em praticamente R$ 6 milhões o montante anual desse tipo de despesa.

## 5. DESEMPENHO OPERACIONAL

A análise do Desempenho Operacional decorreu de auditoria programada consignada no e-TCM nº 001669/2021, conforme previsto no Plano Anual de Fiscalização (PAF) de 2020.

### 5.1. Plano Diretor Estratégico

A Lei Municipal nº 16.050/2014[8], prevê em seu artigo 4º, que os objetivos devem ser alcançados até 2029, destacando-se os vinculados à SP-Urbanismo:

> [...]
>
> VII – promover a regularização e a urbanização de assentamentos precários;
>
> VIII – contribuir para a universalização do abastecimento de água, a coleta e o tratamento ambientalmente adequado dos esgotos e dos resíduos sólidos;

[8] Dispõe sobre a Política de Desenvolvimento Urbano, o Sistema de Planejamento Urbano e o Plano Diretor Estratégico (PDE) do Município de São Paulo

> IX – ampliar e requalificar os espaços públicos, as áreas verdes e permeáveis e a paisagem;
>
> [...]
>
> XIII – reduzir as desigualdades socioterritoriais para garantir, em todos os distritos da cidade, o acesso a equipamentos sociais, a infraestrutura e serviços urbanos;
>
> [...]
>
> XV – fortalecer uma gestão urbana integrada, descentralizada e participativa;
>
> XVI – recuperar e reabilitar as áreas centrais da cidade;

## 5.2. Instrumentos de Planejamento

### 5.2.1. Plano Plurianual (PPA)

No PPA 2018/2021, Lei Municipal nº 16.773/17, a única menção expressa à SP-Urbanismo refere-se à 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.

Até o final do exercício em foco, observou-se que a referida ação teve aplicação de recursos somente no exercício de 2018, no montante de R$ 1.500.000,00.

### 5.2.2. Programa de Metas

O Programa de Metas 2017-2020 previu para a São Paulo Urbanismo atividades relacionadas com o Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, através da Meta 35, Projeto 50, Centro Lindo.

As atividades desenvolvidas pela SP-Urbanismo foram realizadas a partir de contratações feitas por demanda da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU), atual Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), de forma que a contribuição da SP-Urbanismo ao Programa de Metas não é autônoma, mas vinculada a SMUL.

A Meta 35 propõe a valorização do Centro com intervenções urbanísticas visando à requalificação de espaços livres e passeios públicos em 145 mil m².

Dentro do Projeto 50 foram previstas 5 linhas de ação para alcançar os objetivos da meta, envolvendo obras de requalificação de espaços públicos com a reforma de calçadas e calçadões, a melhoria da iluminação pública e a implantação de mobiliário urbano.

O **Quadro 39** demonstra as projeções e realizações dessas linhas de ação.

Quadro 39 – Programa de Metas 2017/2020

| LINHA DE AÇÃO | PREVISTO | REALIZADO |
|---|---|---|
| 50.1 | Revisão da Operação Urbana Centro, visando a adequá-la às diretrizes previstas no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), com o objetivo de promover transformações urbanísticas indutoras de melhorias e a revalorização da área central, para atrair investimentos imobiliários, turísticos e culturais. | Revisão da Operação Urbana Centro. De acordo com o Plano Diretor da cidade de São Paulo a revisão da Operação Urbana será feita por meio de um Projeto de Intervenção Urbana (PIU). Em 2020 a proposta do PIU Setor Central, elaborada no primeiro semestre de 2018, foi encaminhada à Câmara Municipal de São Paulo. |
| 50.2 | Reabilitação urbanística e readequação de espaços públicos nas imediações do Largo Coração de Jesus e Praça Júlio Prestes, por meio de reforma de passeios, melhoria de iluminação pública e implantação de mobiliário urbano, em área de 38 mil m², buscando reverter o quadro de deterioração causado pela ocupação daquela região pelo "fluxo" (tráfico e consumo de drogas) e visando criar condições para a permanência de pedestres e para o desenvolvimento de atividades artísticas, de lazer e recreação. | Obras de reabilitação urbanística e readequação de espaços públicos, nas imediações do Largo Coração de Jesus e Praça Júlio Prestes, com reforma de passeios, melhoria de iluminação pública e implantação de mobiliário urbano. O anteprojeto foi concluído. A continuidade requer a interlocução intersecretarial e a garantia de obtenção dos recursos necessários à realização das intervenções, por meio de parcerias com entidades públicas e privadas. |
| 50.3 | Reforma de calçadas e calçadão no Centro Velho e Centro Novo (respectivamente nos distritos Sé e República), totalizando área de 60 mil m² promovendo a mobilidade e acessibilidade e, também, dotando aqueles espaços públicos de mobiliário urbano que propiciem o convívio social. | Implementação de obras de reforma de calçadas e calçadões nos distritos Sé e República, promovendo a mobilidade e acessibilidade, além de dotar aqueles espaços públicos de mobiliário urbano que propiciem o convívio social. O anteprojeto da Fase 1 (6.500 m²) está concluído e estão garantidos os recursos para projetos complementares de engenharia e obras advindos de parceiros privados. Em 2020 foram realizados acompanhamentos das intervenções relacionadas aos calçadões, com desenvolvimento de projetos básicos e executivos, além da implantação de mobiliário urbano, a partir de anteprojetos previamente desenvolvidos. |
| 50.4 | Requalificação do Largo do Arouche, com ações voltadas à reabilitação paisagística, reforma e ampliação dos passeios, implantação de mobiliário e equipamentos em área de 17 mil m², | Retirada de pauta. |

| | | |
|---|---|---|
| | potencializando atividades de lazer, entretenimento, comércio e serviços. | |
| 50.5 | Requalificação dos arredores do Mercado Municipal, com reformas e ampliação de passeios públicos, num total de 30 mil m², potencializando sua atratividade turística e a fruição do patrimônio histórico no perímetro delimitado pelas ruas Barão de Duprat, Cavalheiro Basílio Jafet, Avenida do Estado, Avenida Mercúrio e Avenida Senador Queirós. | Obras de requalificação dos arredores do Mercado Municipal, com reformas e ampliação de passeios públicos, potencializando sua atratividade turística ea fruição do patrimônio histórico. |

Fonte: Diretoria de Desenvolvimento da São Paulo Urbanismo.

As informações constantes do **Quadro 39**, foram fornecidas pela própria auditada, não sendo objeto de análise específica pela Auditoria.

Além disso, a empresa relatou que na revisão programática 2019-2020 houve alteração das metas e objetivos programáticos da gestão, destacando os relacionados ao Eixo Programático 1 "Cuidar da Cidade", Objetivos Estratégicos 6 e 7 e suas respectivas metas: Meta 6.1 - "Implantar estrutura turística na região central da cidade conhecida como Triângulo Histórico" e Meta 7.1 - "Inaugurar a primeira etapa do Parque Minhocão".

Em relação à essas metas, a empresa informou a seguinte realização em 2020:

**Meta 6.1**: foi elaborada a "Cartilha Centro Histórico – Manual de Orientação para Manutenção, Conservação, Reformas e Restauro" para orientar a população para as questões concernentes à paisagem urbana, buscando a preservação da cidade.

**Meta 7.1**: foram realizadas atividades relacionadas à etapa de formulação do PIU, incluindo as análises técnicas setoriais para construção de cenários, a partir de interações técnicas com outros órgãos. Além disto, foram realizados estudos relacionados à instalação de gradis e portões de controle de acesso, à implantação de acessos verticais para pedestres, bem como o desenvolvimento de projetos de mobiliário tático, na primeira etapa de implantação do Parque Minhocão.

Apesar das atividades realizadas pela SP-Urbanismo diante das projeções previstas no Programa de Metas 2017/2020, observa-se que não foram cumpridas, em sua totalidade, as metas físicas estabelecidas.

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

A Lei Municipal nº 17.152/19 dispôs sobre as diretrizes orçamentárias do Município de São Paulo para o exercício de 2020, estabelecendo, em especial, orientações para a elaboração da proposta orçamentária e as diretrizes para avaliação de resultados da execução das metas do plano plurianual, além de orientar a elaboração da Lei Orçamentária Anual (LOA).

A Lei Municipal nº 17.253/19, LOA 2020, estimou a receita e fixou a despesa do Município de São Paulo para o exercício de 2020, compreendendo o orçamento de investimentos das empresas em que o Município, direta ou indiretamente, detenha a maioria do capital social com direito a voto.

O orçamento da SP-Urbanismo para 2020 foi estimado em R$ 42.078.967,00, com uma previsão de déficit orçamentário de R$ 11.335.967,00, a ser suportado com aportes da PMSP. A execução orçamentária, a partir de dados extraídos do sistema Ábaco, apresentou, no decorrer do exercício, entradas de R$ 36.025.041,72 e saídas no valor total de R$ 25.082.173,29, conforme visto no **Quadro 7** do subitem **3.7**.

A análise da execução orçamentaria da SP-Urbanismo em 2020 foi realizada no subitem **3.7**.

### 5.2.4. Compromisso de Desempenho Institucional (CDI)

Além dos instrumentos de planejamento elaborados no âmbito da Administração Direta Municipal, o artigo 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 a celebração do CDI, as entidades da Administração Indireta estão obrigadas a encaminhar, anualmente, relatório ao Comitê de Governança das Entidades da Administração Indireta (COGEAI), o qual avaliará as informações fornecidas e emitirá o seu parecer acerca do cumprimento ou não das metas pactuadas, encaminhando-o à Junta Orçamentário-Financeira (JOF) da PMSP.

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

Quadro 40 – Planos do CDI

| Plano Estratégico | Plano Tático |
|---|---|
| Visão | Resultado Econômico |
| Missão | Resultado Financeiro |
| Avaliação do Cenário Externo | Política de Pessoal |
| Análise SWOT | Plano de Investimentos |
| Objetivos Estratégicos | Produtos |
| | Indicadores |
| | Instrumentos de Governança Corporativa |

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

#### 5.2.4.1. Plano Estratégico

No Plano Estratégico, a SP Urbanismo identificou suas limitações e qualidades, áreas de atuação, a imagem que pretende construir e estipulou macro-objetivos para perseguir a médio/longo prazo.

No Plano Estratégico do CDI vigente até 31.12.21, a SP-Urbanismo pretende ser reconhecida local, nacional e internacionalmente como uma empresa indutora, desenvolvedora e gestora de transformações urbanas que contribuam para o desenvolvimento sustentável da Cidade de São Paulo. Segundo esse mesmo documento, a empresa tem como missão analisar, planejar, pesquisar, projetar, estruturar, implementar e gerir ações transformadoras sobre o território, orientadas pelas políticas públicas de desenvolvimento urbano definidas pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento.

Dentro do Plano Estratégico, a empresa estabeleceu três objetivos, a saber:

**Objetivo estratégico 1**: Estruturar econômica, física e juridicamente projetos de desenvolvimento urbano.

**Objetivo estratégico 2**: Aprimorar a gestão da empresa e implementar os diversos instrumentos de intervenção urbana por meio de projetos com os órgãos da Administração Direta e Indireta.

**Objetivo estratégico 3**: Aprimorar a gestão das operações urbanas consorciadas.

Nesse sentido, observou-se que o CDI firmado entre a SP-Urbanismo e a PMSP faz uma abordagem ampla dos objetivos estratégicos da empresa, contando com análise SWOT, descrição de cenário econômico e indicadores de objetivos.

#### 5.2.4.2. Plano Tático

O Plano Tático estabelece as metas que serão monitoradas periodicamente

pela PMSP, por meio do Relatório de Acompanhamento, a fim de avaliar o cumprimento e a efetividade do Compromisso de Desempenho Institucional.

Em termos de acompanhamento do CDI, o artigo 27 do Decreto Municipal nº 58.093/18 dispôs sobre a necessidade do encaminhamento anual de relatório ao Comitê de Governança das Entidades da Administração Indireta (COGEAI), que avaliará as informações fornecidas e emitirá seu parecer acerca do cumprimento ou não das metas pactuadas, e encaminhará à Junta Orçamentário- Financeira (JOF).

Em relação à avaliação das metas no exercício de 2020, até a data da Auditoria o Relatório de Acompanhamento do COGEAI ainda não havia sido elaborado, razão pela qual não constou parecer da PMSP acerca do cumprimento ou não das metas pactuadas.

Com informações preliminares ao Relatório de Acompanhamento do COGEAI, a equipe de Auditoria observou, de forma geral, o não cumprimento das metas estabelecidas no CDI, de acordo com resultados alcançados a seguir demonstrados:

#### 5.2.4.2.1. Resultado Econômico

Quadro 41 – Resultado Econômico 2020 R$ Mil

| Resultado Econômico | Meta | Realizado | Percentual Realizado |
|---|---|---|---|
| Resultado Operacional Bruto | 12.393 | 435 | 3,51% |

Fonte: Metas do Plano Tático 2019-2020 e Demonstrações Financeiras 2020.

O Resultado Operacional Bruto da SP-Urbanismo no exercício de 2020 foi de R$ 435 mil, o que representou somente 3,51% da meta anual prevista no CDI (R$ 12.393 mil).

#### 5.2.4.2.2. Resultado Financeiro

Quadro 42 – Resultado Financeiro 2020 R$ Mil

| Resultado Econômico | Meta | Realizado | Percentual Realizado |
|---|---|---|---|
| Geração / Consumo de Caixa | 4.599 | (4.127) | -89,74% |

Fonte: Metas do Plano Tático 2019-2020 e Demonstrações Financeiras 2020.

No exercício de 2020, a SP-Urbanismo teve um consumo de caixa de R$ 4.127 mil, sendo que a meta pactuada no CDI foi de uma geração de caixa de R$ 4.599 mil, tendo assim uma realização negativa de 89,74%.

#### 5.2.4.2.3. Despesas de Pessoal

Quadro 43 - Metas de Pessoal 2020

| Despesas de Pessoal | Meta | Realizado | Percentual Realizado |
|---|---|---|---|
| Total de Pessoal (R$ Mil) | 27.940 | 28.726 | 102,81% |
| Quantidade de Pessoal | 133 | 142 | 106,77% |

Fonte: Metas do Plano Tático 2019-2020 e Processo SEI nº 6017.2021/0001973-9.

A SP-Urbanismo apresentou 142 vínculos de emprego ao final do exercício de 2020, portanto, acima do quantitativo de 133, estipulado como meta.

Em relação às despesas com pessoal, a meta também não foi atingida com a realização de R$ 28.726 mil, representando 102,81% do previsto (R$ 27.940 mil).

A equipe de Auditoria observou que a meta quantitativa não leva em consideração os seguintes vínculos: Conselheiros Administrativos, Conselheiros Fiscais, Desligados, Estagiário, Aprendiz e Contrato por Tempo Determinado, já a meta de despesa de pessoal considera todos os vínculos, porém não leva em conta despesas com rescisões trabalhistas.

### 5.2.4.2.4. Plano de Investimentos

Quadro 44 - Plano de Investimentos R$ mil

| Investimento | 2020 | | |
|---|---|---|---|
| | Meta | Realizado | PercentualRealizado |
| Aquisição de Desktops | 282 | 445 | 158% |
| Aquisição de Notebooks | 30 | 0 | 0% |
| Aquisição de Ploter e Impressoras | 38 | 0 | 0% |
| Atualização de Sistemas | 178 | 0 | 0% |
| Aquisição de Mobiliário Urbano - Projeto Centro | 1.920 | 0 | 0% |

Fonte: Processo SEI nº 6017.2021/0001973-9.

O único investimento realizado pela empresa no exercício de 2020 refere-se à aquisição de 70 Desktops.A aquisição de Mobiliário Urbano foi reclassificada, devido à nova forma de contratação, como não investimento.Os demais itens não foram adquiridos devido à falta de recursos orçamentários.

### 5.2.4.2.5. Produtos

Foram incluídas no CDI metas de contratação ou execução de itens denominados produtos. Demonstram-se, a seguir, os resultados alcançados no ano de 2020:

Quadro 45 - Produtos

| Produto | 2020 | | |
|---|---|---|---|
| | Meta | Realizado | Percentual Realizado |
| Sistema de Informações da Implementação de Operações Urbanas e ProjetosUrbanos | 100% | 50% | 50% |
| Programa de Monitoramento da Implementação de Operações Urbanas eProjetos Urbanos | 100% | 100% | 100% |
| Desenvolvimento dos meios e formas de divulgação de informações daimplementação de Operações Urbanas e Projetos Urbanos | 100% | 100% | 100% |
| PIU Arco Tietê | 100% | 100% | 100% |
| Estudos Urbanísticos Atualização Técnico-Jurídica Arco Tamanduateí | 100% | 100% | 100% |
| Eixos do PDE | 70% | 0% | 0% |
| PIU Arco Leste | 70% | 100% | 143% |
| PIU Jockey | 100% | 43% | 43% |
| Estudos Urbanísticos Atualização Técnico-Jurídica Arco Pinheiros | 100% | 100% | 100% |
| PIU Setor Central | 100% | 100% | 100% |
| Projetos Terminais | 100% | 0% | 0% |
| Requalificação de calçadas e calçadões do centro velho e centro novo/TriânguloHistórico | 100% | 100% | 100% |
| PIU Vila Olímpia | 100% | 0% | 0% |
| Projetos de Monitoramento de PIUS, intervenções diversas, requalificações urbanas, e revisões normativas que dependem de novos recursos da Fonte 00 | 100% | 52,9% | 53% |
| PIU Minhocão | 100% | 0% | 0% |
| Projetos Estratégicos do Arco Faria Lima | 100% | 100% | 100% |
| Projeto Urbanístico de Requalificação do Entorno do Mercadão | 100% | 100% | 100% |
| Projeto Centro Aberto 3 | 100% | 100% | 100% |
| Projeto Urbanístico de Requalificação do Largo 13 de Maio e entorno | 50% | 100% | 200% |
| Projeto para Proteção e Ordenamento da Paisagem Triangulo SP e Bordas | 100% | 100% | 100% |
| Projeto para Requalificação de Orla Fluvial – Riacho do Ipiranga | 75% | 0% | 0% |
| Plano de cargos e salários e avaliação de desempenho | 100% | 80% | 80% |

Fonte: Processo SEI nº 6017.2021/0001973-9.

Dos 22 Produtos previstos no CDI, 13 foram concluídos, sendo que 2 desses superaram a meta prevista e 4 foram executados parcialmente.

Por outro lado, 5 projetos deixaram de ser executados em 2020, não sendo justificado o motivo da não realização pela empresa.

#### 5.2.4.2.6. Indicadores

Com o objetivo de monitorar a qualidade e a eficiência das ações da empresa, foram estabelecidos os indicadores abaixo para 2020.

Quadro 46 - Indicadores

| INDICADOR | 2020 | | |
|---|---|---|---|
| | Meta | Realização | Explicações da SP-Urbanismo sobre o desempenho em 2020 |
| Atendimento aos prazos do cronogramados contratos com SMUL - Fonte Tesouro e Fonte FUNDURB | 100% | 92% | A empresa entregou 100% do que lhe foi solicitado. O percentual ao lado é de execução entre o previsto inicialmente e o que foi entregue, fruto de mudanças das diretrizes nos contratos efetuados pela contratante |
| Área de Intervenção para Qualificaçãode Espaços Públicos na Cidade de SP | 60.000 | 267.635 | Superação de meta |
| Reuniões para assegurar a Gestão Participativa prevista nas OperaçõesUrbanas e na implementação e construção de projetos urbanos | 80 | 58 | O cumprimento da meta foi prejudicado em razão de diversos cancelamentos de reuniões devido à pandemia causada pelo vírus denominado COVID-19. |
| Aprimorar a Gestão de RecursosHumanos da empresa - PCS | 100% | 80% | Houve avanço porque o plano foi atualizado pela Comissão Paritária, sem alteração estrutural, mas não foi implantado devido à dúvida na aplicabilidade tendo em visto a Lei Complementar 173/20. SEI enviado à PGM |
| Aprimorar a Gestão de RecursosHumanos da empresa - PMR | 100% | 50% | Não houve avanço devido à Lei Complementar 173/20 |
| Aprimorar a Gestão de Recursos Humanos da empresa - RedesenhoInstitucional | 100% | 100% | Entregue em 2019 |

Fonte: Processo SEI nº 6017.2021/0001973-9.

Dos 6 Indicadores previstos no CDI 2020, apenas em 2 deles as metas foram atingidas/superadas, sendo insuficiente o desempenho nos outros 4 indicadores.

## 5.3. Cumprimento do Objeto Social

Em relação aos seus objetivos sociais, a Cláusula 5ª do Contrato Social da SP-Urbanismo, dispõe:

> A SP-Urbanismo 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, compreendendo:

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

Conforme descrito no subitem **5.2.2.**, no que se refere ao Programa de Metas 2017/2020, a São Paulo Urbanismo realizou o encaminhamento à Câmara Municipal de São Paulo da proposta do PIU Setor Central, que trata da revisão da Operação Urbana Centro e o acompanhamento das intervenções relacionadas aos calçadões localizados nos Distritos Sé e República, com desenvolvimento de projetos básicos e executivos, além da implantação de mobiliário urbano, a partir de anteprojetos previamente desenvolvidos.

Em razão da revisão programática dos objetivos estabelecidos no Programa de Metas (subitem **5.2.2.**) para 2019/2020, a SP-Urbanismo, em 2020, ainda não havia desenvolvido estudos, projetos e acompanhamentos relacionados aos calçadões, elaborou a "Cartilha Centro Histórico" para orientar e sensibilizar a população para as questões concernentes à paisagem urbana,

além de realizar estudos relacionados à instalação de gradis e portões de controle de acesso, à implantação de acessos verticais para pedestres, e ainda o desenvolvimento de projetos de mobiliário tático na primeira etapa de implantação do Parque Minhocão.

No subitem **3.7.**, a equipe de Auditoria observou que a SP-Urbanismo arrecadou em 2020 cerca de R$ 25 milhões, sendo mais de R$ 15 milhões relativos aos contratos firmados com a PMSP, cujos objetos se restringem, basicamente, à prestação de serviços de consultoria e assessoria técnica em projetos urbanísticos, bem como, às taxas pela administração das operações urbanas.

Essas receitas, que possuem estrita relação com o objeto social da empresa, e as atividades realizadas pela SP-Urbanismo no âmbito do Programa de Metas 2017/2020 denotam um alinhamento das atividades da empresa com seu objeto social.

# 6. INFRINGÊNCIAS E PROPOSTAS DE DETERMINAÇÕES DO EXERCÍCIO

## 6.1. Infringências

### 6.1.1. Gestão Financeira

**6.1.1.1.** 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 da PMSP (subitem **3.7.**).

### 6.1.2. Gestão Patrimonial

**6.1.2.1.** Verificou-se infringência ao artigo 177 da Lei Federal nº 6.404/76, em razão do registro fora do mês de competência das medições nº 1 e nº 7, relativas aos serviços prestados nos meses de abril e outubro de 2020, concernentes ao Contrato nº 05/2020/SMDU (subitem **4.8.1.1.**).

**6.1.2.2.** O reconhecimento das receitas decorrentes da Taxa de Administração das Operações Urbanas vem ocorrendo em períodos distintos daqueles a que pertencem, infringindo, dessa forma, o artigo 177 da Lei Federal nº 6.404/76 (subitem **4.8.1.3.**).

**6.1.2.3.** Foram identificados lapsos temporais entre o período de competência e o registro das despesas com Serviços de Terceiros, infringindo ao artigo 177 da Lei Federal nº 6.404/76 (subitem **4.9.5.**).

## 6.2. Proposta de Determinação

As impropriedades relacionadas às falhas formais e/ou de controle resultaram na seguinte proposta de Determinação:

### 6.2.1. Gestão Financeira

**6.2.1.1.** Elaborar relatórios específicos que permitam avaliar a composição dos valores orçados, bem como, compará-los com aqueles que foram arrecadados ou gastos no período (subitem **3.7.**).

## 7. DETERMINAÇÕES DE EXERCÍCIOS ANTERIORES

Na auditoria programada, e-TCM nº 12.337/2020, foi realizado o acompanhamento do cumprimento das Determinações constantes nos Acórdãos referentes aos julgamentos das contas de exercícios anteriores da São Paulo Urbanismo.

### 7.1. Situação das Determinações referentes às Contas de 2004

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

Foram identificadas no exercício de 2020, em balancetes no período de janeiro a julho, movimentações em conta contábil[9] registrando transações realizadas pela SP-Urbanismo com a PMSP sujeitas a reembolsos futuros. Por esse motivo, a determinação permanece não atendida.

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.**

A empresa informou a existência de 27 pessoas nessa situação e que está tratando individualmente com cada um desses empregados; e que foram abertos processos individuais dos servidores em questão, os quais se encontram custodiados no Núcleo de Recursos Humanos, aguardando análise jurídica e deliberação da Diretoria. Observa-se que a empresa não apresentou um plano efetivo para a solução definitiva dos casos ainda pendentes, assim, fica mantida a determinação.

Situação atual: **Não atendida.**

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

A última atualização do Plano de Cargos, Carreira e Salários da SP-

[99] 1.1.2.03.07 Despesas de terceiros reembolsáveis

Urbanismo ocorreu no exercício de 2012 e não contém qualquer disposição acerca dos cargos de livre provimento. Em manifestação, a empresa alegou que a inclusão de empregados de livre provimento no Plano de Cargos e Salários estaria em desacordo com as Leis Municipais nº 11.512/94 e nº 12.568/98, uma vez que o Plano de Cargos e Salários, que é inerente aos cargos efetivos ou de empregados de carreira, não comporta, pela sua natureza, os cargos de livre provimento.

A legislação citada pela SP-Urbanismo dispõe sobre o quadro de profissionais técnicos da PMSP, não havendo qualquer proibição expressa sobre o tratamento da questão no âmbito do Plano de Cargos e Salários. A equipe de Auditoria observou que a inclusão de empregados de livre provimento no Plano de Cargos e Salários, não tem o objetivo de criar direitos ou equiparações, mas pretende a formalização dos aspectos inerentes aos cargos de livre provimento, tais como atribuições, competências, salários etc, buscando evitar distorções em relação aos demais empregados, mantendo assim a determinação.

Situação atual: **Não atendida.**

## 7.2. Situação da Determinação referente 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)**

A SP-Urbanismo apresentou relação atualizada de imóveis dos quais detem a posse, de acordo com o tipo de uso (próprio, com contrato, judicializados, com soluções em andamento e em estudo para soluções). Conforme citado pela empresa, existem imóveis com soluções em andamento, bem como outros com soluções ainda em estudo para tomada de decisões. Foram apresentadas, também, normas e regulamentos antigos ainda em uso, relativos à guarda e ocupação dos imóveis, com vigência superior a 20 anos.

Assim, tendo em vista que ainda estão em andamento as medidas a serem adotadas pela empresa para atender a essa questão, a equipe de Auditoria mantive a Determinação.

Situação atual: **Não atendida.**

## 7.3. Situação da Determinação referente 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.**

Instada a se manifestar sobre a Determinação, a empresa não se pronunciou em relação à elaboração de estudos a fim de atendê-la, limitando-se a informar que as receitas operacionais, resultado da execução de contratos firmados com a Administração Direta, são contabilizadas como receitas operacionais nas contas "Serviços Prestados - Equipe Interna" e "Taxa de Administração - Oper. Urbanas".

Como consignado no subitem **7.1-6**, a SP-Urbanismo ainda realiza o pagamento de despesas de competência originária da PMSP, sujeitas a reembolso futuro, sem transitar em contas de resultado, ou seja, sem impacto sobre o faturamento. Dessa forma, considerou-se não atendida a Determinação.

Situação atual: **Não atendida.**

## 7.4. Situação das 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)**.

Em sua defesa, a SP-Urbanismo apresentou diversos documentos relativos às movimentações financeiras das operações urbanas compreendidas no período de 2010 a 2013.

Porém, cumpre esclarecer que, embora as determinações em questão tenham sido emanadas nos períodos de 2010 a 2013, não foram restritivas àquele período, haja vista que os limites mínimos de destinação dos recursos em HIS não possuem periodicidade delimitada e, portanto, acompanham toda a duração das operações urbanas.

Portanto, a empresa não evidenciou a existência de um controle eficaz e que permita a comprovação da aplicação obrigatória, em Habitações de Interesse Social, do percentual dos recursos arrecadados em todo o período de vigência das operações urbanas.Desta forma, a Determinação permanece não atendida.

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**).

No subitem **3.7.** do Relatório ficou evidenciada a falta de conexão entre o

orçamento previsto e a realidade operacional da SP-Urbanismo, denotando falhas no planejamento.Sendo assim, permanece não atendida a Determinação.

Situação Atual: **Não atendida.**

## 7.5. Situação das 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).**

No subitem **4.5.,** a Demonstração do Fluxo de Caixa elaborada pela empresa atendeu aos preceitos determinados pela Lei Federal nº 6.404/76 e pela NBC TG 03, assim, considera-se atendida a Determinação.

Situação atual: **Atendida.**

**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**.

O valor em questão se refere a três débitos, a saber: SME (R$ 216.727,24), CMSP (R$ 16.925,36) e SIURB (R$ 31.468,83).

O valor devido pela SME, no RAF 2018, e-TCM nº 008206/2019, já havia sido identificado o pagamento integral em 28.12.18.

O valor devido pela CMSP decorre de divergência de entendimento na aplicação do índice de reajuste do Contrato nº 017/2004. A Gerência Financeira da SP-Urbanismo entende que tal valor não é mais cobrável e efetuou a baixa desse valor no Balanço Patrimonial de 2019.

Quanto ao valor devido pela SIURB foi apresentado recibo, datado em 14.05.20, demonstrando o pagamento, sendo assim, está atendida Determinação.

Situação atual: **Atendida.**

**5.2.2.2. Adotar medidas para que todas as despesas sejam apropriadas no mês de competência.**

No subitem 4.9.5. do Relatório ficou evidenciado que persiste a apropriação de despesas fora do período de competência. Sendo assim, permanece não atendida a Determinação.

Situação atual: **Não atendida.**

## 7.6. Situação das Determinações referentes às Contas de 2017

**5.2.1.1. A São Paulo Urbanismo apresentou em 2017 um *deficit* de R$ 17,7 milhões em seu fluxo de caixa operacional, o que demonstra a insuficiência de recursos gerados pelas suas atividades. Nesse sentido a empresa deve buscar alternativas para diminuir a dependência financeira de recursos do seu ente controlador.**

Com o objetivo de equacionar a situação financeira da empresa, a São Paulo Urbanismo passou em 2020 a ser enquadrada como estatal dependente, figurando no Orçamento Fiscal da Administração Indireta, conforme o disposto na Lei Municipal n° 17.253/19. Contudo, não foram apresentadas alternativas visando à diminuição de sua dependência da PMSP. Sendo assim, permanece não atendida a Determinação.

Situação atual: **Não atendida.**

**5.2.1.2. Aprimorar o fluxo de comunicação e cobrança junto à Prefeitura do Município de São Paulo, visando mitigar os atrasos na liberação de recursos para pagamento de fornecedores, evitando, dessa forma, a sujeição a multas e encargos contratuais.**

Nos trabalhos de auditoria, constantes dos itens **3.**, **4.** e **5.** deste relatório, não foram verificados atrasos na liberação de recursos para pagamento de fornecedores por parte da PMSP. Desta forma, está atendida Determinação.

Situação atual: **Atendida.**

**5.2.2.1. Melhorar os procedimentos internos, a fim de garantir a correta contabilização de ativos como propriedades para investimento no futuro, já que não há evidências da análise do tipo de arrendamento de bens alugados para que a classificação como propriedade para investimento seja viável.**

Questionada a esse respeito, a auditada informou que os imóveis da empresa que não estão em uso nas atividades operacionais estão classificados como propriedade para investimento, na conta 16403 - 1.2.5.01 - PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS. Apesar dos esclarecimentos prestados pela auditada, não foram apresentadas evidências da existência de análise do tipo de arrendamento de bens alugados. Dessa forma, fica mantida a Determinação.

Situação atual: **Não atendida.**

## 7.7. Resumo da Situação Atual das Determinações

Das Determinações dos Exercícios Anteriores remanescentes, 10 (dez) permanecem como não atendidas e 03 (três) foram atendidas.

Oficiada, peças 13 e 15, a SP-Urbanismo apresentou por meio da Carta PRE nº 101/2021, peças 32/34, os esclarecimentos relativos ao Balanço de 2020, fazendo referência apenas à proposta de Determinação 6.2.1.1, constante do Relatório Anual de Fiscalização – RAF.

Relatou que, a partir de 2021, passou a controlar[10] bimestralmente, em uma Planilha de Acompanhamento de Receitas, os recursos orçados na respectiva Lei Orçamentária Anual e os recursos efetivamente arrecadados e, no que tange às despesas, informou que os dados são extraídos do Sistema Orçamentário e Financeiro (SOF) e compilados em uma Planilha de Acompanhamento de Despesas. Análise de tais providências demonstraram o aprimoramento no seu planejamento orçamentário, refletindo a real expectativa de realização de receitas e despesas, levando à superação do apontamento pelo Órgão Técnico desta Casa, peça 38.

No mais, ficaram mantidas as infringências consignadas no subitem 6.1, bem como as Determinações de exercícios anteriores remanescentes indicadas no item 7, frente à ausência de manifestações por parte da Empresa.

Oficiado, o Sr. José Armênio de Brito, responsável também pela empresa à época, deixou transcorrer in albis o prazo concedido para manifestação (peças 14 e 16).

A seu turno, a Procuradoria da Fazenda Municipal ressaltou que restou demonstrado, à saciedade, que os poucos apontamentos constantes do Relatório de Análise das Contas, foram ou estão sendo objeto de ação contundente por parte da Empresa, dando prova da lisura e correição das condutas que vêm sendo adotadas em todos os atos praticados pela SP-Urbanismo, razão pela qual as impropriedades e infringências apontadas não têm o condão de macular o Balanço ora analisado.

Por fim, pleiteou a aprovação das Contas, ou subsidiariamente, a sua aprovação com recomendações, peça 41.

A Secretaria Geral concluiu, em sua manifestacao, que os apontamentos indicados no Relatório Anual de Fiscalização não possuem o condão de comprometer a prestação de contas, e que as Contas da São Paulo Urbanismo, referentes ao exercício de 2020, reúnem

[10] Processo SEI nº 6017.2020/0023382-8

condições de receber parecer favorável à aprovação, com as recomendações e determinações consideradas pertinentes, peças 43/44.

É o relatório.

## VOTO

Trago a julgamento a análise das Contas da Companhia São Paulo Urbanismo - SP-Urbanismo, do exercício de 2020.

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)

O exame está balizado no Relatório da Subsecretaria de Fiscalização e Controle deste Tribunal, atual Subsecretaria de Controle Externo, peça 09/10, e nos processos acompanhantes, abarcando as constatações relativas ao exercício em foco e a situação das Determinações de Exercícios Anteriores.

Em respeito aos princípios do contraditório e da ampla defesa, no curso da instrução foi possibilitada a intervenção dos responsáveis identificados no Relatório Anual de Fiscalização, para oferecimento de suas alegações, peças 13/15 e 28/29.

A SP-Urbanismo advém da cisão da Empresa Municipal de Urbanização - Emurb[11], 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.

No exercício em pauta, 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, tendo por objetivo equacionar a sua situação financeira.

As receitas totalizaram R$ 39,9 milhões, redução de 8,35%, notadamente na arrecadação advinda de Certificados de Potencial Construtivo – CEPACs; e as despesas R$ 51,3

[11] Lei Municipal nº 15.056/09 e do Decreto Municipal nº 52.063/10

milhões, aumento de 13,69%, não obstante tenha apresentado redução em itens relevantes, como pessoal, tributos e provisões.

O prejuízo foi coberto por subvenção econômica advinda do Tesouro Municipal, com aportes no valor R$ 11,3 milhões. Tal subvenção, no entanto, não foi incluída no orçamento da empresa como Receita Corrente, contrariando o § 1º, do artigo 11 da Lei Federal nº 4.320/64[12].

Os indicadores econômico-financeiros evidenciaram melhora no perfil de endividamento de curto prazo e nos índices de liquidez, embora tenham sido necessários aportes da Prefeitura para cobertura das obrigações da empresa.

Sob o aspecto contábil e financeiro, as análises revelaram que os Demonstrativos foram adequadamente elaborados, apresentando estrutura consistente e regularidade dos valores registrados, com ressalva pontual em relação ao reconhecimento de receitas fora do mês de competência e lapsos temporais entre o período de competência e o registro de despesas com serviços de terceiros, situação corrigida a partir do mês de setembro/20.

No Balanço Patrimonial foram observados os preceitos e a estrutura trazidos pelas Normas Brasileiras de Contabilidade, não tendo sido identificadas impropriedades nos componentes de maior representatividade, à exceção da conta que registra as Propriedades para Investimentos, principal montante de seu Ativo, no qual ainda não foi adotado controle efetivo dos imóveis, assunto tratado em exercícios anteriores.

As análises constataram, também, fidedignidade das movimentações de recursos e regularidade na conciliação dos saldos de caixa e equivalentes de caixa com os respectivos extratos bancários.

Quanto ao Desempenho Operacional da São Paulo Urbanismo, as metas físicas estabelecidas no Programa de Metas 2017-2020 não foram cumpridas em sua totalidade, e no Compromisso de Desempenho Institucional, celebrado nos termos do Decreto nº 58.093/182, apenas 2 indicadores dos 6 previstos no documento, foram considerados superados/atingidos, indicando a necessidade de maior empenho para o cumprimento e atingimento do estabelecido nos

[12] § 1º - São Receitas Correntes as receitas tributária, de contribuições, patrimonial, agropecuária, industrial, de serviços e outras e, ainda, as provenientes de recursos financeiros recebidos de outras pessoas de direito público ou privado, quando destinadas a atender despesas classificáveis em Despesas Correntes

seus instrumentos de planejamento.

Por todo o exposto, respaldado nos exames realizados pelo Órgão Técnico desta Casa, nas manifestações da Procuradoria da Fazenda Municipal e da Secretaria Geral, que incorporo ao presente, VOTO pela aprovação das CONTAS da Companhia São Paulo de Urbanismo – SP-Urbanismo, referentes ao exercício de 2020, ressalvados os atos não apreciados ou pendentes de julgamento.

**ACOLHO** as **INFRINGÊNCIAS** identificadas nos itens 6.1 e dou por **SUPERADA** a proposta de **DETERMINAÇÃO** 6.2.1.1, por ter sido atendida durante a instrução dos autos.

Ficam **REITERADAS** as Determinações dos exercícios de anteriores, identificadas no item 7 como não atendidas, exaradas nos Acórdãos referentes às contas da EMURB, exercícios de 2004 a 2007[13] e da SP-Urbanismo, exercícios 2010 a 2017[14].

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

---

[13] **Exercício 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; e
12 - Incluir no Plano de Cargos, Carreira e Salários os cargos de livre provimento.
**Exercícios 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.
**Exercício 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.

[14] **Exercícios 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).
**Exercício de 2016:**
5.2.2.2. Adotar medidas para que todas as despesas sejam apropriadas no mês de competência**.**
**Exercício de 2017**:
5.2.1.1.A São Paulo Urbanismo apresentou em 2017 um déficit de R$ 17,7 milhões em seu fluxo de caixa operacional, o que demonstra a insuficiência de recursos gerados pelas suas atividades. Nesse sentido a empresa deve buscar alternativas para diminuir a dependência financeira de recursos do seu ente controlador;
5.2.2.1. Melhorar os procedimentos internos, a fim de garantir a correta contabilização de ativos como propriedades para investimento no futuro, já que não há evidências da análise do tipo de arrendamento de bens alugados para que a classificação como propriedade para investimento seja viável

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, 07 de dezembro de 2022.

**ROBERTO BRAGUIM**
Conselheiro Corregedor

ERR/RB