

Demonstrações Financeiras
São Paulo Urbanismo
CNPJ 43.336.288/0001-82

31 de dezembro de 2025 e 2024

ÍNDICE

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2025	5
MENSAGEM DOS ADMINISTRADORES	5
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO	6
DESTAQUES.....	8
AGRADECIMENTOS	8
DISPOSIÇÕES FINAIS	9
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	10
BALANÇOS PATRIMONIAIS	11
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS	12
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES.....	13
DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	14
DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA.....	15
DEMONSTRAÇÕES DOS VALORES ADICIONADOS	16
NOTAS EXPLICATIVAS	17
1. CONTEXTO OPERACIONAL.....	17
2. BASE PARA ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	18
2.1 DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE	18
2.2 MOEDA FUNCIONAL E DE APRESENTAÇÃO	18
2.3 USO DE JULGAMENTOS E ESTIMATIVAS.....	18
3. MUDANÇAS NAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS	19
4. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS	19
4.1. INSTRUMENTOS FINANCEIROS - RECONHECIMENTO E MENSURAÇÃO	19
4.2. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO	20
4.3. OUTROS INVESTIMENTOS	20
4.4. ATIVO IMOBILIZADO	21
4.5. INTANGÍVEIS	22
4.6. PROVISÕES JUDICIAIS	22
4.7. TRIBUTOS DIFERIDOS.....	22
4.8. TRIBUTOS CORRENTES.....	23

4.9. TRIBUTOS SOBRE FATURAMENTO.....	23
4.10. RECONHECIMENTO DA RECEITA	23
4.11. ARRENDAMENTO MERCANTIL.....	24
4.12. REDUÇÃO AO VALOR RECUPERÁVEL (<i>IMPAIRMENT</i>).....	24
4.13. MENSURAÇÃO AO VALOR JUSTO	25
5. NOVAS NORMAS E INTERP. ÀS NORMAS QUE AINDA NÃO ESTÃO EM VIGOR.....	25
6. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA.....	26
6.1. EQUIVALENTES DE CAIXA DE VINCULADAS	26
7. CONTAS A RECEBER E OUTROS CRÉDITOS	26
8. TRIBUTOS A RECUPERAR	27
9. ADIANTAMENTOS.....	27
10. VALORES RESTITUÍVEIS E OUTROS CRÉDITOS	28
11. INVESTIMENTOS	28
11.1. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO	28
11.2. OUTROS INVESTIMENTOS	30
12. IMOBILIZADO	30
13. INTANGÍVEL	32
14. FORNECEDORES.....	33
15. OBRIGAÇÕES FISCAIS.....	33
16. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS.....	33
17. OUTRAS OBRIGAÇÕES	34
18. PROVISÕES JUDICIAIS	34
18.1. AÇÕES CLASSIFICADAS COM PERDA PROVÁVEL	34
18.2. PRECATÓRIOS	35
18.3. AÇÕES CLASSIFICADAS COM PERDA POSSÍVEL	36
18.4. AÇÕES JUDICIAIS EM QUE A ENTIDADE ATUA COMO AUTORA.....	36
19. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS	36
20. CAPITAL SOCIAL	37
21. ADIANTAMENTO PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL	37
22. AJUSTE DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL.....	37
23. PREJUÍZOS/LUCROS ACUMULADOS	37

24. RECEITA OPERACIONAL	38
24.1. COMPOSIÇÃO DA RECEITA OPERACIONAL.....	38
25. CUSTOS, DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	39
25.1. CUSTOS DOS SERVIÇOS PRESTADOS	39
25.2. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	39
26. RECEITA DE ALUGUEL COM PROPRIEDADE DE INVESTIMENTO.....	39
27. OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS	40
28. RESULTADO FINANCEIRO	41
29. OUTRAS RECEITAS E DESPESAS	42
30. PARTES RELACIONADAS.....	42
30.1. REMUNERAÇÃO DA ALTA ADMINISTRAÇÃO	42
30.2. SALDOS COM A CONTROLADORA	42
30.3. EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL.....	43
31. BENEFÍCIOS	43
31.1. BENEFÍCIOS AOS EMPREGADOS	43
31.2. BENEFÍCIOS DA DIRETORIA EXECUTIVA.....	45
32. GERENCIAMENTO DE RISCOS E INSTRUMENTOS FINANCEIROS.....	45
32.1. GERENCIAMENTO DE RISCOS	45
32.2. GESTÃO DE CAPITAL	48
32.3. ÍNDICES DA ESTRUTURA DE CAPITAL	48
32.4. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE DE TAXA DE JUROS	49
32.5. INSTRUMENTOS FINANCEIROS	49
RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES – RAI.....	51

Relatório da Administração 2025

MENSAGEM DOS ADMINISTRADORES

Os Administradores da São Paulo Urbanismo, empresa pública vinculada à Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, apresentam as demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas em conformidade com as normas contábeis aplicáveis.

No período, a Companhia deu continuidade ao processo de aprimoramento de sua estrutura organizacional e de governança, com foco na eficiência operacional, no fortalecimento dos controles internos e na qualificação de sua atuação institucional. As medidas adotadas contribuíram para o aperfeiçoamento dos processos e para a melhoria da interlocução com os órgãos da Administração Pública Municipal.

No aspecto econômico-financeiro, o exercício de 2025 apresentou reversão do resultado negativo observado no exercício anterior, com apuração de lucro contábil. Destaca-se, contudo, que o resultado foi significativamente influenciado por eventos não recorrentes e pela valorização de ativos, não refletindo, em sua totalidade, o desempenho operacional da Companhia. Ainda assim, observou-se a continuidade do crescimento da receita operacional e a ampliação das disponibilidades financeiras.

A Administração manteve o acompanhamento sistemático das receitas e despesas, com vistas à preservação do equilíbrio patrimonial e à adequada alocação dos recursos públicos, observando os princípios da eficiência, economicidade e responsabilidade na gestão.

A Companhia permaneceu comprometida com a observância das melhores práticas de governança corporativa, transparência e conformidade, em alinhamento com a legislação aplicável, em especial a Lei nº 13.303/2016 e as normas contábeis vigentes.

Por fim, os Administradores reafirmam o compromisso com a missão institucional da São Paulo Urbanismo, destacando a importância da continuidade do aprimoramento de

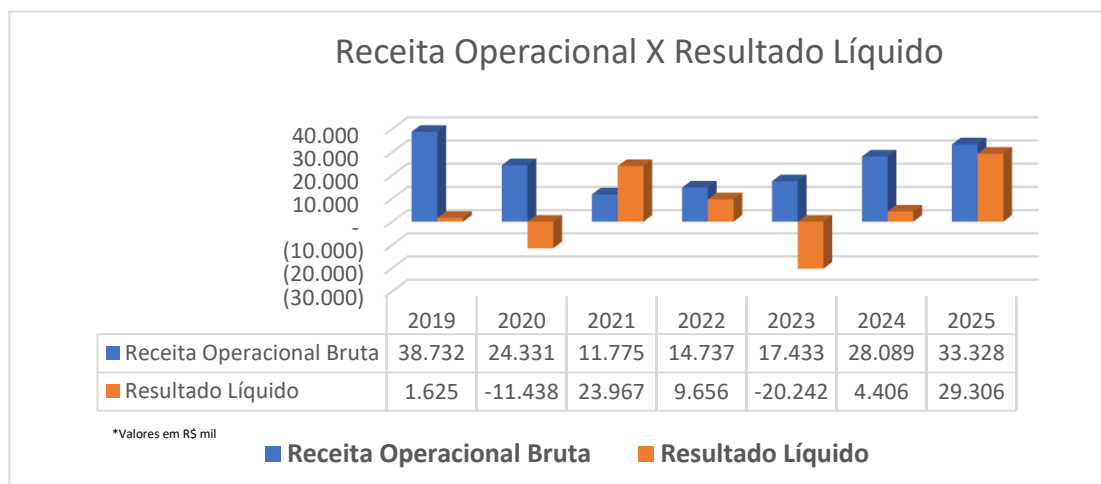
sua sustentabilidade econômico-financeira e de sua capacidade de geração de valor público ao Município de São Paulo.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

O resultado apurado no **Balanço Patrimonial** do exercício de 2025, apresenta uma reversão relevante de posição patrimonial negativa, com um lucro acumulado de R\$ 18,8 milhões, ante o prejuízo de R\$ 10,7 milhões do ano anterior. **(N.E.23)**

A reversão do prejuízo do exercício de 2024 para lucro no ano de 2025 é resultado da valorização das propriedades para investimento, que demonstra uma forte influência no resultado do exercício e elevou esses ativos em R\$ 28,2 milhões, porém, não caracteriza lucro operacional, depende de realização. Esses ativos também exerceram influência no **Resultado Líquido do Exercício** apresentado na Demonstração do Resultado - DRE, de R\$ 29,3 milhões, refere-se apenas a resultado contábil, não sendo passível de distribuição. **(N.E. 23 e 29)**

A **Receita Operacional Bruta** manteve a tendência de crescimento dos quatro últimos exercícios, apresentando um aumento de 18,65% em relação a 2024, mesmo após a reclassificação dos valores provenientes de multa de desvinculação de CEPAC para outras receitas. Observa-se ainda que 50,07% do total de R\$ 33,3 milhões, foram provenientes do Leilão de CEPAC's da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (R\$ 16,6 milhões), considerada uma receita não recorrente. **(N.E. 24)**



Já em relação às Despesas, os **custos de serviços prestados somados as despesas gerais administrativas**, houve um crescimento de R\$ 1,08 milhões ou 1,58%, sendo este em grande parte, pela contratação de serviços de apoio aos projetos desenvolvidos. **(N.E. 25)**

Em relação ao **Caixa Total** (Equivalentes de Caixa e Caixa Vinculados), houve um crescimento expressivo de disponibilidade financeira de R\$ 20,5 milhões impactando positivamente nos níveis das reservas disponíveis em 49,71%, tendo forte influência de Multas de Desvinculações de CEPAC's. **(N.E. 6)**

Subvenção Econômica, não houve no exercício de 2025 recebimento de subvenção econômica para custeio, apenas para investimentos em obras e projetos da municipalidade totalizando R\$ 14,6 milhões, uma redução de 28,54% em relação ao ano anterior. **(N.E. 25 e 27)**

A empresa apresentou melhora significativa em seu resultado no exercício de 2025, porém ainda carece atenção, o resultado final não decorreu majoritariamente da operação típica da empresa, apesar da redução da dependência econômica para custeio, como pode ser verificado nas Demonstrações de Resultado com um resultado operacional negativo ante o lucro final positivo elevado.

Os principais pilares para o resultado positivo, além da valorização imobiliária, que não foi realizado, foi o resultado do Leilão de CEPAC's da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e receita oriunda de Multa de Desvinculação de CEPAC's, que não podem ser consideradas como receitas ativas e correntes.

O desempenho econômico do exercício foi positivo sob a ótica contábil, porém fortemente influenciado por:

- Eventos não recorrentes;
- Avaliações patrimoniais;
- Apoio do ente controlador.

Em linhas gerais a empresa apresenta equilíbrio patrimonial e geração de resultado, porém a sustentabilidade econômica ainda depende de fatores não operacionais.

DESTAQUES

- Continuidade no desenvolvimento dos Estudos Técnicos Urbanísticos de subsídios para a implantação do Veículo Leve sobre Trilho – VLT e do Urbanismo Parque Novo Mundo;
- Contratação de Obras das Ruas Temáticas Santa Ifigênia, Paula Souza e Florêncio de Abreu;
- Mais de 77 milhões de reais em entrada de recursos no caixa da São Paulo Urbanismo, no que se refere a serviços prestados, locação de imóveis e outras;
- Nos mantivemos com Nota Máxima no Indicador de Transparência Ativa - ITA;
- R\$ 2.421.897.503,98 em intervenções executadas acumuladas na Operação Urbana Faria Lima;
- R\$ 4.011.555.775,11 em intervenções executadas acumuladas na Operação Urbana Água Espreada;
- R\$ 318.417.346,45 em intervenções executadas acumuladas na Operação Urbana Água Branca;
- Continuidade na política de valorização de funcionários com a aplicação do Plano de Cargos e Salários - PCS;
- 536 consultas por e-mail e 320 processos analisados e finalizados por nossa Assessoria Técnica CPPU.

AGRADECIMENTOS

No contexto de suas operações e em alinhamento com sua missão institucional de atendimento ao interesse público, a Companhia registra seu reconhecimento à dedicação e ao comprometimento de seus empregados, bem como ao suporte contínuo de seus Acionistas, do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal ao longo do exercício findo.

A Administração ressalta que a atuação conjunta desses agentes foi fundamental para o alcance dos resultados apresentados nestas demonstrações financeiras.

Por fim, a Diretoria Executiva reafirma seu compromisso com a observância das melhores práticas de governança corporativa, transparência e conformidade, em consonância com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, visando à sustentabilidade institucional e à geração de valor público.

DISPOSIÇÕES FINAIS

As Demonstrações Financeiras apresentadas seguem as Normas Contábeis Internacionais, de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro – IFRS e com os critérios da legislação societária brasileira, Lei nº 6.404/1976.

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

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

A edição de 2025 do Relatório Anual foi aprovado pela Diretoria Executiva da SP Urbanismo em 02 de abril de 2026.

A versão digital do Relatório da Administração – 2025 estará disponível no site da Empresa após as aprovações dos órgãos internos de governança.

Pedro Martin Fernandes
Presidente

Claudia Santos Fagundes
Diretora de Gestão Corporativa



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

31 de dezembro de 2025 e 2024

Balancos Patrimoniais

31 de dezembro de 2025 e 2024 - (Em reais)

	Nota	2025	2024
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	6	62.016.124,83	41.424.736,86
Equivalentes de caixa vinculados	6.1	6.458.148,24	5.865.521,13
Contas a receber	7	7.791.581,65	6.384.289,13
Tributos a recuperar	8	8.101.012,44	5.111.565,75
Adiantamentos e outros créditos	9	401.099,10	223.788,53
Total do Ativo Circulante		84.767.966,26	59.009.901,40
Ativo não circulante			
Realizável a longo prazo			
Valores restituíveis e outros créditos	10	2.232.453,80	2.827.686,40
Investimentos			
Propriedades para investimento	11.1	475.277.370,26	446.022.214,06
Outros investimentos	11.2	308.743,04	424.748,41
Imobilizado	12	4.635.538,17	6.536.166,01
Intangível	13	516.157,19	742.497,26
Total do Ativo não Circulante		482.970.262,46	456.553.312,14
Total do Ativo		567.738.228,72	515.563.213,54

	Nota	2025	2024
Passivo e Patrimônio Líquido			
Passivo Circulante			
Fornecedores	14	4.485.387,23	5.179.100,22
Obrigações fiscais	15	6.878.468,41	827.841,05
Obrigações trabalhistas	16	4.285.832,65	4.120.847,11
Créditos de Operações Urbanas	17	2.969.473,30	2.669.444,61
Outras obrigações	17	136.512,50	131.338,15
Provisões judiciais	18.1	4.366.416,01	3.303.068,05
Total do Passivo Circulante		23.122.090,10	16.231.639,19
Passivo não circulante			
Outras obrigações	17	1.209.393,14	1.204.889,58
Precatórios Judiciais a pagar	18.2	34.281.146,50	32.664.919,48
Provisões judiciais	18.1	80.597.613,85	73.027.333,37
IR e CSLL diferidos	19	111.797.829,50	105.119.906,67
Total do Passivo não Circulante		227.885.982,99	212.017.049,10
Total do Passivo		251.008.073,09	228.248.688,29
Patrimônio Líquido			
Capital social	20	296.212.761,00	296.212.761,00
Ajuste de avaliação patrimonial	22	1.680.237,27	1.809.770,67
Lucro / Prejuízos acumulados	23	18.837.157,36	(10.708.006,42)
Total do Patrimônio Líquido		316.730.155,63	287.314.525,25
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido		567.738.228,72	515.563.213,54

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos Resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em reais)

	Nota	2025	2024
Receita operacional bruta	24.1	33.327.830,18	28.088.700,54
Impostos e contribuições sobre serviços	24.1	(5.554.569,29)	(2.598.204,77)
Abatimentos e cancelamentos	24.1	-	-
Receita operacional líquida		27.773.260,89	25.490.495,77
Custos dos serviços prestados	25.1	(30.356.759,18)	(27.928.008,97)
Resultado operacional bruto		(2.583.498,29)	(2.437.513,20)
Receitas e despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	25.2	(39.280.356,15)	(40.620.625,93)
Provisões Judiciais/Precatórios	18.1.1	(8.780.068,99)	(6.823.516,58)
Receitas de aluguéis	26	4.767.825,41	4.179.093,22
Outras receitas e despesas operacionais	27/27.2	32.685.224,76	902.233,79
Subvenção Econômica / Investimentos	27.1	14.694.963,53	29.449.407,25
Resultado operacional antes das receitas e despesas financeiras		1.504.090,27	(15.350.921,45)
Receitas financeiras	28	6.460.366,65	6.125.470,58
Despesas financeiras	28	(1.780.079,58)	(369.563,00)
Resultado financeiro		4.680.287,07	5.755.907,58
Resultado operacional líquido		6.184.377,34	(9.595.013,87)
Ajuste de Avaliação de Propriedades para investimento	29	28.254.761,89	13.976.908,84
Resultado da Equivalência Patrimonial	30.3	99.137,23	94.747,75
Resultado antes dos tributos		34.538.276,46	4.476.642,72
Imposto de renda e contribuição social – diferidos		46.710,48	75.360,72
Imposto de renda e contribuição social – correntes	15.1	(5.278.959,01)	(146.349,05)
Resultado líquido do exercício		29.306.027,93	4.405.654,39
Resultado atribuível aos:			
Acionista controlador		29.192.101,65	4.388.527,54
Acionista não controlador		113.926,28	17.126,85

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos Resultados Abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em reais)

	2025	2024
Prejuízo líquido do exercício	<u>29.306.027,93</u>	<u>4.405.654,39</u>
Outros resultados abrangentes do exercício,	-	-
Resultado abrangentes do exercício, líquido de impostos	<u>29.306.027,93</u>	<u>4.405.654,39</u>
Resultado abrangente atribuível aos:	29.306.027,93	4.405.654,39
Acionista controladores	29.192.101,65	4.388.527,54
Acionista não controlador	113.926,28	17.126,85
	<u>29.306.027,93</u>	<u>4.405.654,39</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em reais)

	Capital Social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Ajuste de avaliação patrimonial	Lucro/Prejuízo acumulados	Totais
Em 31 de dezembro de 2023	245.663.027,00	-	2.018.754,27	(15.322.644,41)	232.359.136,86
Realização do ajuste de avaliação patrimonial			(208.983,60)	208.983,60	-
Integralização de Capital	50.549.734,00				50.549.734,00
Adiantamento para futuro aumento de capital					-
Lucro/Prejuízo-Resultado do exercício		-		4.405.654,39	4.405.654,39
Em 31 de dezembro de 2024	296.212.761,00	-	1.809.770,67	(10.708.006,42)	287.314.525,25
Realização do ajuste de avaliação patrimonial			(129.533,40)	129.533,40	-
Integralização de Capital	-				-
Adiantamento para futuro aumento de capital					-
Ajustes de exercícios anteriores				109.602,45	109.602,45
Lucro/Prejuízo-Resultado do exercício				29.306.027,93	29.306.027,93
Em 31 de dezembro de 2025	296.212.761,00	-	1.680.237,27	18.837.157,36	316.730.155,63

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos Fluxos de Caixa

31 de dezembro de 2025 e 2024 - (Em reais)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro/Prejuízo líquido do exercício antes do IR e CSLL Diferidos	29.259.317,45	4.330.293,67
Ajustes para reconciliação do lucro/prejuízo líquido do exercício		
Depreciação e amortização	1.205.465,10	1.325.887,36
Ajuste ao valor justo das propriedades para investimentos	(28.254.761,89)	(13.976.908,84)
Baixas do imobilizado	-	-
Perdas em investimentos/Resultado da Desapropriação de Imóvel	-	-
Equivalência patrimonial	(99.137,23)	(94.747,75)
Aumento (diminuição) de ativos		
Contas a receber	(1.407.292,52)	(886.492,37)
Outros créditos	(2.571.524,66)	(1.439.261,33)
Aumento (diminuição) de passivos		
Fornecedores	(693.712,99)	(2.173.940,49)
Obrigações fiscais e sociais	6.215.612,90	(726.842,09)
Acordos a pagar	-	-
Provisões judiciais	(24.031.291,04)	5.119.093,51
Outras obrigações	41.425.088,86	4.607.605,21
Dividendos distribuídos da coligada SPObras	215.142,60	-
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades operacionais	21.262.906,58	(3.915.313,12)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	(78.891,50)	(843.965,49)
Desapropriação de bens do ativo propriedade para investimento	-	-
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de investimento	(78.891,50)	(843.965,49)
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de financiamento	-	-
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa	21.184.015,08	(4.759.278,61)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	47.290.257,99	52.049.536,60
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	68.474.273,07	47.290.257,99
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	21.184.015,08	(4.759.278,61)

* O entendimento do TCM- SP, referente ao Decreto municipal nº 58.848/19 que altera o decreto nº 51.415/10, é que a nova redação do art. 13 do decreto 51.415/10, passou a abranger integralmente o objeto social da SP-Urbanismo. Nesse caso, as contas vinculadas foram consideradas como disponibilidade e caixa da entidade.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos Valores Adicionados

31 de dezembro de 2025 e 2024 - (Em reais)

	2025	2024
RECEITAS	99.088.393,15	46.546.494,93
Prestação de serviços	60.049.398,22	28.088.700,54
Valorização das propriedades de investimento	28.254.761,89	13.976.908,84
Outras receitas	10.784.233,04	4.480.885,55
Reversão para provisão por redução ao valor recuperável de contas a receber	-	-
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS	(33.857.234,37)	(31.194.475,14)
Custo dos serviços prestados	(8.291.191,98)	(6.237.557,05)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(18.942.497,90)	(23.859.788,01)
Provisões judiciais	(6.543.005,49)	(965.903,20)
Outras	(80.539,00)	(131.226,88)
VALOR ADICIONADO BRUTO	65.231.158,78	15.352.019,79
Depreciação, amortização e exaustão	(1.205.465,10)	(1.325.887,36)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO	64.025.693,68	14.026.132,43
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA	21.183.118,27	35.690.344,47
Resultado de equivalência patrimonial	99.137,23	94.747,75
Receitas financeiras	6.460.366,65	6.125.470,58
Dividendos	12.986,33	7.956,60
Juros / Capital Próprio	14.801,76	12.762,29
Subvenção Econômica / Investimentos	14.694.963,53	29.449.407,25
VALOR ADICIONADO A DISTRIBUIR	85.307.949,18	49.716.476,90
Pessoal	30.397.367,92	33.349.557,57
Remuneração direta	22.261.633,76	21.978.894,47
Benefícios	4.494.566,52	4.341.787,22
FGTS	1.404.104,14	1.882.211,95
Provisões para ações Judiciais	2.237.063,50	5.146.663,93
Impostos, taxas e contribuições	24.124.916,14	11.882.716,29
Federais	24.124.568,04	11.882.384,23
Municipais	348,10	332,06
Remuneração de capitais de terceiros	1.479.637,19	78.548,65
Juros	1.479.637,19	78.548,65
Remuneração de capitais de terceiros	29.306.027,93	4.405.654,39
Lucros retidos/prejuízos do exercício	29.306.027,93	4.405.654,39
VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO	85.307.949,18	49.716.476,90

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

A São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo, nova denominação da Empresa Municipal de Urbanismo – EMURB, é uma empresa pública com a constituição autorizada pela Lei Municipal nº 7.670, de 24 de novembro de 1971. A cisão parcial da antiga EMURB foi autorizada pela Lei Municipal nº 15.056 de 8 de dezembro de 2009 e regulamentada pelo Decreto Municipal nº 51.415 de 16 de abril de 2010 e alterações posteriores.

A partir de 2020 as receitas da empresa não foram suficientes para manter sua operação. Passou, então, a ter a possibilidade de ser subvencionada pelo acionista controlador, ou seja, pela Prefeitura do Município de São Paulo, alçando a condição de Estatal dependente, nos termos do artigo 2º da Lei Complementar nº 101 de 04 de maio de 2000 - Lei de Responsabilidade Fiscal.

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

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

Para a consecução dos seus objetivos, a SP-Urbanismo pode, direta ou indiretamente, desenvolver toda e qualquer atividade econômica correlata ao seu objeto social, inclusive adquirir, alienar e solicitar autorização para desapropriação de imóveis, após a competente declaração de utilidade pública por órgão público, bem como realizar financiamentos e outras operações de crédito, firmar contratos de concessão de obras e/ou serviços relacionados às suas atividades e celebrar convênios ou contratos com entidades públicas.

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

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

2. Base para elaboração das demonstrações financeiras

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as Normas Internacionais do Relatório Financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP) vigentes em 31 de dezembro de 2025. As demonstrações financeiras incluindo as notas explicativas, são de responsabilidade da Diretoria Executiva.

2.2 Moeda funcional e de apresentação

As Demonstrações Financeiras são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da Entidade.

2.3 Uso de julgamentos e estimativas

No processo de elaboração das Demonstrações Financeiras, foram observadas as práticas contábeis adotadas no Brasil, e exige que a Administração faça julgamentos, utilize estimativas e premissas na aplicação de políticas contábeis quanto aos valores aplicáveis aos ativos, passivos, receitas e despesas. As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas de forma prospectiva. As políticas contábeis que requerem maior grau de julgamento e uso de estimativas na elaboração das Demonstrações Financeiras, são:

Nota 4.2 - Propriedades para investimento

Nota 4.4 - Ativo Imobilizado e Intangíveis

Nota 4.5 - Teste de Recuperabilidade de Ativos

Nota 4.6 - Provisões judiciais

Nota 4.7 - Tributos diferidos

Nota 4.10 - Reconhecimento de receita

Nota 4.12 - Redução ao valor recuperável (*impairment*)

Nota 4.13 - Mensuração ao valor justo

3. Mudanças nas principais políticas contábeis

A Entidade aplicou o CPC 15 (R4) /IFRS 3, CPC 26(R4) /IAS 1, CPC 23(R2) /IAS 8, bem como as alterações nas referências à estrutura conceitual nas normas IFRS, e IFRS 9 CPC 48 a partir de 1º de janeiro de 2020, o qual não impactou as demonstrações financeiras da Entidade, portanto não houve necessidade de reapresentação das informações comparativas dessas demonstrações financeiras.

4. Principais políticas contábeis

4.1 Instrumentos financeiros - Reconhecimento e mensuração

O IFRS 9 / CPC48 - Instrumentos Financeiros, e suas alterações vigentes a partir de 1º de janeiro de 2020, norma substitui a orientação do IAS 39 / CPC 38 – "Instrumentos Financeiros" apresenta como principais mudanças: (i) novos critérios classificação de ativos financeiros; (ii) novo modelo de *impairment* para ativos financeiros, híbrido de perdas esperadas e incorridas, em substituição ao modelo atual de perdas incorridas; e (iii) flexibilização das exigências para adoção da contabilidade de hedge. A adoção das alterações introduzidas pela norma não trouxe impactos significativos à Entidade, principalmente, em relação à mensuração dos instrumentos financeiros.

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados, quando a Entidade se tornar parte de um instrumento contratual ou documento equivalente. São mensurados de acordo com sua classificação, nas seguintes categorias: custo amortizado; (ii) valor justo por meio do resultado; (iii) valor justo por meio do resultado abrangente.

4.1.1 Ativos Financeiros

Ativos financeiros são mantidos pela Entidade para obter fluxos de caixas contratuais. São mensurados inicialmente ao valor justo, exceto para contas a receber de clientes, que é mensurado pelo preço de transação, e posteriormente, ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, quando aplicável. Um ativo financeiro é avaliado a cada data do balanço ou quando há alguma evidência objetiva que o ativo ou grupo de ativos financeiros não serão recuperáveis. São classificados nessa categoria caixa, contas a receber de clientes e outras contas a receber. Os ativos mantidos para venda e as aplicações financeiras são reconhecidas inicialmente pelo custo amortizado e mensuradas, posteriormente, pelo valor justo por meio do resultado.

Quando necessário o custo amortizado é reduzido pela perda por redução ao valor recuperável (*impairment*). Os ganhos, perdas no desreconhecimento e a perda por redução ao valor recuperável são reconhecidos no resultado.

4.1.2 Passivos financeiros

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

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

4.2 Propriedade para investimento

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

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

A Entidade classifica os contratos de aluguel das propriedades para investimento como arrendamento. A receita é reconhecida no resultado pelo método linear ao longo da duração do contrato. (CPC 06 - R2).

As baixas ocorrem quando a propriedade é realizada ou quando não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda.

4.3 Outros investimentos

Os investimentos em coligadas são reconhecidos inicialmente pelo valor de custo e mensurado posteriormente pelo método de equivalência patrimonial, quando aplicável, considerando as características de cada investimento. O investimento é ajustado a cada data de apresentação do balanço ou quando houver evidência objetiva que o valor investido não será recuperado, se assim for, a perda adicional é mensurada e reconhecida diretamente no resultado.

Quando a participação da Entidade nas perdas de uma investida for superior à sua participação na mesma, incluindo quaisquer outros recebíveis, a Entidade não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha incorrido em obrigações ou efetuado pagamentos em nome da investida.

As demonstrações financeiras da investida são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Entidade. Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis das Entidades estejam em consonância.

4.4 Ativo Imobilizado e Intangíveis

4.4.1 Ativo Imobilizado

Os ativos imobilizados são mensurados pelo seu custo de aquisição incluindo outros custos para colocá-los em utilização, deduzidos da depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável (*impairment*), quando necessário, exceto Terrenos e Edificações avaliados pelo Custo Atribuído (*deemed cost*) (CPC 27), os quais foram considerados o valor do custo atribuído em 1º de janeiro de 2010, data da transição da Entidade para adoção das normas internacionais.

Os custos subsequentes são incluídos ao valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado somente quando forem prováveis que gerem benefícios econômicos futuros associados ao item e que o custo possa ser mensurado com segurança.

Um ativo imobilizado é baixado quando não houver mais benefícios resultantes do uso ou de alienação. Quaisquer ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado são reconhecidos no resultado.

A Entidade adota critérios baseados na utilização dos ativos, em sua atividade operacional, para definir a vida útil econômica, método de depreciação e valores residuais dos bens. A cada data de apresentação do balanço, ou quando houver evidência de necessidade, os critérios são revisados. Quando necessárias as revisões são realizadas por empregados para os bens móveis e por avaliador independente para determinação do valor justo dos bens imóveis. Todos os impactos das revisões das vidas úteis, quando incorridos, são reconhecidos prospectivamente nas demonstrações financeiras.

As vidas úteis estimadas do ativo imobilizado são as seguintes:

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

4.4.2 Intangíveis

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

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

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

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

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

4.5 Teste de Recuperabilidade de Ativos

Em conformidade com o disposto no art. 183, §3º da Lei nº 6.404/76 e nos CPCs 01 e 27, a administração avaliou, ao final do exercício de 2025, a necessidade de revisão das vidas úteis, valores residuais e realização do teste de recuperabilidade dos ativos dos itens 4.4.1 e 4.4.2 (imobilizados e intangíveis).

Após análise técnica interna, constatou-se que não ocorreram mudanças significativas no uso, na tecnologia ou na condição física dos bens, bem como não foram identificados indícios de perda de valor (impairment) que justificassem a elaboração de laudo técnico ou ajustes contábeis.

Permanecem, portanto, as vidas úteis anteriormente estabelecidas para fins de depreciação e amortização.

4.6 Provisões judiciais

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

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

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

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

Os ganhos ou perdas são reconhecidos no resultado.

4.7 Tributos diferidos

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

Os tributos diferidos são reconhecidos no resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos no patrimônio líquido ou no resultado abrangente, nesse caso, são reconhecidos diretamente onde estão relacionados.

Os tributos diferidos ativos são revisados a cada data de apresentação do balanço ou quando houver evidência objetiva da necessidade de revisão e são baixados na extensão em que não é mais provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado.

Os tributos diferidos são apresentados líquidos se existe um direito de compensação, legal ou contratual da Entidade.

4.8 Tributos correntes

A tributação sobre o lucro compreende o imposto de renda e a contribuição social. A Entidade é optante pelo regime lucro real anual. Os tributos são apurados sobre a receita bruta ou sobre o resultado apurado no balancete de redução. O imposto de renda é apurado sobre o lucro tributável pela alíquota de 15%, acrescido do adicional de 10% para os lucros que excederem R\$ 240.000,00, no período de 12 meses. A contribuição social é apurada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, ambos são reconhecidos pelo regime de competência. O Imposto de renda e contribuição social correntes são reconhecidos no resultado do exercício.

4.9 Tributos sobre faturamento

O faturamento está sujeito ao Programa de Integração Social - PIS e a Contribuição Social para Financiamento da Seguridade Social - COFINS. A apuração é realizada pelo regime não cumulativo, tributável à alíquota de 7,6 % (COFINS) e 1,65 % (PIS). **O faturamento sobre o serviço prestado à administração pública é diferido, portanto, só integra a base de cálculo das contribuições no mês em que for recebido. As receitas financeiras estão sujeitas à alíquota de 4% (COFINS) e 0,65% (PIS). Os tributos sobre o faturamento são reconhecidos no resultado.**

4.10 Reconhecimento da receita

O IFRS 15 / CPC47 - “Receita de Contratos com Clientes” e suas posteriores alterações introduzidas em 21/11/2019 que substituiu a IAS11- “Contratos de Construção”, IAS18- “Receitas” e correspondentes interpretações. A norma requer que o reconhecimento de receita seja feito de modo a retratar a transferência de bens ou serviços para o cliente por um montante que reflita a expectativa da Entidade de ter em troca os direitos desses bens ou serviços.

A norma estabelece os seguintes cinco passos para o reconhecimento de uma receita: **(i)** Identificar o contrato com o cliente; **(ii)** Identificar as obrigações de desempenho no contrato; **(iii)** Determinar o preço das transações; **(iv)** Alocar o preço da transação às obrigações de desempenho; **(v)** Reconhecer a receita quando cumpridas as obrigações de desempenho.

A adoção da norma resultou em melhoria na qualidade da informação divulgada, mas não teve impacto no reconhecimento da receita.

A receita é reconhecida pelo valor do preço da transação, que é o valor da contraprestação que a Entidade tem direito em troca da transferência dos serviços prestados e aceitos pelo cliente nos termos do contrato e nas práticas usuais dos negócios ou pelo valor previsto em legislação municipal, para os serviços prestados no âmbito das Operações Urbanas.

Os custos incorridos diretamente à prestação de serviço são:

- (a) mão de obra direta (salários e benefícios aos empregados);
- (b) alocações de custos (serviços de terceiros, despesas gerais, ocupação, depreciação e amortização de bens);
- (c) outros custos que sejam incorridos somente em razão da prestação do serviço (pagamentos a subcontratadas), quando houver.

Os descontos, abatimentos e cancelamentos são reconhecidos no resultado.

4.11 Arrendamento mercantil

Ao se tornar parte em um contrato a Entidade determina se ele é ou contém características de arrendamento mercantil. A Entidade possui contratos de aluguel de propriedades para investimento, esses contratos foram avaliados e considerados como arrendamento. As contraprestações são contabilizadas no resultado do exercício, de forma linear, durante o período de vigência dos contratos (CPC 06 - R2).

4.12 Redução ao valor recuperável (*Impairment*)

4.12.1 Ativos financeiros

A Entidade reconhece provisões para redução de valor recuperável dos ativos financeiros, individualmente ou em grupo, mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado, a cada data de apresentação do balanço ou quando houver evidência objetiva de perda após o reconhecimento desses ativos.

As evidências objetivas de que os ativos financeiros não serão recuperados são baseadas nas estimativas de perdas esperadas dos ativos considerando características qualitativas e quantitativas e que estejam disponíveis sem custo ou esforço excessivo, tais como:

- Inadimplência ou atrasos do devedor quando for pouco provável que o pagamento ocorra integralmente ou em parte, sem recorrer a realização da garantia (se houver) ou por meio de cobrança administrativa ou judicial;
- Reestruturação de um valor devido à Entidade em condições que não seriam aceitas normalmente;
- Indicativos de que o devedor ou emissor irá entrar em falência/recuperação judicial;
- Mudanças negativas na situação de pagamentos dos devedores ou emissores;
- O desaparecimento de mercado ativo para o título por causa de dificuldades financeiras;
- Dados observáveis indicando que houve um declínio na mensuração dos fluxos de caixa esperados de um grupo de ativos financeiros;
- Outras características individuais do ativo.

As perdas são reconhecidas no resultado e refletidas em conta de provisão para perda do respectivo ativo. Quando um evento subsequente indica reversão da provisão de perda de valor, a diminuição da provisão é reconhecida no resultado.

Um ativo financeiro é baixado quando houver alguma evidência concreta ou expectativa razoável de recuperar o ativo financeiro em sua totalidade ou em parte.

4.12.2 Ativos não financeiros

A Entidade reconhece provisões para redução de valor recuperável dos ativos não financeiros, individualmente ou em grupo, mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado, a cada data de apresentação do balanço ou quando houver evidência objetiva de perda após o reconhecimento desses ativos. Quando não possível, ou desejável, estimar o montante da perda de um

ativo individualmente, será estimado o montante da perda para a unidade geradora de caixa a qual pertence o ativo.

A Unidade Geradora de Caixa (UGC) pode ser agrupada como o menor grupo possível de ativos que geram entradas de caixa pelo seu uso contínuo. As entradas são, em grande parte, independentes das entradas de caixa de outros ativos ou de outras UGCs. Os ativos não financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado são testados conforme descrito na Nota 4.13 - Mensuração ao valor justo.

O valor recuperável de um ativo ou UGC é o maior entre o seu valor em uso e o seu valor justo menos custos com a venda. Perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas no resultado.

4.13 Mensuração ao valor justo

Em condições normais de mercado a melhor evidência do valor justo de um ativo no reconhecimento inicial é o preço da transação, posteriormente, o valor justo é o preço que seria recebido na venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo, em uma transação ordenada, entre participantes do mercado principal, ou na sua ausência, no mercado mais vantajoso ao qual Entidade tenha acesso.

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

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

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

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

A Entidade adotou todos os pronunciamentos revisados, interpretações e orientações emitidas pelo CPC que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2025. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Não há outras normas IFRS ou interpretações IFRIC, que ainda não entraram em vigor, que poderiam ter impacto significativo sobre a Entidade.

6. Caixa e equivalentes de caixa

	2025	2024
Caixa e bancos	7.646,29	6.846,43
Aplicações financeiras de liquidez imediata	62.008.478,54	41.417.890,43
	62.016.124,83	41.424.736,86

6.1. Equivalentes de caixa de vinculadas

	2025	2024
Mobiliário Urbano	6.238.619,96	5.669.768,71
Operações Urbanas	219.528,28	195.752,42
	6.458.148,24	5.865.521,13

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

7. Contas a receber e outros créditos

<u>Circulante</u>		2025	2024
Clientes	(a)	2.673.694,90	6.003.023,21
Aluguéis de imóveis	(b)	260.939,34	339.438,65
Despesas reembolsáveis	(c)	93,24	137,68
Outros créditos	(d)	125.499,85	41.689,59
Créditos a receber de Funcionários Cedidos	(e)	4.731.354,32	
		7.791.581,65	6.384.289,13
<u>Não Circulante</u>		2025	2024
Créditos junto à PMSP	(f)	125.848,07	125.848,07
Provisão para perda por redução ao valor recuperável de contas a receber	(g)	(125.848,07)	(125.848,07)
		-	-

- (a) Créditos com a PMSP oriundos de serviços prestados de consultoria, assessoramento e gerenciamento de Operações Urbanas: a) R\$ 1.292.402,89 - NF - serviço prestado; b) R\$ 734.233,91 - NF - Taxa de Administração; Créditos com a SP-Obras Oriundo da parcela de dezembro/2025 do plano de previdência privada dos funcionários da SP Obras a ser ressarcido; bem como R\$ 640.844,68 referentes subvenções para pagamentos de

- serviços dos contratos: a) Projeto de requalificação viária no bairro da Liberdade - Contrato 005/SP-URB/2025; b) Projetos para o prolongamento da Rua Torres da Barra até Rua Capitão Francisco Teixeira Nogueira - Contrato 020/SP-URB/2025; c) Projetos básico, executivo e elaboração dos estudos ambientais para a ciclopasseira Panorama - Contrato 045/SP-URB/2023; d) Escrituração de Títulos de Valores Mobiliários OUCAB - Contrato 040/SP-URB/2022; e) Sistema de informação para a eleição da OUCAB - Contrato 036/SP-URB/2025.
- (b) Aluguéis a receber de propriedades para investimentos alugadas à PMSP e Outorga onerosa da concessão do Terraço Martinelli;
- (c) Créditos referentes reembolso de despesa de telefonia - SMUL - Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento;
- (d) Refere-se às parcelas a receber da distribuição dos dividendos dos resultados de 2023 e 2024 da São Paulo Obras - SEI 7910.2025/0000087-0;
- (e) Créditos a receber de ressarcimento de funcionários cedidos para a SIURB SEI 7810.2021/0001425-0;
- (f) Créditos referentes aos serviços prestados à PMSP, vencidos de longa data, com processo administrativo de pagamento em andamento;
- (g) Provisão para redução ao valor recuperável dos créditos referentes às despesas reembolsáveis com a controladora;

Nos valores **R\$3.060.227,33** correspondentes aos itens Clientes (a), Aluguéis de imóveis (b), Despesas reembolsáveis (c) e outros créditos (d) da **Nota 7. Contas a receber e outros créditos**, estão inclusos os seguintes valores: a) **R\$12.194,28**, reconhecido como crédito líquido e certo, porém ainda sem realização de faturamento; b) **R\$3.348,79** registrado em duplicidade no contábil e estornado em janeiro/2026; e c) **R\$0,48** recebido a menor da SEHAB, baixado como perda do valor a receber em janeiro/2026.

8. Tributos a recuperar

		2025	2024
IRPJ a compensar	(a)	7.891.006,79	4.930.435,67
CSLL a compensar	(a)	155.147,42	126.271,85
PIS/PASEP a compensar	(a)	8.661,79	8.661,79
COFINS a compensar	(a)	46.196,44	46.196,44
		8.101.012,44	5.111.565,75

- a) Referem-se aos impostos e contribuições retidos na fonte sobre serviços prestados e sobre rendimentos de aplicações financeiras que serão objeto de compensação futura com tributos devidos.

9. Adiantamentos

	2025	2024
Créditos com funcionários	181.966,95	27.578,70
Despesas antecipadas	219.132,15	196.209,83
Crédito com fornecedores	-	-
	401.099,10	223.788,53

10. Valores restituíveis e outros créditos

		2025	2024
Penhoras e Depósitos Judiciais/Recursais	(a)	2.232.453,80	2.209.878,15
Acordo extrajudicial	(b)	-	-
Outros Créditos	(c)	-	617.808,25
		2.232.453,80	2.827.686,40

- (a) Referem-se às penhoras e depósitos judiciais requeridos em ações judiciais em andamento, bem como Depósitos recursais atualizados conforme extrato emitido junto à CEF – Caixa Econômica Federal. Os créditos são baixados quando retornam à Empresa ou deduzidos do valor a pagar ao reclamante na execução da sentença;
- (b) Refere-se às parcelas de longo prazo do acordo extrajudicial firmado com as empresas públicas municipais para quitação dos créditos oriundos do encontro de contras após a desistência do parcelamento de dívidas previdenciárias (TADF) consolidado pela PMSP;
- (c) Refere-se a saldo negativo de IRPJ de 2018, em processo de pedido de restituição a Receita Federal do Brasil.

11. Investimentos

11.1 Propriedades para investimento

Propriedades para investimento	Valor da Avaliação (Mercado)		Efeito no Resultado	
	2025	2024	2025	2024
Terrenos - "Loteamento Fernão Dias"	20.529.892,26	18.589.811,47	1.940.080,79	-178.247,85
Imóveis alugados	47.020.174,78	30.293.667,10	16.726.507,68	332.529,76
Demais propriedades	407.727.303,22	401.532.760,24	6.194.542,98	13.822.626,93
TOTAL	475.277.370,26	450.416.238,81	24.861.131,45	13.976.908,84

- As propriedades foram avaliadas para apurar o valor de mercado em dezembro/2025 pela empresa BHG ENGENHARIA LTDA, sendo identificada e reconhecida no resultado uma valorização de **R\$24.861.131,45** em relação ao saldo de 2024. No período anterior (2023 para 2024) a variação positiva reconhecida no resultado foi de **R\$13.976.908,84**;
- No resultado da valorização das propriedades mantidas para investimentos de 2025, foi acrescentado o valor de **R\$3.393.630,44** referente o resultado da valorização de 2024 dos imóveis da Concessão do contrato, cujos os registros, tanto do resultado, quanto da transferência de imóveis de uso próprio para propriedade de Investimento, ocorreram no início do exercício de 2025. Dessa forma, a valorização total soma o valor de **R\$28.254.761,89**, desconsiderando os registros da valorização de 2024 dos imóveis transferidos de uso para propriedade para investimento, bem como do Custo Fiscal de **R\$1.000.394,31** o Valor da Avaliação de Mercado em 2024 seria de **R\$446.022.214,06**.
- O saldo atual registrado dos **“Terrenos do Loteamento Fernão Dias” (Quadras 11, 12 e 13)**, após a avaliação, é de **R\$18.589.811,47**, ou seja, considerando o Resultado do Ajuste ao Valor Justo Positivo de **R\$1.940.080,79**, em 2024;
- São registradas pelo método de custo as propriedades ocupadas por “favelas” tendo em vista que não é possível estimar os custos e prazos para a desocupação dos imóveis por via judicial;

- As propriedades listadas abaixo possuem algum tipo de restrição, mas que não são impedimentos para a realização, pelo valor de mercado, por desapropriação por órgão público:

ENDEREÇO	AVALIAÇÃO EM 2024	AVALIAÇÃO EM 2025	RESTRICÇÕES E NOTAS EXPLICATIVAS
Av. Marquês de São Vicente s/n, esq Rua James Holland	9.077.285,23	9.400.341,47	Cedido com Termo de Permissão de Uso à SMDH
Rua Cristina Tomas, 80 x Av. Pres. Castelo Branco - Bom retiro	24.447.457,63	25.980.278,60	Ocupado por parque público
Rua Cristina Tomas, Rua Sérgio Thomaz, 56 e Rua General Flores	28.350.508,56	29.493.769,08	Ocupado por parque público
Rua Otaviano Alves de Lima esquina R. Iapó nº 170	5.922.766,77	9.732.701,98	Ocupada por usina de concreto - em processo de reivindicação, processo n.º 0095984-87.1979.8.26.0053
Rua Cruz das Almas e Rua General Daltro Filho - Jabaquara	11.856.769,28	16.585.965,96	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a SME
Rua Barão de Iguape, 950 - Liberdade	5.085.969,50	5.007.842,40	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a SMDH
Rua Ezequiel Freire nº 115	7.597.228,33	7.790.491,20	Desocupado (Terreno Livre)
Rua Alferes Magalhães, 211 - Santana	21.244.030,96	17.383.821,95	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a SME
Rua Mauá, 36/84 (área A) Santa Efigênia	12.385.291,79	7.467.948,10	Imóvel atualmente está desocupado
Rua Mauá, 36/84 (área B) Santa Efigênia	4.798.392,98	3.357.104,03	Cedido com Termo de Comodato para SEDS (Governo do Estado de SP)
Rua Bela Vista, 602 esquinas R. Cançioneiro de Évora	16.663.304,79	22.825.655,40	Desocupado (Terreno Livre)
Rua Ministro Roberto Cardoso Alves nº 709	13.657.745,39	15.825.235,68	Desocupado (Terreno Livre)
Rua Leopoldo de Freitas, 444 - Tatuapé	1.748.047,97	2.111.032,41	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a Subpref. Da Penha
Rua Pinhalzinho, 389 - Tatuapé	1.006.141,53	1.081.379,23	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a SMDHC
Rua Caravelas, 441	53.892.172,39	54.398.011,19	Ocupado pelo Governo do Estado de São Paulo (Hospital Dante Pazzanese) com ação de reintegração de posse, ação de despejo e ação de cobrança propostas.
Rua Diogo de Faria, 1230 x R. José Magalhães - Vila Mariana	19.142.317,08	22.003.487,70	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a Subpref. Da Vila Mariana
Rua Estado de Israel, 565 e fundos- Vila Mariana	10.397.128,02	10.344.340,94	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a SME
Rua Estado de Israel, 823 esquina com R. Bacelar nº 20 - Vila Mariana	9.430.495,68	9.880.484,20	Cedido com Termo de Permissão de Uso com a SMDHC
Av. Franc.de Paula Quintanilha Ribeiro, Lote C	4.024.769,95	6.007.040,14	Equipamento cultural, tombado pelo patrimônio histórico (Sítio da Ressaca/ Museu da Cidade de SP).
Rua Araguaia, sn - Mooca	4.150.082,58	4.285.039,82	Ocupado por praça
Rua Araguaia, sn x Rua Padre Vieira, Mooca	4.879.144,25	5.381.095,71	Ocupado por praça
Rua Azevedo Junior, esq Rua da Figueira - Centro.	3.614.379,99	4.173.152,27	Ocupado por praça
Rua Botucatu, 831, Vila Mariana	12.457.611,97	15.191.796,07	Em concessão administrativa de uso por 50 anos para a UNIFESP, nos termos da Lei n 13.501, de 08 janeiro de 2003.
Rua Manuel Cebrian Ferre, sn - Vila Mariana	68.884,32	392.170,71	Ocupado por praça
Rua Porto Seguro x Av. Cruzeiro do Sul	47.364,43	112.667,35	Ocupado por pilar do metrô de São Paulo
Loteamento denominado "Terminal de Cargas Fernão Dias"	18.589.811,47	20.529.892,26	Imóvel da Quadra 8 – Com Ação de Reintegração de Posse e Ação de Desapropriação proposta pela COHAB. Quadras 11, 12 e 13 – Ocupadas irregularmente, com Ação de Interdito Proibitório proposta pela SP Urbanismo.
Rua do Gasômetro x R. Maria Domitila	115.587.468,87	101.514.449,63	Imóvel cedido e em processo de desapropriação judicial pelo Governo do Estado de São Paulo n.0004824-28.2009.8.26.0053
TOTAL	420.122.571,71	428.257.195,48	

11.2 Outros investimentos

		2024	2024
Participação em coligada - SP-Obras	(a)	264.121,56	380.126,93
Participações Incentivadas	(b)	39.736,67	39.736,67
Certidão de Potencial Construtivo (Títulos Mobiliários)	(c)	4.884,81	4.884,81
		308.743,04	424.748,41

- (a) A Empresa participa em 0,89% do Patrimônio Líquido - PL da empresa pública SP-Obras, cujo o patrimônio líquido da investida constava o valor de **R\$42.710.890,81** em 31/12/2024 e **R\$29.676.579,49** em 31/12/2025, após aprovação 31 de julho de 2025 de Distribuição de Dividendos aos sócios cotistas no valor **R\$24.173.321,94**, referentes aos Resultados de 2023 e 2024, sendo **R\$23.958.179,34**, em 12 parcelas, para o sócio Controlador PMSP com participação acionária fixada nos atos constitutivos de 99,11% do Patrimônio Líquido – PL da Investida e **R\$215.142,60**, em 12 parcelas, para o sócio minoritário SP-Urbanismo com participação acionária fixada nos atos constitutivos de 0,89% do Patrimônio Líquido – PL da Investida. Apesar da redução do PL da empresa Investida em 2025, comparando com o PL de 2024, a variação foi positiva, **R\$11.139.010,62** considerando a distribuição dividendos no valor mencionado acima. Assim, nos termos do CPC 18, foi reconhecido Resultado da Equivalência Patrimonial de **R\$99.137,23**, referente a participação de (0,89%), bem como os valores dos dividendos a receber. O valor do investimento na coligada passou de **R\$380.126,93 em 2024**, para **R\$264.121,56 em 2025**.
- (b) A participação em empresas incentivadas está avaliada pelo custo e refere-se às ações de empresas relativas à aquisição de planos de expansão de telefonia e destinação de parte dos impostos a participação a empresas incentivadas.
- (c) Certidão de potencial construtivo recebida em contrapartida a doação do terreno situado na Rua Pasquale Gallupi. A certidão está registrada pelo custo histórico do terreno, pois só é possível estimar o valor de realização quando for vinculada há uma região específica.

12. Imobilizado

Descrição	Vida útil em anos	Custo ou avaliação	Depreciação acumulada	2025	2024
				Líquido	Líquido
Imóveis em uso	25	4.979.019,36	(3.336.444,31)	1.642.575,05	2.839.232,12
Benfeitorias em imóveis	20	3.246.480,81	(1.546.815,60)	1.699.665,21	2.128.597,77
Imobilizado em andamento	-	-	-	-	-
Móveis e Utensílios	10	980.036,82	(587.601,89)	392.434,93	305.365,26
Equipamentos de Informática	5	2.740.606,12	(1.875.740,62)	864.865,50	1.222.399,54
Máquinas e equipamentos	10	345.088,68	(309.091,20)	35.997,48	40.571,32
Instalações e aparelhos técnicos	-	-	-	-	-
		12.291.231,79	(7.655.693,62)	4.635.538,17	6.536.166,01

Composição do saldo

	2025	2024
Saldo inicial	6.536.166,01	6.750.595,38
Adições	78.891,50	843.965,31
Depreciação	(979.125,03)	(1.058.394,68)
Baixas de depreciação (*)	1.926.086,32	
Bens Transferidos p/ Investimentos (*)	(2.926.480,63)	
Baixas de bens móveis	204.894,03	-
Baixas de depreciação	(204.894,03)	-
Saldo final	4.635.538,17	6.536.166,01

(*) Baixa de depreciação: (R\$204.894,03) referente Móveis e Utensílios e Equipamentos de Informática doados em estado de obsolescência, R\$1.926.086,32 referente Depreciação de EDIFÍCIOS/IMÓVEIS transferidos de Bens em Operações para propriedades mantidas para investimentos (Imóveis Alugados/Concedidos e (R\$ 2.926.480,63) referente Terrenos - Custo Fiscal e Edificações - Custo Atribuído dos EDIFÍCIOS/IMÓVEIS transferidos de Bens em Operações para propriedades mantidas para investimentos (Imóveis Alugados/Concedidos).

(a) Revisão de vida útil:

Os métodos de depreciação, vidas úteis e valores residuais estimados foram revisados e não foi identificada a necessidade de alteração quanto às taxas de depreciação do grupo móveis e utensílios;

(b) Baixas de bens móveis:

Foram baixados e descartados os bens móveis considerados como sucateados e inservíveis;
Os ativos imobilizados são depreciados pelo método linear e não possuem valores residuais;

(c) Valor recuperável dos ativos imobilizados:

Todos os itens que compõem o ativo imobilizado são utilizados, mesmo que indiretamente, para geração dos fluxos de caixa futuros da Empresa. Esses ativos (imóveis e móveis) agrupados compõem uma unidade geradora de caixa. O valor contábil da unidade geradora de caixa em 31/12/2025 é composto por:

	Custo	Depreciação Acumulada	Valor Contábil
Imobilizado – Imóveis	8.225.500,17	(4.883.259,91)	3.342.240,26
Imobilizado – Bens móveis	4.065.731,62	(2.772.433,71)	1.293.297,91
Total	12.291.231,79	(7.655.693,62)	4.635.538,17

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

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

Valor recuperável do imóvel integrante da Unidade Geradora de Caixa	
Valor de avaliação do imóvel	18.200.575,84
(-) Saldo Contábil	(3.342.240,26)
Base de cálculo para tributos	14.858.335,58
Custos da Venda	
(-) IR sobre resultado na venda	(3.714.583,90)
(-) CSL sobre resultado na realização	(1.337.250,20)
(+) Compensação com prejuízos fiscais	1.114.375,17
(+) Compensação de base negativa	401.175,06
Custos líquidos da venda	(3.536.283,87)
Valor de avaliação do imóvel	18.200.575,84
(-) Custos da Venda	(3.536.283,87)
Resultado Líquido de Realização	14.664.291,97

Considerando o valor recuperável líquido do imóvel integrante da UGC (**R\$14.664.291,97 em 2025**) é superior ao valor contábil de todos os ativos em conjunto da mesma UGC (**R\$4.635.538,17 em 2025**) não há necessidade de constituição de provisão para perda ao valor recuperável dos ativos imobilizados.

13. Intangível

	Vida útil em anos		
		2025	2024
Custo		2.053.129,78	2.053.129,78
Amortizações	01-05	(1.536.972,59)	(1.310.632,52)
		516.157,19	742.497,26
<u>Composição do saldo</u>			
Saldo inicial		742.497,26	1.009.989,94
Amortizações		(226.340,07)	(267.492,68)
Aquisição		-	-
Saldo final		516.157,19	742.497,26

O ativo intangível é composto unicamente por direito de uso de licença de software. A vida útil estimada é entre 01 e 05 anos. A amortização é feita pelo método linear e os bens não possuem valores residuais.

Valor recuperável dos ativos intangíveis:

O ativo intangível tem seu valor recuperável analisado, no mínimo, na revisão de 2025 não foi identificada a necessidade de baixa de ativos por obsolescência ou falta de uso, de longa data, e não foram identificadas a necessidade de constituição de provisão para redução ao valor de recuperável dos ativos intangíveis remanescentes;

Revisão de vida útil:

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

14. Fornecedores

	2025	2024
Fornecedores	4.485.387,23	5.179.100,22
	4.485.387,23	5.179.100,22

15. Obrigações fiscais

	2025	2024
Tributos retidos de terceiros	499.004,13	366.635,37
Tributos sobre o faturamento	1.892.218,43	314.856,63
Tributos sobre o lucro (a)	4.487.245,85	146.349,05
	6.878.468,41	827.841,05

(a) A empresa obteve lucro fiscal em 2025, portanto houve compensação de 30% com prejuízos fiscais acumulados de períodos anteriores.

15.1 Provisão - Imposto de renda e contribuição social

	2025	2024
Provisão p/ CSLL	(1.403.724,44)	(45.092,40)
Provisão p/ IRPJ	(3.875.234,57)	(101.256,65)
	(5.278.959,01)	(146.349,05)

16. Obrigações trabalhistas

	2025	2024
Salários, encargos e outras obrigações	1.545.637,46	1.467.076,60
Provisão para férias de Empregados	2.649.659,43	2.564.635,05
Provisão para recesso de Diretoria	90.535,76	89.135,46
	4.285.832,65	4.120.847,11

17. Outras obrigações

		2025	2024
Cauções de Terceiros	(a)	136.052,92	130.878,57
Acordos a Pagar	(b)	459,58	459,58
		136.512,50	131.338,15
Créditos de Operações Urbanas	(c)	2.969.473,30	2.669.444,61
Outras obrigações (Não circulante)	(d)	1.209.393,14	1.204.889,58

- (a) Depósitos de terceiros realizados em garantia, exigidos em instrumentos contratuais relativos ao fornecimento de serviços;
- (b) Pensão judicial vitalícia.
- (c) Referem-se aos recursos da Operação Urbana Centro que estão na posse da Empresa em cumprimento à legislação municipal. São registrados de forma segregada dos recursos próprios da Empresa para identificação dos valores que a Empresa teria que devolver à PMSP (titular dos recursos) na data do balanço;
- (d) Pagamentos pela PMSP/PGM de Precatórios de Natureza Alimentar e Outras Espécies Não Alimentar - Regime Especial da SP – Urbanismo, respectivamente em 01/04/2023 e 31/05/2024.

18. Provisões judiciais

A Entidade é parte em diversas ações judiciais e reconhece as provisões de acordo com os critérios de reconhecimento e mensuração estabelecidos na nota explicativa 4.6. A classificação, o prazo e as estimativas dependem do andamento dos processos e são estimadas pela Gerência Jurídica. As ações classificadas com perda provável, ou seja, que se espera que saídas de recursos serão requeridas para sua liquidação estão demonstradas a seguir:

18.1 Ações classificadas com perda provável

		2025	2024
Ações trabalhistas	(a)	16.150.077,47	14.184.717,28
Ações cíveis e civis públicas	(b)	68.813.952,39	62.145.684,14
		84.964.029,86	76.330.401,42
Circulante		4.366.416,01	3.303.068,05
Não circulante		80.597.613,85	73.027.333,37
		84.964.029,86	76.330.401,42

- (a) Ações trabalhistas - oriundas, em sua maioria, dos pedidos de empregados e de terceirizados, esses em decorrência da responsabilidade subsidiária, quanto à reintegração às funções e pagamentos de verbas rescisórias. Para alguns processos trabalhistas foram requeridos depósitos recursais, judiciais ou penhoras. Esses valores são registrados no ativo e baixados quando retornam à Empresa ou quando são deduzidos do valor a pagar ao reclamante na liquidação da sentença;
- (b) Ações cíveis - oriundas, em sua maioria, de pedidos de indenização por danos decorrentes de execução de obras e descumprimento de obrigações contratual;

Movimentação de provisões judiciais no exercício:

Saldo inicial	76.330.401,42
(+) Adições	9.462.287,08
(-) Pagamentos	63.663,58
(-) Conversão em Precatórios	639.732,30
(-) Baixas e reversões	125.262,76
(=) Saldo final	84.964.029,86

O cronograma de desembolso foi estimado pela Gerência Jurídica considerando as sentenças judiciais desfavoráveis à Empresa. Contudo, tendo em vista as variáveis que estão sujeitas às ações judiciais, principalmente, em relação ao andamento dos processos constitui tarefa com alto grau de incerteza precisar o período exato das saídas de caixa para cumprimento das obrigações.

Provisionamento de Atualização Monetária/Juros/Incorporação de Ações no valor total de **R\$9.462.287,08**, conforme Relatório de Ações Judiciais de 2025 - Processo SEI 7810.2025/0001596-3: a) Trabalhistas classificadas como prováveis de Curto Prazo **R\$645.816,99**; b) Trabalhistas classificadas como prováveis de Longo Prazo **R\$1.959.275,50**; c) Cíveis classificadas como prováveis de Curto Prazo **R\$417.530,97**; e d) Cíveis classificadas como prováveis de Longo Prazo **R\$6.439.663,62**.

O acréscimo considerável no valor das “Ações Cíveis e Cíveis Públicas” de **R\$62.145.684,14**, em 2024, para **R\$68.813.952,39**, em 2025 é oriundo da atualização monetária do período, no valor de **R\$6.668.268,25**, conforme Relatório de Ações Judiciais de 2025 - Processo SEI 7810.2025/0001596-3.

18.1.1 Provisões Judiciais/Precatórios

	2025	2024
Provisões para riscos cíveis	(6.668.268,25)	(1.676.852,65)
(Reversões de Provisões)	125.262,76	-
Provisões para riscos trabalhistas	(2.237.063,50)	(5.146.663,93)
	(8.780.068,99)	(6.823.516,58)

18.2 Precatórios

		2025	2024
Ações Judiciais a Pagar (precatórios)	(a)	34.281.146,50	32.664.919,48
		34.281.146,50	32.664.919,48

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

18.3 Ações classificadas com perda possível

A Entidade é parte em ações judiciais de natureza, principalmente, trabalhista e cível, classificadas como possíveis das quais não se espera, até o fechamento dessas Demonstrações Financeiras, que saídas de recursos serão requeridas ou que o montante da obrigação possa ser mensurado com suficiente confiabilidade, estão demonstradas a seguir:

		2025	2024
Ações trabalhistas	(a)	1.138.438,26	862.032,27
Ações cíveis e civis públicas	(b)	10.752.103,22	9.818.624,09
		11.890.541,48	10.680.656,36

- (a) Ações trabalhistas - oriundas dos pedidos de ex-empregados comissionados, demitidos sem justa causa, e de terceirizados, esses em decorrência da responsabilidade subsidiária, para o pagamento de verbas rescisórias;
- (b) Ações cíveis - referem-se às ações indenizatórias por danos morais, decorrentes de descumprimento de obrigações contratuais e desapropriação de imóveis.

18.4 Ações judiciais em que a Entidade atua como autora

A Entidade é autora em uma série de ações judiciais de natureza cível, em sua maioria, pedido de indenização e reintegração de posse. As ações judiciais classificadas com ganho provável, que se espera entrada de recursos à Entidade, no curto e longo prazo totaliza o montante de **R\$114.820.692,92** e as ações judiciais classificadas com ganho possível totalizam o montante de **R\$10.605.362,98**, em 2025. o acréscimo no valor estimado, em relação aos valores de 2024, ocorreu pela atualização monetária, conforme, Relatório de Ações Judiciais de 2025 - Processo SEI 7810.2025/0001596-3.

Tendo em vista as incertezas inerentes quanto ao recebimento desses recursos, principalmente em função do andamento dos processos, a Empresa optou pela contabilização da receita oriunda dessas ações no momento do seu recebimento.

19. IR e CSLL Diferidos

		2025	2024
IR e CSLL Diferidos - Valor Justo	(a)	111.191.925,17	104.467.291,86
IR e CSLL Diferidos - Custo Atribuído	(b)	605.904,33	652.614,81
		111.797.829,50	105.119.906,67

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

20. Capital Social

	2025	2024
Capital social	296.212.761,00	296.212.761,00

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA				
Sócia	Número de quotas	Percentual de Participação	Capital subscrito (R\$)	Capital Integralizado (R\$)
PMSP - CNPJ 46.392.130/0001-18	295.061.243	99,61%	295.061.243,00	295.061.243,00
SP - Obras - CNPJ 11.958.828.0001-73	1.151.518	0,39%	1.151.518,00	1.151.518,00
TOTAL	296.212.761	100%	296.212.761,00	296.212.761,00

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

21. Adiantamento para Futuro Aumento de Capital

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

22. Ajuste de avaliação patrimonial

	2025	2024
Custo atribuído aos bens imóveis	5.882.259,23	7.808.345,55
Depreciação acumulada s/ custo atribuído	(3.336.444,31)	(5.066.267,87)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(865.577,65)	(932.307,01)
	1.680.237,27	1.809.770,67

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

23. Prejuízos/Lucros Acumulados

	2025	2024
Lucros/Prejuízos acumulados	18.837.157,36	(10.708.006,42)

No exercício de 2025 a empresa obteve resultado operacional líquido Positivo de **R\$6.184.377,34**, considerando o resultado positivo referente à valorização da propriedade para investimento no valor de **R\$28.254.761,89**, e, na contramão, a variação negativa das ações judiciais passivas em **R\$8.633.628,44**, conforme explicado nas notas explicativas 18.1 e 18.2, gerando um resultado não operacional ao final do exercício positivo no valor de **R\$**

29.306.027,93, lucro este não possível de distribuição, tendo em vista que trata-se de lucro não realizável e sem previsão estimada de realização, ou seja, a realização efetiva do Lucro apurado só seria possível com a alienação de todas as Propriedades mantidas para investimento pelos valores ora avaliados.

24. Receita Operacional

A receita operacional da Empresa é decorrente da prestação de serviços de consultoria, assessoramento em projetos relacionados à arquitetura e urbanismo à PMSP e pelo gerenciamento de Operações Urbanas conforme definido em legislação municipal. A Entidade reconhece a receita sobre a gestão das operações urbanas quando seu valor é confiavelmente mensurado, ou seja, quando o serviço é medido e aprovado pelo contratante e, quando couber, pela instituição financeira responsável pela fiscalização.

24.1 Composição da receita operacional

Receita operacional

	2025	2024
Taxa de administração das operações urbanas		
Operação Urbana Água Espreada	2.118.785,25	538.346,17
Operação Urbana Faria Lima	18.829.469,75	3.506.403,93
Operação Urbana Centro	-	-
Operação Urbana Água Branca	329.499,97	7.024.742,40
	21.277.754,97	11.069.492,50
Certificado de Potencial Construtivo	-	-
Multa por desvinculação (a)	-	10.155.689,68
	-	10.155.689,68
Serviços Prestados (Equipe de consultoria)		
Contrato Com SMUL	10.099.263,14	3.855.485,43
Contrato Com PERUS	759.983,79	-
Contrato Com SIURB	180.335,05	2.775.911,87
Contrato Com MOOCA	520.894,55	191.055,79
Contrato Com SMTUR	489.598,68	41.065,27
	12.050.075,21	6.863.518,36
Receita operacional bruta	33.327.830,18	28.088.700,54
Impostos sobre serviços	(5.554.569,29)	(2.598.204,77)
Serviços cancelados	-	-
Receita operacional líquida	27.773.260,89	25.490.495,77

(a) Recebimento de multa pela desvinculação de títulos do CEPAC no âmbito das Operações Urbanas OUC Água Espreada e OUC Faria Lima nos termos do Art. 4º da Lei Municipal nº 15.519/2011, no exercício de 2025 foi de **R\$26.721.568,04** reclassificada para Outras Receitas e Despesas Operacionais pelo fato de não caracterizar receita de prestação de serviço da atividade principal – ver nota 27.2.

25. Custos, despesas gerais e administrativas

25.1 Custos dos serviços prestados

	2025	2024
Pessoal	21.639.377,39	21.206.848,77
Serviços de terceiros	6.972.824,07	5.172.161,13
Condomínios e depreciações	1.459.650,11	1.280.641,84
Despesas Gerais	284.907,60	268.357,22
	30.356.759,18	27.928.008,97

25.2 Despesas gerais e administrativas

	2025	2024
Pessoal	11.834.690,80	12.176.054,90
Serviços de terceiros	3.849.201,76	3.004.994,51
Condomínios e depreciações	798.290,42	735.289,13
Despesas Gerais	155.817,49	154.079,11
Impostos e taxas	999.258,85	415.994,50
IMPOSTOS S/REALIZAÇÃO - VALOR JUSTO	6.724.633,31	3.326.504,31
Outros Serviços – Obras/Projetos	14.694.963,53	20.564.686,97
Outras (Mobiliário Consult. Técnica)	223.500,00	243.022,51
	39.280.356,15	40.620.625,93

26. Receita de aluguel com propriedade de investimento

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

		2025	2024
Imóveis	(a)	2.512.358,82	2.261.180,78
Terraço/Outorga	(b)	2.255.466,59	1.917.912,44
		4.767.825,41	4.179.093,22

- (c) Os contratos de locação vigentes em 2025 com o ente controlador, Administração Direta da Prefeitura Municipal de São Paulo;
- (d) No exercício de 2025, foi gerada receita de outorga onerosa referente a concessão de uso dos espaços cobertos e descobertos, situados na Loja 11 e nos 25º, 26º, 27º e 28º Andares do Edifício Martinelli no valor de **R\$2.255.466,59** - CONTRATO: 007/SP-URB/2023, PROCESSO: 7810.2020/0000059-2.

Contratos de locação vigentes em 2025:

Arrendatário	Objeto	Valor Mensal	Início / Aditamento	Vigência	Recebimentos previstos em 2026*
SMUL/SMDU	Locação do 17º e 18º andares do Edifício Martinelli	123.666,69	11/08/2025	12 meses	1.484.000,28
SMUL	Conjunto 184 do 18º andar e Copa do 18º andar, do Edifício Martinelli	15.738,00	01/08/2025	12 meses	188.560,00
SEHAB	Locação dos conjuntos 91A e 91B do Edifício Martinelli*	27.434,03	07/11/2025	36 meses	329.215,44
SMSUB	Locação dos conjuntos 101, parte do 103 e 104 do 10º andar do Ed. Martinelli*	31.124,44	24/01/2025	12 meses	373.493,28
SMSUB	Parte do Conjuntos 102 e 103 A do 10º andar do Edifício Martinelli*	12.644,30	19/10/2025	12 meses	151.731,60
COHAB	TERMO DE ACORDO Nº 001/SP-URB/2025 Utilização do Refeitório	6.850,00	10/01/2025	12 meses	82.200,00
TÓKIO	Concessão Loja 11 e 25º, 26º, 27º e 28º Andares do Edifício Martinelli	190.000,00	19/10/2025	12 meses	2.280.000,00

Relativamente à análise de recebimentos previstos para 2026 foram considerados:

- Fluxo para os doze meses do ano considerando as cláusulas de renovação automática;
- SMUL - valor mensal ajustado a partir de agosto/2025 de **R\$123.666,69** - CT. 002/2017/SMDU, SEI 6068.2017/0000242-0 e **R\$15.738,00** – CT Nº 13/2024/SMUL, SEI 6068.2024/0003733-1;
- SEHAB – valor mensal ajustado a partir de novembro/2023 de **R\$27.434,03** - Contrato nº 6014.2017/0000453-3;
- SMSUB - valor mensal ajustado a partir de janeiro/2024 de **R\$31.124,44** - Contrato nº 6012.2018/0003948-6 SMSUB;
- SMSUB – Inclusão de aluguel novo a partir de outubro/2024 no valor de **R\$12.644,30** - CT nº 01/SMSUB/COGEL/2021, SEI 6012.2021/0006160-6;
- TÓKIO - valor mensal ajustado em dezembro/2024 R\$145.333,77 de outorga fixa e **R\$44.666,23** de outorga variável - CONTRATO: 007/SP-URB/2023, PROCESSO: 7810.2020/0000059-2;
- COHAB – valor mensal médio de **R\$6.850,00** - TERMO DE ACORDO Nº 001/SP-URB/2025 Utilização do Refeitório – SEI 7810.2024/0001278-4.

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

27. Outras receitas e despesas operacionais

		2025	2024
Dividendos	(a)	12.986,33	7.956,60
Juros s/ capital próprio	(b)	14.801,76	12.762,29
Recuperação de despesa de exercício anterior	(c)	5.966.441,79	250.906,64
Outras receitas	(d)	49.965,84	50.885,69
Despesas de períodos anteriores	(e)	-	(30.556,78)
Despesas com ações judiciais	(f)	(72.420,58)	(87.572,11)
Outras despesas	(g)	(8.118,42)	(13.097,99)
Reversão de Precatório - Acordo PMSP	(h)	-	710.949,45
		5.963.656,72	902.233,79

27.1 Subvenção Econômica / Investimentos

		2025	2024
Subvenção Econômica	(i)	-	8.828.824,00
Subvenção Para Investimentos	(j)	14.694.963,53	20.620.583,25
		14.694.963,53	29.449.407,25

27.2 Multa por desvinculação de CEPAC

		2025	2024
Multa por desvinculação	(k)	26.721.568,04	26.721.568,04
		26.721.568,04	-

(a) Referente recebimento de dividendos pagos pelas empresas Tim S/A - CNPJ 02.421.421/0001-11 e Telefônica Brasil S/A - CNPJ 02.558.157/0001-62, no exercício de 2025;

(b) Recebimento de Juros sobre Capita Próprio pagos pelas empresas Tim S/A - CNPJ 02.421.421/0001-11 e Telefônica Brasil S/A - CNPJ 02.558.157/0001-62, no exercício de 2025;

(c) Recuperação de despesa de exercício anterior no valor de R\$ 5.966.441,79, sendo R\$1.235.087,47 referente levantamento de depósito judicial de Processos junto à Receita Federal e R\$4.731.354,32 referente crédito a receber de ressarcimento de funcionários cedidos para a SIURB;

(d) Taxa de atestado de desempenho - Contrato 015/SP-URB/2023 Tempo Arquitetos Ltda, descontos obtidos, receita de comissão sobre empréstimo consignado sobre folha de pagamento e recebimento de Multas Contratuais por descumprimento de cláusula contratual - Contrato 7810.2016/0000075-7;

(e) NF/Fatura 226 Fornecedor Estudio 41 Contrato 0161509000, referente elaboração de projetos básicos completos de urbanização do subsetor A1 no perímetro da OUCAB - SEI 7810.2021/0001635-0, Medições de 2019 e 2020 e Reajuste, em 2024;

(f) Despesas com custas e Depósitos judiciais;

(g) Pensão vitalícia e despesa com taxa administrativa de Vale Transporte - SPTrans e Intermunicipais sobre compras;

(h) Reversão de Precatório - Acordo efetuado pela PMSP, pagamento com deságio, em 2024;

(i) Repasse de recursos da PMSP para pagamento de despesa com pessoal, nos termos da Lei 101/2000, recursos recebidos no exercício de 2024;

(j) Repasse de recursos do FUNDURB para pagamentos de serviços e obras executados por contrato entre a SP-Urbanismo e as empresas prestadoras, cujo pagamento ocorreu por meio de execução de Nota de Reserva por Transferência para pagamento de despesa contratual, nos termos do artigo 12 do Decreto 63.124/2024;

(k) Recebimento de multa pela desvinculação de títulos do CEPAC no âmbito das Operações Urbanas OUC Água Espreada e OUC Faria Lima nos termos do Art. 4º da Lei Municipal nº 15.519/2011, no exercício de 2024 foi de **R\$10.155.689,68** e consta na composição da Receita Operacional reclassificada pelo fato de não caracterizar receita de prestação de serviço da atividade principal – ver nota 24.1.

28. Resultado financeiro

	2025	2024
Receitas financeiras		
Rendimentos de aplicações financeiras	5.035.113,77	4.244.537,74
Rendimentos de aplicações financeiras - Mobiliário Urbano	781.768,62	560.883,10
Atualizações monetárias/Variações Cambiais ativas	643.484,26	1.320.049,74
	6.460.366,65	6.125.470,58
Despesas financeiras		
Atualizações monetárias passivas	(1.479.464,38)	(78.542,60)
Juros e multas moratórias	(160,81)	-
Tributos sobre rendimentos financeiros	(300.442,39)	(291.014,35)
Outras despesas financeiras	(12,00)	(6,05)
	(1.780.079,58)	(369.563,00)
	4.680.287,07	5.755.907,58

29. Outras receitas e despesas

		2025	2024
Resultado c/ avaliação das propriedades p/ investimento	(a)	28.254.761,89	14.155.156,69
Perda com bens móveis e investimentos	(b)	-	(178.247,85)
		28.254.761,89	13.976.908,84

- (a) Resultado com a avaliação realizada pela Empresa BHG ENGENHARIA LTDA para levantamento do valor de mercado das propriedades para investimento em dezembro/2025;
- (b) Resultado negativo com a avaliação realizada pela Empresa BHG ENGENHARIA LTDA para levantamento do valor de mercado referente aos “**Terrenos do Loteamento Fernão Dias**” (Quadras 11, 12 e 13), em dezembro/2024, revertido em 2025;

30. Partes relacionadas

30.1 Remuneração da Alta Administração

		2025	2024
Diretores		1.797.688,17	1.729.598,57
Conselheiros		646.733,24	595.391,39
		2.444.421,41	2.324.989,96

30.2 Saldos com a Controladora

		2025	2024
Contas a receber			
<u>Circulante</u>			
Clientes a Receber		1.292.402,89	1.451.428,94
Contas a Receber		6.238.146,18	4.593.283,86
Aluguéis de imóveis		260.939,34	339.438,65
Despesas reembolsáveis		93,24	137,68
		7.791.581,65	6.384.289,13
<u>Não Circulante</u>			
Serviços a receber		125.848,07	125.848,07
Provisão para perda por redução ao valor recuperável de contas a receber		(125.848,07)	(125.848,07)
		-	-

30.3 Equivalência Patrimonial

			Dividendos	Efeito no
	2025	2024	2025	resultado de 2025
Participação em coligada - SP Obras	264.121,56	380.126,93	215.142,60	99.137,23

A Empresa participa em **0,89%** do Patrimônio Líquido - PL da empresa pública SP-Obras, cujo o patrimônio líquido da investida constava o valor de **R\$42.710.890,81** em 31/12/2024 e **R\$29.676.579,49** em 31/12/2025, após aprovação 31 de julho de 2025 de Distribuição de Dividendos aos sócios cotistas no valor **R\$24.173.321,94**, referentes aos Resultados de 2023 e 2024, sendo **R\$23.958.179,34**, em 12 parcelas, para o sócio Controlador PMSP com participação acionária fixada nos atos constitutivos de **99,11%** do Patrimônio Líquido – PL da Investida e R\$215.142,60, em 12 parcelas, para o sócio minoritário SP-Urbanismo com participação acionária fixada nos atos constitutivos de **0,89%** do Patrimônio Líquido – PL da Investida.

Apesar da redução do PL da empresa Investida em 2025, comparando com o PL de 2024, a variação foi positiva, **R\$11.139.010,62** considerando a distribuição dividendos no valor mencionado acima. Assim, nos termos do CPC 18, foi reconhecido Resultado da Equivalência Patrimonial de **R\$99.137,23**, referente a participação de **(0,89%)**, bem como os valores dos dividendos a receber. O valor do investimento na coligada passou de **R\$380.126,93 em 2024**, para **R\$264.121,56 em 2025**.

31. BENEFÍCIOS

31.1 Benefícios aos empregados

Auxílio Alimentação - benefício concedido com a participação do empregado de 0% a 15%, variável em decorrência do salário do empregado. Exclusivamente no mês de dezembro, a empresa concede a título de bonificação, um crédito adicional, no mesmo valor mensal praticado, a todos os empregados que usufruírem o benefício de vale alimentação.

Auxílio Refeição - benefício concedido com a participação do empregado de 0% a 15% sobre a variável em decorrência do salário do empregado. Será concedido mais 1 (um) crédito de 1 (uma) refeição/dia quando o funcionário fizer 2,5 (duas e meia) horas extras previamente autorizadas.

Assistência Médica e Odontológica – reembolso total ou parcial do plano de saúde de acordo com a faixa salarial do Empregado.

Biênio – 2% (dois por cento) sobre o salário vigente do mês do aniversário de empresa.

Auxílio Creche – reembolso integral à empregada-mãe para usufruto de creche/berçário pelo dependente até completar 6 (seis) meses de idade. Acrescido a esse benefício pagamento de 1 (um) salário mínimo por dependente de empregado que tenham de 6 (seis) meses a 11 (onze) meses e 29 (vinte nove) dias que estiverem matriculados em creches, escolas ou instituições similares.

Auxílio Filho Excepcional – 3 (três) salários mínimos ao empregado que tem filho excepcional desde que suportado por relatório médico.

Auxílio Pós-Natalício – 1 (um) salário mínimo por dependente de 0 (zero) a 6 (seis) meses de idade. (Não houve pagamento).

Auxílio Educação – Custeio de parte ou todo de cursos de graduação, extensão universitária, pós graduação *latu-sensu* (especialização) e *stricto-sensu* (mestrado e doutorado), para empregados com no mínimo, 2 (dois) na empresa.

Auxílio Funeral – Até 6 (seis) salários mínimos vigentes a título de reembolso de despesas com o falecimento de pais ou filhos e aos dependentes desde que declarados à Receita Federal ou INSS.

Seguro de Vida e Acidentes Pessoais – para os empregados que optarem expressamente pelo benefício e contribuir com 20% da taxa cobrada pela seguradora.

Licença Maternidade Estendida – de 60 (sessenta) dias à empregada gestante, sem prejuízo dos salários. Logo, considerando a licença normal e a licença estendida a empregada gestante fará jus a 180 (cento e oitenta) dias.

Licença Paternidade Estendida - de 15 (quinze) dias, aos empregados que tiverem filhos, sem prejuízo dos salários. Logo, considerando a licença normal e a licença estendida o empregado fará jus a 20 (vinte) dias.

Abono Por Aposentadoria – O empregado aposentado com 2 (dois) anos ou mais de serviços contínuos na empresa, em razão de seu desligamento definitivo a importância de 2 (dois) salários nominais equivalentes ao seu último salário, sem prejuízo dos benefícios já praticados.

Ajuda de Custo transporte Intermunicipal – aos empregados que residirem fora da região metropolitana da grande São Paulo e utilizarem ônibus fretado ou de linha regular para deslocamento residência-trabalho e vice-versa, será pago o valor que exceder aos 6% (seis por cento) do salário base.

Complementação de Auxílio Previdenciário – por acidente de trabalho ou doença até o limite do salário a que faria jus se estivesse em atividade, pelo período de 180 dias, sendo que a garantia inclui o 13º (décimo terceiro) salário.

Adiantamento do 13º salário – será pago 50% (cinquenta por cento) do décimo terceiro salário ao empregado que gozar férias nos meses de janeiro a outubro, desde que solicitado pelo empregado.

Benefício após o falecimento do empregado – 12 (doze) meses de auxílio alimentação e assistência odontológica e 6 (seis) meses de assistência médica aos dependentes do empregado falecido, desde que esse empregado não esteja afastado de suas funções sem remuneração por mais de 180 (cento e oitenta) dias. Os valores pagos estão inseridos nos respectivos benefícios.

Assistência Jurídica – Não se tratando de inquérito administrativo, sindicância ou conflitos de interesses com a empresa, o corpo jurídico da Entidade prestará assistência jurídica gratuita aos empregados que dele necessitarem, em razão de fatos ocorridos no exercício de atividade profissional, desde que o empregado esteja a serviço da empresa.

Abono de Ausência - até 2 (duas) faltas por ano, mediante comprovante fornecido pelo profissional de assistência média, odontológica e hospitalar, sem prejuízo das férias, para o acompanhamento de dependente.

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

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

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

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

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

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

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

31.2 Benefícios da Diretoria Executiva

Os Diretores além de remuneração mensal fazem jus a:

- Bonificação anual de 2,5 (dois e meio) salários
- Recesso remunerado de 30 dias, contínuos ou não, a cada 12 (doze) meses trabalhados
- Reembolso de assistência médica conforme previsto na tabela integrante do Acordo Coletivo vigente a partir de 23/10/2025.

32. Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros

32.1 Gerenciamento de riscos

A Entidade mantém operações com instrumentos financeiros não derivativos. Considerando a natureza de suas atividades não realiza operações de caráter especulativo ou mantém instrumentos financeiros de alto risco. Os valores dos instrumentos financeiros ativos, constantes nas Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2025, foram determinados de acordo com os critérios e as práticas contábeis divulgadas em notas explicativas específicas. A Entidade apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

Risco de crédito

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

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

	2025	2024
<u>Circulante</u>		
Caixa e equivalentes de caixa	62.016.124,83	41.424.736,86
Contas a receber de clientes	6.238.146,18	4.593.283,86
Outras contas a receber	1.553.435,47	1.791.005,27
	69.807.706,48	47.809.025,99

Não circulante

Contas a receber de clientes	125.848,07	125.848,07
Outras contas a e receber	-	-
	125.848,07	125.848,07
Total	69.933.554,55	47.934.874,06

	2025	2024
<u>Análise de vencimento (Agim List)</u>		
A vencer em até 90 dias	69.735.992,28	47.798.603,48
A vencer entre 91 e 180 dias	53.785,65	10.422,51
A vencer entre 181 a 270 dias	17.928,55	-
A vencer entre 271 e 360 dias	-	-
A vencer a partir de 361 dias	-	-
Vencidos (Difícil Recebimento)	125.848,07	125.848,07
	69.933.554,55	47.934.874,06

Perdas por redução no valor recuperável de contas a receber

A Entidade avalia a necessidade da provisão de perdas com créditos esperadas através de análise individual do crédito. Em 2023 foram consideradas como evidências objetivas para possíveis perdas de créditos os litígios judiciais e questionamentos por parte do contratante quanto ao valor e/ou natureza do serviço prestado, que poderá culminar em glosa futura. A “Provisão para perda por redução ao valor recuperável de contas a receber” é apresentada na demonstração do resultado como despesa, pela constituição, ou como reversão, por ocasião da baixa ou recuperação dos créditos. A baixa ocorre pelo recebimento ou quando não existir expectativa de recuperação dos valores provisionados considerando as características individuais de cada título.

Foram consideradas perdas por redução ao valor recuperável os seguintes créditos:

	2025
Contas a receber de clientes	125.848,07
Vencidos Acima de 360 dias	125.848,07

O movimento de provisão para perdas esperados de créditos durante o exercício foi o seguinte:

	2025
Saldo inicial	125.848,07
Baixas	-
Saldo final	125.848,07

Risco de mercado

Decorre da possibilidade do valor justo ou os fluxos de caixa futuros de instrumento financeiro oscilem devido a mudanças nos preços de mercado. O risco de mercado compreende os seguintes tipos de riscos: (i) Risco de taxa de juros; (ii) Risco de taxa de câmbio; (iii) Risco operacional:

(i) Risco de taxa de juros

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

(ii) Risco de taxa de câmbio

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

(iii) Risco operacional

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

Risco de liquidez

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

Outras Informações:

- Do total a pagar aos fornecedores o montante de **R\$31.779,15** estava vencido em 31 de dezembro de 2025, contudo, não é possível realizar o pagamento aos fornecedores, pois se encontram inscritos no Cadastro de Devedores da PMSP ou não apresentaram documentação exigida em contrato para liberação do pagamento. Os valores foram considerados com prazo de vencimento inferior a 90 dias tendo em vista que os credores poderão regularizar sua situação e requerer os pagamentos dentro desse prazo ou menos;
- As obrigações trabalhistas compreendem a previsão de férias com base nas saídas dos últimos dois anos;
- As obrigações com prazos de vencimento indefinidos, em sua maioria, cauções de contratos, foram consideradas com prazo para pagamento superior a 361 dias;
- Os acordos a receber foram atualizados considerando a previsão contratual e Taxa de Juros a Longo Prazo - TJLP estimada, mensalmente;
- Os acordos a pagar foram atualizados considerando previsão contratual e projeção da Taxa básica de juros do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC);

32.2 Gestão de capital

Os indicadores de capital circulante, excluindo os recursos e obrigações de terceiros em nome da Empresa, em 31 de dezembro de 2025, estão abaixo apresentados:

	2025	2024
Ativo circulante (inclusive contas vinculadas)	84.767.966,26	59.009.901,40
Passivo circulante	23.122.090,10	16.231.639,19
Capital circulante líquido	61.645.876,16	42.989.231,59
Índice de liquidez corrente	3,67	3,33

A Administração ensejou esforços quanto à otimização das atividades operacionais, principalmente, quanto à distribuição e multa pela desvinculação de CEPAC no âmbito das Operação Urbanas, razão pelas quais ensejaram variação positiva do caixa líquido em razão de:

- levantamento de depósito judicial de Processos junto à Receita Federal no valor de **R\$1.235.087,47**;
- Recebimento de Multas pela Desvinculação de CEPAC's **R\$26.721.568,04**.

	2025	2024
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades operacionais	21.262.906,58	(3.915.313,12)
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de investimento	(78.891,50)	(843.965,49)
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de financiamento	-	-
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	21.184.015,08	(4.759.278,61)

32.3 Índices da Estrutura de capital

<i>ESTRUTURA DE CAPITALS</i>		2025	2024
Participação de Capitais de Terceiros	Passivo Circulante + Passivo Não Circulante	0,79	0,79
	Patrimônio Líquido		
Imobilização do Patrimônio Líquido	Investimentos + Imobilizado + Intangível	1,52	1,58
	Patrimônio Líquido		
Endividamento a Curto Prazo	Passivo Circulante	0,092	0,071
	Passivo Circulante + Passivo Não Circulante		
<i>LIQUIDEZ</i>		2025	2024
Liquidez Imediata	Disponível	2,96	2,91
	Passivo Circulante		
Liquidez Corrente	Ativo Circulante	3,67	3,64
	Passivo Circulante		
Liquidez Geral	Ativo Circulante + Ativo Não Circulante (RLP)	0,35	0,27
	Passivo Circulante + Passivo Não Circulante		
Solvência Geral	Ativo	2,26	2,26
	Passivo Circulante + Passivo Não Circulante		

32.4 Análise de sensibilidade de taxa de juros

Em 31 de dezembro de 2025, a Administração considerou como cenários prováveis a variação da taxa SELIC entre 13 e 15% para os meses seguintes. O rendimento dos equivalentes de caixa foi projetado para os próximos 12 meses, conforme quadro abaixo:

Operação	Valor R\$	Risco SELIC	Selic %	Provável Ganho/Perda	Selic %	Possível Ganho/Perda	Selic %	Remoto Ganho/Perda
Equivalente de Caixa	68.474.273	Baixa/Alta	15,00%	10.271.141	14,00%	9.586.398	13,00%	8.901.655

32.5 Instrumentos financeiros

O quadro a seguir apresenta os principais instrumentos financeiros. Os ativos e passivos financeiros não apresentam diferenças entre os valores justos e os valores contábeis apresentados no balanço patrimonial, são os seguintes:

Instrumentos financeiros por categoria	Valor Contábil / Valor Justo	
	2025	2024
Caixa e equivalentes de caixa	62.016.124,83	41.424.736,86
Aplicações financeiras vinculadas	6.458.148,24	5.865.521,13
Clientes e outras contas a receber	18.526.146,99	14.547.329,81
Fornecedores e outras contas a pagar	14.469.841,44	8.807.724,03

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

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

- Aplicações financeiras – os valores contábeis informados no balanço patrimonial representam o valor justo em virtude de suas taxas de remuneração serem baseadas na variação das taxas de renda fixa, com liquidez imediata;

- Clientes e outras contas a receber – São classificados como ativos financeiros e decorrem, principalmente, das operações da Entidade, sendo mensurados pelo custo amortizado e estão registrados pelo seu valor original deduzido de provisão para perda ao valor recuperável e ajuste a valor presente, quando aplicável. O valor contábil representa o valor justo tendo em vista a natureza dos instrumentos e/ou prazo de vencimento dos títulos;

- Fornecedores e outras contas a pagar – São classificados como passivos financeiros e mensurados do custo amortizado de acordo com as condições contratuais. Os valores justos destes passivos são similares aos seus valores

contábeis, por se tratar de instrumentos financeiros com taxas que se equivalem às taxas de mercado e por possuírem características específicas definidas em instrumentos contratuais.

PEDRO MARTIN FERNANDES:43
963583851

Assinado de forma digital por PEDRO MARTIN FERNANDES:4396358385
1
Dados: 2026.03.31 18:58:31 -03'00'

Pedro Martin Fernandes
Presidente

CLAUDIA SANTOS FAGUNDES:2
5069267809

Assinado de forma digital por CLAUDIA SANTOS FAGUNDES:25069267809
Dados: 2026.03.31 16:57:06 -03'00'

Claudia Santos Fagundes
Diretor de Gestão Corporativa

NUBIA TERESA GONCALVES WENDT:08593464807
534

Assinado de forma digital por NUBIA TERESA GONCALVES WENDT:08593464807
Dados: 2026.03.31 13:23:26 -03'00'

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

JOSE DE SOUZA SILVA:38386690534
534

Assinado de forma digital por JOSE DE SOUZA SILVA:38386690534
Dados: 2026.03.31 14:53:29 -03'00'

Jose de Souza Silva
Contador
CRC-SP 1SP257702/O-2



RELATÓRIO DE AUDITORIA DE 2025



MARÇO/2026

Campinas/SP, 31 de março de 2026

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

Realizamos na **SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO**, trabalhos de auditoria das Demonstrações Contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Nossos exames foram efetuados de acordo com as normas brasileiras e internacionais de Auditoria, conseqüentemente, incluíram as provas dos registros contábeis e evidências que suportam os valores e as informações divulgados nas demonstrações contábeis, correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

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

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

Estamos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.



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



RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos

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

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da **SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO** (Empresa), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO** (Empresa), em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Outros assuntos

Auditoria do período anterior

As demonstrações contábeis da **SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO** (Empresa), para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentadas para fins de comparação, foram por nós examinadas e emitimos relatório em 04/04/2025 sem modificação de opinião sobre estas demonstrações.

Demonstração do valor adicionado

Examinamos também a demonstração do valor adicionado (DVA), referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaborada sob a responsabilidade da administração da Empresa. Essa demonstração foi submetida a procedimentos de auditoria descritos anteriormente, com objetivo de concluir se ela está conciliada com demonstrações e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa opinião, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma técnica e são consistentes em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.



- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Campinas/SP, 31 de março de 2026.



CRC2SP023856/O-1
CNPJ 07.791.963/0001-08

ELIZIANE MARIA ROSA
CTCRC1PR059351/O-0 "S" SP
Sócia