



# URBANIZADORA MUNICIPAL S.A. - URBAM

CNPJ: 45.693.777/0001-17

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores acionistas: A administração em cumprimento às disposições legais e estatutárias, tem a satisfação de apresentar aos senhores acionistas as demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012, acompanhadas de notas explicativas e do parecer dos auditores independentes.

### BALANÇO PATRIMONIAL EM 31/12/2013 (Em Mil R\$)

ATIVO	Nota	2013	2012
<b>Circulante</b>		<b>21.278</b>	<b>25.579</b>
Caixas e Equivalentes de Caixa	3	3.951	8.243
Contas a Receber	4	12.234	10.204
Impostos e Contrib. a Compensar		1.584	2.921
Adiantamento a Funcionários		1.042	670
Valores a Apropriar		484	1.713
Outros Créditos		1.402	1.155
Estoques	5	533	603
Despesas do Exercício Seguinte		48	70
<b>Não Circulante</b>		<b>39.080</b>	<b>27.532</b>
Depósitos Judiciais		880	2.059
Impostos Diferidos	6	114	447
Despesas do Exercício Seguinte		0	9
Investimentos		5.639	5.639
Imobilizado	7	32.380	19.286
Intangível		67	92
<b>Total do Ativo</b>		<b>60.358</b>	<b>53.111</b>

PASSIVO	Nota	2013	2012
<b>Circulante</b>		<b>20.116</b>	<b>17.049</b>
Fornecedores		4.876	3.747
Salários e Encargos Sociais		2.200	2.167
Obrigações Fiscais e Sociais		1.899	1.304
Férias		10.779	9.525
Financiamentos		52	51
Outras Contas a Pagar		310	255
<b>Não Circulante</b>		<b>4.978</b>	<b>1.512</b>
Contingências Trabalhistas/Cíveis	8	406	1.384
Financiamentos	9	4.572	128
<b>Patrimônio Líquido</b>	10	<b>35.264</b>	<b>34.550</b>
Capital Social		29.795	24.184
Reserva de Capital		0	5.324
Reserva Legal		531	495
Reserva de Lucros		4.938	4.547
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>60.358</b>	<b>53.111</b>

### DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EM 31/12/2013 (Em Mil R\$)

	2013	2012
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>157.688</b>	<b>156.980</b>
Custos dos Serviços e Vendas	(147.575)	(149.288)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>10.113</b>	<b>7.692</b>
<b>Despesas/Receitas</b>	<b>(10.016)</b>	<b>3.268</b>
Despesas Administrativas	(9.648)	(8.458)
Remuneração dos Administradores	(915)	(1.026)
Despesas Tributárias	(193)	(78)
Outras Receitas/Despesas	740	12.830
<b>Resultado Antes das Receitas e Despesas Financeiras</b>	<b>97</b>	<b>10.960</b>
Financeiras Líquidas	617	(3.849)
<b>Resultado Antes do IRPJ e CSLL</b>	<b>714</b>	<b>7.111</b>
Imposto de Renda	0	(1.692)
Contribuição Social	0	(633)
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>714</b>	<b>4.786</b>
Por Lote de 1.000 Ações do Capital Social (Em R\$)	0,32	2,16

máquina utilizada nas atividades da empresa e um financiamento de 2013 com o DESENVOLVE-SP - Agência de Fomento do Estado de São Paulo S/A destinado a reforma do Estádio Martins Pereira que estão em conformidade com as orientações do CPC-PME, Seção 25.

DESCRIÇÃO	VALOR	TAXA DE JUROS	VENCIMENTO	GARANTIA
BANCO DO BRASIL	119	5,5%	15/09/2016	DUPPLICATA
DESENVOLVE-SP	4.505	8% + IPC-FIPE	09/12/2018	IMÓVEL

**NOTA 10. PATRIMÔNIO LÍQUIDO.** Capital Social - O Capital autorizado é de R\$ 30.000 (Em Mil R\$) e o integralizado é de R\$ 29.795 (Em Mil R\$) representado por 2.212.491.114 ações ordinárias e 72.149 preferenciais, sem valor nominal. A Prefeitura Municipal de São José dos Campos detém 99,99% das ações preferenciais. Reserva Legal - Estão registrados 5% do lucro líquido dos exercícios, conforme lei 6404/76.

**NOTA 11. PROVISÃO PARA IRPJ E CSLL.** O imposto de renda e contribuição social são apurados com base na legislação fiscal vigente, sendo o imposto de renda calculado à alíquota de 15% sobre o lucro tributável, acrescido do adicional de 10% e a contribuição social sobre lucro líquido calculado à alíquota de 9%. **NOTA 12. VENDA DE IMÓVEL.** No exercício de 2012 o resultado e as demonstrações sofreram impacto, devido a venda de um imóvel para novos investimentos no valor de R\$ 15.777 (Em Mil R\$).

**NOTA 13. DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE.** No exercício de 2013 a empresa não apresentou outros resultados abrangentes, fato pelo qual não apresenta a referida demonstração. **NOTA 14. PARTES RELACIONADAS.** A empresa efetua operações com a Prefeitura Municipal de São José dos Campos, que detém 99,99% das ações. Dos serviços prestados 95% estão relacionados com a Prefeitura através de contratos firmados de acordo com a legislação, o que representou em 2013 um faturamento bruto de R\$ 165.746 (Em Mil R\$) Durante o exercício a empresa remunerou seus administradores que são representados pelo Conselho de Administração, Conselho Fiscal, e Diretoria, que representou no exercício de 2013 um valor de R\$ 915 (Em Mil R\$).

### RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Examinamos as demonstrações financeiras da URBANIZADORA MUNICIPAL S/A - URBAM, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas. **Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras.** A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. **Responsabilidade dos auditores independentes.** Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante. Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis da sociedade para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. **Opinião.** Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da URBANIZADORA MUNICIPAL S/A - URBAM em 31 de dezembro de 2013, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Campinas, 17 de março de 2014.

STAFF AUDITORIA E ACESSORIA - CRC 2 SP 023856/O-1  
Roberto Araújo de Souza - Contador - CTCRC 1 SP 242826/O-3  
Responsável Técnico

### PARECER DO CONSELHO FISCAL

Os membros do Conselho Fiscal da Urbanizadora Municipal S/A - URBAM, abaixo assinados, no desempenho de suas funções legais, e em reunião havida nesta data, apreciam o Balanço e as respectivas Demonstrações Financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013, constatando a regularidade das contas apresentadas em consonância com o disposto no Artigo 163 da Lei 6404/76, decidem recomendar à Assembleia a sua aprovação, vez que as referidas Demonstrações Contábeis refletem a atual situação financeira da empresa. São José dos Campos, 25 de março de 2014.

Emmanuel Antonio dos Santos - Conselheiro  
Marcelo José Ribeiro - Conselheiro  
Reinaldo Sérgio Pereira - Conselheiro

Aline Aparecida Almeida Moura - Contadora  
CRC 1 SP 227550/O-8

### Diretoria Executiva

Luiz Carlos de Lima - Diretor Presidente/Administrativo  
José Walter Raimundo Pontes - Diretor Financeiro  
Boanesio Cardoso Ribeiro - Diretor de Operações  
Orozimbo Henrique Pierangeli Velloso - Diretor Técnico  
Luiz Marcelo Inocencio Silva Santos - Diretor de Projetos Especiais

### DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM 31/12/2013 (Em Mil R\$)

	CAPITAL SOCIAL	RESER. LUCRO/CAPITAL	LUCROS PREJ. ACUM.	TOTAL
<b>SALDO EM 31/12/2011</b>	<b>24.704</b>	<b>3.788</b>	<b>0</b>	<b>28.492</b>
Redução de Capital	(520)	0	0	(520)
Dividendos	0	(3.532)	0	(3.532)
Lucro Líquido do Exercício	0	0	4.786	4.786
Reserva Legal	0	239	(239)	0
Reserva de Lucros	0	4.547	(4.547)	0
Juros sobre Capital Próprio	0	5.324	0	5.324
<b>SALDO EM 31/12/2012</b>	<b>24.184</b>	<b>10.366</b>	<b>0</b>	<b>34.550</b>
Aumento de Capital	5.611	(5.611)	0	0
Lucro Líquido do Exercício	0	0	714	714
Reserva Legal	0	36	(36)	0
Reserva de Lucros	0	635	(635)	0
Dividendos	0	43	(43)	0
<b>SALDO EM 31/12/2013</b>	<b>29.795</b>	<b>5.469</b>	<b>0</b>	<b>35.264</b>

medições informadas pelas áreas responsáveis. **NOTA 05. ESTOQUES.** Os estoques estão registrados a valores passíveis de recuperação, conforme CPC-PME, Seção 13. **NOTA 06. IMPOSTOS DIFERIDOS.** A empresa mantém provisão do IRPJ/CSLL diferidos no valor de R\$ 114 (Em Mil R\$) sobre os valores das contingências trabalhistas registradas de forma confiável no passivo não circulante e estão em conformidade com as orientações do CPC-PME, Seção 29. **NOTA 07. IMOBILIZADO. a) Redução ao Valor Recuperável de Ativos.** A empresa avaliou seus ativos com base no seu valor em uso utilizando fluxo de caixa descontado. O processo de estimativa do valor em uso envolve a utilização de premissas, julgamentos e estimativas sobre os fluxos de caixa futuros das Unidades Geradoras de Caixa com uma taxa de desconto de 8%, taxa atual aplicada nos financiamentos da empresa. O teste não resultou na necessidade de reconhecimento de perdas por redução ao valor recuperável. **b) Imobilizado.** O imobilizado está demonstrado pelo custo de aquisição. A depreciação é calculada pelo método linear, com taxas baseadas na expectativa de vida útil dos bens na empresa e estão de acordo com o CPC-PME, Seção 17. No imobilizado em andamento estão registrados os valores referentes as benfeitorias que estão sendo realizadas em alguns imóveis da empresa.

	CUSTO	DEPREC. ACUM.	2013 LÍQUIDO	2012 LÍQUIDO	VARIAÇÃO DE TAXAS DEPR.
Terrenos	5.309	0	5.309	5.309	
Edifícios	14.519	(8.154)	6.365	7.573	4 - 28%
Máq. e Equip.	3.158	(1.865)	1.293	1.304	6 a 50%
Móv. e Utensílios	918	(520)	398	382	10 a 25%
Equip. de Transp.	2.110	(1.792)	318	219	20 a 50%
Equip. Proc. Dados	650	(573)	77	136	20 a 50%
Instalações	1.816	(701)	1.115	1.252	10 a 20%
Imob. Andamento	15.413	0	15.413	3.111	
Aterro Sanitário	2.164	(72)	2.092	0	10%
<b>TOTAL</b>	<b>46.057</b>	<b>(13.677)</b>	<b>32.380</b>	<b>19.286</b>	

DESCRIÇÃO	CUSTO 2012	ADIÇÕES	TRANSF. ENTRE CONTAS	BAIXAS	CUSTO 2013
Terrenos	5.309	0	0	0	5.309
Edifícios	14.434	3	81	0	14.519
Máq. e Equip.	3.055	118	48	(63)	3.158
Móv. e Utensílios	850	92	0	(24)	918
Equip. de Transp.	1.979	162	0	(31)	2.110
Equip. Proc. Dados	697	31	4	(81)	650
Instalações	1.780	36	0	0	1.816
Imob. Andamento	3.111	12.428	(126)	0	15.413
Aterro Sanitário	0	2.164	0	0	2.164
<b>TOTAL</b>	<b>31.215</b>	<b>15.034</b>	<b>7</b>	<b>(199)</b>	<b>46.057</b>

**c) Intangível.** Os ativos estão registrados de acordo com o CPC - PME, seção 18. **NOTA 08. CONTINGÊNCIAS TRABALHISTAS E CÍVEIS.** A empresa mantém provisão para contingências registrada no passivo não circulante de forma confiável para fazer face as prováveis perdas com reclamações trabalhistas e cíveis.

DESCRIÇÃO	TRABALHISTAS	CÍVEIS
<b>SALDO EM 31/12/2012</b>	<b>1.229</b>	<b>155</b>
PROVISÃO	406	0
REVERSÃO	(22)	0
PA GAMENTO	(1.207)	(155)
<b>SALDO EM 31/12/2013</b>	<b>406</b>	<b>0</b>

A empresa também possui processos movidos por funcionários/terceiros, mediante ações cíveis e trabalhistas e foram analisados pelos advogados internos de forma adequada, onde foram classificados como possíveis pela incerteza do prazo e valor, requerendo apenas a divulgação, conforme orientações do CPC-PME, Seção 21.

DESCRIÇÃO	VALOR
TRABALHISTAS	12.947
CÍVEIS	466
<b>TOTAL</b>	<b>13.413</b>

**NOTA 09. FINANCIAMENTOS.** A empresa mantém um financiamento com o Banco do Brasil desde 2010, destinado à aquisição de uma

### DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA MÉTODO INDIRETO EM 31/12/2013 (Em Mil R\$)

FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	2013	2012
Resultado antes do IRPJ e CSLL	714	7.111
<b>Ajustes</b>		
Depreciações e Amortizações	1.974	1.906
Provisão IRPJ/CSLL Diferido (Ativo)	333	356
Provisão Contingências Trabalhistas/Cíveis	(978)	(1.046)
Resultado da Baixa de Imobilizado	11	(12.226)
	<b>2.054</b>	<b>(3.899)</b>
<b>Aumento/Redução das Contas do Ativo e Passivo</b>		
Contas a Receber	(2.030)	(398)
Estoque	70	(90)
Impostos e Contrib. a Compensar	1.336	(2.810)
Demais Ativos a Curto Prazo	633	319
Demais Ativos a Longo Prazo	1.188	(309)
Fornecedores	1.129	(942)
Provisão de Férias	1.254	924
Demais Passivos a Curto Prazo	683	(410)
IRPJ e CSLL Pagos	0	(2.325)
<b>CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>6.317</b>	<b>(9.940)</b>
<b>INVESTIMENTOS</b>		
Aquisição de Imobilizado	(15.054)	(5.815)
Venda de Imobilizado	0	15.777
<b>CAIXA LÍQUIDO CONSUMIDO PELAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>	<b>(15.054)</b>	<b>9.962</b>
<b>FINANCIAMENTOS</b>		
Juros sobre Capital Próprio	0	5.324
Dividendos	0	(3.532)
Redução de Capital	0	(520)
Financiamentos	4.445	(51)
<b>CAIXA LÍQUIDO GERADO/CONSUMIDO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>	<b>(4.445)</b>	<b>1.221</b>
<b>AUMENTO/REDUÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA E EQUIV. DE CAIXA</b>	<b>(4.292)</b>	<b>1.243</b>
Caixa e equivalentes no início do exercício	8.243	7.000
Caixa e equivalentes no final do exercício	3.951	8.243

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013/2012

**NOTA 01. CONTEXTO OPERACIONAL.** A URBANIZADORA MUNICIPAL S/A - URBAM, domiciliada no Brasil, com sede na Rua Ricardo Edwards nº 100, constituída através da Lei Municipal de São José dos Campos de nº 1682/73, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo, tem por objeto a realização de atividade sócio-econômica, comercial e industrial. Constituem os objetivos da entidade: a) Execução de obras e serviços voltados ao desenvolvimento de áreas urbanas e renovação das que se apresentarem em processo de deterioração, bem como os relacionados a toda e qualquer construção e reparação de bens públicos; b) Implantar, operar e explorar estações terminais de uso público de passageiros; c) Introduzir no sistema de transporte coletivo urbano os ônibus movidos a álcool; d) Organizar e explorar sistema de processamento de dados e de gráfica; e) Promover a execução dos serviços de limpeza pública do Município; f) Industrializar produtos básicos para aplicação em pavimentação de qualquer natureza; g) Explorar diretamente o estacionamento de veículos nas vias e logradouros públicos do Município; h) Cuidar do serviço funerário do Município; i) Cuidar do planejamento e da implantação dos pólos industriais isolados ou integrados a núcleos residenciais; j) Promover estudos e projetos relacionados com o desenvolvimento sócio-econômico e urbanístico do Município; k) Implantar, operar, explorar e desenvolver áreas de recreação e lazer no Município; l) Implantar, operar e explorar sistema industrial de álcool hidratado; m) Implantar e explorar serviço público de transporte coletivo; n) Estudar, planejar e executar as soluções para os problemas de habitação, bem como adquirir, promover, comercializar os serviços julgados necessários aos planos habitacionais de interesse do Município; o) Industrializar e comercializar produtos básicos de artefatos de concreto de qualquer natureza para aplicação na construção civil; p) Incumbir-se da execução das obras de construção civil, notadamente relacionadas a conjuntos habitacionais; q) Gerenciar, controlar, fiscalizar, executar e operar atividades voltadas ao trânsito, bem como realizar autuações nos casos permitidos por lei. **NOTA 02. PRINCIPAIS DIRETRIZES CONTÁBEIS.** a) Apresentação das demonstrações contábeis. As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as novas práticas contábeis adotadas no Brasil, em consonância com os princípios contábeis previstos na legislação societária 6404/76, alterada pelas leis 11638/07 e 11941/09 e pelas normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas NBC TG 1000. b) Apuração do resultado. O resultado é apurado pelo regime contábil de competência dos exercícios. Dessa forma, as receitas e os custos incluem os rendimentos, os encargos e as variações monetárias auferidas até a data do balanço, que foram calculados com base em índices ou taxas oficiais e incidem sobre ativos e passivos circulantes e não circulantes. **NOTA 03. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA.** Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e aplicações com liquidez imediata, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa, com baixo risco de variação no mercado, sendo demonstrados pelo custo acrescido de juros auferidos até a data do balanço. **NOTA 04. CONTAS A RECEBER.** No contas a receber consta o valor de R\$ 12.234 (Em Mil R\$) dos quais R\$ 9.193 (Em Mil R\$) referem-se a serviços executados a faturar, que são registrados de acordo com o regime de competência, através de