



**PEPPE
ASSOCIADOS**

Consultores & Auditores Independentes



**AREA – Associação Residencial e Empresarial
Alphaville**

**Relatório dos Auditores Independentes e Notas
Explicativas sobre as Demonstrações Contábeis dos
Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**



AREA – ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL E EMPRESARIAL ALPHAVILLE

Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018

Conteúdo

Relatório dos Auditores Independentes

Balancos Patrimoniais

Demonstrações do Superávit / (Déficit)

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

Demonstrações dos Fluxos de Caixa

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis

RELATORIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

À

Administração da

AREA – ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL E EMPRESARIAL ALPHAVILLE

Barueri – SP

Opinião sobre as demonstrações contábeis

1. Examinamos as demonstrações contábeis da **AREA – ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL E EMPRESARIAL ALPHAVILLE** que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do déficit, das mutações do patrimônio social e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

2. Em nossa opinião, com base em nossos exames, as demonstrações contábeis referidas no primeiro parágrafo, representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **AREA – ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL E EMPRESARIAL ALPHAVILLE** em 31 de dezembro de 2019, 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, aplicáveis às entidades sem fins lucrativos (ITG 2002/12).

Base para Opinião sobre as demonstrações contábeis

3. Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à Associação de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional e nas Normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

5. Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da Associação 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 tenha preferido liquidar a Associação ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

6. Os responsáveis pela governança da Associação são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

7. 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 uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectarão 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.

8. Como parte de uma 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.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles da Associação.
- 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 uma incerteza significativa em relação a capacidade de continuidade operacional da Associação. Se concluirmos que existe uma incerteza significativa 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 Associação 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.

9. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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.

10. Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar consideravelmente nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

São Paulo, 27 de janeiro de 2020.



CRC-SP nº 2SP021055/O-1

Paulo Cesar R. Peppe
Contador CRC-SP nº 1SP095009/O-5

Hélio Márcio Rodrigues Gomes
Contador CRC-SP nº 1SP195873/O-2



AREA – ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL E EMPRESARIAL ALPHAVILLE

Balancos Patrimoniais
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(em reais)

ATIVO	Notas	31/12/2019	31/12/2018	PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas	31/12/2019	31/12/2018
CIRCULANTE				CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	4	862.509	1.122.690	Fornecedores		267.760	395.559
Contribuições a receber	5	449.271	370.513	Salários, encargos e férias a pagar	8	1.797.335	1.820.831
(-) Perdas estimadas créd.liquid.duvidosa	5	(289.810)	(212.455)	Impostos e contribuições a recolher		2.319	32.174
Outros créditos		132.182	73.902	Adiantamentos de associados		120.480	137.431
				Outras obrigações		175.755	195.117
Total do ativo circulante		<u>1.154.152</u>	<u>1.354.650</u>	Total do passivo circulante		<u>2.363.649</u>	<u>2.581.112</u>
NÃO CIRCULANTE				PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Realizável a Longo Prazo				Patrimônio social	9	1.075.105	2.075.973
Contribuições a receber	5	62.250	136.950	Superavit / (Déficit) do exercício		(487.822)	(1.000.868)
Depósitos judiciais		66.340	56.340	Total do patrimônio líquido		<u>587.283</u>	<u>1.075.105</u>
		<u>128.590</u>	<u>193.290</u>				
Imobilizado	6	1.261.801	1.450.512				
Intangível	7	406.390	657.765				
		<u>1.668.191</u>	<u>2.108.278</u>				
Total do ativo não circulante		<u>1.796.780</u>	<u>2.301.567</u>	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		<u>2.950.932</u>	<u>3.656.217</u>
Total do Ativo		<u>2.950.932</u>	<u>3.656.217</u>				

As notas explicativas são partes integrantes das Demonstrações Contábeis



AREA – ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL E EMPRESARIAL ALPHAVILLE

Demonstração do Resultado Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(em reais)

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Receita operacional líquida	10 20.071.050	19.723.161
(-) Custo das operações	11 (17.565.449)	(16.999.421)
Lucro bruto	2.505.601	2.723.740
Despesas e receitas operacionais		
Despesas gerais e administrativas	12 (863.498)	(1.031.837)
Despesas com pessoal e encargos	13 (1.519.640)	(1.478.682)
Despesas com veículos	(12.181)	(15.371)
Perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa	5 (1.521.527)	(1.139.050)
Despesas trabalhos voluntários	16 (44.284)	(41.969)
Outras despesas e receitas operacionais	14 413.964	(102.912)
Lucro / prejuízo operacional antes do resultado financeiro	(3.547.165)	(3.809.822)
Resultado Financeiro		
Receitas financeiras	15 599.146	160.313
Despesas financeiras	15 (45.404)	(75.099)
	553.742	85.214
Superavit / (Déficit) do exercício	(487.822)	(1.000.868)

As notas explicativas são partes integrantes das Demonstrações Contábeis



AREA – ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL E EMPRESARIAL ALPHAVILLE

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido e do Resultado Abrangente Total Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(em reais)

	<u>Patrimônio Social</u>	<u>Superávit (déficit) do exercício</u>	<u>Total do Patrimônio Social</u>
Saldo em 31 de Dezembro de 2017	1.117.594	958.379	2.075.973
Déficit do exercício findo 31/12/2018		(1.000.868)	(1.000.868)
Superavit de 2017 incorporado ao patrimônio social	958.379	(958.379)	-
Outros Resultados Abrangentes:			
Não houve.			-
Saldo em 31 de Dezembro de 2018	2.075.973	(1.000.868)	1.075.105
Déficit do exercício findo 31/12/2019		(487.822)	(487.822)
Déficit de 2018 incorporado ao patrimônio social	(1.000.868)	1.000.868	-
Outros Resultados Abrangentes:			
Não houve.			-
Saldo em 31 de Dezembro de 2019	1.075.105	(487.822)	587.284

As notas explicativas são partes integrantes das Demonstrações Contábeis



AREA – ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL E EMPRESARIAL ALPHAVILLE

Demonstrações dos Fluxos de Caixa Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(em reais)

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Fluxo de caixa proveniente das operações:		
Superavit / (Déficit) do exercício	(487.822)	(1.000.868)
Itens que não Afetam o Caixa:		
Depreciações e amortizações	448.410	464.365
Alienação de bens do ativo imobilizado	-	110.838
Constituição (Reversão) de perdas estimadas créd.liquidação duvidosa	887.275	1.138.797
	<u>847.863</u>	<u>713.143</u>
(Aumento) redução do ativo		
Contribuições a Receber (CP)	(69.460)	(823.827)
Contribuições a receber (LP)	(809.920)	
Outros créditos	(58.280)	15.913
Acordos a Receber	65.401	
Depósitos judiciais	(10.000)	11.000
	<u>(882.260)</u>	<u>(796.914)</u>
Aumento (redução) do passivo		
Fornecedores	(127.799)	130.914
Salários, encargos e férias a pagar	(23.495)	127.247
Impostos e contribuições a recolher	(29.855)	(7.047)
Adiantamentos de associados	(16.950)	(3.127)
Outras obrigações	(19.362)	50.927
	<u>(217.462)</u>	<u>298.914</u>
Total das Atividades Operacionais	<u>(251.858)</u>	<u>215.143</u>
Atividades de Investimentos		
Aquisição de Ativo Imobilizado	(8.815)	(700.000)
Intangível	-	
Residual de imobilizado baixado	492	-
	<u>(8.323)</u>	<u>(700.000)</u>
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(260.181)</u>	<u>(484.857)</u>
Varição em Caixa e Equivalentes de Caixa		
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.122.690	1.607.547
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	862.509	1.122.690
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(260.181)</u>	<u>(484.857)</u>

As notas explicativas são partes integrantes das Demonstrações Contábeis



AREA – Associação Residencial Empresarial Alphaville

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018

(Em Reais)

1 - Contexto Operacional

A Associação tem como objetivo: **a)** zelar pela obediência às normas constantes do Regulamento das Restrições impostas ao empreendimento denominado "ALPHAVILLE CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL"; **b)** representar seus associados perante as autoridades constituídas, em juízo ou fora dele, conforme previsto no inciso XXI, do artigo 5º, da Constituição Federal de 1988, mormente na defesa dos interesses comuns de seus associados, postulando o atendimento de suas necessidades e anseios; **c)** efetuar os serviços de limpeza e vigilância da área, conservação e manutenção dos taludes gramados e conservação e manutenção dos jardins recebendo os preços contratualmente ajustados para os serviços prestados; **d)** aprovar as plantas apresentadas pelos proprietários ou titulares de direitos sobre os imóveis localizados em "ALPHAVILLE CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL"; **e)** promover o convívio e o bom entendimento entre os proprietários dos imóveis de "ALPHAVILLE CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL"; **f)** promover e patrocinar atividades de caráter social e cultural; **g)** promover a confraternização e solidariedade entre os associados, estimulando a criação de meios para a consecução dos objetivos sociais.

2 - Apresentação das Demonstrações Contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as atuais Normas Brasileiras de Contabilidade notadamente em observação as Resoluções CFC nº. 1255/09 do Conselho Federal de Contabilidade tida pela NBC-TG-1000 Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas, no que forem pertinentes e aplicáveis os preceitos desta referida Norma considerando também os aspectos a serem observados por entidades sem fins lucrativos, em conformidade com a Resolução 1.409/12 do Conselho Federal de Contabilidade – ITG 2002 – Entidades sem Finalidades de Lucros.

Os valores apresentados nas demonstrações estão expressos em milhares de reais e resultam da acumulação de valores nominais, de acordo com as práticas contábeis descritas na Nota Explicativa nº 3.

Não houve transações no patrimônio líquido, em todos os aspectos relevantes, que ocasionassem ajustes que pudessem compor a demonstração de resultados abrangentes.

3 - Resumo das Principais Práticas Contábeis

a. Apuração das Receitas e Despesas em Geral

As receitas e despesas são reconhecidas, mensalmente, respeitando os Princípios Fundamentais de Contabilidade, em especial os Princípios da Oportunidade e da Competência, como estabelecido na Resolução 1.409/12 do Conselho Federal de Contabilidade – ITG 2002 – Entidades sem Finalidades de Lucros.



AREA – Associação Residencial Empresarial Alphaville

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018

(Em Reais)

A entidade adota como procedimento a constituição de provisões ou ajustes em montante suficiente para cobrir as perdas esperadas, com base em estimativas de seus prováveis valores de realização, e baixas dos valores prescritos, incobráveis e anistiados, bem como o reconhecimento de riscos com provisões de contingências quando os mesmos se constituem como uma obrigação na data das demonstrações contábeis como resultado de evento passado, associada a probabilidade de que é provável que será exigida da entidade a transferência de benefícios econômicos para a liquidação, bem como, o valor da obrigação possa ser estimado de maneira confiável.

Em conformidade com os objetivos do Contexto Operacional da entidade, a mesma provém seus recursos por recebimento junto a seus associados de taxas de manutenções. Estas receitas gozam de imunidade tributária pertinente ao ISS – Imposto Sobre Serviço em conformidade com a legislação do município.

A entidade não está imune em suas obrigações previdenciárias e não goza de nenhum benefício desta natureza, onde suas obrigações trabalhistas tais como contribuições ao INSS e FGTS são calculadas normalmente sobre os proventos da Folha de Pagamentos, assim como o PIS também é calculado sobre a folha de pagamentos dos funcionários.

A entidade não obtém receitas decorrentes de doações, subvenções ou contribuições de quaisquer naturezas semelhantes.

b. Estimativas Contábeis

Na elaboração das demonstrações contábeis da entidade é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. As demonstrações contábeis da entidade incluem, portanto, várias estimativas referentes à seleção das vidas úteis do ativo imobilizado, provisões trabalhistas e outros similares. Os resultados reais podem, portanto, apresentar variações em relação às estimativas, não obstante as mesmas terem sido mensuradas de maneira confiável.

c. Ativos Circulantes e Não Circulantes

Os direitos realizáveis são classificados como Circulantes quando sua realização ou liquidação ocorrer nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como Não Circulantes.

d. Caixa e Equivalentes de Caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários à vista e aplicações financeiras de alta liquidez, com vencimentos originais de três meses ou menos, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e com insignificante risco de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras são registradas ao valor de custo, sendo acrescidas dos rendimentos auferidos até a data do balanço e descontado do imposto de renda retido na fonte (resgates).



AREA – Associação Residencial Empresarial Alphaville

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018

(Em Reais)

e. Contribuições a receber

São registradas e mantidas nas demonstrações contábeis pelo valor nominal dos títulos representativos desses créditos, ajustadas a valor presente, quando aplicável (vide nota explicativa nº 5).

f. Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa

As perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa (PECLD) são constituídas pelo valor estimado para cobrir as perdas esperadas na realização das contas a receber (vide nota explicativa nº 5).

g. Imobilizado

O ativo imobilizado encontra-se demonstrado pelo custo de aquisição ou construção, menos a depreciação acumulada, corrigidos monetariamente até dezembro de 1995. As depreciações são calculadas pelo método linear sobre o custo de aquisição ou construção, conforme as taxas definidas em função das vidas úteis, conforme descritas na Nota Explicativa nº 6.

Ganhos e perdas em alienações são determinados pela comparação dos valores de alienação com o valor contábil e são registrados como outras receitas / despesas operacionais.

h. Intangível

Compreende as licenças de uso de software operacional utilizado pela associação para controles administrativos de suas operações. As amortizações são apuradas pelo método linear sobre o custo de aquisição à taxa de 20% ao ano.

i. Passivos Circulantes e Não Circulantes

As obrigações vencíveis são classificadas como Circulantes, quando sua realização ou liquidação provavelmente ocorrerá após os doze meses subsequentes à data das demonstrações contábeis. Caso contrário, são demonstradas como Não Circulantes.

Os passivos circulantes e não circulantes são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias até a data do balanço patrimonial.

j. Obrigações Trabalhistas e Encargos

As férias a pagar são constituídas com base nos direitos adquiridos pelos empregados até a data do balanço e incluem os correspondentes encargos sociais.



AREA – Associação Residencial Empresarial Alphaville

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018

(Em Reais)

k. Provisão para contingências

A provisão para contingências é constituída com base na opinião dos consultores jurídicos, em montantes considerados suficientes para cobrir eventuais perdas que possam advir do desfecho de processos em andamento de natureza fiscal e trabalhista (vide nota explicativa nº 9).

l. Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e Contribuição Social s/ o Lucro Líquido (CSLL)

A entidade está amparada por isenção do IRPJ e CSLL conforme disposição expressa na legislação vigente, exceto quanto aos encargos relativos aos rendimentos e ganhos de capital auferido em aplicações financeiras, de acordo com o previsto no parágrafo 1º do artigo nº 12 da Lei nº 9.532/97 e do artigo nº 10 da Lei nº 9.718/98.

m. Instrumentos financeiros

Instrumentos financeiros não derivativos incluem aplicações financeiras, contribuições a receber e outros recebíveis, caixas e bancos, assim como fornecedores, contas a pagar e outras dívidas.

Ativos financeiros não derivativos

A Associação reconhece os recebíveis inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos financeiros são reconhecidos inicialmente na data da negociação na qual se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

A Associação deixa de reconhecer um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando transferem os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual essencialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Eventual participação que seja criada ou retida nos ativos financeiros e reconhecida como um ativo ou passivo individual.

A Associação tem os seguintes ativos e passivos financeiros não derivativos: ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado e recebíveis.

Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado

Um ativo financeiro é classificado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação e seja designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Associação gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado conforme incorridos. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e mudanças no valor justo desses ativos são reconhecidas no resultado do exercício.



AREA – Associação Residencial Empresarial Alphaville

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018

(Em Reais)

Passivos financeiros não derivativos

Os passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data em que são originados. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos.

Os ativos e passivos financeiros são compensados, e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, tenha o direito legal de compensar os valores e tenha a intenção de liquidar em uma base líquida de realizar o ativo e quitar o passivo simultaneamente.

Ativos e passivos financeiros derivativos

A Associação não possui em aberto, em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, transações com instrumentos financeiros derivativos.

n. Redução ao valor recuperável

Ativos financeiros

Um ativo financeiro não mensurado pelo valor justo por meio do resultado é avaliado a cada data de apresentação para apurar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. Um ativo tem perda no seu valor recuperável se uma evidência objetiva indica que um evento de perda ocorreu após o reconhecimento inicial do ativo e que aquele evento de perda teve um efeito negativo nos fluxos de caixa futuros projetados que podem ser estimados de uma maneira confiável.

Uma redução do valor recuperável com relação a um ativo financeiro medido pelo custo amortizado e calculado como a diferença entre o valor contábil e o valor presente dos futuros fluxos de caixa estimados descontados a taxa de juros efetiva original do ativo. As perdas são reconhecidas no resultado e refletidas em uma conta de provisão contra recebíveis. Os juros sobre o ativo que perdeu valor continuam sendo reconhecidos através da reversão do desconto. Quando um evento subsequente indica reversão da perda de valor, a diminuição na perda de valor é revertida e registrada no resultado.

Ativos não financeiros

Os ativos do imobilizado com vida útil definida tem o seu valor recuperável testado, no mínimo, anualmente, caso haja indicadores de perda de valor. A Administração da Associação não identificou nenhum indicativo que justificasse a constituição de uma provisão sobre seus ativos em 31 de dezembro de 2019.



AREA – Associação Residencial Empresarial Alphaville

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018

(Em Reais)

o. Receitas e despesas financeiras

Receitas financeiras compreendem basicamente os juros ativos de aplicações financeiras. Receitas com juros são reconhecidas no resultado do exercício utilizando-se a metodologia de taxa efetiva de juros.

As despesas financeiras compreendem basicamente as tarifas bancárias.

p. Ajuste a valor presente

Os ativos e passivos monetários são avaliados e, quando necessário e relevante, são ajustados a seu valor presente, o qual considera os fluxos de caixa e taxa de juros explícitas ou implícitas.

4 - Caixa e equivalentes de caixa

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caixa e bancos – Conta Movimento	3.001	2.500
Aplicação de Liquidez Imediata	859.508	1.120.190
Total	<u>862.509</u>	<u>1.122.590</u>

As aplicações de liquidez imediata da Associação estão concentradas em “*Bradesco FIC FI Referencial DI Especial*”, sendo o valor aplicado em sua totalidade no Banco Bradesco.

As aplicações financeiras, durante o exercício de 2019, resultaram para a entidade o montante de receitas financeiras correspondentes a R\$ 81.567 mil (R\$ 131.597 mil em 2018).

5 - Contribuições a Receber

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo contábil de Contribuições a Receber está constituído por:

	<u>Circulante</u>		<u>Não Circulante</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Contribuições a Receber – Inadimplentes	337.110	267.650	-	-
Contribuições a Receber – Parcelamentos	112.161	102.863	62.650	136.950
Contribuições a Receber – Jurídico	-	-	8.357.018	7.547.098
Contribuições a receber	449.271	370.513	8.419.668	7.684.048
(-) Ajuste p/ Créd. Liquidação Duvidosa	-289.810	-212.455	-8.357.018	-7.547.098
Total	<u>159.461</u>	<u>158.058</u>	<u>62.650</u>	<u>136.950</u>



AREA – Associação Residencial Empresarial Alphaville

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018

(Em Reais)

De um modo geral, os saldos de contribuições a receber referem-se a valores em atraso, sendo tratados pela administração por cobranças amigáveis ou via judicial, através de seus consultores jurídicos. O eventual risco de demora ou não realização desses valores é reconhecido nas demonstrações contábeis pela constituição de Perdas Estimadas com Créditos de Liquidação Duvidosa. As Contribuições a Receber parceladas representam acordos firmados com associados, possuindo prazo de vencimento até outubro de 2021.

Em Ata de Reunião Ordinária do Conselho de Administração, realizada no dia 06 de fevereiro de 2019, foi deliberado o valor da taxa de manutenção e vigilância do período de abril/2019 a março/2020 passa a ser de R\$ 430,00 (quatrocentos e trinta reais) por voto os associados que pagarem até o vencimento terão um desconto de R\$ 15,00 por voto.

Em 31 de dezembro de 2019, os saldos vencidos de Contribuições a Receber – Inadimplentes se compunham da seguinte forma:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Vencidos até 30 dias	53.320	44.820
Vencidos de 31 até 60 dias	35.690	46.065
Vencidos de 61 até 90 dias	28.380	15.355
Vencidos de 91 até 180 dias	69.230	57.270
Vencidos de 181 até 1 ano	1.197.220	1.179.776
Vencidos acima de 1 ano	7.310.288	6.471.462
Saldo Contábil	<u>8.694.128</u>	<u>7.814.748</u>

6 - Imobilizado

	<u>Taxa Anual %</u>	<u>Custos de Aquisição</u>	<u>2019</u>		<u>2018</u>
			<u>Depreciação Acumulada</u>	<u>Valor Residual</u>	<u>Valor Residual</u>
Edifícios	4%	756.009	- 407.196	348.813	365.871
Máquinas e Equipamentos	10%	325.091	- 271.248	53.843	62.585
Móveis e Utensílios	10%	362.976	- 280.743	82.232	104.780
Veículos	33%	1.723.763	- 967.320	756.443	895.809
Computadores e Periféricos	25%	169.013	- 148.544	20.469	21.467
Armas e Munições	20%	17.488	- 17.488	-	-
		<u>3.354.339</u>	<u>- 2.092.539</u>	<u>1.261.801</u>	<u>1.450.512</u>



AREA – Associação Residencial Empresarial Alphaville

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018

(Em Reais)

(i) A evolução ocorrida às contas de Imobilizado em 2019 foi a seguinte:

Ativo Imobilizado	Saldo Anterior	Entradas	Saídas	Saldo Atual
Desenvolvimento	31/12/2018			31/12/2019
Custos				
Edifícios	756.009	-	-	756.009
Máquinas e Equipamentos	325.091	-	-	325.091
Móveis e Utensílios	363.786	1.027	1.837	362.976
Veículos	1.723.763	-	-	1.723.763
Computadores e Periféricos	161.225	7.788	-	169.013
Armas e Munições	17.488	-	-	17.488
Total custos	3.347.362	8.815	1.837	3.354.339
Depreciações Acumuladas				
Edifícios	- 390.139	- 17.058	-	- 407.196
Máquinas e Equipamentos	- 262.506	- 8.742	-	- 271.248
Móveis e Utensílios	- 259.006	- 23.083	1.345	- 280.743
Veículos	- 827.954	- 139.366	-	- 967.320
Computadores e Periféricos	- 139.758	- 8.786	-	- 148.544
Armas e Munições	- 17.488	-	-	- 17.488
Total Depreciações Acumuladas	- 1.896.850	- 197.035	1.345	- 2.092.539
Total Ativo Imobilizado	1.450.512	- 188.220	- 492	1.261.801

Durante o exercício social de 2019 a associação não fez grandes aquisições de bens.

(ii) Apropriação dos encargos de depreciação

A depreciação do período foi alocada ao resultado parte em despesas administrativas, parte em custo dos serviços prestados.

Para Edificações foi assumido o prazo de depreciação em 25 anos, para Máquinas e Equipamentos e Móveis e Utensílios 10 anos.

Para o grupo de Veículos, o critério adotado levou em consideração o modelo e a utilização do veículo.

- Os Caminhões terão uma vida útil de 8 anos e seu valor residual será de 67% do custo de aquisição;
- Os veículos Kombi e Fox terão vida útil de 6 anos e os valores residuais serão de 53% e 39% respectivamente;
- E os veículos, usados no patrulhamento e monitoramento serão depreciados em 3 anos e seu valor residual será de 52% do seu custo de aquisição.



AREA – Associação Residencial Empresarial Alphaville

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018

(Em Reais)

Tendo em vista a atividade operacional da Associação ser exclusivamente voltada para zeladoria de área restrita utilizado por um grupo de associados, não tendo assim, uma atividade sujeita a descontinuidade que possa comprometer em significativa redução do seu fluxo de caixa, a administração julgou não ser necessária a aplicação de *impairment test* em seu ativo imobilizado e conseqüentemente não houve ajuste desta natureza neste grupo.

7 - Intangível

Intangível – Resumo

	Taxa Anual %	2019		2018	
		Custos de Aquisição	Amortização Acumulada	Valor Residual	Valor Residual
Programas e Softwares	4%	309.372	- 297.021	12.350	55.220
Marcas e Patentes	10%	3.800	- 1.797	2.003	2.383
CFTV - Monitoramento	10%	2.955.162	- 2.563.125	392.037	600.162
		<u>3.268.333</u>	<u>- 2.861.944</u>	<u>406.390</u>	<u>657.765</u>
		Saldo Anterior 31/12/2018	Entradas	Saidas	Saldo Atual 31/12/2019
<i>Custos</i>					
Programas e Softwares		309.372	-	-	309.372
Marcas e Patentes		3.800	-	-	3.800
CFTV - Monitoramento		2.955.162	-	-	2.955.162
Total custos		3.268.333	-	-	3.268.333
<i>Amortizações Acumuladas</i>					
Programas e Softwares		- 254.152	- 42.870	-	- 297.021
Marcas e Patentes		- 1.417	- 380	-	- 1.797
CFTV - Monitoramento		- 2.355.000	- 208.126	-	- 2.563.125
Total Amortizações Acumuladas		- 2.610.568	- 251.375	-	- 2.861.944
Total Ativo Intangível		657.765	- 251.375	-	406.390

(iii) Apropriação dos encargos de amortização

A amortização do período foi alocada ao resultado parte em despesas administrativas, parte em custo dos serviços prestados.



AREA – Associação Residencial Empresarial Alphaville

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018

(Em Reais)

8 - Obrigações Sociais

Representado, principalmente, por saldo da folha de pagamento a pagar, provisão de férias e respectivos encargos. Em 31 de dezembro de 2019, o saldo está constituído por:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Salários a pagar	308.850	347.180
INSS a recolher	268.165	286.983
FGTS a recolher	57.248	57.432
Férias + 1/3 + Encargos	1.021.335	995.425
Outros	141.737	133.811
Total	<u>1.797.335</u>	<u>1.820.831</u>

9 - Patrimônio Líquido

O Patrimônio Líquido está representado pelo Patrimônio Social, composto exclusivamente pela incorporação dos déficits e superávits de anos anteriores.

Todo detalhamento encontra-se das Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido.

10 - Receita Operacional Líquida

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Taxas de manutenção	20.054.408	19.608.750
Análise de projetos	8.830	12.948
Trabalho voluntário	44.284	41.969
Outros	7.812	94.354
Total	<u>20.115.334</u>	<u>19.758.021</u>



AREA – Associação Residencial Empresarial Alphaville

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018

(Em Reais)

11	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Salários e ordenados	4.835.367	4.733.182
I.N.S.S.	2.189.061	2.115.717
Adicional noturno / periculosidade	1.701.614	1.741.913
Assistência médica	1.516.387	1.552.837
Vale refeição	939.546	947.177
13º Salário	859.615	837.706
Férias	830.401	727.343
Outros Gastos e Despesas c/ Pessoal	665.384	608.059
F.G.T.S	628.829	652.169
Horas extras	584.991	626.134
Serviços de terceiros	543.648	437.010
Combustíveis e lubrificantes	407.460	435.894
Depreciações e amortizações	390.789	390.030
Manutenção de veículos	341.561	249.398
Manutenção de vias	263.363	169.889
Paisagismos, Manutenções e Conservações	202.334	176.223
Copa / Cozinha / Lanches Refeições e Eventos	180.279	167.712
Energia e água	143.017	126.131
Contribuições e Doações	82.565	89.691
Combate a Pernilongos	52.204	48.742
Despesas de Comunicações (Telefone / Nextel)	46.921	66.819
Outros custos e despesas da operação	160.114	99.647
	<u>17.565.449</u>	<u>16.999.421</u>



AREA – Associação Residencial Empresarial Alphaville

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018

(Em Reais)

12 - Despesas Gerais e Administrativas

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Despesas com ações Judiciais	392.731	410.920
Ediais e publicações	201.475	152.350
Depreciações e amortizações	57.621	72.912
Serviços de terceiros	38.674	142.037
Associação Projovem	36.619	34.323
Outras despesas	32.705	20.317
Lanches e refeições	29.142	27.186
Despesas com telecomunicações / Sol Nextel	27.786	26.953
Copa Cozinha / Material de Escritório e Xerox	19.818	25.609
Seguro diretora	10.668	10.000
Energia e água	9.189	8.342
Eventos e festas	7.070	20.049
Olimpiadas	-	80.838
Total	<u>863.498</u>	<u>1.031.837</u>

13 - Despesas com Pessoal e Encargos

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Salários e ordenados + H.Extras	6.892.144	6.591.011
I.N.S.S	1.353	130
Adicionais diversos	21.076	17.026
13º Salário	-	8
Férias	52.204	48.742
Assistência médica	13.352	12.191
F.G.T.S	39.688	38.282
Vale refeição	-	137
Vale transporte	908	1.008
Seguro de vida em grupo	9.084	4.356
PIS - Fopag	30.111	29.626
Outras despesas	166.145	156.157
Total	<u>7.226.066</u>	<u>6.898.673</u>



AREA – Associação Residencial Empresarial Alphaville

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018

(Em Reais)

14 - Outras despesas e receitas operacionais

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Receitas:</u>		
Resultado com venda de ativos.	- 492	9.156
Receitas da Passagem Subterrânea	296.470	291.868
Receitas de Reverão da PE-CLD	509.363	-
	<u>805.341</u>	<u>301.024</u>
<u>Despesas:</u>		
<i>Galeria Yoshiro Takaoka:</i>		
Despesas gerais:		
- Serviços de Terceiros	175.288	252.748
- Contas de Energia / Sabesp	82.781	20.109
- Manutenção Conservação e Limpeza	21.671	24.577
- Outras Despesas	2.531	1.582
	<u>282.272</u>	<u>299.016</u>
Despesas com pessoal na Galeria		
- Salários e ordenados + H.Extras	40.866	38.181
- I.N.S.S	15.585	14.411
- Adicionais diversos	9.290	8.742
- 13º Salário	5.981	5.521
- Férias	5.998	5.471
- Assistência médica	12.593	12.952
- F.G.T.S	4.449	4.152
- Vale refeição + Vale Transporte	11.906	14.187
- Seguro de vida em grupo	483	387
- PIS - Fopag	556	519
- Outras despesas	1.399	398
	<u>109.106</u>	<u>104.921</u>
	<u>391.377</u>	<u>403.936</u>
	<u>413.964</u>	<u>- 102.912</u>



AREA – Associação Residencial Empresarial Alphaville

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018

(Em Reais)

15 - Resultado Financeiro

O resultado financeiro do exercício de 2019 tem a seguinte composição:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Receitas Financeiras		
Rendimento de aplicações financeiras	81.567	131.597
Multas sobre taxa de manutenção	517.579	28.716
	<u>599.146</u>	<u>160.313</u>
Despesas Financeiras		
IRRF sobre aplicações financeiras	- 17.430	- 34.582
Despesas bancárias	- 25.293	- 40.517
	<u>- 42.724</u>	<u>- 75.099</u>
	<u><u>556.422</u></u>	<u><u>85.214</u></u>

Considerando que a Associação é uma entidade sem fins lucrativos, isenta do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ) e obtém rendimentos de aplicações financeiras, cuja retenção do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) é efetuada conforme os resgates efetuados, com isso a Associação contabiliza o rendimento líquido no resultado do exercício na rubrica “receitas financeiras”, ou seja, o IRRF torna-se uma despesa financeira.

16 - Valor Justo dos Trabalhos Voluntários

Atendendo à resolução nº 1.409, de 21 de setembro de 2012, que aprova a NBC ITG 2002 – entidades sem finalidade de lucros, que define que o valor voluntário deve ser reconhecido pelo valor justo de prestação de serviço como se tivesse ocorrido o desembolso financeiro e determinado a partir do valor que a Associação estaria disposta a pagar a um terceiro para que ele prestasse o mesmo serviço executado pelos voluntários. Nesse sentido, a administração fez sua melhor estimativa de valor justo com base em informações do próprio prestador de serviço, uma vez que, em geral, ele também presta o mesmo serviço para outras entidades, mas com remuneração, e/ou com base em informações de mercado.

Estes trabalhos estão condicionados a Diretoria do AREA – Associação Empresarial e Residencial Alphaville, uma vez que toda parte operacional é remunerada perante a legislação trabalhista brasileira.



AREA – Associação Residencial Empresarial Alphaville

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018

(Em Reais)

A Associação utilizou como parâmetro para determinação e valores do trabalho voluntário a “Pesquisa de Remuneração dos Administradores” elaborada pelo IBCG – Instituto Brasileiro de Governança Corporativa em 2017, atualizado pelo índice de inflação INPC dos exercício de 2018 e 2019 no total de 8,40%. Abaixo, demonstramos os valores calculados em R\$:

Piso	Quantidade	Valor	Horas	Valores	
	Voluntários	Hora	Voluntárias	2019	2018
Presidente	1	301,95	12	3.623	3.598
Conselheiros	27	518,23	2	27.984	27.788
Diretores	5	177,62	12	10.657	10.583
				44.284	41.969

17 - Benefícios

A Associação, dentro de sua política social mantém os seguintes benefícios a seus empregados:

- Café da manhã:** A Associação oferece café da manhã diariamente, com pão, leite, café e margarina sem desconto;
- Plano odontológico:** A Associação oferece plano odontológico (opcional), por se tratar de “plano empresa”, o custo é bastante reduzido, do colaborador é descontado o valor integral de R\$ 32,52 por pessoa;
- Vale transporte:** A Associação disponibiliza vale transporte aos colaboradores no percurso residência à trabalho à residência, e desconta 6% do salário ou o valor efetivo do vale transporte, dos dois o menor;
- Assistência médica:** A Associação disponibiliza para os seus colaboradores um Plano Básico de Assistência Médica (Extra AG1), do titular do plano e seus dependentes “legais”, sem desconto. Há desconto somente para valores de diferença de plano para quem optar por um plano superior;
- Seguro saúde:** A Associação disponibiliza para os gerentes de segurança e manutenção, gerente geral, arquitetas, chefe de contabilidade, e respectivos dependentes legais, sem desconto.
- Ticket Alimentação:** Para os colaboradores dos setores da Administração, Manutenção e Técnica em conformidade com a Convenção Sindical a Associação oferece o Ticket Alimentos no valor mensal de R\$ 446,35 sem desconto. -



AREA – Associação Residencial Empresarial Alphaville

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018

(Em Reais)

- g. **Ticket Alimentação / Colaboradores da Segurança**: A Associação oferece para os colaboradores da segurança o ticket alimentação no valor de R\$ 18,00 por dia trabalhado, com desconto do valor simbólico de R\$ 1,00 em folha de pagamento.
- h. **Convênio farmácia**: A Associação possui convênio para compras em farmácia, com o desconto em folha dos valores das compras de remédios e perfumaria.
- i. **Empréstimo consignado**: A Associação tem convênio com Banco Bradesco para empréstimo com desconto em folha de pagamento.
- j. **Seguro de vida**: A Associação oferece seguro de vida a todos os colaboradores;
- k. **Cursos**: A Associação paga 50% de cursos em área afins, para colaboradores que trabalham no mínimo há 1 ano na AREA.
- l. **Carro**: A Associação concede um veículo para uso pessoal do gerente geral e do gerente de segurança.
- m. **Cartão corporativo**: A Associação oferece um cartão de crédito corporativo ao gerente geral, para custeio de reuniões e pequenas despesas da própria Associação.
- n. **Combustível**: A empresa disponibiliza combustível para uso do departamento técnico em visita a obras.

18 - Eventos Subseqüentes

Até a data da elaboração e preparação destas Demonstrações Contábeis, não foram constatadas e nem é de conhecimento da administração da entidade, a deflagração ou existência de nenhum evento subseqüente que eventualmente pudesse gerar quaisquer impactos econômicos e financeiros de mudanças significativas nestas demonstrações contábeis.

19 - Seguros Contratados

Em 31 de dezembro de 2019, a entidade mantém apólices de seguros visando à cobertura de riscos operacionais compreendendo seus equipamentos, veículos e responsabilidade civil, contratados junto a instituições seguradoras nacionais em valores considerados pela sua Administração, suficientes a eventual cobertura de sinistros.

As premissas de riscos adotadas dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma auditoria das demonstrações contábeis, conseqüentemente não foram examinadas por nossos auditores independentes.



AREA – Associação Residencial Empresarial Alphaville

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018

(Em Reais)

20 - Instrumentos Financeiros

Os instrumentos financeiros ativos e passivos (caixa e bancos, aplicações financeiras, contribuições a receber e contas a pagar) estão registrados no balanço patrimonial a valores contábeis, conforme critérios mencionados nas notas explicativas. Durante o exercício, a entidade não realizou operações com derivativos financeiros.

A entidade mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando assegurar a liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus condições vigentes no mercado. A entidade não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. Os resultados obtidos com estas operações estão condizentes com as políticas e estratégias definidas por sua administração.

21 - Aprovação das Demonstrações Contábeis

Estas Demonstrações Contábeis foram aprovadas pela Administração da AREA – ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL E EMPRESARIAL ALPHAVILLE, e autorizadas para emissão em 26 de janeiro de 2020.

* * *