

**AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville**  
**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis**  
**Exercício Findo em 31 de dezembro de 2025**  
**(Em Reais)**



**Relatório das Demonstrações Financeiras 2025**

AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville  
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis  
Exercício Findo em 31 de dezembro de 2025  
(Em Reais)

**AREA – ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL E EMPRESARIAL ALPHAVILLE**  
**CNPJ nº 49.721.848/0001-07**

**Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2025**

Conteúdo

Relatório do Auditor Independente

Balanço Patrimonial

Demonstração do Resultado do exercício

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Demonstração dos Fluxos de Caixa

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis

**PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS  
DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

Aos

Associados e à Diretoria da

**AREA-Associação Residencial e Empresarial Alphaville**

**CNPJ nº 49.721.848/0001-07**

**Barueri – SP**

**Opinião**

Examinamos as demonstrações contábeis da **AREA-Associação Residencial e Empresarial Alphaville**, entidade constituída sob a forma de associação civil sem fins lucrativos, que atua como associação de moradores, condomínio de fato ou associação residencial e empresarial mista, com empregados próprios contratados sob o regime da Consolidação das Leis do Trabalho – CLT, as quais compreendem o Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2025, a Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) correspondente ao exercício findo nessa data, bem como os balancetes de verificação, livros razão e demais registros contábeis relativos ao exercício de 2025.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **AREA-Associação Residencial e Empresarial Alphaville em 31 de dezembro de 2025**, bem como o resultado de suas atividades no exercício findo nessa data, em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades sem finalidade de lucro, especialmente a ITG 2002 (R1) – Entidade sem Finalidade de Lucros, o Código Civil (Lei nº 10.406/2002), a legislação trabalhista vigente (CLT) e a legislação fiscal aplicável.

**Base para Opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as Normas Brasileiras de Auditoria (NBC TA) emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC. Essas



normas exigem que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis estão livres de distorções relevantes, independentemente se causadas por fraude ou erro.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Responsabilidade da Administração pelas Demonstrações Contábeis**

A administração da **AREA-Associação Residencial e Empresarial Alphaville** é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, compatíveis com sua natureza jurídica associativa, bem como pela manutenção de controles internos adequados para assegurar que os registros contábeis reflitam, de forma fidedigna, os atos e fatos administrativos da entidade.

É também responsabilidade da administração assegurar a regularidade das relações trabalhistas, incluindo:

- Contratação de empregados conforme a CLT;
- Cumprimento das obrigações trabalhistas, previdenciárias e fundiárias, tais como salários, férias, 13º salário, FGTS, INSS e encargos correlatos;
- Apropriação contábil correta das provisões trabalhistas (férias, encargos sociais, 13º salário e respectivos encargos);
- Cumprimento das obrigações acessórias, incluindo e-Social, EFD-Reinf, DCTFWeb e FGTS Digital, quando aplicável.

### **Responsabilidade do Auditor pela Auditoria das Demonstrações Contábeis**

Nossa responsabilidade é expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis com base em nossa auditoria. Os procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- Análise do Balanço Patrimonial, com verificação da correta classificação do ativo, passivo e patrimônio social, incluindo passivos trabalhistas e previdenciários;



- Conferência dos balancetes mensais, com análise das conciliações contábeis e saldos;
- Exame dos livros razão, com testes de aderência, classificação contábil e documentação suporte;
- Revisão da Demonstração do Resultado do Exercício (DRE), avaliando a correta evidenciação das receitas associativas, contribuições, rateios, despesas administrativas, operacionais e despesas com pessoal;
- Testes específicos sobre a folha de pagamento, encargos sociais, provisões e recolhimentos obrigatórios;
- Avaliação do cumprimento das obrigações fiscais, trabalhistas, previdenciárias e acessórias, compatíveis com a natureza jurídica da entidade.

Os procedimentos aplicados foram selecionados com base em julgamento profissional, considerando os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis.

## **Ênfase – Isenções e Tratamento Tributário**

Sem ressaltar nossa opinião, chamamos a atenção para o fato de que a **AREA- Associação Residencial e Empresarial Alphaville**, por se tratar de associação civil sem fins lucrativos, não está sujeita à incidência do IRPJ e da CSLL, desde que atendidos os requisitos legais previstos na legislação vigente, incluindo a não distribuição de resultados, a aplicação integral dos recursos nas finalidades estatutárias e a manutenção de escrituração contábil regular.

No que se refere ao PIS e à COFINS, as receitas provenientes de contribuições associativas, cotas condominiais e rateios destinados exclusivamente ao custeio das atividades institucionais não caracterizam faturamento, não estando sujeitas à incidência dessas contribuições. Ressalta-se que a existência de empregados próprios regidos pela CLT não descaracteriza a natureza associativa nem as isenções tributárias aplicáveis, desde que respeitados os requisitos legais.



**Conclusão**

Com base nos exames realizados, não foram identificadas distorções relevantes que comprometam a fidedignidade das demonstrações contábeis analisadas. Dessa forma, aprovamos as demonstrações contábeis da **AREA-Associação Residencial e Empresarial Alphaville** referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, para fins de prestação de contas aos associados, atendimento às exigências legais, estatutárias, fiscais, trabalhistas e administrativas.

Barueri, 30 de janeiro de 2026

MACIEL DE ALMEIDA  
NASCIMENTO: 21681302802  
302802

Assinado de forma digital por  
MACIEL DE ALMEIDA  
NASCIMENTO: 21681302802  
Dados: 2026.02.10 10:55:23 -03'00'

Maciel de Almeida Nascimento  
Contador CRC: 1 SP 299671/O-8

P2MC CONSULTORIA  
CONTABIL  
LTDA: 21736685000109  
9

Assinado de forma digital por  
P2MC CONSULTORIA CONTABIL  
LTDA: 21736685000109  
Dados: 2026.02.10 10:56:12  
-03'00'

P2MC Consultoria Contábil Ltda.  
CRC: 2SP 038808/O-0



AREA - ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL E EMPRESARIAL ALPHAVILLE  
 CNPJ: 49.721.848/0001-07  
**BALANÇO PATRIMONIAL**  
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
 (Em reais)

| Ativo                                                    | Notas | 2025                     | 2024                     | Passivo                             | Notas | 2025                     | 2024                     |
|----------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b><u>Circulante</u></b>                                 |       | <b><u>7.177.659</u></b>  | <b><u>5.013.455</u></b>  | <b><u>Circulante</u></b>            |       | <b><u>4.623.826</u></b>  | <b><u>3.542.957</u></b>  |
| Caixa e equivalente de caixa                             | 4     | 572.116                  | 2.706.253                | Forneceedores                       | 11    | 243.037                  | 282.055                  |
| Contribuições a receber                                  | 5     | 6.147.604                | 2.202.318                | Salários, encargos e férias a pagar | 12    | 2.390.692                | 2.381.266                |
| (-) Perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa | 5 -   | 82.585                   | 96.575                   | Impostos e contribuições a recolher | 13    | 6.995                    | 2.255                    |
| Outros créditos                                          | 6     | 540.524                  | 201.459                  | Adiantamento de associados          | 13    | 144.875                  | 194.275                  |
|                                                          |       |                          |                          | Outras Obrigações                   | 14    | 1.838.228                | 683.106                  |
| <b><u>Não Circulante</u></b>                             |       | <b><u>2.300.701</u></b>  | <b><u>2.818.024</u></b>  | <b><u>Não Circulante</u></b>        |       | -                        | -                        |
| Realizável a Longo Prazo                                 |       | 2.300.701                | 2.818.024                | Exigível a Longo Prazo              |       | -                        | -                        |
| Contribuições a Receber                                  | 5     | 3.630.465                | 4.958.723                | Provisão para contingências         | 15    | -                        | -                        |
| (-) Perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa | 5 -   | 3.630.465                | 4.958.723                |                                     |       |                          |                          |
| Depósitos judiciais                                      | 7     | 51.338                   | 75.615                   | <b><u>Patrimônio Líquido</u></b>    | 16    | <b><u>7.322.044</u></b>  | <b><u>6.543.751</u></b>  |
| Bens destinados à venda                                  | 8     | 2.249.363                | 2.742.409                | Patrimônio social                   |       | 11.684.112               | 10.905.819               |
| <b><u>Total Imobilizado</u></b>                          |       | <b><u>2.467.509</u></b>  | <b><u>2.255.229</u></b>  | Superávit (déficit) acumulado       | -     | 4.362.068                | 4.362.068                |
| Imobilizado                                              | 9     | 2.459.431                | 2.227.533                |                                     |       |                          |                          |
| Intangível                                               | 10    | 8.079                    | 27.696                   |                                     |       |                          |                          |
| <b><u>Total Ativo</u></b>                                |       | <b><u>11.945.870</u></b> | <b><u>10.086.708</u></b> | <b><u>Total do Passivo</u></b>      |       | <b><u>11.945.870</u></b> | <b><u>10.086.708</u></b> |

As notas explicativas da administração são parte integrante das Demonstrações Contábeis

AREA - ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL E EMPRESARIAL ALPHAVILLE  
CNPJ: 49.721.848/0001-07  
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em reais)

|                                                          | Notas | 31/12/2025                | 31/12/2024                |
|----------------------------------------------------------|-------|---------------------------|---------------------------|
| Receita operacional líquida                              | 17    | 23.401.871                | 23.234.045                |
| (-) Custo das operações                                  | 18 -  | 22.455.912                | - 22.705.921              |
| <b>Superávit bruto</b>                                   |       | <b><u>945.959</u></b>     | <b><u>528.124</u></b>     |
| <b>(-) Despesas e receitas operacionais</b>              |       |                           |                           |
| (-) Despesas gerais e administrativas                    | 19 -  | 733.030                   | - 909.078                 |
| (-) Despesas com pessoal e encargos                      | 20 -  | 2.221.006                 | - 2.122.592               |
| (-) Despesas com veículos                                | -     | 17.584                    | - 26.878                  |
| (-) Perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa | 5     | 918.198                   | - 253.577                 |
| (-) Despesas com trabalhos voluntários                   | 21 -  | 44.400                    | - 44.400                  |
| (-) Outras despesas e receitas operacionais              | 22 -  | 640.290                   | - 577.554                 |
| <b>Total</b>                                             |       | <b><u>- 2.738.113</u></b> | <b><u>- 3.934.079</u></b> |
| <b>Superávit (déficit) antes do resultado financeiro</b> |       | <b><u>- 1.792.154</u></b> | <b><u>- 3.405.955</u></b> |
|                                                          |       |                           |                           |
| Receitas Financeiras                                     | 23    | 2.600.246                 | 452.522                   |
| Despesas financeiras                                     | 23 -  | 29.800                    | - 992.566                 |
| <b>Resultado financeiro</b>                              |       | <b><u>2.570.446</u></b>   | <b><u>- 540.044</u></b>   |
| <b>Superávit (déficit) do exercício</b>                  |       | <b><u>778.293</u></b>     | <b><u>- 3.945.999</u></b> |

As notas explicativas da administração são parte integrante das Demonstrações Contábeis

**AREA - ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL E EMPRESARIAL ALPHAVILLE**  
**CNPJ: 49.721.848/0001-07**

**Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025**

**(Em reais)**

|                                                    | Patrimônio Social | Superávits Acumulados | Total do Patrimônio Social |
|----------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|----------------------------|
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>             | <b>6.944.820</b>  | <b>1.951.601</b>      | <b>8.896.421</b>           |
| Superávit de 2022 incorporado ao patrimônio social | 1.951.601         | 1.951.601             | -                          |
| Superávit do exercício findo em 31/12/2023         | -                 | 1.593.329             | <b>1.593.329</b>           |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>             | <b>8.896.421</b>  | <b>1.593.329</b>      | <b>10.489.750</b>          |
| Superávit de 2023 incorporado ao patrimônio social | 1.593.329         | 1.593.329             | -                          |
| Déficit do exercício findo em 31/12/2024           | -                 | 3.945.999             | <b>3.945.999</b>           |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>             | <b>10.489.750</b> | <b>3.945.999</b>      | <b>6.543.751</b>           |
| Déficit de 2024 incorporado ao patrimônio social   | -                 | 3.945.999             | -                          |
| Superávit do exercício findo em 31/12/2025         | 3.945.999         | 778.293               | <b>778.293</b>             |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2025</b>             | <b>6.543.751</b>  | <b>778.293</b>        | <b>7.322.044</b>           |

As notas explicativas da administração são parte integrante das Demonstrações Contábeis

**AREA - ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL E EMPRESARIAL ALPHAVILLE****CNPJ: 49.721.848/0001-07****Demonstrações dos Fluxos de Caixa****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024****(Em reais)**

|                                                                                         | 31/12/2025               | 31/12/2024               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Fluxo de caixa proveniente das operações:</b>                                        |                          |                          |
| <b>Superávit (déficit) do exercício</b>                                                 | 778.293                  | - 3.945.999              |
| Itens que não afetam o Caixa                                                            |                          |                          |
| Depreciações e amortizações                                                             | 580.723                  | 496.112                  |
| Valor residual na baixa do ativo imobilizado                                            | -                        | 162.801                  |
| Rendas estimadas em créditos de liquidação duvidosa                                     | 47.422                   | 263.725                  |
| Constituição (Reversão) de provisão para contingências                                  | -                        | - 33.010                 |
| <b>Superávit líquido ajustado</b>                                                       | <b><u>1.406.438</u></b>  | <b><u>-3.056.371</u></b> |
| <b>(Aumento) redução de ativos</b>                                                      |                          |                          |
| Contribuições a receber (Curto Prazo)                                                   | - 3.959.276              | 561.723                  |
| Contribuições a receber (Longo Prazo)                                                   | - 47.422                 | - 263.625                |
| Outros créditos                                                                         | - 339.065                | - 86.267                 |
| Bens destinados a venda                                                                 | 493.046                  | 2.378.544                |
| Depósitos judiciais                                                                     | 24.277                   | 47.133                   |
| <b>Sub Total (Aumento) redução de ativos</b>                                            | <b><u>-3.828.440</u></b> | <b><u>2.637.508</u></b>  |
| <b>Aumento (redução) de passivos</b>                                                    |                          |                          |
| Fornecedores                                                                            | -39.018                  | -12.528                  |
| Salários, encargos e férias a pagar                                                     | 9.426                    | 234.928                  |
| Impostos e contribuições a recolher                                                     | 4.739                    | -108                     |
| Adiantamento de associados                                                              | -49.400                  | 100.220                  |
| Outras obrigações                                                                       | 1.155.122                | -5.274                   |
| <b>Sub Total Aumento (redução) de passivos</b>                                          | <b><u>1.080.868</u></b>  | <b><u>317.238</u></b>    |
| <b>Total das Atividades Operacionais</b>                                                | <b><u>-1.341.134</u></b> | <b><u>-101.625</u></b>   |
| <b>Atividades de Investimentos</b>                                                      |                          |                          |
| Aquisição de ativo imobilizado                                                          | -793.003                 | -907.830                 |
| <b>Sub Total das Atividades de Investimentos</b>                                        | <b><u>-793.003</u></b>   | <b><u>-907.830</u></b>   |
| <b>Redução no caixa e equivalentes de caixa</b>                                         | <b>-2.134.137</b>        | <b>-1.009.455</b>        |
| Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do exercício                           | 2.706.253                | 3.715.708                |
| Saldo de caixa e equivalentes de caixa no final do exercício                            | 572.116                  | 2.706.253                |
| <b>Redução no caixa e equivalentes de caixa</b>                                         | <b><u>-2.134.137</u></b> | <b><u>-1.009.455</u></b> |
| As notas explicativas da administração são parte integrante das Demonstrações Contábeis |                          |                          |