



**AREA - Associação Residencial e  
Empresarial Alphaville  
Relatório dos Auditores Independentes e  
Notas Explicativas sobre às Demonstrações  
Contábeis dos Exercícios Findos em 31 de  
dezembro de 2023 e 2022**



## **AREA - ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL E EMPRESARIAL ALPHAVILLE**

### **Demonstrações Contábeis em 31 de Dezembro de 2023 e 2022 e relatório do auditor independente**

#### **Conteúdo**

Relatório do Auditor Independente

Balanco Patrimonial

Demonstração do Resultado do exercício

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Demonstração dos Fluxos de Caixa

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis

# RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos  
Administradores e Associados  
AREA - Associação Residencial e Empresarial Alphaville  
Barueri - SP

## Opinião sobre as demonstrações contábeis

Examinamos as demonstrações contábeis do **AREA - Associação Residencial e Empresarial Alphaville (“Entidade”)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, 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 do **AREA - Associação Residencial e Empresarial Alphaville** em 31 de dezembro de 2023, 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 aplicáveis às pequenas e médias empresas - NBCTG 1000 (R1) e às entidades sem fins lucrativos ITG 2002/12 (R1).

## Base para opinião

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 Entidade, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade 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.

## Outros assuntos

As demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outro auditor independente, que emitiu o relatório de auditoria sem modificação, datado de 03 de fevereiro de 2023.

## Responsabilidade da administração 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 necessário para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorções relevantes, independentemente se causada por fraude ou erro.

# RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos

Administradores e Associados

AREA - Associação Residencial e Empresarial Alphaville

Barueri - SP

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

## Responsabilidade 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 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;
- Obtemos 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 internos da Entidade;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos

Administradores e Associados

AREA - Associação Residencial e Empresarial Alphaville

Barueri - SP

- 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 eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Entidade. 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 Entidade 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 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.

São Paulo, 02 de fevereiro de 2024.



**NIGRO Auditores Independentes SS**  
**CRC 2 SP 036335/O-1**

*Antonio Paulo Nigro Junior*

**Antonio Paulo Nigro Junior**  
**Contador CRC 1 SP 188891/O-0**

AREA - ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL E EMPRESARIAL ALPHAVILLE

Balancos Patrimoniais

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em reais)

ATIVO	Notas	31/12/2023	31/12/2022	PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas	31/12/2023	31/12/2022
<b>CIRCULANTE</b>				<b>CIRCULANTE</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	3.715.708	4.023.520	Fornecedores	11	294.583	318.831
Contribuições a receber	5	2.764.041	361.078	Salários, encargos e férias a pagar	12	2.146.338	2.076.584
(-) Perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa	5	(96.475)	(63.230)	Impostos e contribuições a recolher		2.363	9.512
Outros créditos	6	115.192	83.324	Adiantamento de associados	13	94.055	77.514
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>6.498.466</b>	<b>4.404.692</b>	Outras obrigações	14	688.380	99.758
				<b>Total do passivo circulante</b>		<b>3.225.719</b>	<b>2.582.199</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>				<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
<b>Realizável a longo prazo</b>				<b>Exigível a Longo Prazo</b>			
Contribuições a receber	5	4.695.098	5.559.560	Provisão para contingências	15	33.010	-
(-) Perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa	5	(4.695.098)	(5.559.560)	<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>33.010</b>	<b>-</b>
Depósitos judiciais	7	122.748	73.510				
Bens destinados à Venda	8	5.120.953	5.120.953	<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
		<b>5.243.701</b>	<b>5.194.463</b>	Patrimônio social		8.896.421	6.944.820
<b>Imobilizado</b>	9	1.958.722	1.737.628	Superávit acumulado		1.593.329	1.951.601
<b>Intangível</b>	10	47.590	141.837	<b>Total do patrimônio líquido</b>	16	<b>10.489.750</b>	<b>8.896.421</b>
		<b>2.006.312</b>	<b>1.879.465</b>				
<b>Total do Ativo</b>		<b>13.748.479</b>	<b>11.478.620</b>	<b>Total do Passivo e Patrimônio</b>		<b>13.748.479</b>	<b>11.478.620</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das Demonstrações Contábeis

AREA - ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL E EMPRESARIAL ALPHAVILLE

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em reais)

	Notas	31/12/2023	31/12/2022
Receita operacional líquida	17	22.881.791	22.196.694
(-) Custo das operações	18	(21.194.334)	(19.384.413)
<b>Superávit bruto</b>		<b>1.687.457</b>	<b>2.812.281</b>
<b>Despesas e receitas operacionais</b>			
Despesas gerais e administrativas	19	(643.704)	(1.028.429)
Despesas com pessoal e encargos	20	(1.966.876)	(1.782.318)
Despesas com veículos		(15.112)	(20.209)
Perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa	5	(175.184)	(435.952)
Despesas com trabalhos voluntários	21	(44.400)	(44.400)
Outras despesas e receitas operacionais, líquidas	22	245.467	1.664.305
		<b>(2.599.809)</b>	<b>(1.647.003)</b>
<b>Superávit antes do resultado financeiro</b>		<b>(912.352)</b>	<b>1.165.278</b>
Receitas financeiras	23	2.687.053	955.836
Despesas financeiras	23	(181.372)	(169.513)
<b>Resultado financeiro</b>		<b>2.505.681</b>	<b>786.323</b>
<b>Superávit do exercício</b>		<b>1.593.329</b>	<b>1.951.601</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das Demonstrações Contábeis

## AREA - ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL E EMPRESARIAL ALPHAVILLE

### Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em reais)

	Patrimônio social	Superávits acumulados	Total do Patrimônio Social
<b>Saldo em 31 dezembro de 2021</b>	<b>6.417.579</b>	<b>527.241</b>	<b>6.944.820</b>
Superávit de 2021 incorporado ao patrimônio social	527.241	(527.241)	-
Superávit do exercício findo 31/12/2022	-	1.951.601	1.951.601
<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 31/12/2023	-	1.593.329	1.593.329
<b>Saldo em 30 de dezembro de 2023</b>	<b>8.896.421</b>	<b>1.593.329</b>	<b>10.489.750</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das Demonstrações Contábeis



**AREA - ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL E EMPRESARIAL ALPHAVILLE****Demonstrações dos Fluxos de Caixa****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Em reais)**

	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Fluxo de caixa proveniente das operações:</b>		
<b>Superávit do exercício</b>	1.593.329	1.951.601
<b>Itens que não afetam o Caixa</b>		
Depreciações e amortizações	480.963	331.626
Valor residual na baixa do ativo imobilizado	270.563	20.435
Constituição (Reversão) de perdas estimadas créditos liquidação duvidosa, líquid	(831.217)	(82.457)
Constituição (Reversão) de provisão para contingências	33.010	(10.000)
Superávit líquido ajustado	1.546.648	2.211.205
<b>(Aumento) redução de ativos:</b>		
- Contribuições a receber (Curto Prazo)	(2.402.963)	256.814
- Contribuições a receber (Longo Prazo)	864.462	(152.752)
- Outros créditos	(31.868)	(2.123)
- Bens destinados a venda	-	392.288
- Depósitos judiciais	(49.238)	(24.592)
<b>Aumento (redução) de passivos:</b>		
- Fornecedores	(24.248)	66.591
- Salários, encargos e férias a pagar	69.754	556.677
- Impostos e contribuições a recolher	(7.149)	6.407
- Adiantamento de associados	16.541	(77.982)
- Outras obrigações	588.622	19.914
<b>Total das Atividades Operacionais</b>	<b>570.561</b>	<b>3.252.447</b>
<b>Atividades de Investimentos</b>		
- Aquisição de ativo imobilizado	(878.373)	(429.599)
<b>Total das Atividades de Investimentos</b>	<b>(878.373)</b>	<b>(429.599)</b>
<b>Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(307.812)</b>	<b>2.822.848</b>
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4.023.520	1.200.672
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	3.715.708	4.023.520
<b>Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(307.812)</b>	<b>2.822.848</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das Demonstrações Contábeis



**AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville**  
**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis**  
**Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021**  
**(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

**Declaração de conformidade e Base de Preparação e Apresentação das Demonstrações Contábeis:** As Demonstrações Contábeis foram elaboradas de acordo com as atuais Normas Brasileiras de Contabilidade, notadamente, em observação à norma NBC-TG-1000 (R1) **Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas** aprovada pela Resolução CFC nº 1255/09 do Conselho Federal de Contabilidade, no que forem pertinentes e aplicáveis seus preceitos, e considerando também os aspectos a serem observados por entidade sem finalidade de lucro, em conformidade com a - ITG 2002 - **Entidade sem Finalidade de Lucros** aprovada pela Resolução CFC nº 1.409/12 do Conselho Federal de Contabilidade.

A AREA - Associação Residencial e Empresarial Alphaville não está imune em suas obrigações previdenciárias e não goza de qualquer benefício desta natureza; 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. Também não há imunidade da Cofins sobre as receitas financeiras, e que são calculadas com base nos ganhos decorrentes do resultado das aplicações financeiras.



**AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville**  
**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis**  
**Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021**  
**(Em Reais)**

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

As demonstrações contábeis foram preparadas pela Administração considerando o custo histórico como base de valor para os registros iniciais, que depois eventualmente podem sofrer variações do referido custo histórico.

A preparação das demonstrações contábeis seguiu a premissa de continuidade das operações em curso normal, requerendo o uso de certas estimativas contábeis e também o exercício de julgamento, por parte da Administração, no processo de aplicação das práticas contábeis. Periodicamente, essas estimativas são revisadas pela Administração, contudo, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por estas estimativas.

A moeda funcional da Associação é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação de suas demonstrações contábeis.

Não houve transações no patrimônio líquido, em todos os aspectos relevantes, que ocasionassem ajustes que pudessem compor a demonstração de resultados abrangentes. Portanto, a Associação apresenta apenas a demonstração do resultado pois, não há diferenças entre o resultado abrangente e o resultado do exercício.

### **3 Resumo das Principais Práticas Contábeis**

#### **a. Apuração do Superávit / (Déficit)**

A Associação adota o procedimento de reconhecer resultados por regime de competência, sendo que a contribuição recebida é registrada contabilmente como taxa de manutenção a receber.

O resultado das operações (receitas e despesas) é apurado pelo regime de competência dos exercícios. A receita de contribuição associativa é reconhecida quando seu valor puder ser mensurado de forma confiável, bem como os custos incorridos relacionados, e quando for provável que os benefícios econômicos associados com a transação fluam para a Associação.

Em conformidade com os objetivos do contexto operacional da Associação, 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.



**AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville**  
**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis**  
**Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021**  
**(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. Na política contábil da Associação, todos os créditos vencidos a mais de 1 ano, é feito o ajuste para crédito de liquidação duvidosa, em 100% do valor recebível. Quando de eventuais acordos, o referido Ajuste é revertido contra o resultado.

A entidade não obtém receitas decorrentes de doações, subvenções ou contribuições de quaisquer naturezas semelhantes oriundas de institutos ou quaisquer entidades governamentais e/ou públicas ou privadas.

**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 estão demonstrados pelos valores de custo, acrescidos ou reduzidos, quando aplicável, dos respectivos rendimentos ou perdas estimadas, 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 a 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.



**AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville**  
**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis**  
**Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021**  
**(Em Reais)**

As aplicações financeiras estão registradas ao valor justo quando da mensuração inicial e na data de encerramento das demonstrações contábeis, acrescidas dos rendimentos auferidos até a data do balanço e quando do resgate são descontados o imposto de renda retido na fonte, sendo que seus valores atualizados não superam o valor de mercado. Os ganhos auferidos são contabilizados no resultado do período (vide nota explicativa nº 4).

**Aplicações Financeiras:** As aplicações financeiras da entidade são de liquidez imediata em Instituição Financeira de primeira linha e a Administração preserva as operações de forma segura não especulativa e sem o contexto de aplicações de riscos em derivativos.

**e. Contas a receber**

São registradas e mantidas nas demonstrações contábeis pelo valor nominal dos títulos representativos desses créditos, que normalmente incluem os recebíveis decorrentes das taxas de contribuições associativas. As contribuições são individualmente controladas e exercidas imediata atenção nos casos em que possam ocorrer eventuais atrasos, onde as abordagens ao exercício de cobranças são eficientes. Nos casos de atrasos significativos os mesmos depois de esgotadas as tentativas de recebimentos pelos meios internos, são submetidas a cobranças judiciais e as negociações em conformidade com a expectativa de trazer a Associação o produto do justo valor devido com os acréscimos legais, a que possam não representar benefícios ao devedor em detrimento dos que mantém a regularidade nos pagamentos.

**Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa**

As perdas em créditos de liquidação duvidosa (PECLD) são constituídas quando incorridas (vide nota explicativa nº 5). O saldo em aberto em contribuições jurídico está 100% provisionado e os demais saldos do contas a receber são provisionados após 180 dias. Ver ainda mais detalhes de política contábil adotada, no item “a” anterior.

**f. Imobilizado**

Os bens do Ativo Imobilizado são registrados pelo custo de aquisição ou construção, e de benfeitorias de longa vida, menos a depreciação acumulada. As depreciações são calculadas pelo método linear sobre o custo de aquisição, conforme as taxas definidas em função das vidas úteis descritas na nota explicativa nº 9.



**AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville**  
**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis**  
**Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021**  
**(Em Reais)**

Ganhos e perdas em alienações são determinados pela comparação dos valores de alienação como valor contábil e quando eventualmente ocorrem, são registrados como outras receitas/despesas operacionais.

Ajustes quando requeridos são levados diretamente ao resultado.

**g. 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.

**h. Obrigações Trabalhistas e Encargos**

As obrigações (provisões) decorrentes de férias vencidas e/ou proporcionais e de 13º são constituídas com base nos direitos adquiridos pelos empregados pelo regime de competência até a data do balanço e incluem os correspondentes encargos sociais.

**i. Passivos Circulantes e Não Circulante**

As obrigações vencíveis são classificadas como Circulantes, quando sua realização ou liquidação provavelmente ocorrerá nos próximos 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.



**AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville**  
**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis**  
**Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021**  
**(Em Reais)**

**j. Passivos Contingentes**

Quando pré-existentes, o reconhecimento, a mensuração e a divulgação das contingências e obrigações legais são efetuados conforme descrito abaixo:

Passivos contingentes - são constituídas provisões ou é divulgada em notas explicativas, sempre se levando em conta a opinião dos consultores jurídicos, a natureza das ações e similaridade com processos anteriores. Assim, em havendo a necessidade **AREA - Associação Residencial e Empresarial Alphaville** após julgamento e mensuração de estimativas seguras, poderá constituir provisão para contingências, quando a perda for avaliada como “provável”, o que ocasionaria uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Nas situações em que a perda for avaliada como “possível”, a entidade divulga as contingências em nota explicativa. Haviam por ocasião do balanço riscos de contingências que vieram a requerer da administração atenção para a constituição de provisão de contingências, no contexto da melhor estimativa, conforme apresentado na nota explicativa nº 15.

**k. 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.



**AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville**  
**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis**  
**Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021**  
**(Em Reais)**

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. Passivos financeiros não derivativos

**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.

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 2023 e de 2022, transações com instrumentos financeiros derivativos.

---





**AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville**  
**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis**  
**Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021**  
**(Em Reais)**

**l. Ajuste a valor presente de ativos e passivos**

A Associação não pratica transações significativas a prazo com valores pré-fixados. Assim, os saldos dos direitos e das obrigações estão mensurados nas datas de encerramento dos períodos por valores próximos aos respectivos valores presente.

**m. Receita operacional líquida**

A receita operacional líquida é constituída, em quase em sua totalidade, nas mensalidades recebidas pelos seus associados (taxas de manutenção).

**n. 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.

**4. Ativo Circulante / Caixa e equivalente de caixa**

<b>Contas</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Caixa - Fundo Fixo (Adm. Manut. Segurança)	4.000	3.000
Bancos Contas Livre Movimento	1	1
Aplicações Financeiras	3.711.707	4.020.519
<b>Total</b>	<b>3.715.708</b>	<b>4.023.520</b>
<b>Aplicações Financeiras</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Banco Bradesco	3.730.240	4.039.413
(-) IRRF - Provisão para quando do Resgate	(18.533)	(18.894)
<b>Total</b>	<b>3.711.707</b>	<b>4.020.519</b>

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

As aplicações financeiras, durante o exercício de 2023, resultaram para a entidade o montante de receitas financeiras correspondentes a R\$ 565.868 (R\$ 405.882 em 2022).



**AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville**  
**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis**  
**Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021**  
**(Em Reais)**

**5. Ativo Circulante e não circulante / Contribuições a Receber**

O saldo contábil de Contribuições a Receber está constituído por:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Contribuições a receber - Inadimplentes	174.375	99.266
Contribuições a receber - Parcelamentos	2.589.666	261.812
Contribuições a receber - Jurídico	4.695.098	5.559.560
(-) Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa	<u>(4.791.573)</u>	<u>(5.622.790)</u>
<b>Total</b>	<b><u>2.667.566</u></b>	<b><u>297.848</u></b>
<b>Circulante</b>	<b><u>2.667.566</u></b>	<b><u>297.848</u></b>
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

A evolução do ajuste para Crédito de Liquidação Duvidosa está representada a seguir:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Saldo inicial	<u>(5.622.790)</u>	<u>(5.705.247)</u>
Reversão no exercício por acordos/parcelamentos e recebimentos	1.006.401	518.409
Constituição no exercício por novos atrasos	(175.184)	(435.952)
Saldo final	<b><u>(4.791.573)</u></b>	<b><u>(5.622.790)</u></b>

De um modo geral, os saldos de contribuições a receber referem-se a valores em atraso, sendo tratados pela administração por cobranças amigáveis ou 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 janeiro de 2026.

Em Ata de Assembleia Geral Ordinária, realizada no dia 14 de março de 2023, foi deliberado um reajuste nas taxas de manutenção e vigilância do período de abril/2023 a março/2024 na ordem de 2,81%, passando a ser de R\$ 475,00 (quatrocentos e setenta e cinco reais).



**AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville**  
**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis**  
**Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021**  
**(Em Reais)**

Os saldos vencidos de Contribuições a Receber estão apresentados da seguinte forma:

	<u>31/12/2023</u>
Vencidos no ano de 2023 - Associados inadimplentes	134.113
Vencidos anteriores a 2022 - Associados inadimplentes	40.262
Vencidos no ano de 2023 - Jurídico	339.660
Vencidos anteriores a 2022 - Jurídico	4.355.438
	<u>4.869.473</u>
	<u>31/12/2022</u>
Vencidos no ano de 2022 - Associados inadimplentes	64.572
Vencidos anteriores a 2021 - Associados inadimplentes	34.694
Vencidos no ano de 2022 - Jurídico	462.672
Vencidos anteriores a 2021 - Jurídico	5.096.888
	<u>5.658.826</u>

**6. Ativo Circulante / Outros Créditos**

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Adiantamento de Férias	79.093	55.700
Despesas Pagas Antecipadas / Seguros a apropriar	28.306	25.632
Outros Créditos e Valores	7.793	1.992
<b>Total</b>	<b>115.192</b>	<b>83.324</b>

**7. Ativo Não Circulante / Depósitos Judiciais**

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Ação José Alexandre	24.592	24.592
Ação Manhattan	24.277	-
Ação Babylândia	19.808	19.808
Ação Apogeu - Departamento Técnico	17.610	17.610
Ação Gregório da Cruz	12.665	-
Ação Juarez Nicácio	12.296	-
Ação Celm Equipadora	6.000	6.000
Ação Anatote	5.500	5.500
<b>Total</b>	<b>122.748</b>	<b>73.510</b>



**AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville**  
**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis**  
**Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021**  
**(Em Reais)**

**8. Ativo Não Circulante / Bens Destinados a Vendas**

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
- Imóveis Recebidos em Dação de Pagamentos		
- Imóveis - Campinas / SP	2.236.489	2.236.489
- Imóveis - Salvador / BA	2.646.167	2.646.167
- Custas e gastos gerais de Registros	238.296	238.296
<b>Total</b>	<b>5.120.952</b>	<b>5.120.952</b>

Imóveis recebidos por Dação em Pagamento acordo / sentença do Processo 00079378- 75.2019.8.26.0068 - Autor: ÁREA - Associação Residencial e Empresarial de Alphaville x Réu: OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S/A = Odebrecht, sendo:

- Campinas - SP: □ Referem-se a 11 unidades de imóveis em diversos pavimentos do Sub-Condomínio A (Hotel) Condomínio Royal Campinas Norte, sito a Avenida Royal Palm Plaza nº 180 - Campinas SP Unidades 315, 183, 262, 250, 252, 260, 319, 349, 249, 124, 636, recebidos por Dação em Pagamento por acordo em Sentença do Processo 00079378-75.2019.8.26.0068 - conforme Escritura de Dação em Pagamento registrada no 2º Tabelião de Notas Cidade de São Paulo de 24 de abril de 2020.
- Salvador - BA: □ Referem-se a 7 unidades de imóveis junto ao Condomínio Hangar Business, sito à Avenida Luis Viana, s/n, Município e Comarca de Salvador / BA, sendo Unidade 512 Torre Hangar 1, Unidades 612 e 613 Torre Hangar 3, Unidades 502 e 520 Torre Hangar 5, Unidade 109 Torre Hangar 6 e Unidade 1 Torre Hangar 4 recebidos por Dação em Pagamento por acordo em Sentença do Processo 00079378- 75.2019.8.26.0068 - conforme Escritura de Dação em Pagamento registrada no 2º Tabelião de Notas Cidade de São Paulo de 24 de abril de 2020.



**AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville**  
**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis**  
**Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021**  
**(Em Reais)**

No acordo, a dívida final confessada e ajustada, após abatimento / descontos da incidência de multa moratória de 2% e juros de 1% ao mês, restou em R\$ 4.897.856, sendo a mesma teve o montante de R\$ 594.918 recebidos em espécie por transferências, e o montante de R\$ 4.302.938 pertinentes aos imóveis acima.

Ainda nos registros contábeis da AREA, foram atribuídos ao valor dos imóveis de Salvador- BA um montante de R\$ 803.368 como AJUSTE AO VALOR JUSTO, levados ao resultado em conformidade com a Norma Brasileira de Contabilidade - do CFC - Conselho Federal de Contabilidade.

A Administração da ÁREA, pretende a alienação dos referidos imóveis, contudo a classificação no momento em Não Circulante, devido a expectativa de futura realização, não absolutamente certa de que ocorra de imediato.

**9. Ativo não circulante / Imobilizado**

	Depreciação Taxa anual %	Custos de Aquisição	31/12/2023		31/12/2022	
			Depreciação acumulada	Valor Residual	Valor Residual	Valor Residual
Edifícios	4	756.009	(475.427)	280.582	297.640	
Máquinas e equipamentos	10	339.409	(279.377)	60.032	51.726	
Móveis e utensílios	10	453.284	(345.287)	107.997	117.993	
Veículos	33	2.630.240	(1.159.856)	1.470.384	1.233.434	
Computadores e periféricos	25	200.044	(160.317)	39.727	36.835	
Armas e munições	20	17.488	(17.488)	-	-	
<b>Totais</b>		<b>4.396.474</b>	<b>(2.437.752)</b>	<b>1.958.722</b>	<b>1.737.628</b>	



**AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville**  
**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis**  
**Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021**  
**(Em Reais)**

(i) A evolução ocorrida às contas de Imobilizado no exercício de 2023 foi a seguinte:

<i>Ativo Imobilizado</i>	<b>Saldos em</b>			<b>Saldos em</b>
<i>Desenvolvimento</i>	<b>31/12/2022</b>	<b>Adições</b>	<b>Baixas</b>	<b>31/12/2023</b>
<i>Contas / Custos</i>				
Edifícios	756.009	-	-	756.009
Máquinas e equipamentos	321.586	17.823	-	339.409
Moveis e utensílios	444.527	11.479	(2.722)	453.284
Veículos	2.325.743	833.810	(529.313)	2.630.240
Computadores e periféricos	187.098	15.261	(2.315)	200.044
Armas e munições	17.488	-	-	17.488
<b>Total dos Custos</b>	<b>4.052.451</b>	<b>878.373</b>	<b>(534.350)</b>	<b>4.396.474</b>
	<b>Saldos em</b>			<b>Saldos em</b>
	<b>31/12/2022</b>	<b>Adições</b>	<b>Baixas</b>	<b>31/12/2023</b>
<i>Depreciações Acumuladas</i>				
Edifícios	(458.369)	(17.058)	-	(475.427)
Máquinas e equipamentos	(269.860)	(9.517)	-	(279.377)
Moveis e utensílios	(326.534)	(20.013)	1.260	(345.287)
Veículos	(1.092.309)	(327.759)	260.212	(1.159.856)
Computadores e periféricos	(150.263)	(12.369)	2.315	(160.317)
Armas e munições	(17.488)	-	-	(17.488)
<b>Totais Depreciações Acumuladas</b>	<b>(2.314.823)</b>	<b>(386.716)</b>	<b>263.787</b>	<b>(2.437.752)</b>
<b>Total do Ativo Imobilizado</b>	<b>1.737.628</b>	<b>491.657</b>	<b>(270.563)</b>	<b>1.958.722</b>



**AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville**  
**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis**  
**Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021**  
**(Em Reais)**

(ii) A evolução ocorrida às contas de Imobilizado no exercício de 2022 foi a seguinte:

<i>Ativo Imobilizado</i>	<b>Saldos em</b>			<b>Saldos em</b>
<i>Desenvolvimento</i>	<b>31/12/2021</b>	<b>Adições</b>	<b>Baixas</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Contas / Custos</b>				
Edifícios	756.009	-	-	756.009
Máquinas e equipamentos	318.312	3.274	-	321.586
Moveis e utensílios	445.964	1.638	(3.075)	444.527
Veículos	1.948.643	415.812	(38.712)	2.325.743
Computadores e periféricos	178.223	8.875	-	187.098
Armas e munições	17.488	-	-	17.488
<b>Total dos Custos</b>	<b>3.664.639</b>	<b>429.599</b>	<b>(41.787)</b>	<b>4.052.451</b>
	<b>Saldos em</b>			<b>Saldos em</b>
	<b>31/12/2021</b>	<b>Adições</b>	<b>Baixas</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Depreciações Acumuladas</b>				
Edifícios	(441.312)	(17.057)	-	(458.369)
Máquinas e equipamentos	(259.749)	(10.111)	-	(269.860)
Moveis e utensílios	(299.899)	(29.406)	2.771	(326.534)
Veículos	(942.176)	(168.714)	18.581	(1.092.309)
Computadores e periféricos	(138.372)	(11.891)	-	(150.263)
Armas e munições	(17.488)	-	-	(17.488)
<b>Totais Depreciações Acumuladas</b>	<b>(2.098.996)</b>	<b>(237.179)</b>	<b>21.352</b>	<b>(2.314.823)</b>
<b>Total do Ativo Imobilizado</b>	<b>1.565.643</b>	<b>192.420</b>	<b>(20.435)</b>	<b>1.737.628</b>

(iii) **Apropriação dos encargos de depreciação**

A depreciação do exercício 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 e para máquinas e equipamentos e móveis e utensílios em 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;
- Os veículos Kombi e Fox terão vida útil de 6 anos;
- E os veículos, usados no patrulhamento e monitoramento serão depreciados em 3 anos.



**AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville**  
**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis**  
**Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021**  
**(Em Reais)**

**10. Ativo não Circulante / Intangível**

		<u>31/12/2023</u>		<u>31/12/2022</u>	
	<u>Amortização Taxa anual %</u>	<u>Custos de Aquisição</u>	<u>Amortização acumulada</u>	<u>Valor Residual</u>	<u>Valor Residual</u>
Softwares	4%	307.813	(307.813)	-	-
Marcas e patentes	10%	3.800	(3.317)	483	863
CFTV - monitoramento	10%	2.400.811	(2.353.704)	47.107	140.974
		<u>2.712.424</u>	<u>(2.664.834)</u>	<u>47.590</u>	<u>141.837</u>

(i) A evolução ocorrida às contas do Intangível no exercício de 2023 foi a seguinte:

<i>Ativo Intangível</i>	<u>Saldos em 31/12/2022</u>	<u>Adições</u>	<u>Baixas</u>	<u>Saldos em 31/12/2023</u>
<i>Desenvolvimento</i>				
<i>Contas / Custos</i>				
Softwares	307.813	-	-	307.813
Marcas e patentes	3.800	-	-	3.800
CFTV - monitoramento	2.400.811	-	-	2.400.811
<b>Total dos Custos</b>	<u>2.712.424</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.712.424</u>
	<u>Saldos em 31/12/2022</u>	<u>Adições</u>	<u>Baixas</u>	<u>Saldos em 31/12/2023</u>
<i>Amortizações Acumuladas</i>				
Softwares	(307.813)	-	-	(307.813)
Marcas e patentes	(2.937)	(380)	-	(3.317)
CFTV - monitoramento	(2.259.837)	(93.867)	-	(2.353.704)
<b>Totais Depreciações Acumuladas</b>	<u>(2.570.587)</u>	<u>(94.247)</u>	<u>-</u>	<u>(2.664.834)</u>
<b>Total do Ativo Intangível</b>	<u>141.837</u>	<u>(94.247)</u>	<u>-</u>	<u>47.590</u>





**AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville**  
**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis**  
**Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021**  
**(Em Reais)**

(ii) A evolução ocorrida às contas do Intangível no exercício de 2022 foi a seguinte:

<i>Ativo Intangível</i>	<u>Saldos em</u>			<u>Saldos em</u>
<i>Desenvolvimento</i>	<u>31/12/2021</u>	<u>Adições</u>	<u>Baixas</u>	<u>31/12/2022</u>
<i>Contas / Custos</i>				
Softwares	307.813	-	-	307.813
Marcas e patentes	3.800	-	-	3.800
CFTV - monitoramento	2.400.811	-	-	2.400.811
<b>Total dos Custos</b>	<b>2.712.424</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.712.424</b>
	<u>Saldos em</u>			<u>Saldos em</u>
	<u>31/12/2021</u>	<u>Adições</u>	<u>Baixas</u>	<u>31/12/2022</u>
<i>Amortizações Acumuladas</i>				
Softwares	(307.813)	-	-	(307.813)
Marcas e patentes	(2.557)	(380)	-	(2.937)
CFTV - monitoramento	(2.165.770)	(94.067)	-	(2.259.837)
<b>Totais Depreciações Acumuladas</b>	<b>(2.476.140)</b>	<b>(94.447)</b>	<b>-</b>	<b>(2.570.587)</b>
<b>Total do Ativo Intangível</b>	<b>236.284</b>	<b>(94.447)</b>	<b>-</b>	<b>141.837</b>

(iii) Apropriação dos encargos de amortização

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

#### 11. Passivo Circulante / Fornecedores

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Assistência Médica (Notre Dame/Amil)	161.981	171.204
Projov	20.291	17.442
JF Comercial	16.800	-
Traco	7.580	7.580
Gilberto Milani	11.775	-
Dell	5.905	38.631
LMA Locação	5.717	-
Siro	-	16.053
Bracol	-	7.150
Cortesia Serviços de Concreto	-	5.725
<b>Soma</b>	<b>230.049</b>	<b>263.785</b>
Demais fornecedores saldos menores que R\$ 5 mil	64.534	55.046
<b>Total</b>	<b>294.583</b>	<b>318.831</b>



**AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville**  
**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis**  
**Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021**  
**(Em Reais)**

**12. Passivo Circulante / Salários, Encargos e Férias a Pagar**

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Salários a pagar	351.400	345.700
INSS a recolher	329.317	316.426
FGTS a recolher	70.334	66.830
Férias e encargos a pagar	1.197.987	1.148.140
13. Salário e encargos a pagar	110.855	104.824
Outros	86.445	94.664
	<u>2.146.338</u>	<u>2.076.584</u>

**13. Passivo Circulante / Adiantamento de Associados**

	<u>31/12/2023</u>
Taxas do mês de janeiro de 2024, recebidas antecipadamente	82.650
Outras taxas de meses de 2024, recebidas antecipadamente	9.025
<b>Soma</b>	<u>91.675</u>
Outros valores recebidos	2.380
<b>Total</b>	<u>94.055</u>
	<u>31/12/2022</u>
Taxas do mês de janeiro de 2023, recebidas antecipadamente	66.528
Outras taxas de meses de 2023, recebidas antecipadamente	10.195
<b>Soma</b>	<u>791</u>
Outros valores recebidos	791
<b>Total</b>	<u>77.514</u>

**14. Passivo Circulante / Outras Obrigações a Pagar**

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Honorários Consultoria Jurídica / Ações de Cobrança:		
- Dr. Paulo - Bougainville + INSS	602.012	-
- GBB Hotel Sol	8.614	26.899
- Dr. Paulo - Martha Kalman	-	7.278
- Outros processos	2.301	-
<b>Soma</b>	<u>612.927</u>	<u>34.177</u>
Valores a pagar - Bradesco Consignado	36.587	25.960
Provisionamento de Ações Demolitórias	7.500	37.500
Provisionamento Painéis 2CO Construção	29.760	-
<b>Soma</b>	<u>73.847</u>	<u>63.460</u>
Outros Valores a pagar	1.606	2.121
<b>Total</b>	<u>688.380</u>	<u>99.758</u>



**AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville**  
**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis**  
**Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021**  
**(Em Reais)**

**15. Passivo Não Circulante / Provisões para Contingências**

Dentro destas perspectivas a Administração da ÁREA em observação aos preceitos da NBC-TG-25 optou pelo registro contábil do montante de risco, visando a cobertura pelas estimativas atribuídas ao provável desembolso em cada uma das questões.

Há em curso, um processo com estimativa de perda provável no montante de R\$ 33.010 e, portanto está registrado contabilmente, em 31 de dezembro de 2023, em passivo contingente na rubrica de provisão para contingências.

Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2023, existem processos de natureza trabalhista com a probabilidade de perda possível, totalizando R\$ 42.731, sem registro de provisão para contingências.

**16. 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.

**17. Receita Operacional Líquida**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Taxas de manutenção	22.754.214	22.013.038
	<b>22.754.214</b>	<b>22.013.038</b>
Análise de projetos	83.177	139.256
Trabalhos voluntários	44.400	44.400
	<b>22.881.791</b>	<b>22.196.694</b>



**AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville**  
**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis**  
**Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021**  
**(Em Reais)**

**18. Custo das Operações**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Salários e ordenados	5.795.238	5.430.593
I.N.S.S.	2.568.035	2.410.171
Adicional noturno / periculosidade	2.109.996	1.975.113
Assistência médica	1.483.584	1.493.246
Vale refeição	1.270.504	1.099.932
13º Salário	1.027.430	974.853
Férias	1.018.943	987.082
F.G.T.S.	831.024	779.504
Serviços de Terceiros + Associação Projov	614.801	358.395
Combustíveis e lubrificantes	613.841	669.410
Depreciações e amortizações	455.690	305.340
Horas extras	408.481	449.236
Monitoramento das Alamedas	412.868	376.761
Manutenção de vias	412.590	257.384
Energia e água	176.598	161.322
Uniformes	132.897	102.742
Eventos e festa	128.984	134.839
Vale Transporte	122.163	124.285
Outros gastos menores que R\$ 100.000	1.610.667	1.294.205
	<b>21.194.334</b>	<b>19.384.413</b>

**19. Despesas Gerais e Administrativas**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Editais e publicações	298.170	190.400
Serviços de terceiros	108.086	127.701
Despesas de condomínio e IPTU	-	448.957
Associação PROJOV	39.730	63.101
Gratuidades ACM	39.627	38.556
Lanches e refeições	32.713	27.168
Depreciação do imobilizado	25.273	26.287
Material de copa/limpeza	18.008	14.956
Eventos e festas	16.504	16.329
Seguro de diretoria	10.508	10.775
Despesas com telecomunicação	6.423	2.415
Despesas com ações judiciais	2.307	20.598
Demais despesas	46.355	41.186
	<b>643.704</b>	<b>1.028.429</b>



**AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville**  
**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis**  
**Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021**  
**(Em Reais)**

**20. Despesas com pessoal e encargos administrativos**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Salários e ordenados	885.038	803.052
I.N.S.S.	314.271	282.509
Adicional noturno / periculosidade	142.006	128.897
Férias	134.520	119.075
13º Salário	130.458	125.479
Assistência médica	127.577	119.325
Vale refeição	100.213	86.892
F.G.T.S.	89.977	81.080
Demais despesas	42.816	36.009
	<b>1.966.876</b>	<b>1.782.318</b>

**21. Serviços 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.

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 do exercício de 2018 e 2019 no total de 8,40% sendo que para os exercícios findos em 2023 e 2022, basicamente inalterado exceto por arredondamentos.



**AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville**  
**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis**  
**Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021**  
**(Em Reais)**

Abaixo, demonstramos os valores calculados em R\$:

Piso	Quantidade Voluntários	Valor Hora	Horas Voluntárias	2023	2022
Presidente	1	317,18	12	3.806	3.806
Conselheiros	27	544,41	2	29.398	29.398
Diretores	5	186,59	12	11.195	11.195
				<b>44.400</b>	<b>44.400</b>

**22. Outras Receitas e Despesas Operacionais**

	2023	2022
Despesas galeria Yoshiro Takaoka	(704.435)	(700.096)
Receitas de passagem subterrânea	377.965	345.821
Despesas recuperadas INSS (*)	-	1.698.440
Receitas de reversão de PECLD	-	318.920
Bens destinados a venda	76.648	-
Ajustes ao valor justo	-	(49.496)
Gratuidades - ACM	39.627	38.556
Resultado na baixa da venda de imobilizado	20.937	12.066
Despesas recuperadas e outras	434.725	94
	<b>245.467</b>	<b>1.664.305</b>

(\*) Recuperação judicial de INSS recolhido indevidamente a título de Contribuições de Terceiros.



**AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville**  
**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis**  
**Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021**  
**(Em Reais)**

### 23. Resultado Financeiro

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Receitas financeiras</b>		
Rendimento de aplicação financeira	565.868	405.882
Atualização ação judicial INSS (taxa selic)	-	362.421
Multas sobre taxa de manutenção	2.120.295	187.533
Outras	890	-
	<u>2.687.053</u>	<u>955.836</u>
<b>Despesas financeiras</b>		
IRRF sobre aplicações financeiras	(154.357)	(104.748)
Despesas bancárias	(27.015)	(59.499)
Outras	-	(5.266)
	<u>(181.372)</u>	<u>(169.513)</u>
	<b>2.505.681</b>	<b>786.323</b>

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.

### 24. Benefícios

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

- a. **Café da manhã:** A Associação oferece café da manhã diariamente, com pão, leite, café e margarina sem desconto;
- b. **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\$ 41,85 por pessoa;
- c. **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;



**AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville**  
**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis**  
**Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021**  
**(Em Reais)**

- d. **Assistência médica:**  
**Sindicato Seacoturh** = Todo colaborador admitido será incluído gratuitamente no Plano SMART 200 UP (Plano Base), com quarto coletivo. Será oferecido gratuitamente pela empresa somente para o colaborador, será descontado 30% do valor do plano por dependente, no limite máximo de 2 dependentes;  
**Sindicato Vigilantes** = Todo colaborador admitido será incluído gratuitamente no Plano SMART 200 UP (Plano Base), com quarto coletivo / enfermaria. Será oferecido gratuitamente pela empresa somente para o colaborador, será descontado R\$ 106,44 referente convênio médico para os dependentes, o limite máximo é de R\$ 106,44 conforme regra da Convenção Coletiva dos Vigilantes.
- e. **Seguro saúde:** Os cargos de Gerentes, Arquitetas e Chefe de Contabilidade, serão inclusos gratuitamente no Plano INFINITY 1000.1. Será oferecido gratuitamente somente para o colaborador, e descontado 30% do valor do plano para os dependentes.
- f. **Ticket Alimentação:** Para os colaboradores dos setores da Administração, Manutenção, Técnico, Reciclagem e Galeria em conformidade com a Convenção, a Associação oferece o Ticket Alimentos no valor mensal de R\$ 448,33 valor correspondente a cesta básica e mais o ticket de refeição de R\$14,53 o dia trabalhado, o benefício é unificado e pago apenas no cartão de Alimentação, com desconto do valor simbólico de R\$ 1,00 em folha de pagamento para os colaboradores dos departamentos administrativo e técnico.
- g. **Ticket Alimentação / Colaboradores da Segurança** Para os colaboradores do setor de Segurança, a Associação oferece o Ticket Alimentos no valor mensal de R\$ 305,00 valor correspondente a cesta básica e mais o ticket de refeição de R\$ 12,00 o dia trabalhado, o benefício é unificado e pago apenas no cartão de Alimentação, com desconto do valor simbólico de R\$ 1,00 em folha de pagamento.
- f. **Convênio farmácia:** A Associação possui convênio para compras em farmácia, com o desconto em folha dos valores das compras de remédios e perfumaria.
- g. **Empréstimo consignado:** A Associação tem convênio com Banco Bradesco para empréstimo com desconto em folha de pagamento.
- h. **Seguro de vida:** A Associação oferece seguro de vida a todos os colaboradores;
- i. **Cursos:** A Associação paga 50% de cursos em área afins, para colaboradores que trabalham no mínimo há 1 ano na AREA.
- j. **Carro:** A Associação concede um veículo para uso pessoal do gerente geral e do gerente de segurança.





**AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville**  
**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis**  
**Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021**  
**(Em Reais)**

- k. **Cartão corporativo:** A Associação oferece um cartão de crédito corporativo ao gerente geral, para utilizar com despesas de diretoria e brindes para autoridades.
- l. **Combustível:** A Associação disponibiliza combustível para uso do departamentotécnico em visita a obras.

## **25. Eventos Subsequentes**

Até a data da aprovação das demonstrações contábeis, ocorrida em 26 de janeiro de 2024, não foram constatadas e nem é de conhecimento da Administração da Associação, a deflagração ou existência de nenhum evento subsequente que eventualmente pudesse gerar quaisquer impactos econômicos e financeiros de mudanças significativas nestas demonstrações contábeis.

## **26. Seguros Contratados**

Em 31 de dezembro de 2023, 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.

## **27. 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.



**AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville**  
**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis**  
**Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021**  
**(Em Reais)**

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.

**28. 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 2024.

\* \* \*