



**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 2020 e 2019**



AREA – ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL E EMPRESARIAL ALPHAVILLE

Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2020 e 2019

Conteúdo

Relatório dos Auditores Independentes

Balancos Patrimoniais

Demonstrações de Resultado (Déficit / Superávit do Exercício)

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

Demonstrações dos Fluxos de Caixa

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

À
Administração da
AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville
Barueri - SP

Opinião modificada por ressalva

1. Examinamos as demonstrações contábeis da **AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville** que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis aplicáveis às entidades sem finalidade de lucro e demais notas explicativas.
2. Em nossa opinião, com base em nossos exames, exceto pela ressalva apresentada no parágrafo Base para Opinião modificada com ressalva, 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 2020, 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 modificada com ressalva.

3. Conforme consta da NE-14 – Outras obrigações, consta do saldo um montante no valor de R\$ 1.280 mil, que corresponde a honorários de consultoria jurídica, em favor do patrono de ação judicial relativos ao sucesso obtido em acordo no processo de cobrança de créditos que eram devidos pela “RÉ” OR – Empreendimentos Imobiliários e Participações S/A. – Odebrecht, em detalhes na NE-8 – Bens destinados a Venda. O valor dos honorários devidos, em R\$ 1.280 mil, trata-se de uma estimativa da Administração, como complementar do processo, sendo o mesmo obtido com base em negociações com o patrono, contudo, em nossa carta de circularização ao patrono da ação, o mesmo não nos respondeu confirmando àquele montante. Assim, também não obtivemos evidências à validação daquele valor, bem como no referido processo, o patrono obteve como resultado de Honorários de Sucumbência o valor de R\$ 1.290, definidos em condenação da “RÉ” e por ela pagos.
4. 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

5. 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, aplicáveis às entidades sem finalidade de lucro, 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.

6. Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da **AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville** 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 **AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville** ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações, o que não é o caso.

7. Os responsáveis pela governança da **AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville** são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

8. 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.

9. 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 do Instituto.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos 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 relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da entidade. Se concluímos 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.

- 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.

10. 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, 05 de fevereiro de 2021.



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



AREA – ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL E EMPRESARIAL ALPHAVILLE

**Balancos Patrimoniais
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

(em reais)

ATIVO	Notas	31/12/2020	31/12/2019	PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas	31/12/2020	31/12/2019
CIRCULANTE				CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.742.247	862.509	Fornecedores	11	353.512	267.760
Contribuições a receber	5	830.326	449.271	Salários, encargos e férias a pagar	12	1.760.925	1.797.335
(-) Perdas estimadas créd.liquid.duvidosa	5	(453.850)	(289.810)	Impostos e contribuições a recolher		3.703	2.319
Outros créditos	6	80.640	132.182	Adiantamentos de associados	13	229.332	120.480
				Outras obrigações	14	1.515.670	175.755
Total do ativo circulante		3.199.363	1.154.152	Total do passivo circulante		3.863.142	2.363.649
NÃO CIRCULANTE				NÃO CIRCULANTE			
Realizável a Longo Prazo				Exigível a Longo Prazo			
Contribuições a receber	5	4.970.908	8.419.268	Provisão para contingências	15	80.000	-
(-) Perdas estimadas créd.liquid.duvidosa	5	(4.970.908)	(8.357.018)	Total do passivo não circulante		80.000	-
Depósitos judiciais	7	62.768	66.340				
Bens destinados à Venda	8	5.388.897	-				
		5.451.665	128.590				
Imobilizado	9	1.473.760	1.261.800	PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Intangível	10	235.933	406.390	Patrimônio social		587.283	1.075.105
		1.709.693	1.668.190	Superavit / (Déficit) do exercício		5.830.296	(487.822)
Total do ativo não circulante		7.161.358	1.796.780	Total do patrimônio líquido	16	6.417.579	587.283
Total do Ativo		10.360.721	2.950.932	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		10.360.721	2.950.932

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 2020 e 2019

(em reais)

		<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Receita operacional líquida	17	<u>20.747.253</u>	<u>20.115.334</u>
(-) Custo das operações	18	(16.702.380)	(17.565.449)
Lucro bruto		<u>4.044.873</u>	<u>2.549.885</u>
Despesas e receitas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	19	(606.365)	(907.782)
Despesas com pessoal e encargos	20	(1.549.665)	(1.519.640)
Despesas com veículos		(11.943)	(12.181)
Perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa	5	(1.587.570)	(1.521.527)
Despesas com trabalhos voluntários	21	(44.400)	(44.284)
Outras despesas e receitas operacionais	22	5.434.750	413.964
	Soma	<u>1.634.808</u>	<u>(3.591.450)</u>
Lucro / prejuízo operacional antes do resultado financeiro		5.679.681	(1.041.565)
Resultado Financeiro			
Receitas financeiras	23	188.889	599.146
Despesas financeiras	23	(38.274)	(45.404)
		<u>150.616</u>	<u>553.742</u>
Superavit / (Déficit) do exercício		<u>5.830.296</u>	<u>(487.823)</u>

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 2020 e 2019

(em reais)

	Patrimônio Social	Superávit (déficit) do exercício	Total do Patrimônio Social	Resultado Abrangente Total
Saldo em 31 de Dezembro de 2018	2.075.973	(1.000.868)	1.075.105	(1.000.868)
Déficit de 2018 incorporado ao patrimônio social	(1.000.868)	1.000.868	-	1.000.868
Déficit do exercício findo 31/12/2019	-	(487.822)	(487.822)	(487.822)
Outros Resultados Abrangentes:				
Não houve.			-	-
Saldo em 31 de Dezembro de 2019	1.075.105	(487.822)	587.283	(487.822)
Déficit de 2019 incorporado ao patrimônio social	(487.822)	487.822	-	
Superávit do exercício findo 31/12/2020	-	5.830.296	5.830.296	5.830.296
Outros Resultados Abrangentes:				
Não houve.		-	-	-
Saldo em 31 de Dezembro de 2020	587.283	5.830.296	6.417.579	5.830.296

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 2020 e 2019

(em reais)

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Fluxo de caixa proveniente das operações:		
Superavit / (Déficit) do exercício	5.830.296	(487.823)
Itens que não Afetam o Caixa:		
Depreciações e amortizações	352.682	448.410
Alienação de bens do ativo imobilizado	3.415	-
Constituição (Reversão) de perdas estimadas créd.liquidação duvidosa	(3.222.070)	887.275
Constituição (Reversão) de provisão para contingências (nota 15)	80.000	-
	<u>3.044.323</u>	<u>847.862</u>
(Aumento) redução do ativo		
Contribuições a Receber (CP)	(381.055)	(69.460)
Contribuições a receber (LP)	3.386.110	(809.920)
Outros créditos	51.542	(58.280)
Acordos a Receber	62.250	65.401
Bens destinados a venda	(5.388.897)	-
Depósitos judiciais	3.572	(10.000)
	<u>(2.266.478)</u>	<u>(882.259)</u>
Aumento (redução) do passivo		
Fornecedores	85.752	(127.799)
Salários, encargos e férias a pagar	(36.410)	(23.495)
Impostos e contribuições a recolher	1.384	(29.855)
Adiantamentos de associados	108.852	(16.950)
Outras obrigações	1.339.915	(19.362)
	<u>1.499.493</u>	<u>(217.461)</u>
Total das Atividades Operacionais	<u>2.277.338</u>	<u>(251.858)</u>
Atividades de Investimentos		
Aquisição de Ativo Imobilizado	(478.600)	(8.815)
Recebimento pela venda de ativo imobilizado	81.000	492
Total das Atividades de Investimentos	<u>(397.600)</u>	<u>(8.323)</u>
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>1.879.738</u>	<u>(260.181)</u>
Varição em Caixa e Equivalentes de Caixa		
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	862.509	1.122.690
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	2.742.247	862.509
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>1.879.738</u>	<u>(260.181)</u>

As notas explicativas são partes integrantes das Demonstrações Contábeis



AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2020 e 2019
(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.

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 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 requer o uso de certas estimativas contábeis e também o exercício de julgamento, por parte da Administração, no processo de aplicação das práticas contábeis. Baseado neste fato, 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.



AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2020 e 2019
(Em Reais)

3 - Resumo das Principais Práticas Contábeis

a. Apuração do Superávit / (Déficit)

A Associação adota o procedimento de reconhecer resultados por regime de competência de períodos, 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.

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.



AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2020 e 2019
(Em Reais)

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.

As aplicações financeiras estão classificadas como mantidas para negociação e são 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 exercício (vide nota explicativa n° 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 detrimentos dos que mantém a regularidade nos pagamentos.

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 n° 5). 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 do 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 n° 9.

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

Ajustes quando requeridos são levados diretamente ao resultado ou em situações especiais na conta do Patrimônio Social da Associação.



AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2020 e 2019
(Em Reais)

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 até a data do balanço e incluem os correspondentes encargos sociais. O soldo do 13º houvera sido liquidado antes do fechamento das Demonstrações Contábeis.

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.

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 **NE-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.



AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2020 e 2019
(Em Reais)

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. 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.

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

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.



AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2020 e 2019
(Em Reais)

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.

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 exercícios por valores próximos aos respectivos valores presente.

m. 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.

4 - Ativo Circulante / Caixa e equivalente de caixa – R\$ 2.742.247.

Contas	31/12/2020	31/12/2019
- Caixa - Fundo Fixo (Adm. Manut. Segurança)	3.000	3.000
- Bancos Contas Livre Movimento	5.918	1
- Aplicações Financeiras	2.733.329	859.508
Total	2.742.247	862.509
Aplicações Financeiras		
- Banco Bradesco	2.736.024	860.301
- (-) IRRF - Provisão p/ Quando do Resgate	-	793
Total	2.733.329	859.508
Flutuações das Aplicações Financeiras no Período		
	1º Jan. a 31 Dez. 2020	
- Saldo Anterior total das Aplicações.		860.301
(+) Novas Aplicações no Período	8.049.341	
(-) Resgates de Aplicações no Período	-6.205.126	1.844.215
Soma		2.704.516
(+) Rendimentos Financeiros no Período	40.303	
(-) IRRF sobre os Resgates e Provisão Futura	-11.490	28.813
Total		2.733.329



AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2020 e 2019
(Em Reais)

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 2020, resultaram para a entidade o montante de receitas financeiras correspondentes a R\$ 40.303 mil (R\$ 81.567 mil em 2019).

5 - Ativo Circulante / Contribuições a Receber: → R\$ 830.326.

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo contábil de Contribuições a Receber está constituído por:

	Circulante		Não Circulante	
	2020	2019	2020	2019
Contribuições a Receber - Inadimplentes	484.450	337.110	-	
Contribuições a Receber - Parcelamentos	345.876	112.161	-	62.650
Contribuições a Receber - Jurídico	-	-	4.970.908	8.357.018
Contribuições a Receber	830.326	449.271	4.970.908	8.419.668
(-) Ajuste p/ Crédito de Liquidação Duvidosa	(453.850)	(289.810)	(4.970.908)	(8.357.018)
Total	376.476	159.461	-	62.650

Evolução do Ajuste p/ Crédito de Liquidação Duvidosa

- Saldo anterior / Circulante e Não Circulante:	(8.646.828)	
- Reversões por realizações / acordos e Recebimentos	<u>4.809.640</u>	(3.837.188)
- Constituição no Período por novos Atrasos		<u>(1.587.570)</u>
- Saldo atual / Circulante e Não Circulante:		<u>(5.424.758)</u>

A significativa variação com redução dos créditos em atrasos, e da correspondente Reversão do Ajuste para Crédito de Liquidação Duvidosa, deu-se por realização em decisão por sentença e acordo no Processo Judicial 00079378-75.2019.8.26.0068 do devedor OR – Empreendimentos Imobiliários e Participações S/A. = **Odebrecht** – No acordo a Área recebeu em DAÇÃO DE PAGAMENTOS de pagamento Imóveis em Campinas SP e Salvador BA, sendo os mesmos em conformidade com escritura 2º Tabelião de Notas Cidade de São Paulo, lavrados em abril/2020. Detalhes gerais encontram-se na NE-8 – Bens destinados à Venda / Ativo não Circulante.

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.



AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2020 e 2019
(Em Reais)

Em Ata de Reunião Ordinária do Conselho de Administração, realizada no dia 11 de março de 2020, foi deliberado o valor da taxa de manutenção e vigilância do período de abril/2020 a março/2021 passa a ser de R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) por voto, e os associados que pagarem até o vencimento terão um desconto de R\$ 15,00 por voto.

Em 31 de dezembro de 2020 / 2019, os saldos vencidos de Contribuições a Receber – Inadimplentes se compunham da seguinte forma

	Circulante	
	2020	2019
Vencidos até 30 dias	58.050	53.320
Vencidos de 31 a 60 dias	42.750	35.690
Vencidos de 61 a 90 dias	35.100	28.380
Vencidos de 91 a 180 dias	185.400	69.230
Vencidos de 181 a 1 ano	767.740	1.197.220
Vencidos acima de 1 ano	4.366.318	7.310.288
Total	5.455.358	8.694.128

6 - Ativo Circulante / Outros Créditos – R\$ 80.640.

	31/12/2020
- Adiantamento de Férias	49.350
- Outros adiantamentos	7.652
- Descontos Postergados	2.160
- Outros Créditos e Valores	2.714
- Despesas Pagas Antecipadas / Seguros a apropriar	18.764
Total	80.640

7 - Ativo Não Circulante / Depósitos Judiciais – R\$ 62.768.

	31/12/2020	31/12/2019
- Ação Celm Equipadora	6.000	6.000
- Ação Millos Participações	13.850	13.850
- Ação Odebrecht	-	7.682
- Ação Babylândia	19.808	19.808
- Ação Mabens e Independência Administradora	-	17.500
- Ação Anote	5.500	1.500
- Ação Apogeu - Deptº. Técnico	17.610	-
Total	62.768	66.340



AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2020 e 2019
(Em Reais)

8 - Ativo Não Circulante / Bens Destinados a Vendas – R\$ 5.388.897.

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
- Imóveis Recebidos em Dação de Pagamentos		
- Imóveis - Campinas / SP	2.460.139	-
- Imóveis - Salvador / SP	2.646.167	-
- Custas e gastos gerais de Registros	252.314	-
- Despesas e gastos Condominiais (Salvador-BA)	30.278	-
Total	<u>5.388.897</u>	<u>-</u>

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 24/04/2020.
- 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 24/04/2020.

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\$ 4.897.855,91, sendo a mesma teve o montante de R\$ 594.918,17 recebidos em espécie por transferências, e o montante de R\$ 4.302.937,75 pertinentes aos imóveis acima.

Ainda nos registros contábeis da AREA, foram atribuídos ao valor dos imóveis de Salvador-BA um montante de R\$ 803.367,71 como AJUSTE AO VALOR JUSTO, levados ao resultado em conformidade com o que determina da NBC-TG-1000 (R1) – Norma Brasileira de Contabilidade – do CFC – Conselho Federal de Contabilidade ao que determina em no item 11.13 da NBC.

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.



AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2020 e 2019
(Em Reais)

9 - Ativo não Circulante / Imobilizado – R\$ 1.473.760.

<i>Contas</i>	Deprec. Taxa % Anual	2020			2019
		Custos de Aquisição	Depreciação Acumulada	Valor Residual	Valor Residual
Edifícios	4%	756.009	(424.254)	331.755	348.813
Maquinas e Equipamentos	10%	349.902	(280.059)	69.843	53.843
Móveis e Utensílios	10%	366.129	(298.789)	67.340	82.232
Veículos	33%	1.969.695	(1.009.289)	960.406	756.443
Computadores e Periféricos	25%	198.924	(154.509)	44.416	20.470
Armas e Munições	20%	17.488	(17.488)	-	-
Totais		3.658.147	(2.184.387)	1.473.760	1.261.801

(i) A evolução ocorrida às contas de Imobilizado em 2020 foi a seguinte:

<i>Ativo Imobilizado</i>	Saldos em 31/12/2019	Entradas	Saídas	Saldos em 31/12/2020
<i>Desenvolvimento</i>				
<i>Contas / Custos</i>				
Edifícios	756.009	-	-	756.009
Maquinas e Equipamentos	325.091	24.811	-	349.902
Móveis e Utensílios	362.976	5.734	(2.580)	366.129
Veículos	1.723.763	416.018	(170.086)	1.969.695
Computadores e Periféricos	169.013	32.037	(2.126)	198.924
Armas e Munições	17.488	-	-	17.488
Totais dos custos	3.354.339	478.600	(174.792)	3.658.147
<i>Depreciações Acumuladas</i>				
Edifícios	(407.196)	(17.058)		(424.254)
Maquinas e Equipamentos	(271.248)	(8.811)		(280.059)
Móveis e Utensílios	(280.743)	(20.626)	2.580	(298.789)
Veículos	(967.320)	(129.760)	87.790	(1.009.289)
Computadores e Periféricos	(148.544)	(8.091)	2.126	(154.509)
Armas e Munições	(17.488)	-		(17.488)
Totais Deprec. Acumuladas	(2.092.539)	(184.345)	92.496	(2.184.387)
Total do Ativo Imobilizado	1.261.801	294.255	(82.296)	1.473.760

(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 Maquinas e Equipamentos e Móveis e Utensílios 10 anos.



AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2020 e 2019
(Em Reais)

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.

10 - Ativo não Circulante / Intangível – R\$ 235.933.

<i>Contas</i>	Amortiz Taxa % Anual	2020		2019	
		Custos de Aquisição	Amortização Acumulada	Valor Residual	Valor Residual
Softwares	4%	309.372	(309.372)	-	12.350
Marcas e Patentes	10%	3.800	(2.177)	1.623	2.003
CFTV - Monitoramento	10%	2.955.162	(2.720.852)	234.310	392.037
Totais		3.268.333	(3.032.400)	235.933	406.390
<i>Ativo Intangível Desenvolvimento</i>		Saldos em 31/12/2019	Entradas	Saídas	Saldos em 31/12/2020
<i>Contas / Custos</i>					
Softwares		309.372	-	-	309.372
Marcas e Patentes		3.800	-	-	3.800
CFTV - Monitoramento		2.955.162	-	-	2.955.162
Totais dos custos		3.268.333	-	-	3.268.333
<i>Amortizações Acumuladas</i>					
Softwares		(297.021)	(12.350)	-	(309.372)
Marcas e Patentes		(1.797)	(380)	-	(2.177)
CFTV - Monitoramento		(2.563.125)	(157.727)	-	(2.720.852)
Totais Amortiz. Acumuladas		(2.861.944)	(170.457)	-	(3.032.400)
Total do Ativo Intangível		406.390	(170.457)	-	235.933

(i) 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 e Empresarial Alphaville
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2020 e 2019
(Em Reais)

11 -Passivo Circulante / Fornecedores – R\$ 353.512.

	<u>31/12/2020</u>
- Notre Dame	174.720
- Atlas Escada Rolante (Galeria)	28.682
- Tip Tratores	24.322
- Rmatica	19.912
- Associação Projov	14.111
- Espro Ensino Profissional	10.107
- Digraf	7.940
- Felipe Zucatto	5.650
- Novo Rumo	5.250
Soma	290.695
- Outros 42 fornecedores saldos menores que R\$ 5 mil	62.818
Total	353.512

12 -Passivo Circulante / Salários Encargos e Férias a Pagar R\$ 1.760.925.

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
- Salários a Pagar	302.810	308.850
- INSS a Recolher	264.665	268.165
- FGTS a Recolher	56.993	57.248
- Férias + 1/3 + Encargos de Férias	993.696	1.021.335
- Outros	142.760	141.737
Total	1.760.925	1.797.335

13 -Passivo Circulante / Adiantamento de Associados – R\$ 229.332.

	<u>31/12/2020</u>
Taxas de 2021, recebidas antecipadamente	129.150
Recebimentos em 2020 em duplicidade	2.640
Recebimentos em 2019 em duplicidade	3.440
Valores recebidos de Martha Kalman em 2017	15.304
Valores recebidos de Martha Kalman em 2020	74.241
Soma	224.776
Outros valores recebidos entre 2016 a 2019	4.556
Total	229.332



ÁREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2020 e 2019
(Em Reais)

14 - Passivo Circulante / Outras Obrigações a Pagar – R\$ 1.515.670.

	31/12/2020
Honorários Consultoria Jurídica / Ações de Cobrança:	
- OR Empreend. Imob. Partic. S/A. = Odebrecht	1.280.000
- Outros processos	119.871
Soma	1.399.871
Valores a pagar = Bradesco Consignado	26.364
Provisionamento de Ações Demolitórias	37.500
Parcela 2/02 Duomed Consultoria	16.000
Obrigações ref. Recebimento a maior Odebrecht	33.750
Soma	1.513.485
Outros Valores a pagar	2.185
Total	1.515.670

15 - Passivo Não Circulante / Provisões para Contingências – R\$ 80.000.

Referem-se a saldo de estimativas para cobertura de riscos em três processos de reclamações trabalhistas, cujo perspectiva de sucesso atribuída pelo patrono das defesas são remotos.

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.

16 - Patrimônio Líquido – R\$ 6.417.579.

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

	2020	2019
Taxas de manutenção	20.748.049	20.054.408
(-) Taxas de manutenção Canceladas	(94.500)	-
	20.653.549	20.054.408
Análise de projetos	49.132	8.830
Trabalhos Voluntários	44.400	44.284
Outros	172	7.812
Total	20.747.253	20.115.334



AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2020 e 2019
(Em Reais)

18 - Custo das Operações

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Salários e Ordenados	4.791.416	4.835.367
I.N.S.S.	2.070.143	2.189.061
Adicional noturno / Periculosidade	1.655.848	1.701.614
Assistência médica	1.610.659	1.516.387
Vale refeição	1.013.158	939.546
13º Salário	833.014	859.615
Férias	810.539	830.401
Serviços de Terceiros + Assoc. Projov	518.788	543.648
F.G.T.S.	638.279	628.829
Combustíveis e lubrificantes	382.876	407.460
Horas extras	336.602	584.991
Depreciações e amortizações	317.978	390.789
Outros gastos e Despesas com pessoal	303.667	529.933
Manutenção de veículos / Seguros e Licenciamentos	259.083	341.561
Monitoramento de Alamedas	221.400	73.324
Energia e água	118.646	143.017
Manutenção de vias	156.673	263.363
Vale Transporte	124.054	111.002
Paisagismos, Manutenções e Conservações	76.376	202.334
Contribuições e Doações	85.650	82.565
Passarela Tocantins	84.631	48.735
PIS - Fopag	74.719	24.449
Copa / Cozinha / Lanches refeições e Eventos	75.046	180.279
Outros custos e despesas da operação	53.651	38.054
Combate a pernilongos	44.763	52.204
Despesas de Comunicações (Telefone / Nextel)	44.720	46.921
Total	<u>16.702.380</u>	<u>17.565.449</u>



AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2020 e 2019
(Em Reais)

19 - Despesas Gerais e Administrativas

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Despesas com ações Judiciais	220.877	392.731
Editais e publicações	100.024	201.475
Depreciações e amortizações	34.704	57.621
Serviços de Terceiros	62.690	38.674
Associação PROJOV	41.694	36.619
Gratuidades ACM	37.380	-
Outras despesas	15.295	32.705
Remuneração da Diretoria	-	44.284
Lanches e refeições	18.191	29.142
Despesas com telecomunicações / Sol Nextel	27.854	27.786
Copa cozinha / Material de escritório e Xerox	19.459	19.818
Seguro diretoria	10.495	10.668
Energia e água	7.887	9.189
Eventos e festas	9.814	7.070
	<u>606.365</u>	<u>907.782</u>

20 - Desp. c/ pessoal e encargos adm.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Salários e Ordenados	691.752	686.890
I.N.S.S.	248.718	244.547
Adicional noturno / Periculosidade	116.759	114.051
Assistência médica	102.558	93.717
Vale refeição	69.806	65.292
13º Salário	111.335	105.922
Férias	100.488	102.264
Vale transporte	9.562	9.421
F.G.T.S.	71.947	77.898
PIS sobre Fopag	8.993	8.726
Outras despesas com pessoal (Seg. Grupo / EPI)	17.746	10.911
	<u>1.549.665</u>	<u>1.519.640</u>



AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2020 e 2019
(Em Reais)

21 -Serviços Voluntários – R\$ 44.400

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 dos exercício de 2018 e 2019 no total de 8,40% sendo que para 2020, basicamente inalterado exceto por arredondamentos.

Abaixo, demonstramos os valores calculados em R\$:

Piso	Quantidade Voluntários	Valor hora	Horas Voluntárias	Valores	
				2020	2019
Presidente	1	317,18	12	3.806	3.643
Conselheiros	27	544,41	2	29.398	27.984
Diretores	5	186,59	12	11.195	10.657
				44.400	42.284



AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2020 e 2019
(Em Reais)

22 - Outras Receitas e Despesas Operacionais

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Receitas:</u>		
Resultado com venda de ativos	(3.415)	(492)
Receitas de Passagem Subterrânea	125.411	296.470
Receitas de Reversão de PE-CLD	4.809.640	509.363
Receitas de Ajustes ao Valor Justo	803.368	-
Despesas Recuperadas	46.158	-
Receitas de Gratuidade - ACM	37.380	-
	<u>5.818.542</u>	<u>805.341</u>
<u>Despesas:</u>		
<i>Galeria Yoshiro Takaoka:</i>	-	-
Despesas Gerais:		
- Serviços de Terceiros	184.448	175.288
- Contas de Energia / Sabesp	49.078	82.781
- Manutenção Conservação e Limpeza	43.786	21.671
- Outras Despesas	355	2.531
	<u>277.667</u>	<u>282.271</u>
Despesas com pessoal na Galeria:		
- Salários e Ordenados	33.672	40.866
- I.N.S.S.	14.258	15.585
- Adicionais diversos + Horas - extra	11.487	9.290
- Assistência médica	16.078	12.593
- Vale refeição + Vale Transporte	12.582	11.906
- 13º Salário	5.771	5.981
- Férias	5.911	5.998
- F.G.T.S.	3.949	4.449
- PIS - Fopag	546	556
- Outras despesas	1.870	1.882
	<u>106.125</u>	<u>109.106</u>
	<u>383.792</u>	<u>391.377</u>
Total	<u>5.434.750</u>	<u>413.964</u>



AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2020 e 2019
(Em Reais)

23 – Resultado Financeiro

O resultado financeiro do exercício de 2020 tem a seguinte composição:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Receitas Financeiras		
Rendimentos de aplicações financeiras	40.303	81.567
Multas sobre taxas de manutenção	148.586	517.579
	188.889	599.146
Despesas Financeiras		
IRRF sobre aplicações Financeiras	(11.490)	(17.430)
Despesas Bancárias e outras	(26.783)	(25.293)
	(38.273)	(42.723)
	150.616	556.423

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\$ 32,52** 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;
- d. **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;



AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2020 e 2019
(Em Reais)

- e. **Seguro saúde:** A Associação disponibiliza para os gerentes de segurança e manutenção, gerente geral, arquitetas, chefe de contabilidade, e respectivos dependentes legais, sem desconto.
- f. **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. –
- 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 utilizar com despesas de diretoria e brindes para autoridades.
- n. **Combustível:** A empresa disponibiliza combustível para uso do departamento técnico em visita a obras.

25 - Eventos Subsequentes

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 subsequente que eventualmente pudesse gerar quaisquer impactos econômicos e financeiros de mudanças significativas nestas demonstrações contábeis.



AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2020 e 2019
(Em Reais)

26 - Seguros Contratados

Em 31 de dezembro de 2020, 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.

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 05 de fevereiro de 2021.