

**SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS EMPRESARIAL**  
**REVISÃO CONTÁBIL TERCEIRO E QUARTO TRIMESTRE 2013**

**CAMPINAS**

Centro Empresarial Conceição  
Rua Conceição, 233 - Centro  
23º andar - conj. 2303  
CEP 13010-916  
Tel: 19 3231 0399

**SÃO PAULO**

Edifício E-Tower Funchal  
Rua Funchal, 418  
35º andar - Vila Olímpia  
CEP 04551-060  
Tel: 11 3521 7326

**GOIANIA**

Rua 36, 130 - Quadra H-18  
Lote 07 - St. Marista  
CEP 74150-240  
Tel: 62 3541 0184

**RECIFE**

Av. Eng. Antônio de Góes, 60  
7º andar Conj. 18D - Pina  
CEP 51010-000  
Tel: 81 2122 3043



Campinas, 11 de fevereiro de 2014.

**Prezados Senhores,  
Diretores e Associados  
da Sociedade Alphaville Campinas Empresarial**

**Ref.: Relatório de Revisão Financeira Independente.**

Examinamos os demonstrativos financeiros da Sociedade Alphaville Campinas Empresarial levantado em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2013 e as respectivas Demonstrações de Resultado, das Mutações do Patrimônio Social e dos Demonstrativos de Fluxo de Caixa correspondentes ao período findo naquela data, elaborados sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis.

Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria que requerem que os exames sejam realizados com o objetivo de comprovar as demonstrações financeiras em todos os seus aspectos relevantes. Portanto, nossos exames compreenderam a verificação da documentação comprobatória de pagamentos e recebimentos, confrontando com os extratos bancários, e os registros que suportam os valores e as informações financeiras. Diante das evidências obtidas constatamos regularidade no demonstrativo financeiro em todos os aspectos relevantes.

Informamos que os itens mencionados neste relatório retratam a verificação pontual naquele momento, por amostragem. Futuros exames ou revisões específicas mais amplas podem, eventualmente, revelar outros pontos passíveis de aprimoramento.

Atenciosamente,

  
Marco César Favarin  
Contador – CRC 1SP220043/O-4  
Consulcamp Auditoria e Assessoria Ltda.  
CRC 2SP010626/O-4

## Sumário

I. Demonstrativo Financeiro .....	3
BALANÇO PATRIMONIAL .....	3
DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO SOCIAL .....	5
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO .....	6
DEMONSTRATIVO DE FLUXO DE CAIXA.....	7
DEMONSTRATIVO DE FLUXO DE CAIXA.....	8
II. Introdução e Análise Financeira .....	9
Nota 1 – Resumo.....	9
Nota 2 – Contexto Operacional .....	10
Nota 3 – Sumário das Principais Práticas Contábeis.....	11
Nota 4 – Disponibilidades .....	12
Nota 5 – Contas a Receber .....	13
Nota 6 – Imobilizado.....	14
Nota 7 – Obrigações de Curto Prazo.....	16
Nota 8 – Receitas Operacionais e Não Operacionais.....	18
Nota 9 – Despesas Operacionais .....	19
Nota 10 – Resultado Financeiro.....	22

**SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS EMPRESARIAL**  
**Levantado em 31 de Dezembro de 2012 e 31 de Dezembro de 2013**

**I. Demonstrativo Financeiro**
**BALANÇO PATRIMONIAL**

ATIVO	31.12.2013	31.12.2012
<b>Ativo Circulante</b>	<b>344.242</b>	<b>260.952</b>
Caixa e Equivalente de Caixa	193.644	128.044
Despesas Antecipadas	1.865	215
Mensalidades a Receber	148.375	132.693
Adiantamento de Salário	358	-
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>877.555</b>	<b>837.400</b>
<b>Imobilizado Líquido</b>	<b>877.555</b>	<b>837.400</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>1.221.797</b>	<b>1.098.352</b>
PASSIVO	31.12.2013	31.12.2012
<b>Passivo Circulante</b>	<b>34.887</b>	<b>6.872</b>
Fornecedores	3.083	-
Obrigações Trabalhistas	12.738	64
Obrigações Sociais	10.953	2.185
Obrigações Tributárias	8.113	4.623
Credores Diversos	-	-
Receitas não Realizadas	-	-
<b>Patrimônio Social</b>	<b>1.186.910</b>	<b>1.091.480</b>
Capital e Reservas	1.091.480	1.070.767
Déficit/Superávit Exercício	95.430	20.713
<b>Total do Passivo + Patrimônio Social</b>	<b>1.221.797</b>	<b>1.098.352</b>

**SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS EMPRESARIAL**  
**Levantado em 30 de Setembro e 31 de Dezembro de 2013**

<b>ATIVO</b>	<b>4º Trimestre/13</b>	<b>3º Trimestre/13</b>
<b>Ativo Circulante</b>	<b>344.242,00</b>	<b>428.767</b>
Caixa e Equivalente de Caixa	193.644	240.328
Despesas Antecipadas	1.865	11.366
Mensalidades a Receber	148.375	177.073
Adiantamento de Salário	358	-
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>877.555,00</b>	<b>858.669</b>
<b>Imobilizado Líquido</b>	<b>877.555</b>	<b>858.669</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>1.221.797,00</b>	<b>1.287.436</b>

<b>PASSIVO</b>	<b>4º Trimestre/13</b>	<b>3º Trimestre/13</b>
<b>Passivo Circulante</b>	<b>34.887,00</b>	<b>140.249</b>
Fornecedores	3.083	95.314
Obrigações Trabalhistas	12.738	14.773
Obrigações Sociais	10.953	10.319
Obrigações Tributárias	8.113	19.843
Credores Diversos	-	-
Receitas não Realizadas	-	-
<b>Patrimônio Social</b>	<b>1.091.480,02</b>	<b>1.147.187</b>
Capital e Reservas	1.091.480	1.091.480
Déficit/Superávit Exercício	55.707	95.430
<b>Total do Passivo + Patrimônio Social</b>	<b>1.287.436</b>	<b>1.221.797,00</b>

**SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS EMPRESARIAL**  
**Levantado em 31 de Dezembro de 2012 e 31 de Dezembro de 2013**

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO SOCIAL**

Descrição	Capital e Reservas	Déficit/Superávit Exercício	Totais
<b>Saldo em 31.12.2012</b>	<b>1.070.767</b>	<b>20.713</b>	<b>1.091.480</b>
Transferência resultado exercício anterior	20.713,00	(20.713,00)	-
Superávit/Déficit do 1º Trimestre 2013	-	82.169,00	82.169,00
Superávit/Déficit do 2º Trimestre 2013	-	(64.062,00)	(64.062,00)
Superávit/Déficit do 3º Trimestre 2013	-	37.600,00	37.600,00
Superávit/Déficit do 4º Trimestre 2013	-	39.723,00	39.723,00
<b>Saldo em 31.12.2013</b>	<b>1.091.480</b>	<b>95.430</b>	<b>1.186.910</b>

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO**

**Levantado em 31 de Dezembro de 2012 e 31 de Dezembro de 2013**

	31.12.2013	31.12.2012
Receita Bruta Operacional	<b>1.636.658</b>	<b>1.263.780</b>
<b>(-) Deduções de Vendas</b>	-	-
Receita Líquida Operacional	<b>1.636.658</b>	<b>1.263.780</b>
<b>(-) Custo dos Serviços Prestados</b>	-	-
<b>Lucro Bruto</b>	<b>1.636.658</b>	<b>1.263.780</b>
Despesas Operacionais		
(-) Despesas Administrativas	(327.615,00)	(323.693,00)
(-) Despesas Serviços de Terceiros	(1.049.385,00)	(784.722,00)
(-) Despesas com Pessoal	(133.983,00)	(111.214,00)
(-) Despesas Tributárias	(53.906,00)	(46.340,00)
(+/-) Resultado Financeiros	16.957,00	22.902,00
Superávit do Exercício	<b>88.726</b>	<b>20.713</b>
(+) Outras Receitas/Despesas	6.704	-
Superávit do Exercício	<b>95.430</b>	<b>20.713</b>



**SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS EMPRESARIAL**  
**Levantado em 30 de Setembro e 31 de Dezembro de 2013****DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO**

	<b>4º Trimestre/13</b>	<b>3º Trimestre/13</b>
Receita Bruta Operacional	<b>406.175</b>	<b>405.277</b>
<b>(-) Deduções de Vendas</b>	-	-
Receita Líquida Operacional	<b>406.175</b>	<b>405.277</b>
<b>(-) Custo dos Serviços Prestados</b>	-	-
<b>Lucro Bruto</b>	<b>406.175</b>	<b>405.277</b>
Despesas Operacionais		
(-) Despesas Administrativas	(77.129,00)	(85.565,00)
(-) Despesas Serviços de Terceiros	(242.668,00)	(248.009,00)
(-) Despesas com Pessoal	(35.892,00)	(28.797,00)
(-) Despesas Tributárias	(13.706,00)	(13.221,00)
(+/-) Resultado Financeiros	2.943,00	1.211,00
Superávit do Exercício	<b>39.723</b>	<b>30.896</b>
(+) Outras Receitas/Despesas	-	6.704
Superávit do Exercício	<b>39.723</b>	<b>37.600</b>

**SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS EMPRESARIAL**  
**Levantado em 31 de Dezembro de 2012 e 31 de Dezembro de 2013**

**DEMONSTRATIVO DE FLUXO DE CAIXA**

	31.12.2012	31.12.2013
<b>1- Das Atividades Operacionais</b>	<b>68.201</b>	<b>195.423</b>
Superávit do Exercício	20.713	95.430
Depreciação	96.274	89.668
<b>Variações nos ativos e passivos operacionais</b>		
No Contas a Receber	(33.558)	(15.682)
Nas Despesas Antecipadas	(215)	(1.650)
Nas Obras em Andamento	-	-
Nos Adiantamentos	-	(358)
Nos Fornecedores	(3.505)	3.083
Nas Obrigações Trabalhistas	(430)	12.674
Nas Contas a Pagar	-	-
Nas Obrigações Sociais	(7.033)	8.768
Nas Obrigações Tributárias	(4.045)	3.490
Nas Receitas Não Realizadas	-	-
<b>2- Das Atividades de Investimentos</b>	<b>(263.843)</b>	<b>(129.822)</b>
Imobilizado	(263.843)	(129.822)
<b>(1+2) Aumento Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>(195.642)</b>	<b>65.601</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período	323.685	128.043
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período	128.043	193.644
<b>Varição em Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>(195.642)</b>	<b>65.601</b>



**SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS EMPRESARIAL**  
**Levantado em 30 de Setembro e 31 de Dezembro de 2013**

**DEMONSTRATIVO DE FLUXO DE CAIXA**

	4º Trimestre/13	3º Trimestre/13
<b>1- Das Atividades Operacionais</b>	<b>(3.757)</b>	<b>102.554</b>
Superávit do Exercício	39.723	37.600
Depreciação	24.041	13.582
<b>Variações nos ativos e passivos operacionais</b>		
No Contas a Receber	28.698	25.680
Nas Despesas Antecipadas	9.500	11.166
Nas Obras em Andamento	-	-
Nos Adiantamentos	(358)	-
Nos Fornecedores	(92.230)	23.729
Nas Obrigações Trabalhistas	(2.035)	3.647
Nas Contas a Pagar	-	-
Nas Obrigações Sociais	634	(404)
Nas Obrigações Tributárias	(11.730)	(12.446)
Nas Receitas Não Realizadas	-	-
<b>2- Das Atividades de Investimentos</b>	<b>(42.927)</b>	<b>(57.129)</b>
Imobilizado	(42.927)	(57.129)
<b>(1+2) Aumento Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>(46.684)</b>	<b>45.425</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período	240.328	194.903
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período	193.644	240.328
<b>Varição em Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>(46.684)</b>	<b>45.425</b>

**SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS EMPRESARIAL**  
**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis**  
**Segundo e Terceiro Trimestres de 2013**

## II. Introdução e Análise Financeira

### Nota 1 – Resumo

Conforme Demonstração do Resultado do Exercício, no segundo semestre de 2013 o Alphaville Empresarial arrecadou, com as taxas de Manutenção, um montante de R\$ 1.429.973,43. Essa receita permitiu que fossem gastos, no 2º semestre de 2013, um montante de R\$ 327.615,25 com despesas Administrativas, R\$ 1.049.385,36 com Serviços de Terceiros, R\$ 133.983,04 com Despesa com Pessoal e R\$ 53.906,27 com Despesas Tributárias.

O resultado das Receitas e Despesas do Alphaville Empresarial no Segundo Semestre de 2013 foi positivo em R\$ 77.322,80. Somado ao resultado do Primeiro Semestre, R\$ 18.106,87, o Superávit do ano de 2013 foi de R\$ 95.429,67. Conforme a Demonstração de Fluxo de Caixa, deste resultado, foram utilizados em 2013 R\$ 129.823,02 para aquisição de ativos imobilizados, R\$ 89.668,12 foram contabilizados como Depreciação, R\$ 27.657,96 para pagamento de contas e R\$ 15.681,53 ficou em aberto de Mensalidades a Receber.

	Ano 2013	2º Semestre/13	1º Semestre/13
<b>Superávit do Exercício</b>	<b>95.429,67</b>	<b>77.322,80</b>	<b>18.106,87</b>
Imobilizado	(129.823,02)	(100.055,83)	(29.767,19)
Pagamento de Contas	27.657,96	(91.192,72)	118.850,68
Valores a Receber	(15.681,83)	54.377,48	(70.059,31)
Despesas Antecipadas	(1.649,98)	20.666,51	(22.316,49)
Depreciação	89.668,12	37.623,16	52.044,96
<b>Sobra de Caixa</b>	<b>65.600,92</b>	<b>(1.258,60)</b>	<b>66.859,52</b>

O saldo restante do Resultado, R\$ 65.600,92, está positivo em caixa aumentando as disponibilidades de R\$ 128.043,37 em 31 de dezembro de 2012 para R\$ 193.644,29, em 31 de dezembro de 2013.

<b>Caixa e Equivalentes de Caixa 31/12/2012</b>	<b>128.043,37</b>
Sobra de Caixa	65.600,92
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa 31/12/2013</b>	<b>193.644,29</b>

Conforme demonstrado no Balanço Patrimonial, o Alphaville Empresarial possuía, em 31 de dezembro de 2013, uma dívida de R\$ 34.887,59. Esta dívida representa R\$ 0,18 de cada R\$ 1,00 que o Alphaville tem em Caixa.

Os bens imobilizados do Alphaville Empresarial totalizam R\$ 1.263.423,94, este valor está depreciado em R\$ 385.868,80, restando um saldo líquido de R\$ 877.555,14. No entanto, como observado na nota 06, essa depreciação foi contabilizada erroneamente, prejudicando o saldo final.

A Margem Líquida de Lucro no Segundo Semestre de 2013 foi de 8,70% positiva, essa margem não reflete a realidade da operação do Alphaville Empresarial uma vez que, conforme observações na nota 06 do presente relatório existem inconsistências no reconhecimento da depreciação.

## Nota 2 – Contexto Operacional

A Sociedade Alphaville Campinas Empresarial é uma Associação Civil de fins não econômicos e políticos, fundada em agosto de 1996 com personalidade jurídica de direito privado.

O tempo de duração da sociedade é indeterminado, tendo atuação sobre as áreas onde se situam os lotes da área comercial do empreendimento denominado Alphaville Campinas. Seu objetivo é Zelar pela obediência às normas constantes do Regulamento das Restrições de Alphaville Campinas Empresarial; Manter a limpeza dos lotes cujas construções não tenham sido iniciadas, e conservação do muro, do gradil ou do alambrado de fechamento; Gestionar junto aos Poderes Públicos competentes a regular prestação de serviços públicos, inclusive para conservação manutenção, reparação e melhoria do sistema viário e do sistema de áreas verdes institucionais da

área abrangida pelo Alphaville Empresarial; Fiscalizar a observância das restrições urbanísticas e normas de tráfego e estacionamento atinentes aos lotes abrangidos pelo Alphaville Empresarial; Gestionar junto aos titulares dos lotes ou edificações, a conservação dos mesmos; Promover o desenvolvimento comunitário do Alphaville Empresarial, visando sua integração e a melhoria da qualidade de vida da comunidade; Aprovar as plantas apresentadas pelos proprietários ou titulares de direitos sobre os imóveis localizados no Alphaville Empresarial; Promover o convívio e o bom entendimento entre os frequentadores e os proprietários de lotes; Promover e Patrocinar atividades de caráter social e cultural; Promover a confraternização e solidariedade entre os associados, estimulando a criação de meios para a consecução dos objetivos sociais; Promover a manutenção de servidões de passagem existentes ou que venham a ser instituídas na área de sua atuação, que sejam de interesse comum.

### **Nota 3 – Sumário das Principais Práticas Contábeis**

As demonstrações contábeis são elaboradas e apresentadas espontaneamente observadas às normas de seu Estatuto Social. Na elaboração do Plano de Contas Contábil foram observadas as definições da Lei 11.638/07 que estabelece novos procedimentos e práticas contábeis no Brasil.

Nesse sentido, as práticas contábeis a seguir adotadas pelo Alphaville Empresarial são:

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

O Superávit do período foi apurado por regime de Competência. Porém, ocorre atraso na entrega das notas fiscais dos fornecedores levando as receitas e as obrigações com esses e os impostos relacionados a serem contabilizadas pela emissão dos documentos.

#### **(b) Ativo Circulante**

Apresentado pelo valor de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos auferidos ou, no caso de despesas de períodos seguintes, ao custo.



(c) Ativo Imobilizado

Aqueles adquiridos anteriormente a 2012 estão demonstrado ao custo de aquisição ou formação por rubrica, já os imobilizados adquiridos posteriormente a esse período estão demonstrados por bem. Conforme detalhado no item 06 deste relatório.

(d) Passivo Circulante

Demonstrado por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicáveis, dos correspondentes encargos incorridos.

#### Nota 4 – Disponibilidades

As disponibilidades do Alphaville Empresarial, em 31 de dezembro de 2013, totalizam R\$ 193.644,29 e estão divididas da seguinte maneira:

<b>Disponibilidades</b>	<b>dez/13</b>	<b>dez/12</b>
Caixa	500,00	2.630,24
Bancos Conta Movimento	742,74	228.413,62
Aplicações Financeiras	192.401,55	101.054,33
<b>TOTAL</b>	<b>193.644,29</b>	<b>332.098,19</b>

A conta Bancos Conta Movimento está composta pelas seguintes contas:

<b>Bancos Conta Movimento</b>	<b>dez/13</b>	<b>dez/12</b>
Banco Itaú S.A.	139,21	328,78
Banco Santander	603,53	10,00
<b>TOTAL</b>	<b>742,74</b>	<b>338,78</b>

A conta de Aplicações Financeiras está representada pela aplicação em Renda Fixa, FIC FI DI e CDB-DI no Banco Itaú e Banco Santander:

<b>Aplicações Financeiras</b>	<b>dez/13</b>	<b>dez/12</b>
Banco Itaú S.A. - Renda Fixa	8.899,01	9.000,00
Banco Real S.A. - CDB	68.834,20	63.387,61
Banco Real S.A. - FIC FI DI	114.668,34	54.816,98
<b>TOTAL</b>	<b>192.401,55</b>	<b>127.204,59</b>

Com base no saldo de disponibilidades em 31 de dezembro de 2013 a Liquidez Imediata do Alphaville é de R\$ 5,59, ou seja, para cada R\$ 1,00 de dívida assumida a

entidade tem R\$ 5,59 em caixa para pagamento.

Procedemos à análise dos valores da movimentação do Caixa, Conta Corrente e das Aplicações Financeiras que compõem as disponibilidades da entidade, e constatamos regularidade nos procedimentos adotados.

Ademais, verificamos que as aplicações financeiras da conta do banco Itaú não estão sendo atualizadas com os devidos rendimentos e impostos retidos, conforme sua competência, sendo assim, os saldos contábeis, não representam fielmente a posição das aplicações financeiras do Alphaville.

### Nota 5 – Contas a Receber

O Contas a Receber do Alphaville Empresarial está representado pelas mensalidades a receber de seus associados.

<b>Contas a Receber</b>	<b>dez/13</b>	<b>set/13</b>	<b>jun/13</b>	<b>mar/13</b>	<b>dez/12</b>
Mensalidades a Receber	9.869,72	8.364,12	5.138,93	58.986,33	132.692,91
Acordo Judicial Alpha Plaza	50.037,23	87.483,06	124.975,80	147.030,37	-
Mensalidades Atrasadas JCZ Comercial	98.862,95	81.889,14	72.637,49	3.861,08	3.861,08
<b>TOTAL</b>	<b>158.769,90</b>	<b>177.736,32</b>	<b>202.752,22</b>	<b>209.877,78</b>	<b>136.553,99</b>

Dentro desses valores existem mensalidades atrasadas de anos anteriores, sendo que, a administração está realizando cobrança judicial para os inadimplentes mais antigos, sendo que dois deles são responsáveis, atualmente, por 94% das mensalidades atrasadas.

<b>Contas a Receber</b>	<b>Mensalidades a Receber</b>
2009	3.861,08
2010 <sup>1</sup>	50.037,23
2011	5.665,14
2012	40.331,17
2013	58.875,28
<b>Total</b>	<b>158.769,90</b>

<sup>1</sup> Valores incluindo os juros da dívida e descontando o recebimento das parcelas da negociação do Alpha Plaza (R\$ 96.993,14);

Os valores referentes à dívida do Alpha Plaza e da JCZ comercial foram ajustados de acordo com o estabelecido em acordo judicial, de maneira que apresentam o valor real a ser recebido, porém, foi lançado como recebido nessa conta a quantia de R\$ 14.032,64 no mês de novembro o qual se refere a mensalidade



regular de tal empresa e não a ação de cobrança, tornando o saldo da rubrica inconsistente. No entanto, as demais mensalidades em aberto, incluindo a dívida da JCZ comercial a partir de 2010, são lançadas sem a realização de uma atualização mensal conforme juros e multas, consequência do padrão de relatório do sistema. Dessa maneira, o valor apresentado é o valor original da dívida, e não o atual.

### Nota 6 – Imobilizado

Os Bens Imobilizados da Sociedade Alphaville Campinas Empresarial estão demonstrados ao custo de aquisição ou formação.

<b>Imobilizado</b>	<b>dez/13</b>	<b>set/13</b>	<b>dez/12</b>
Sede	172.806,93	166.492,48	155.845,89
Terreno	19.597,62	19.597,62	19.597,62
Estacionamento	130.387,82	130.387,82	130.387,82
Veículos	76.213,31	76.213,31	41.088,62
Instalações	72.830,00	72.830,00	72.830,00
Móveis e Utensílios	22.133,65	21.171,55	14.499,00
Sist. Proc. Dados	122.179,95	122.179,95	112.387,52
Portaria	82.806,85	82.806,85	82.806,85
Sistema Viário	71.274,58	55.829,58	55.829,58
Gradil	28.896,10	28.896,10	28.896,10
Maquinas e Equipamentos	14.637,25	14.637,25	14.637,25
Equipamentos de Segurança	298.469,66	278.264,21	253.604,45
Estacionamento Novo	151.190,22	151.190,22	151.190,22
Depreciação Acumulada	(385.868,80)	(361.827,79)	(296.200,68)
<b>Total Imobilizado</b>	<b>877.555,14</b>	<b>858.669,15</b>	<b>837.400,24</b>

Valor Residual dos Bens Imobilizados em 31 de dezembro de 2013:

<b>Levantado em</b>	<b>Valor</b>	<b>Depreciação</b>	<b>Valor</b>
<b>dez/13</b>	<b>Principal</b>	<b>Acumulada</b>	<b>Residual</b>
Prédios - Sede	172.806,93	-	172.806,93
Terreno	19.597,62	-	19.597,62
Estacionamento	281.578,04	(49.547,45)	232.030,59
Veículos	76.213,31	(18.756,20)	57.457,11
Instalações	72.830,00	(27.011,50)	45.818,50
Móveis e Utensílios	22.133,65	(10.361,23)	11.772,42
Sist. de Processamento de Dados	122.179,95	(51.435,78)	70.744,17
Portaria	82.806,85	-	82.806,85
Sistema Viário	71.274,58	(56.086,96)	15.187,62
Gradil	28.896,10	(28.896,10)	-
Máquinas e Equipamentos	14.637,25	(13.611,37)	1.025,88
Equipamentos de Segurança	298.469,66	(130.162,21)	168.307,45
<b>TOTAL</b>	<b>1.263.423,94</b>	<b>(385.868,80)</b>	<b>877.555,14</b>

Apesar de constatarmos regularidade nos procedimentos contábeis adotados, verificou-se ausência de um controle interno dos itens imobilizados pela empresa, prejudicando a veracidade da informação e a realização da depreciação dos mesmos.

A depreciação dos bens do ativo imobilizado adquiridos até o ano de 2011 foi contabilizada dentro de seu período de competência. No entanto, como consequência da falta de controle, foi utilizado como base de cálculo, o saldo contábil de cada rubrica, não havendo controle individualizado por bem, data de aquisição e número de nota fiscal. Já a depreciação dos bens do ativo adquiridos a partir de 2012, passou a ser realizada por bem baseada nas notas fiscais, a partir de um cadastro que a contabilidade realiza das Notas Fiscais de Imobilizado que recebe. Sugere-se a realização de levantamento dos ativos como um todo, procedendo o confronto com os documentos fiscais que sustentem tais aquisições, e assim o registro de depreciação sejam realizados com base confiáveis.

Adicionalmente, não foi realizado o teste de recuperabilidade dos ativos de acordo com a resolução do CFC nº 1.292/2010 que regulamenta sobre o procedimento que a entidade deve aplicar, para assegurar que seus ativos estão registrados a valores recuperáveis pelo mercado.

Também foi constatada, inconsistência na taxa de depreciação fiscal utilizada, como por exemplo para Instalações, a qual deveria ser depreciada a 10% e a empresa utiliza atualmente uma taxa de 20%. Além disso, verificou-se ausência de padrão para a classificação dos imobilizados para uma determinada rubrica, dificultando a adequação da mesma quanto à taxa fiscal correta, sendo aconselhável um levantamento dos imobilizados lançados em cada rubrica e a análise da necessidade de mudança de nome da rubrica ou da taxa de depreciação utilizada para adequação com as taxas fiscais conforme tabela abaixo.

Veículos	20%
Edificações (Estacionamento)	4%
Instalações	10%
Móveis e Utensílios	10%
Máquinas e Equipamentos	10%
Equipamentos de Informática	20%
Aparelhos Transmissores (Emissores) Televisão	20%



Conforme Demonstrativo de Fluxo de Caixa o aumento do Imobilizado durante o 2º Semestre de 2013 foi de R\$ 100.055,83 este aumento refere-se á aquisição e instalação benfeitoria realizadas na sede da administração no valor de R\$ 16.961,04, compra de 02 motos e uma saveiro totalizando R\$ 51.524,69, compra de micro-ondas, lixeiras e geladeira no valor de R\$ 7.634,65, construção de calçada de R\$ 15.445,00 e equipamentos de segurança no total de R\$ 24.890,45.

### Nota 7 – Obrigações de Curto Prazo

Analisamos os controles internos da entidade no que se refere aos valores a pagar e constatamos regularidade nos procedimentos adotados. Porém, verificamos inconsistências na utilização do regime de competência na conta de fornecedores levando a inconsistências nos saldos mensais dos fornecedores e de alguns impostos consequência da rotina da entrega das notas fiscais pela administração a contabilidade, como por exemplo temos a nota fiscal referente ao serviço de coleta do mês de dezembro, a qual não foi contabilizada no ano de 2013.

<b>Obrigações de Curto Prazo</b>	<b>dez/13</b>	<b>set/13</b>	<b>dez/12</b>
Fornecedores	3.083,32	95.313,51	-
Obrigações Trabalhistas	12.738,21	14.772,96	63,93
Obrigações Sociais	10.953,20	10.319,40	2.184,79
Obrigações Tributárias	8.112,82	19.843,12	4.622,91
Credores Diversos	0,04	-	-
Receitas não Realizadas	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>34.887,59</b>	<b>140.248,99</b>	<b>6.871,63</b>

As Obrigações Trabalhistas e Sociais em 31 de dezembro de 2013 totalizavam R\$ 23.691,41. Porém, não ocorreu a baixa do salário de dezembro de um dos funcionários no valor de R\$ 680,95, mediante a ausência de apresentação de comprovante a contabilidade.

<b>Obrigações Trabalhistas</b>	<b>dez/13</b>	<b>set/13</b>	<b>dez/12</b>
Salários a Pagar	680,95	624,24	-
13º Salários a Pagar	-	3.804,07	-
Contr. Assistencial a Recolher	150,76	128,80	63,93
Férias a Pagar	11.906,50	10.215,85	-
<b>Total Obrig. Trabalhistas</b>	<b>12.738,21</b>	<b>14.772,96</b>	<b>63,93</b>

  

<b>Obrigações Sociais</b>	<b>dez/13</b>	<b>set/13</b>	<b>dez/12</b>
FGTS a Recolher	727,98	461,60	743,93
INSS a Recolher	2.417,55	2.050,13	2.063,31
INSS s/ Serviços a Recolher	7.807,67	7.807,67	622,45
<b>Total Obrig. Sociais</b>	<b>10.953,20</b>	<b>10.319,40</b>	<b>2.184,79</b>

  

<b>Total de Obrig. Trabalhistas e Sociais</b>	<b>23.691,41</b>	<b>25.092,36</b>	<b>2.248,72</b>
---	------------------	------------------	-----------------

As Obrigações Tributárias estão representadas pelos Impostos Retidos na Fonte, PIS sobre Folha de Pagamento e IPTU a Pagar.

<b>Obrigações Tributárias</b>	<b>dez/13</b>	<b>set/13</b>	<b>dez/12</b>
ISSQN Retido na Fonte	4.658,54	4.217,31	3.178,99
PIS a Pagar	63,39	57,71	59,41
IR s/ Folha	610,79	278,06	583,96
IR s/ Serviços	972,68	1.001,22	458,85
PIS/COFINS/CSLL a Recolher	1.807,42	2.270,94	341,70
IPTU a Pagar	-	12.017,88	-
<b>TOTAL</b>	<b>8.112,82</b>	<b>19.843,12</b>	<b>4.622,91</b>

Verificamos os procedimentos, as bases e os critérios de apuração e recolhimento dos tributos devidos pela entidade, e constatamos regularidade nos valores contábeis em 31 de dezembro de 2013. No entanto, verificou-se a duplicidade no recolhimento do IRRF sobre Serviços, referente à Nota Fiscal 9984, no valor de R\$ 91,01 e ausência da contabilização de uma guia do PIS de R\$ 55,30.

Verificamos que o Alphaville procede com o desconto dos funcionários relacionado à cesta básica indevidamente, conforme a Cláusula vigésima primeira – cesta básica da Convenção Coletiva de Trabalho 2012/2013 número SP12662/2012. Adicionalmente, alertamos sobre a necessidade de elaboração do Programa de Prevenção de Riscos Ambientais (PPRA) e do Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional (PCMSO), para que a empresa se adeque as exigências trabalhistas vigentes no Brasil.

### Nota 8 – Receitas Operacionais e Não Operacionais

As Receitas Operacionais do 2º Semestre de 2013 foram registradas por Regime de Competência e totalizaram R\$ 1.636.658,20.

<b>Receitas Operacionais</b>	<b>4º Trimestre/13</b>	<b>3º Trimestre/13</b>
Taxa de Manutenção	369.840,84	369.840,84
Receita com Aluguel	35.310,24	35.310,24
Recebimento de Depósito não Identificado	-	-
Recebimento Taxa Projeto	900,00	-
Multas e Juros s/ Recebimento	123,62	126,33
Reembolso Custas Despesas C	-	-
Reemb. Honor. Advocatícios C	-	-
Taxa de Coleta	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>406.174,70</b>	<b>405.277,41</b>

<b>Receitas Operacionais</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Taxa de Manutenção	1.429.973,43	1.102.978,49
Receita com Aluguel	137.733,60	128.799,13
Recebimento de Depósito não Identificado	10,10	-
Recebimento Taxa Projeto	1.350,00	900,00
Multas e Juros s/ Recebimento	53.072,26	1.042,48
Reembolso Custas Despesas C	1.152,41	-
Reemb. Honor. Advocatícios C	13.366,40	-
Taxa de Coleta	-	30.059,60
<b>TOTAL</b>	<b>1.636.658,20</b>	<b>1.263.779,70</b>

Foi verificado que atualmente a empresa possui um estacionamento para locação, em contrato com Hackel Maluf Filho com a mensalidade atual de R\$ 11.770,08, entretanto, tal atividade não está presente em seu estatuto, sendo assim, recomendamos uma avaliação por parte da administração do risco atrelado a tal operação e em seguida proceder às alterações necessárias, minimizando assim, possíveis riscos fiscais sobre tais receitas.

Adicionalmente, constatamos que a empresa não possui um controle eletrônico, mas apenas manual da emissão de boletos para esse fim. Para tal, aconselhamos a parametrização do sistema para que o mesmo apresente um relatório dos boletos emitidos.

Em relação as Receitas Não Operacionais do 2º Semestre de 2013, essas foram registradas por Regime de Competência e totalizaram R\$ 6.704,76. Sendo essa referente à troca de 02 motocicletas, por 01 motocicleta nova.

<b>Receitas Não Operacionais</b>	<b>4º Trimestre/13</b>	<b>3º Trimestre/13</b>
Receita Venda do Imobilizado	-	9.300,00
(-) Custo da Venda do Imobilizado	-	(2.595,24)
<b>TOTAL</b>	-	<b>6.704,76</b>

<b>Receitas Não Operacionais</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Receita Venda do Imobilizado	9.300,00	-
(-) Custo da Venda do Imobilizado	(2.595,24)	-
<b>TOTAL</b>	<b>6.704,76</b>	-

### Nota 9 – Despesas Operacionais

Não está sendo apurado o Custo dos Serviços Prestados, todos os desembolsos realizados estão sendo considerados como Despesas. As Despesas Operacionais do ano de 2013 totalizaram R\$ 1.564.889,92.

<b>Despesas Operacionais</b>	<b>4º Trimestre/13</b>	<b>3º Trimestre/13</b>
Despesas Administrativas	(235.993,31)	73.298,11
Serviços de Terceiros	(242.667,63)	(248.009,61)
Despesas com Pessoal	(35.891,68)	(28.797,14)
Despesas Tributárias	(13.705,98)	(13.220,85)
<b>TOTAL</b>	<b>(528.258,60)</b>	<b>(216.729,49)</b>

As Despesas Administrativas juntamente com Serviços de Terceiros, representam 57,44% das Despesas Operacionais do Alphaville Empresarial sendo 13,74% e 44% respectivamente, no 2º Semestre de 2013.

Comparativamente ao 2º semestre de 2012, as despesas operacionais do 2º semestre de 2013 tiveram um aumento de 24%. Apresentamos os detalhamentos trimestrais e anual:

<b>Despesas Operacionais</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Despesas Administrativas	(327.615,25)	(323.693,16)
Serviços de Terceiros	(1.049.385,36)	(784.721,79)
Despesas com Pessoal	(133.983,04)	(111.213,91)
Despesas Tributárias	(53.906,27)	(46.339,76)
<b>TOTAL</b>	<b>(1.564.889,92)</b>	<b>(1.265.968,62)</b>

Os desembolsos com Administração estão assim demonstrados:

<b>Despesas Administrativas</b>	<b>4º Trimestre/13</b>	<b>3º Trimestre/13</b>
Assistência Médica	1.255,67	1.897,55
Combustíveis e Lubrificantes	2.059,14	2.758,92
Conservação e Reparos	11.161,85	9.984,14
Água Luz e Telefone	8.931,80	7.663,36
Diversas	182,40	327,42

<b>Despesas Administrativas</b>	<b>4º Trimestre/13</b>	<b>3º Trimestre/13</b>
Materiais de Escritório	323,76	560,99
Anúncios, Public. e Publicidades	-	348,00
Copa e Cozinha	297,93	685,84
Prêmios de Seguros	704,91	149,70
Correios, Cartório e Xerox	30,25	684,49
Cond./Refeição/Pedágios/Estacionamento	279,14	1.163,61
Fretes e Carretos	-	-
Coleta de Lixo	26.436,18	31.203,36
Sinalização	-	-
Bolsa Auxílio Estagiário	-	-
Material de Limpeza e Higiene	504,17	461,83
Desp. de Confraternização	921,36	-
Apropriação Indébitas	-	0,01
Bens de Pequeno Valor	-	289,50
Depreciação	24.041,01	27.386,91
<b>TOTAL</b>	<b>77.129,57</b>	<b>85.565,63</b>

<b>Despesas Administrativas</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Assistência Médica	6.568,01	6.830,15
Combustíveis e Lubrificantes	10.295,64	11.556,94
Conservação e Reparos	44.261,05	42.216,81
Água Luz e Telefone	32.809,86	31.177,06
Diversas	1.049,32	706,82
Materiais de Escritório	1.347,34	859,50
Anúncios, Public. e Publicidades	1.250,22	689,00
Copa e Cozinha	1.969,55	1.748,55
Prêmios de Seguros	1.169,65	430,48
Correios, Cartório e Xerox	1.766,71	1.904,42
Cond./Refeição/Pedágios/Estacionamento	3.014,85	2.826,76
Fretes e Carretos	-	650,00
Coleta de Lixo	115.310,64	117.820,00
Sinalização	-	2.940,50
Bolsa Auxílio Estagiário	-	2.592,50
Material de Limpeza e Higiene	2.118,66	1.457,51
Desp. de Confraternização	921,36	767,99
Apropriação Indébita	0,01	-
Bens de Pequeno Valor	289,50	244,43
Depreciação	103.472,88	96.273,74
<b>TOTAL</b>	<b>327.615,25</b>	<b>323.693,16</b>

As despesas com Serviços de Terceiros são:

<b>Serviços de Terceiros</b>	<b>4º Trimestre/13</b>	<b>3º Trimestre/13</b>
Honorários Contábeis	4.881,60	5.312,00
Processamento de Dados	931,53	929,21
Serviços de Vigilância	114.151,38	116.613,42
Honorários Advocáticos	-	3.000,00
Manutenção e Paisagismo	13.400,00	13.252,00
Serviços de Portaria	96.322,98	96.322,98
Serviços de Engenharia e Arquitetura	80,00	5.320,00
Serviços Prestados por PF Arquitetura	1.647,50	-
Serviços de Assessoria e Consultoria	7.127,64	7.260,00
Auditoria Contábil	4.125,00	-
Serviços Técnicos e Projetos	-	-

<b>Serviços de Terceiros</b>	<b>4º Trimestre/13</b>	<b>3º Trimestre/13</b>
Serviços Gerais	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>242.667,63</b>	<b>248.009,61</b>

<b>Serviços de Terceiros</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Honorários Contábeis	18.217,60	16.018,00
Processamento de Dados	4.134,56	7.754,93
Serviços de Vigilância	495.596,76	343.578,24
Honorários Advocatícios	16.366,40	4.605,00
Manutenção e Paisagismo	52.448,00	48.470,88
Serviços de Portaria	407.525,90	303.044,16
Serviços de Engenharia e Arquitetura	17.400,00	10.608,12
Serviços Prestados por PF Arquitetura	1.647,50	-
Serviços de Assessoria e Consultoria	31.873,64	34.251,46
Auditoria Contábil	4.125,00	-
Serviços Técnicos e Projetos	-	16.100,00
Serviços Gerais	50,00	291,00
<b>TOTAL</b>	<b>1.049.385,36</b>	<b>784.721,79</b>

As despesas com Pessoal totalizaram R\$ 133.983,04 e representam 8,53% das despesas operacionais do Alphaville Empresarial.

<b>Despesas com Pessoal</b>	<b>4º Trimestre/13</b>	<b>3º Trimestre/13</b>
Salários e Ordenados	18.604,80	16.869,36
INSS	6.573,83	4.438,42
FGTS	1.958,96	1.392,41
Férias	1.690,65	1.690,65
13º Salário	1.726,57	1.268,01
Vale Transporte	-	-
Cesta Básica	3.306,71	1.115,70
Vale Refeição	1.840,60	1.848,55
PIS s/ Folha	189,56	174,04
<b>Total de Despesas com Pessoal</b>	<b>35.891,68</b>	<b>28.797,14</b>

<b>Despesas com Pessoal</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Salários e Ordenados	68.063,69	55.255,49
INSS	20.709,04	16.736,63
FGTS	6.393,43	5.063,92
Férias	18.597,54	1.068,48
13º Salário	5.530,64	4.567,62
Vale Transporte	-	1.383,01
Cesta Básica	6.643,81	4.520,23
Vale Refeição	7.222,23	6.994,65
PIS s/ Folha	822,66	581,67
<b>Total de Despesas com Pessoal</b>	<b>133.983,04</b>	<b>96.171,70</b>

As despesas Tributárias são representadas em sua maioria pelo pagamento do IPTU.



<b>Despesas Tributárias</b>	<b>4º Trimestre/13</b>	<b>3º Trimestre/13</b>
IPTU	11.016,39	11.016,39
Licenciamento	652,48	-
Taxas e Emolumentos	2.007,24	2.183,26
Ajustes Tributos Exercícios Anteriores	-	-
Multas e Juros	-	21,20
Taxas Municipais	29,87	-
IOF	-	-
IPVA	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>13.705,98</b>	<b>13.220,85</b>

<b>Despesas Tributárias</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
IPTU	44.065,56	38.990,94
Licenciamento	850,06	2.031,12
Taxas e Emolumentos	9.422,71	4.911,12
Ajustes Tributos Exercícios Anteriores	1.815,53	-
Multas e Juros	310,72	406,58
Taxas Municipais	29,87	-
IOF	1,59	-
IPVA	1.041,29	-
<b>TOTAL</b>	<b>57.537,33</b>	<b>46.339,76</b>

<b>Despesas Tributárias</b>	<b>2º Semestre/13</b>	<b>4º Trimestre/13</b>	<b>3º Trimestre/13</b>
IPTU	22.032,78	11.016,39	11.016,39
<b>TOTAL</b>	<b>22.032,78</b>	<b>11.016,39</b>	<b>11.016,39</b>

## Nota 10 – Resultado Financeiro

O Alphaville Empresarial auferiu uma receita financeira de R\$ 4.154,02 no 2º semestre de 2013. Totalizando no ano de 2013 uma receita financeira de R\$ 16.956,63.

<b>Resultado Financeiro</b>	<b>4º Trimestre/13</b>	<b>3º Trimestre/13</b>
<b>(-) Despesas Financeiras</b>	<b>(990,71)</b>	<b>(897,38)</b>
Taxas de Cobrança	(398,73)	(380,70)
Taxas Bancárias Diversas	(83,60)	(96,30)
IRRF e IOF s/ Aplicações Financeiras	(508,38)	(420,38)
	-	-
<b>(+) Receitas Financeiras</b>	<b>3.933,87</b>	<b>2.108,24</b>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>2.943,16</b>	<b>1.210,86</b>



<b>Resultado Financeiro</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>(-) Despesas Financeiras</b>	<b>(5.436,14)</b>	<b>(7.118,44)</b>
Taxas de Cobrança	(1.576,98)	(1.655,91)
Taxas Bancárias Diversas	(401,42)	(349,85)
IRRF e IOF s/ Aplicações Financeiras	(3.457,74)	(5.112,68)
<b>(+) Receitas Financeiras</b>	<b>22.392,77</b>	<b>30.020,47</b>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>16.956,63</b>	<b>22.902,03</b>