



**2008 EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S/A**

**CONDOMÍNIO**

Brasília - DF

**DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO 2022  
E RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE**



## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Ilmos Srs.

Administradores e Lojistas do

### **2008 Empreendimentos Comerciais S/A – Condomínio**

Brasília – DF

#### **Opinião**

Examinamos as demonstrações contábeis do **2008 Empreendimentos Comerciais S/A - Condomínio**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio social e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **2008 Empreendimentos Comerciais S/A - Condomínio**, em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

#### **Base para Opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao **2008 Empreendimentos Comerciais S/A - Condomínio** de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas Normas Profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

#### **Responsabilidades da administração pelas demonstrações contábeis**

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do **2008 Empreendimentos Comerciais S/A -**



**Condomínio** continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis a não ser que a administração pretenda liquidar a empresa ou cessar suas operações, ou não teria nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela administração do **2008 Empreendimentos Comerciais S/A - Condomínio** são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

### **Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do **2008 Empreendimentos Comerciais S/A – Condomínio**.
- 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 possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do **2008 Empreendimentos Comerciais S/A – Condomínio**. Se concluirmos que existe incerteza



relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o **2008 Empreendimentos Comerciais S/A - Condomínio** a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Fornecemos também aos responsáveis da administração da entidade, declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela administração 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.

Rio de Janeiro – RJ, 08 de maio de 2023.

*Jorge Luiz Calaza Rocha*

66D90A662A12406...

**JORGE LUIZ CALAZA ROCHA**

**CONTADOR - CRC - RJ nº 62.580/O-1**

DocuSigned by:

*Jorge Luiz Calaza Rocha*

66D90A662A12406...

**GLOBAL AUDITORES INDEPENDENTES**

**CRC - DF nº 000810/O - F - RJ**

**2008 Empreendimentos Comerciais S/A - Condomínio  
Brasília - DF  
Balanco Patrimonial  
Exercícios findos em 31 de dezembro  
Em reais (centavos omitidos)**

<b>Ativo</b>	<b>Notas</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Passivo e patrimônio social</b>	<b>Notas</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	3	361.805	28.385	Fornecedores	6	549.437	268.462
Aplicações financeiras	4	413.997	261.521	Obrigações fiscais e trabalhistas	7	756.720	1.944.771
Contas a receber	5	487.830	320.977	Valores a pagar com parte relacionada	8	1.093.235	1.093.235
Valores a Receber de Terceiros		5.173	-	Outras obrigações		<u>1.111.289</u>	<u>25.119</u>
Adiantamentos		32.867	19.254			<b>3.510.681</b>	<b>3.331.587</b>
Tributos a compensar e recuperar		32.707	-				
Outros créditos		-	1.396.093				
		<u>1.334.379</u>	<u>2.026.231</u>				
			-	<b>Patrimônio Social</b>			
				Déficit acumulado		<u>(2.145.194)</u>	<u>(1.274.249)</u>
<b>Não Circulante</b>							
Depósitos judiciais		<u>31.108</u>	<u>31.108</u>				
<b>Total do ativo</b>		<u><u>1.365.487</u></u>	<u><u>2.057.339</u></u>	<b>Total do passivo e patrimônio social</b>		<u><u>1.365.487</u></u>	<u><u>2.057.339</u></u>

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis**

**2008 Empreendimentos Comerciais S/A - Condomínio  
Brasília - DF  
Demonstração do Resultado  
Exercícios findos em 31 de dezembro  
Em reais (centavos omitidos)**

	Notas	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Receitas Ordinárias, extraordinárias e específicas líquidas	9	15.624.552	12.282.154
<b>Superávit Bruto</b>		<b><u>15.624.552</u></b>	<b><u>12.282.154</u></b>
Despesas com Pessoal	10	(4.536.027)	(4.505.164)
Despesas Gerais e Administrativas	11	(1.452.933)	(1.927.969)
Despesas condominiais	12	(7.421.959)	(5.599.121)
Despesas legais e tributárias	13	(3.055.055)	(132.163)
Outras receitas/despesas		(6.175)	-
<b>Déficit/Superávit Operacional</b>		<b><u>(847.596)</u></b>	<b><u>117.737</u></b>
Receita financeira		37.328	22.948
Despesa financeira		(60.677)	(5.200)
Receitas financeiras líquidas		<u>(23.349)</u>	<u>17.748</u>
<b>Déficit/Superávit do exercício</b>		<b><u><u>(870.945)</u></u></b>	<b><u><u>135.485</u></u></b>

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis**

**2008 Empreendimentos Comerciais S/A - Condomínio  
Brasília - DF  
Demonstração da Mutação do Patrim nio Social  
Exercícios findos em 31 de dezembro  
Em reais (centavos omitidos)**

	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Total</u>
<b>Em 31 de dezembro de 2020</b>	<b><u>(1.409.734)</u></b>	<b><u>(1.409.734)</u></b>
Superávit Líquido do exercício	135.485	135.485
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>	<b><u>(1.274.249)</u></b>	<b><u>(1.274.249)</u></b>
Déficit Líquido do exercício	(870.945)	(870.945)
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>	<b><u>(2.145.194)</u></b>	<b><u>(2.145.194)</u></b>

**As notas explicativas são parte integrante das demonstra es contábeis**

**2008 Empreendimentos Comerciais S/A - Condomínio  
Brasília - DF**

**Demonstração dos Fluxos de Caixa  
Exercícios findos em 31 de dezembro  
Em reais (centavos omitidos)**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Fluxos de caixa de atividades operacionais</b>		
<b>Déficit / Superávit líquido do exercício</b>	<b>(870.945)</b>	<b>135.485</b>
(Aumento)/Redução das contas a receber	(166.853)	(35.420)
(Aumento)/Redução dos adiantamentos	(13.613)	57.808
(Aumento)/Redução dos valores a receber	(5.173)	-
(Aumento)/Redução dos outros créditos	1.396.093	(1.396.093)
(Aumento)/Redução sobre tributos a recuperar	(32.707)	-
(Aumento)/Redução dos depósitos judiciais	-	(4.000)
Aumento/(Redução) dos fornecedores a pagar	280.975	(36.858)
Aumento/(Redução) das obrigações fiscais e trabalhistas	(1.188.051)	1.320.727
Aumento/(Redução) das outras obrigações	1.086.170	17.844
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>485.896</b>	<b>59.494</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>		
(Aplicação)/Resgate das aplicações financeiras	(152.476)	(255.168)
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento</b>	<b>(152.476)</b>	<b>(255.168)</b>
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>333.420</b>	<b>(195.674)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício</b>	<b>28.385</b>	<b>224.059</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</b>	<b>361.805</b>	<b>28.385</b>

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis**

**2008 Empreendimentos Comerciais S/A - Condomínio  
Brasília - DF**

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022  
Em reais (centavos omitidos)**

## **1. Contexto Operacional**

A administração do Condomínio é representada por um síndico, condômino ou não, pessoa física ou jurídica, que o representará ativa e passivamente, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns ou os atos administrativos que lhe competem tal como previstos na convenção.

As principais atividades do Condomínio são administrar, gerenciar, contratar, controlar e fiscalizar todas as atividades necessárias ao funcionamento, conservação e manutenção, modernização, aprimoramento, bem como calcular, faturar e controlar os gastos a serem reembolsados pelos Lojistas.

Os gastos comuns e ordinários a incorrer por conta dos Lojistas são previstos com base em orçamentos e cobrados mensalmente dos Lojistas. Eventuais excessos ou insuficiências de gastos em relação aos valores orçados, já deduzidos das receitas auferidas, são transferidos para o período subsequente sob a forma de superávit ou déficit acumulado.

O Condomínio controla e orça os encargos comuns e os específicos dos Lojistas (ou parte deles). Os gastos específicos são aqueles diretamente imputáveis aos Lojistas e reembolsados mediante cobrança segregada dos gastos comuns. Os gastos comuns são calculados por rateio com base na fração ideal que cada unidade comercial possui na totalidade do terreno. As eventuais necessidades de caixa são supridas por adiantamentos ou repasses realizados por seus empreendedores.

## **2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais práticas contábeis**

As informações apresentadas neste relatório, observada a Resolução CFC 1409/12, alterada e atualizada pela Resolução 2015/ITG 2002(R1), de 02/09/2015, para as entidades sem finalidade de lucros, foram preparadas exclusivamente em conexão com a prestação de contas das atividades desenvolvidas pelo Condomínio, sendo para uso exclusivo de sua administração e de seus Lojistas, não devendo ser utilizadas para outros fins.

### **2.1. Moeda funcional e moeda de apresentação**

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados de acordo com a moeda do principal ambiente econômico no qual o condomínio atua ("moeda funcional"). As demonstrações contábeis estão apresentadas em reais, que é a moeda funcional do condomínio e, também, a sua moeda de apresentação.

### **2.2. Caixa e Equivalentes de Caixa**

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses (com risco insignificante de mudança de valor).

**2008 Empreendimentos Comerciais S/A - Condomínio  
Brasília - DF**

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022  
Em reais (centavos omitidos)**

### **2.3. Contas a receber**

As contas a receber de Lojistas são inicialmente reconhecidas pelo valor da transação. Não é constituída provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando existe uma evidência objetiva de que o Condomínio não receberá todos os valores devidos de acordo com as condições originais das contas a receber, em função do empreendedor assumir todos os custos e perdas de eventuais inadimplências.

### **2.4. Fornecedores**

Está demonstrado por valores conhecidos e calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos incorridos.

### **2.5. Apuração do resultado**

São registradas através do Regime de competência, ou seja, é reconhecida através dos faturamentos e provisionamentos efetuados no mês. As receitas operacionais são formadas pelo total das contribuições efetuadas pelos Lojistas e empreendedores para reembolso dos dispêndios em encargos comuns, bem como quaisquer outras receitas geradas em áreas comuns, efetivamente recebidos no período. As despesas operacionais compreendem os dispêndios com encargos condominiais, pessoal, serviços de terceiros, água e esgoto, energia elétrica e outros gastos necessários ao funcionamento do shopping, efetivamente pagos no período.

## **3. Caixa e equivalentes de caixa**

O saldo de caixa e equivalente de caixa em 31 de dezembro de 2022 era composto em sua totalidade por depósitos em conta corrente, em um montante total de R\$ 361.805 (2021: R\$ 28.385).

## **4. Aplicações financeiras**

O Condomínio mantém aplicações financeiras em títulos de renda fixa, avaliados em R\$ 413.997 (2021: R\$ 261.521).

## **5. Contas a receber**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Contas a Receber Aluguel Lojas, Quiosques E Midia	2.438.870	2.691.207
Inadimplência comprada.	<u>(1.951.040)</u>	<u>(2.370.230)</u>
	<u>487.830</u>	<u>320.977</u>

O Condomínio tem o compromisso de devolver ao empreendedor o montante de inadimplência comprada, uma vez que ela for recuperada.

**2008 Empreendimentos Comerciais S/A - Condomínio  
Brasília - DF**

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022  
Em reais (centavos omitidos)**

**6. Fornecedores**

Em 31 de dezembro de 2022, o condomínio possuía saldo a pagar a fornecedores no montante de R\$ 549.437 (2021: R\$ 268.462).

**7. Obrigações Fiscais e trabalhistas**

	<b>2.022</b>	<b>2.021</b>
Folha de Pagamento	(127.718)	(135.839)
Provisão de Férias	(263.516)	(210.253)
Irrf S/ Folha De Pagamentos	(51.785)	(53.063)
INSS S/ Folha De Pagamentos	(66.278)	11.380
INSS S/ Provisão De Férias	(71.940)	(57.399)
FGTS S/ Folha De Pagamentos	-	(449)
FGTS S/ Provisão De Férias	(20.971)	(16.757)
Contribuição Sindical	(781)	(274)
	<b><u>(602.989)</u></b>	<b><u>(462.654)</u></b>
IPTU a pagar	-	(1.383.357)
Iss - Retido Na Fonte	(27.176)	(14.040)
Irrf S/ Prestação De Serviços Pj - 1708	(3.269)	(3.624)
INSS s/ Prestação De Serviço Pj	(112.176)	(58.107)
Pis/COFINS/CSLL - 5952	(11.111)	(22.989)
	<b><u>(153.731)</u></b>	<b><u>(1.482.117)</u></b>
<b>Total de obrigações fiscais e trabalhistas</b>	<b><u><u>(756.720)</u></u></b>	<b><u><u>(1.944.771)</u></u></b>

**8. Valores a pagar partes relacionadas**

Em 31 de dezembro de 2022, o condomínio obtém valores a pagar de partes relacionadas referente a mútuo empreendedor no montante de R\$ 1.093.235 (2021: R\$ 1.093.235).

**2008 Empreendimentos Comerciais S/A - Condomínio  
Brasília - DF**

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022  
Em reais (centavos omitidos)**

**9. Receitas ordinárias, específicas e extraordinárias**

**(a). Receitas ordinárias**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Encargos Comuns	10.120.732	8.971.465
Condomínio quiosques	80.538	-
Participação do Empreendedor	9.450	1.845
Encargos de Stands	43.549	127.677
(-) Descontos e cancelamentos	(778.749)	(102.559)
	<b>9.475.520</b>	<b>8.998.428</b>

**(b). Receitas específicas**

Receitas específicas tratam-se do reembolso ao Condomínio dos gastos para manutenção do Shopping, conforme composição apresentada a seguir:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ar Condicionado	1.555.130	1.472.394
Seguros	43.862	41.856
Energia Elétrica	23.496	21.610
Água	489.577	465.806
IPTU	3.014.352	151.140
Outras receitas específicas	19.307	-
	<b>5.145.724</b>	<b>2.152.805</b>

**(c). Receitas extraordinárias**

As receitas extraordinárias consistem em eventuais compras da inadimplência por parte do empreendedor, recuperações de despesas, venda de sucata e outros recebimentos que não são usualmente cobrados aos Lojistas. Em 2022 o resultado total auferido de receitas dessa natureza foi de R\$ 1.003.308 (2021: R\$ 1.130.921).

**10. Despesa com pessoal**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Remunerações	(2.600.601)	(2.644.923)
Benefícios/Encargos	(1.922.500)	(1.847.641)
Outras despesas com pessoal	(12.926)	(12.599)
	<b>(4.536.027)</b>	<b>(4.505.164)</b>

**11. Despesas gerais e administrativas**

**2008 Empreendimentos Comerciais S/A - Condomínio  
Brasília - DF**

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022  
Em reais (centavos omitidos)**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Despesa de utilidades e serviços	(63.450)	(36.734)
Material de Escritório/Consumo	(45.170)	(41.266)
Outras despesas gerais e administrativas	(29.754)	(38.929)
Despesas Legais/Cartoriais	(60.512)	(51.108)
Locações	(60.695)	(44.363)
Despesa com prestador de serviço	(1.066.908)	(1.603.109)
Despesas com viagem	(104.348)	(61.430)
Equipamentos	(22.095)	(51.030)
	<u><b>(1.452.933)</b></u>	<u><b>(1.927.969)</b></u>

**12. Despesas condominiais**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Mão de obra terceirizada	(2.619.444)	(1.504.019)
Água / Esgoto	(801.818)	(763.998)
Energia Elétrica	(1.345.158)	(1.088.521)
Manutenções gerais	(1.104.968)	(1.023.282)
Materiais	(256.251)	(186.548)
Outras despesas condominiais	(14.362)	(12.116)
Seguros	(57.953)	(34.400)
Taxa de administração	(1.222.005)	(986.238)
	<u><b>(7.421.959)</b></u>	<u><b>(5.599.121)</b></u>

**13. Despesas legais e tributárias**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
IPTU	(3.050.951)	(125.760)
IR s/ Aplicação Financeira	(3.498)	(1.696)
Outras despesas legais	(606)	(4.707)
	<u><b>(3.055.055)</b></u>	<u><b>(132.163)</b></u>

**14. Contingências**

O Condomínio possui processos cíveis e trabalhistas, segundo seus assessores jurídicos, classificados como perda possível e provável no montante de R\$ 723.785 e R\$ 8.000, respectivamente.

Sobre estas ações não foi constituída provisão para pagamento, sendo que eventuais perdas serão reconhecidas na medida em que houver decisão judicial transitada em julgado, com efetivo pagamento da causa, de responsabilidade dos empreendedores.

\*\*\*