

## **RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

Aos Gestores e Condôminos do  
**CONDOMINIO RIVERSIDE WALK SHOPPING**  
C.N.P.J (MF): 01.736.646/0001-02  
Teresina - PI

---

### **▪ Opinião**

---

1. Examinamos as demonstrações contábeis do **CONDOMINIO RIVERSIDE WALK SHOPPING**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, dos fluxos de caixa e das mutações do patrimônio líquido para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.
2. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **CONDOMINIO RIVERSIDE WALK SHOPPING**, em 31 de dezembro de 2023, 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.

---

### **▪ Base para Opinião**

---

3. 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 à Entidade, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

---

### **▪ Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor**

---

4. A administração da entidade é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as

demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

---

▪ **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis:**

---

5. 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 necessários 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 da entidade continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a entidade ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.
6. Os responsáveis pela governança da entidade são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

---

▪ **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis:**

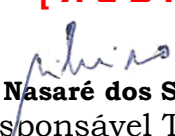
---

7. Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.
8. Como parte da 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 da entidade.
  - Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
  - Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da entidade. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Entidade a não mais se manter em continuidade operacional.
  - Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
9. 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.

Teresina(PI), 27 de fevereiro de 2024.

**[AUDIPER]** - Auditores Independentes S/S  
CRC/PI – 23

  
**Maria de Nasaré dos Santos Ribeiro**  
Responsável Técnico  
Contador CRC/PI – 2.629

  
**Vitor Eduardo dos Santos Ribeiro**  
Contador CRC/PI – 7929-PI  
Registro CNAI<sup>n</sup> n° 4711

Conta	Descrição	31/12/2023	31/12/2022
1	*** Ativo ***	14388105,54 D	14009099,14 D
11	Ativo Circulante	3939287,74 D	4717989,48 D
111	Caixa e Equivalentes de Caixa	2610935,18 D	3482684,93 D
11101	Caixa Geral	661,58 D	1286,66 D
111010002	Fundo Fixo de Caixa	108,63 D	442,51 D
111010003	FUNDO FIXO II MARKETING	552,93 D	844,13 D
111010004	FUNDO FIXO 3 RH	0,02 D	0,02 D
11102	BANCO C MOVIMENTO	83553,88 D	25886,99 D
111020002	CAIXA ECONOMICA ag 0855 cc 1044-1	887,17 D	25886,99 D
111020006	CAIXA ECONOMICA ag 0855 cc 7735-0	58196,88 D	0
111020007	C6 BANK AG:0001 CONTA CORRENTE: 23366698-2	24469,83 D	0
11103	Aplicação de Liquidez Imediata	2526719,72 D	3455511,28 D
111030003	SANTANDER FIC YIELD PRIVADO	1015,16 D	915,56 D
111030008	CONTAMAX EMPRESARIAL	294670,54 D	1016086,82 D
111030009	CONTAMAX EMPRESARIAL MARKETING	4053,14 D	9117,55 D
111030011	CAIXA FIX GIRO MPE	276877,08 D	170469,41 D
111030012	SANTANDER FIC FI ADVANCED RF	1841344,14 D	2158806,57 D
111030014	SANTANDER FIC FI ALOCAÇÃO MULTIMERCADO	101353,89 D	93148,45 D
111030015	CDB/RDB SANTANDER	7405,77 D	6966,92 D
114	Outros Créditos	1328352,56 D	1235304,55 D
11401	Títulos a receber	1080340,1 D	1077017,35 D
114010004	TITULOS A RECEBER	1080340,1 D	1077017,35 D
11403	Créditos de Funcionários	11588,57 D	13596,92 D
114030002	Adiantamento de Férias	10138,56 D	10896,92 D
114030004	Empréstimos a Funcionários	1450,01 D	2700 D
11409	Impostos a Recuperar	236423,89 D	144690,28 D
114090003	IRRF a Compensar por aplicacao financeira	236423,89 D	144690,28 D
13	ATIVO NAO CIRCULANTE	10448817,8 D	9291109,66 D
131	REALIZAVEL A LONGO PRAZO	557301,5 D	567101,5 D
13101	Depósitos Judiciais	557301,5 D	567101,5 D
131010002	Ações Judiciais	557301,5 D	567101,5 D
133	Imobilizado	9869740,3 D	8702232,16 D
13301	Bens Em Operação	24619389,4 D	21554318,09 D
133010004	Máquinas, Aparelhos e Equipamentos	5918462,9 D	5808423,78 D
133010005	Mobiliário, Instalações e Utensílios	570961,67 D	570961,67 D
133010006	Instalações Diversas	14695922,42 D	11740890,23 D
133010007	Veículos de apoio administrativo	4966 D	4966 D
133010011	Equipamentos de Proc.De Dados	64588,1 D	64588,1 D
133010012	Imobilizações Em Andamento	3364162,23 D	3364162,23 D
133010013	Outras Imobilizações administrativas	326,08 D	326,08 D
13302	Deprec.Amortizacao e Exaustão Acumulada	14749649,1 C	12852085,93 C
133020003	Máquinas, Aparelhos e Equipamentos	4773270,83 C	4233829,43 C
133020004	Móveis e Utensílios	570961,67 C	540796,83 C
133020005	Instalações Diversas	7298357,68 C	6173477,71 C
133020006	Veículos	4966,2 C	4966,2 C
133020010	Equipamentos Proc.De Dados	64588,1 C	64588,1 C
133020011	Imobilizado Administrativo	2037504,62 C	1834427,66 C
134	Intangível	21776 D	21776 D
13401	Aquisições Incorpóreas	21776 D	21776 D
134010001	Marcas e Patentes	21776 D	21776 D
2	*** Passivo ***	14388105,54 C	14009099,14 C
21	Passivo Circulante	1833712,54 C	822311,04 C
211	Fornecedores	1224763,68 C	455998,76 C
21101	Fornecedores Nacionais	1224763,68 C	455998,76 C

*Marcos Ximara # - JKW*

*[Handwritten signature]*

Conta	Descrição	31/12/2023	31/12/2022
211010009	CENTRO DE CONSTRUÇÕES COM	766,97 C	0
211010014	BRILHANTE SISTEMA DE LIMPEZA	0	1329 C
211010021	COMERCIAL FERRONORTE LTDA	1824,94 C	0
211010029	HUMANA ASSISTENCIA MEDICA LTDA	0	8853,95 C
211010035	RS INSTALACOES E COMERCIO LTDA	0	446,2 C
211010036	AGUILAR A S LIMA	528 C	0
211010041	D B OLIVEIRA	934,07 C	0
211010042	BRANDAO E BRANDAO LTDA	1008 C	571,5 C
211010044	ENGEKOPI COM DE MATS DE CONSTRUÇÃO LTDA	2568,9 C	5368,8 C
211010048	HIDROELETRICA ENGENHARIA IND E COM LTDA	3767,2 C	0
211010049	R A DO NASCIMENTO ME	2721,02 C	512 C
211010056	JOAO ALBERTO CARDOSO MONTEIRO	0	660,01 C
211010060	JAS CONSTRUCOES & CIA LTDA	547,5 C	0
211010079	NEPOS SIST CONT	27892,41 C	81777,6 C
211010087	TELEVISAO PIONEIRA LTDA	8000 C	4150 C
211010092	FORTES INFORMATICA LTDA	1882,15 C	1854,55 C
211010098	MARKO COM E SERV LTDA	0	250 C
211010115	B A FERAZ	2500 C	0
211010116	TV CLUBE	27945,09 C	6030,36 C
211010176	UNIMED TERESINA	11223,57 C	0
211010227	GRAFICA DO POVO LTDA	350 C	0
211010257	REDE MAQUINAS LTDA	1080 C	0
211010271	AGENDA PROMOCOES LTDA	925 C	0
211010293	CLARO S/A	291,75 C	290,4 C
211010309	E R NERY - EPP	200 C	0
211010314	ELEVADORES ATLAS SCHINDLER S/A	2380 C	0
211010321	FERROLESTE LTDA	0	19757,35 C
211010333	G C COMERCIO E SERVICOS LTDA	20 C	0
211010343	JET RADIO DIFUSAO LTDA	13333,32 C	0
211010366	MATEC MATERIAIS ELETRICOS E CONSTRUCOES LTDA	1435,75 C	2932,2 C
211010474	ENGEKOPI COMERCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO	0	16733,27 C
211010509	BRASÃO VIGILANCIA E SEGURANÇA LTDA	147082,18 C	138364,59 C
211010510	MUTUAL SERVIÇOS DE LIMPEZA EM PREDIOS E DOMICILIOS LTDA	100608,83 C	87465,36 C
211010538	D&A DECORAÇÃO E AMBIENTAÇÃO LTDA	35972,45 C	23115,27 C
211010539	COMERCIAL MADEIRÃO LTDA	689,06 C	0
211010556	CONDOMINIO RIVERSIDE WALK SHOPPING	1000 C	9871,44 C
211010565	CARAMELLES CONFEITARIA LTDA - ME	87,5 C	87,5 C
211010590	E.M.P. COMERCIO E SERVIÇOS LTDA	200 C	200 C
211010598	SHERWIN-WILLIAMS DO BRASIL INDUSTRIA E C	4279,9 C	8960,38 C
211010599	TIAGO FREITAS MARQUES DE MOURA 001223143	4000 C	4000 C
211010636	R G MARIANO COMERCIO-ME	1231 C	0
211010654	B E T OLIVEIRA LTDA-EPP	0	282,4 C
211010710	METALURGICA FERRONORTE LTDA	363 C	0
211010719	ISOESTE CONSTRUTIVOS ISOTERMICOS S/A	35397,43 C	0
211010763	CENTRO DE INTEGRAÇÃO EMPRESA ESCOLA CIEE	0	944,44 C
211010808	HOT SAT TELECOMUNICACOES LTDA	1557,7 C	1024,14 C
211010828	LOJA VIANA LTDA	1079,91 C	0
211010839	PRUDENTIAL DO BRASIL VIDA EM GRUPO S.A.	337,4 C	351,86 C
211010847	L.M. DE A. MARQUES & CIA LTDA	399 C	399 C
211010874	ROSILDA DE LIMA SOUSA	375 C	375 C
211010875	A. K. N. DO NASCIMENTO EIRELI	0	1500 C
211010885	LINDE COMERCIO E SERVIÇOS DE TECNOLOGIA LTDA	350 C	0
211010903	E. DOS SANTOS OLIVEIRA	81 C	81 C
211010976	FALCAO, COSTA, AIRES ASSESSORIA DE MODA LTDA	595,46 C	0

*Mário Xim #.bell*



Balanço Patrimonial

Folha: 10254

Empresa: CONDOMINIO RIVERSIDE WALK SHOPPING - CNPJ: 01.736.646/0001-02

Conta	Descrição	31/12/2023	31/12/2022
211010981	RRA DISTRIBUIDORA DE PAPEIS E MATERIAIS DE EXPEDIENTE LTDA	655 C	0
211010982	C DE CARVALHO	931,36 C	326,25 C
211010986	K DOS S LIMA EIRELI	0	3163,9 C
211011007	LUMICENTER SISTEMAS ELETRONICOS DE ILUMINACAO LTDA.	0	5946,15 C
211011015	A. F. C. DE ARAUJO	29259,5 C	1810 C
211011070	VIMASI - DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS MEDICOS HOSPITALARES LTDA	9857,9 C	4645,85 C
211011089	MEDPLAN ASSISTENCIA MEDICA LTDA	0	6753,42 C
211011109	JOAO DA CRUZ FRANCA 43955665372	0	750 C
211011117	NOGUEIRA COMUNICACAO VISUAL E IMPRESSOES LTDA	0	1812,5 C
211011121	NEWAIR REFRIGERAÇÃO LTDA	0	2251,12 C
211011131	AUGUSTO CESAR AGUIAR CAVALCANTE 47426012387	500 C	0
211011152	AMPLA MATERIAL DE CONSTRUCAO LTDA	358,4 C	0
211011162	TERESINA DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS DE LIMPEZA E HIGIENE LTDA	458,57 C	0
211011178	LUEGI COMERCIAL DE TINTAS LTDA	416,61 C	0
211011215	FERNANDO JORGE VARELA LOBO	500 C	0
211011218	HR FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS FINANCEIRO	727412,91 C	0
211011242	SAGA DISTRIBUICAO E COMERCIO LTDA	4600,97 C	0
213	Obrigações Fiscais e Trabalhistas	426126,8 C	270219,28 C
21301	Impostos e Contribuições	194745,68 C	159238,16 C
213010004	IRPJ a Recolher	89948,89 C	73657,22 C
213010005	PIS a Recolher	2855,55 C	2460,15 C
213010006	COFINS a Recolher	13179,48 C	11354,53 C
213010007	CSL a Recolher	34541,6 C	28676,6 C
213010008	IRRF Recolher	19374,06 C	15134,47 C
213010009	ISS a Recolher	21965,78 C	18924,2 C
213010012	RETENÇÃO PIS, COFINS, CSLL (4,65%)	10246,85 C	9030,99 C
213010013	Pis s/ folha de Pagamento a recolher	2633,47 C	0
21302	Obrigações Trabalhistas	231381,12 C	110981,12 C
213020001	INSS a Recolher	97696,31 C	88920,31 C
213020002	FGTS a Recolher	20900,35 C	19721,63 C
213020007	Contribuição Assistencial	2298,68 C	2339,18 C
213020008	INSS A RECOLHER PERIODOS ANTERIORES	110485,78 C	0
216	Outras Obrigações	182822,06 C	96093 C
21601	Outras Obrigações	182822,06 C	96093 C
216010001	Salários a Pagar	96597,92 C	92848,27 C
216010019	Assessoria Contabil a pagar	7920 C	2424 C
216010022	OBRIGAÇÕES GOVERNO DO ESTADO	860,3 C	820,73 C
216010024	MULTA REFIS PARC INSS	11850,77 C	0
216010025	JUROS REFIS PARC INSS	52375,81 C	0
216010026	MULTA ISOLADA REFIS PARC INSS	13217,26 C	0
22	Passivo Exigível a Longo Prazo	557301,5 C	772226,88 C
222	Outras Obrigações	557301,5 C	567101,5 C
22201	Ações Judiciais	557301,5 C	567101,5 C
222010001	Ações Judiciais	557301,5 C	567101,5 C
223	Impostos e Contribuições	0	205125,38 C
22301	Obrigações Trabalhistas	0	205125,38 C
223010001	INSS a Recolher Periodos Anteriores	0	121031,14 C
223010002	Multa Refis Parc INSS	0	12694,37 C
223010003	Juros Refis Parc INSS	0	56567,17 C
223010004	Multa Isolada Refis Parc INSS	0	14832,7 C
24	Patrimônio Líquido Social	11997091,5 C	12414561,22 C
241	Patrimônio Social	11997091,5 C	12414561,22 C
24101	Fundo Patrimônio Social	11997091,5 C	12414561,22 C
241010001	Fundo Patrimonial	11997091,5 C	12414561,22 C



*Met-0 Xuan F. Zell*



Balanco Patrimonial

Folha: 10255

Empresa: CONDOMINIO RIVERSIDE WALK SHOPPING - CNPJ: 01.736.646/0001-02

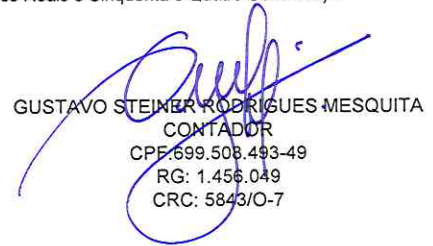
Conta	Descrição	31/12/2023	31/12/2022
-------	-----------	------------	------------

Data de Encerramento: 31/12/2023

Valor de Ativo e Passivo: R\$ 14.388.105,54 (Quatorze Milhões Trezentos e Oitenta e Oito Mil Cento e Cinco Reais e Cinquenta e Quatro Centavos) .

Fim

  
MÁRCIO XAVIER FERNANDES LEAL  
SINDICO ADMINISTRADOR  
CPF.: 305.336.603-78  
RG.: 1.978.356

  
GUSTAVO STEINER RODRIGUES MESQUITA  
CONTADOR  
CPF: 699.508.493-49  
RG: 1.456.049  
CRC: 5843/O-7