

BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31/12/2023

EDUSA S/A EDIFICAÇÕES URBANAS
CNPJ.: 87.139.119/0001-28
NIRE: 43300016323

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
ATIVO	12.538.805	13.515.621
CIRCULANTE	12.258.900	12.891.334
DISPONIBILIDADES	<u>191.822</u>	<u>3.493.961</u>
Caixa	8.388	7.752
Bancos Conta de Movimento	183.434	3.486.209
CRÉDITOS	<u>1.789.271</u>	<u>1.431.287</u>
Contas a Receber de Clientes	1.783.119	1.431.287
Impostos Antecipados	6.151	0
ESTOQUE DE IMÓVEIS	<u>10.277.807</u>	<u>7.966.086</u>
Imóveis Concluídos	2.484.744	3.107.143
Imóveis Avulsos	687.666	867.728
Imóveis em Construção	7.105.398	3.991.215
NÃO CIRCULANTE	<u>279.905</u>	<u>624.287</u>
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	<u>204.992</u>	<u>551.814</u>
Contas a Receber de Clientes	0	346.822
Depósitos Judiciais	174.992	174.992
Créditos com Venda de Imobilizado	30.000	30.000
INVESTIMENTOS	<u>16.838</u>	<u>16.838</u>
Investimentos	16.838	16.838
IMOBILIZADO	<u>58.076</u>	<u>55.635</u>
Custo Histórico	395.283	391.546
(-) Depreciação Acumulada	(337.207)	(335.911)

Edusa S/A - Edificações Urbanas

Diretores

1

Elías Cembranel
ELIAS CEMBRANEL

Rua Domingos Crescêncio, 394 - 3º Andar
Porto Alegre - RS, CEP 90650-090
Insc. Est. 08.450.000
Insc. CRC 09.042.320-7 - CPF 302.903.708-03

BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31/12/2023

EDUSA S/A EDIFICAÇÕES URBANAS
CNPJ.: 87.139.119/0001-28
NIRE: 43300016323

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
PASSIVO	12.538.805	13.515.621
CIRCULANTE	154.176	151.478
CIRCULANTE	154.176	151.478
Fornecedores	10.956	9.790
Obrigações Sociais, Fiscais e Trabalhistas	107.034	115.010
Obrigações e Encargos Trabalhistas	36.186	26.678
NÃO CIRCULANTE	2.929.694	2.968.829
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	1.759.624	1.709.098
Outros Débitos - Recbtos p/Cta de Terreno	200.000	200.000
Outros Débitos - Créditos c/Pessoas Ligadas	1.559.624	1.509.098
RESULTADO DE EXERCÍCIOS FUTUROS	1.170.070	1.259.731
Receitas Diferidas de Imóveis Vendidos	1.724.294	1.719.284
(-) Custos Diferidos de Imóveis Vendidos	(554.224)	(459.553)
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	9.454.935	10.395.314
CAPITAL SOCIAL	6.211.110	6.608.540
Capital Subscrito e Integralizado	5.199.000	5.199.000
Capital Social - SCP Tobias Barreto	512.092	909.523
Capital Social - SCP Luzitana	500.017	500.017
RESERVA DE CAPITAL	3.243.827	3.786.776
Reserva de Correção Monetária	70	70
Reserva de Lucros - Lei 11.638/2007	3.202.844	3.745.793
Reserva Legal	40.913	40.913
AÇÕES EM TESOURARIA	(2)	(2)
Ações em Tesouraria	(2)	(2)

Edusa S/A - Edificações Urbanas

Diretores

Elias Cembranel
ELIAS CEMBRANEL
Rua Domingos Crescêncio, 394 - 3º Andar
Porto Alegre - RS - CEP 90650-090
Contador CRC-RS 042032/0-7 CPF 398.633.609-53

BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31/12/2023

EDUSA S/A EDIFICAÇÕES URBANAS
CNPJ.: 87.139.119/0001-28
NIRE: 43300016323

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO APURADO EM	31/12/2023	31/12/2022
RECEITA BRUTA	1.433.362	5.923.221
Receita de Unidades Vendidas	1.317.343	5.811.786
Receita de Aluguéis	116.019	111.435
(-) DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	(125.426)	(428.243)
Impostos e Contribuições	(125.426)	(428.243)
RECEITA LÍQUIDA	1.307.937	5.494.978
CUSTO OPERACIONAL	(952.356)	(3.880.818)
Custo das Unidades Vendidas	(940.909)	(2.985.981)
Custo de Obras Concluídas	(11.447)	(894.837)
LUCRO BRUTO OPERACIONAL	355.580	1.614.160
DESPESAS GERAIS INDIRETAS	(759.862)	(696.019)
Despesas Administrativas	(718.234)	(684.864)
Despesas com Vendas	(19.166)	0
Despesas Financeiras	(52.933)	(140.459)
(-) Receitas Financeiras	45.854	191.901
Despesas Tributárias	(14.088)	(61.401)
Depreciações	(1.296)	(1.196)
Encargos Sociais Pagos	-	-
OUTRAS RECEITAS	33	0
Receitas Diversas	33	0
RESULTADO OPERACIONAL	(404.249)	918.141
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(404.249)	918.141
Lucro Líquido por Ação (Lote de Mil Ações)	(200)	454

Edusa S/A - Edificações Urbanas
Diretores

ELIAS CEMBRANEL
Rua Domingos Crescêncio, 394 - 3º Andar
Porto Alegre - RS - CEP 90650-090
Contador CRC-RS 04203210-7 CPF 398.633.609-53

EDUSA S/A EDIFICAÇÕES URBANAS
CNPJ.: 87.139.119/0001-28
NIRE: 43300016323

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PROCEDIDAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
DEMONSTRAÇÃO DOS LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS
(Em Unidades de Reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
SALDO INICIAL	0	0
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(404.250)	918.141
RESERVA DE LUCROS - LEI 11.638/2007.....	542.948	(737.249)
(-) DISTRIBUIÇÃO DE LUCROS.....	-138.699	-180.892
SALDO FINAL	0	0

Edusa S/A - Edificações Urbanas
[Assinatura]
Diretores

[Assinatura]
ELIAS CEMBRANEL
Rua Domingos Crescêncio, 394 - 3º Andar
Porto Alegre - RS - CEP 90650-090
Contador CRC-RS 042032/0-7 CPF 398.633.609-63

EDUSA S/A EDIFICAÇÕES URBANAS
CNPJ.: 87.139.119/0001-28
NIRE: 43300016323

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PROCEDIDAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

(Em Unidades de Reais)

FLUXO DE CAIXA		
DISCRIMINAÇÃO	2023	2022
1 – FLUXOS DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimentos de Valores de Clientes	1.317.343	4.633.795
Recebimento de Receitas Financeiras	45.854	191.901
Outros Recebimentos	0	0
Pagamentos de Fornecedores	(164.054)	(264.320)
Pagamentos de Despesas Operacionais e Vendas	(780.420)	(696.020)
Pagamentos de Custos Operacionais	(3.121.547)	(86.320)
Pagamentos de Impostos e Contribuições	(272.237)	(792.927)
Pagamentos p/ Compra de Terrenos	-	-
	(2.975.061)	2.986.109
2 – FLUXOS DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS		
Recebimentos de Empréstimos P.Jurídica/Física	0	0
Pagamentos relativos a Empréstimos P.Jurídica/Física	(327.079)	(439.335)
	(327.079)	(439.335)
VARIAÇÃO DAS DISPONIBILIDADES (1+2+3)		
	(3.302.140)	2.546.774
SALDO FINAL DAS DISPONIBILIDADES	191.821	3.493.961
SALDO INICIAL DAS DISPONIBILIDADES	(3.493.961)	(947.187)
VARIAÇÃO DAS DISPONIBILIDADES	(3.302.140)	2.546.774

Edusa S/A - Edificações Urbanas

Diretores

Elías Cembranel

ELIAS CEMBRANEL
 Rua Domingos Crescêncio, 394 - 3º Andar
 Porto Alegre - RS - CEP 90650-090
 Contador CRC-RS 042032/0-7 CPF 398.633.609-53



EDUSA S/A EDIFICAÇÕES URBANAS
CNPJ.: 87.139.119/0001-28

DEMONSTRAÇÃO DO ACRÉSCIMO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
(Em Reais)

	<u>31/12/2023</u>
RESULTADO DE EXERCÍCIOS FUTUROS	
Receita Diferida de Imóveis Vendidos	1.724.293,78
Custo Diferido de Imóveis Vendidos	<u>-554.223,89</u>
	1.170.069,89
IMPOSTOS INCIDENTES (L.PRESUMIDO)	
IRPJ - Base de Cálculo 8% e Alíquota 15%	-20.691,53
IRPJ Adicional - Alíquota 10% s/excedente a R\$ 240.000,00	0,00
CSLL - Base de Cálculo 12% e Alíquota 9%	-18.622,37
COFINS - Alíquota 3%	-51.728,81
PIS - Alíquota 0,65%	<u>-11.207,91</u>
	-102.250,62
TOTAL LUCRO NÃO ACRESCIDO NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.067.819,27

Edusa S/A - Edificações Urbanas

Diretores

Elías Cembranel
ELIAS CEMBRANEL
Rua Domingos Crescêncio, 394 - 3º Andar
Porto Alegre - RS - CEP 90650-090
Contador CRC-RS 042032/0-7 CPF 398.633.609-53



EDUSA S/A EDIFICAÇÕES URBANAS
CNPJ: 87.139.119/0001-28

NOTAS EXPLICATIVAS SOBRE AS
DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS ENCERRADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

NOTA 1: OBJETIVO DA SOCIEDADE

Indústria da construção civil, incorporação, administração, compra e venda de imóveis, representação em geral, e exploração florestal, nas suas diversas formas.

NOTA 2: FORMA DE TRIBUTAÇÃO

A empresa no ano-calendário de 2023 optou pela apuração do imposto de renda da pessoa jurídica e da contribuição social com base nas regras do Lucro Presumido.

NOTA 3: PROCEDIMENTOS CONTÁBEIS:

A estrutura do Balanço Patrimonial atende aos padrões estabelecidos pelas Leis 11.638/2007 e 11.941/2009, e/ou Resolução CFC 1.418/2012.

Os principais procedimentos são os seguintes:

a) APURAÇÃO DO RESULTADO:

O resultado de incorporação imobiliária decorrente das vendas de unidades imobiliárias construídas ou em construção é apurado de acordo com os critérios estabelecidos na legislação tributária. Estes critérios, de observância obrigatória pelas empresas que exploram esta atividade, facultam as empresas à adoção de regime de caixa para o reconhecimento dos resultados obtidos. Tais diretrizes divergem das estabelecidas na legislação societária. Em 31 de dezembro de 2023, se a empresa adotasse os critérios estabelecidos na legislação societária, seu patrimônio líquido apresentaria um acréscimo de R\$ 1.067.819,27, já líquido dos efeitos fiscais de acordo com as regras de cálculo para apuração dos tributos pela opção do Lucro Presumido. As demais receitas custos e despesas são contabilizadas pelo regime da competência.

b) APLICAÇÕES FINANCEIRAS:

As aplicações financeiras estão registradas pelo valor de aquisição acrescida dos rendimentos até a data do balanço.

c) IMÓVEIS A COMERCIALIZAR:

Os imóveis concluídos, avulsos e em construção estão avaliados pelo custo da construção ou de aquisição acrescidos da correção monetária, pela variação da UFIR - Unidade Fiscal de Referência até 01/01/1996. Os valores dos estoques dos imóveis a comercializar não superam o preço de mercado.

d) INVESTIMENTOS:

Estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescidos da correção monetária, pela variação da UFIR - Unidade Fiscal de Referência até 01/01/1996. Se houvessem investimentos relevantes estariam ajustados pelo método da equivalência patrimonial.

e) IMOBILIZADO:

Os bens integrantes do imobilizado estão demonstrados ao custo de aquisição, corrigido monetariamente pela variação da UFIR - Unidade Fiscal de Referência até 01/01/1996. As depreciações foram calculadas sobre o custo corrigido pelo método linear, com base no prazo estimado de vida útil.

f) RESULTADO DE VENDA DE IMÓVEIS

O resultado de venda de imóveis foi apurado proporcionalmente a receita de venda recebida.

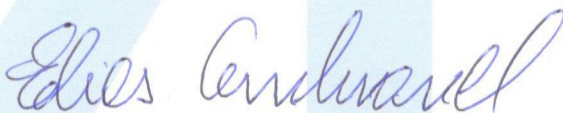
g) CRÉDITOS

Os valores a receber de clientes, decorrentes das vendas de imóveis cujos vencimentos ocorrerão após a data de 31/12/2024, foram classificados no Ativo Realizável a Longo Prazo.

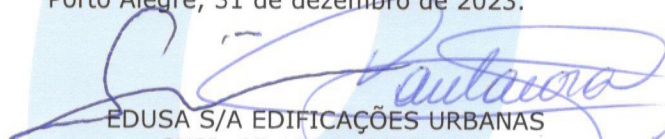
NOTA 4: CAPITAL SOCIAL

O capital social, o qual pertence inteiramente a acionistas domiciliados no país, está composto de 2.020.816 ações ordinárias nominativas, todas sem valor nominal.

Porto Alegre, 31 de dezembro de 2023.



APC CONTABILIDADE LTDA
CNPJ: 01.278.279/0001-32



EDUSA S/A EDIFICAÇÕES URBANAS
CNPJ: 87.139.119/0001-28



ELIAS CEMBRANEL
Contador
CRC/RS 042032/0-7



GIOVANI PERDOMINI
Diretor



JOÃO ANTONIO PUERARI

Contador/Auditor/Perito
CRC/RS 35.739/O-6

EDUSA S/A EDIFICAÇÕES URBANAS NESTA CAPITAL
CNPJ 87.139.119/0001-28

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2023

Conteúdo

Parecer dos Auditores Independentes

Balanco Patrimonial de 31/12/2023

Demonstrações dos Resultados

Demonstrações de Lucros e ou Prejuízos Acumulados

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis

Relatório de Auditoria N° 01/2023



Rua Domingos Crescêncio, 394 – 3º andar – Bairro Santana
POA/RS - CEP 90650-090 - e-mail: jpuerari@apcsc.com.br



(51) 3217.3360
(51) 3232.5959
(51) 9981-2210



JOÃO ANTONIO PUERARI

Contador/Auditor/Perito
CRC/RS 35.739/O-6

**RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS
DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS,**

ILMO SENHORES
DIRETORES DA EMPRESA
EDUSA S/A EDIFICAÇÕES URBANAS
NESTA CAPITAL
CNPJ. 87.139.119/0001-28

OPINIÃO:

Examinamos as demonstrações contábeis da EDUSA S/A – EDIFICAÇÕES URBANAS, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, Demonstrações dos Lucros ou Prejuízos Acumulados, Demonstrações dos fluxos de caixa, e Demonstrações do Acréscimo do Patrimônio Líquido, correspondentes ao exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, exceto quanto ao descrito na Nota explicativa 3a, as demonstrações financeiras acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da EDUSA S/A - EDIFICAÇÕES URBANAS, em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações, e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com os princípios e 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 financeiras”, somos independentes em relação a Empresa Edusa S/A, 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

**RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRAÇÃO E DA GOVERNANÇA PELAS
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.**



Rua Domingos Crescêncio, 394 – 3º andar – Bairro Santana
POA/RS - CEP 90650-090 - e-mail: jpuerari@apsc.com.br



(51) 3217.3360
(51) 3232.5959
(51) 9981-2210



JOÃO ANTONIO PUERARI

Contador/Auditor/Perito
CRC/RS 35.739/O-6

A Administração da EDUSA S/A – EDIFICAÇÕES URBANAS é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações 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 financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Edusa S/A continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras a não ser que a administração pretenda liquidar a Edusa S/A ou cessar as operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Edusa S/A. são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Conforme divulgado na Nota Explicativa 3a, atendendo dispositivos da legislação tributária, a empresa apura o resultado de suas incorporações decorrente das vendas de unidades imobiliárias construídas ou em construção com base no regime de caixa. Se fossem seguidos os Princípios Fundamentais de Contabilidade, que definem que a apuração do resultado deve ser feita de acordo com o regime de competência, o patrimônio líquido da empresa apresentaria em 31/12/2023, um acréscimo de R\$ 1.067.819,57, já líquido dos efeitos fiscais de acordo com as regras de cálculo para apuração dos tributos pela opção do Lucro Presumido. As demais receitas custos e despesas são contabilizadas pelo regime de competência.

RESPONSABILIDADE DO AUDITOR PELA AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.

– Nossos objetivos são de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estejam livres de distorções relevantes, 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 detecta 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 financeiras. 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 relevantes nas demonstrações financeiras, independentemente se causadas 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



Rua Domingos Crescêncio, 394 – 3º andar – Bairro Santana
POA/RS - CEP 90650-090 - e-mail: jpuerari@apcsc.com.br



(51) 3217.3360
(51) 3232.5959
(51) 9981-2210



JOÃO ANTONIO PUERARI

Contador/Auditor/Perito
CRC/RS 35.739/O-6

erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas internacionais. Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Edusa S/A. 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 uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação a capacidade de continuidade operacional da Edusa S/A. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações foram inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia eventos ou condições futuras podem levar a Edusa S/A a não mais se manter em continuidade operacional. Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Porto Alegre, 23 de setembro de 2024.

João Antonio Puerari.
CRC/RS 35739/O-6

