



## **PARECER DO CONSELHO FISCAL EXERCÍCIO 2024**

Ao Conselho de Administração e Acionistas da companhia Sapiens Parque S.A.,

O Conselho Fiscal, no exercício de suas atribuições legais e estatutárias, especialmente pelo previsto no artigo 163, incisos VI e VII, da Lei Federal n. 6.404/76, informa que examinou o Relatório de Auditoria, o Relatório de Gestão e as Demonstrações Contábeis do exercício de 2024. As análises foram pautadas em informações coletadas por amostragem que pudessem prejudicar a posição patrimonial e financeira da companhia.

Os registros efetuados pela Auditoria Externa no tocante à ausência de unidades internas de governança (Auditoria Interna e Conformidade e Gerenciamento de Riscos – Compliance) são relevantes para fins de manter a companhia em consonância com as normas vigentes (tributárias, trabalhistas e comerciais), além de reforçar a credibilidade da empresa por políticas de transparência, e em respeito ao Estatuto da empresa (art. 49).

Em relação à rubrica contábil “OBRAS E SERVICOS LIC/CONTRATADOS A PAGAR”, que apresenta saldo sem movimentação desde o exercício de 2020, segundo aponta o “Relatório Circunstanciado de 2024” da Auditoria Externa, importa destacar que não foram evidenciados os impactos financeiros desse reconhecimento, assim como, ausente qualquer indicativo da origem desse saldo e o motivo da sua ocorrência, dessa forma, extrai-se que a conciliação e a composição da conta são elementos necessário para a tomada de decisão quanto ao procedimento contábil a ser adotado pela empresa.

No que se refere à atuação da administração da empresa, pelo que se observa no “Relatório de Gestão 2024”, percebe-se a acuracidade na projeção de receita do exercício, com a pequena diferença positiva entre a receita realizada (R\$ 38.733.530,43) e a projetada (R\$ 37.375.588,65). Importante a revisão do valor venal de 158 lotes junto à Prefeitura Municipal de Florianópolis, que implicou na redução do valor do IPTU em 42%, montante que chama atenção pela possibilidade de restituição dos exercícios não decaídos, além da economia futura, sobretudo pelo valor que envolve esse imposto municipal, como pode ser visto no balancete na conta contábil 4.2.2.03.00004 IPTU/TCRS (R\$ 9.270.071,82).

Necessário ressaltar o impacto econômico nas demonstrações contábeis decorrente do “Laudo de Avaliação Patrimonial”, cujo objetivo consistiu em determinar o valor de mercado das unidades (lotes) e edificações integrantes do patrimônio da companhia

Sapiens Parque, com base na NBR 14653-2, especificamente pelo método comparativo direto de dados de mercado (lotes) e método da quantificação do custo (edificações).

Pelo que se observa, tem-se que essa avaliação resultou no ajuste do valor das unidades classificadas como investimentos para o montante de R\$ 564.332.900,00 (conta contábil: “1.2.3.02 INVESTIMENTOS PROJETO SAPIENS PARQUE”), com o consequente registro contábil no total de R\$ 84.654.211,00 na conta “3.1.5.01.00002 - RECEITAS VALOR JUSTO PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO”.

Por fim, cabe destacar que o laudo apresenta como acréscimo do valor das unidades R\$ 74.317.200,00, enquanto que os registros contábeis, R\$ 84.654.211,00. Essa diferença de R\$ 10.337.011,00 foi explicada pelo rateio de obras (+ R\$ 306.089,78) e de lotes que constavam no estoque no exercício 2023, relativos às unidades 13, 14, 15, 16, 92, 99, 106, 107, 108, 112, 137, 138, 140 e 149 (- R\$ 10.643.100,78), que não foram avaliados pelo valor justo em 2023, ou seja, apesar de constarem no laudo elaborado em 2024 como avaliados em 2023, não implicaram em lançamentos contábeis em 2023.

Dessa forma, em que pesem os apontamentos, esse conselho entende que não foram identificadas irregularidades que possam comprometer a integridade financeira e patrimonial da empresa Sapiens Parque S.A., logo, os registros contábeis convergem para a regularidade e conformidade das demonstrações financeiras do exercício 2024.

Florianópolis, 12 de março de 2025

---

Leandro Luís Daros

---

Renato Dias Marques  
de Lacerda

---

Lucian Eduardo Oliveira



# Assinaturas do documento



Código para verificação: **E1E5T12R**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

✓ **LUCIAN EDUARDO OLIVEIRA** (CPF: 799.XXX.394-XX) em 12/03/2025 às 13:13:42  
Emitido por: "Autoridade Certificadora SERPRORFBv5", emitido em 04/04/2022 - 09:57:37 e válido até 03/04/2025 - 09:57:37.  
(Assinatura ICP-Brasil)

✓ **LEANDRO LUIS DAROS** (CPF: 936.XXX.309-XX) em 12/03/2025 às 16:27:07  
Emitido por: "Autoridade Certificadora SERPRORFBv5", emitido em 08/07/2024 - 14:34:01 e válido até 08/07/2027 - 14:34:01.  
(Assinatura ICP-Brasil)

✓ **RENATO DIAS MARQUES DE LACERDA** (CPF: 018.XXX.717-XX) em 12/03/2025 às 16:37:59  
Emitido por: "SGP-e", emitido em 13/07/2018 - 15:00:11 e válido até 13/07/2118 - 15:00:11.  
(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0FQSUVOU18zMTUyNV8wMDAwMDEyMI8xMjJfMjAyNV9FMUU1VDEyUg==> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SAPIENS 00000122/2025** e o código **E1E5T12R** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.