



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 2024 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 2024, 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@apcsc.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 31/12/2024, um acréscimo de R\$ 375.641,17, 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, 25 de Julho de 2025.

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

