

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

NOTAS EXPLICATIVAS SOBRE AS
DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS ENCERRADAS EM 31/12/2021 E 31/12/2022

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 anos-calendário 2021 e 2022 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 dos Balanços Patrimoniais atendem 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:

Os resultados de incorporação imobiliária decorrentes das vendas de unidades imobiliárias construídas ou em construção são apurados 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 2021, se a empresa adotasse os critérios estabelecidos na legislação societária, seu patrimônio líquido apresentaria um acréscimo de R\$ 2.894.654,87, e em 31 de dezembro de 2022 de R\$ 1.157.777,52, já líquidos 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 valores de aquisições acrescidas dos rendimentos até as datas do balanços.

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

Os resultados de vendas de imóveis foram apurados proporcionalmente as receitas de vendas recebidas.

g) CRÉDITOS

Os valores a receber de clientes, decorrentes das vendas de imóveis, foram classificados no Ativo Realizável a Longo Prazo da seguinte forma:

- no Balanço Patrimonial de 2021, cujos vencimentos ocorrerão após a data de 31/12/2022; e
- no Balanço Patrimonial de 2022, cujos vencimentos ocorrerão após a data de 31/12/2023.

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 2022.

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