



**HABITASUL**  
Uma relação de vida.



Great  
Place  
To  
Work.  
Certificado  
29/03/2021 - 29/03/2022  
BRASIL

# Relatório de Sustentabilidade (ESG) 2020

# sumário

- ▶ **Apresentação**
- 1 Bem viver, viver bem e conviver**
- 2 Governança corporativa**
- 3 Estratégia e gestão**
- 4 Pessoas**
- 5 Desempenho econômico**
- ▶ **Anexos**



A presença deste ícone em página indica interatividade nos elementos.



# apresentação



ESTE RELATÓRIO

DECLARAÇÃO DE GARANTIA

MENSAGEM DO PRESIDENTE

IMPACTO DA COVID-19



# Este relatório

**(102-52)** Este é o exercício inaugural para reporte da evolução da estratégia de sustentabilidade da Companhia Habitasul de Participações S.A. abrindo um ritual anual de reflexões estratégicas, informações de desempenho e estabelecimento de compromissos futuros em relação aos negócios e *stakeholders*.

**(102-50, 102-54)** Preparado com base nas Normas GRI: opção Essencial, este relatório abrange informações do exercício fiscal de 2020, entre 1º de janeiro a 31 de dezembro.

**(102-45)** No escopo da publicação, estão informações de empresas controladas e coligadas. A Irani Papel e Embalagem S.A., coligada à Habitasul, atua no ramo industrial. Dada a natureza dos seus negócios, o resultado do processo de materialidade e engajamento de *stakeholders* aponta tópicos relevantes específicos. Por esta razão, e por já ter um ritual anual de relato ao longo de 15 anos, os dados não compõem o escopo desta publicação.



 **O Relatório da Irani Papel e Embalagem S.A. pode ser conferido aqui.**



**Vale das Cerejeiras/RS**



Banco de Imagens Free: Unsplash

**(102-42, 102-46)** O processo de definição do conteúdo deste documento consolida o trabalho iniciado pela equipe de Sustentabilidade em 2018 a partir da análise e da definição dos grupos de *stakeholders* que participaram de um processo de consulta, elencados com base na forma de relacionamento e preponderância dos níveis de relação com os nossos negócios.

**(102-40)** O modelo matricial de gestão possibilita que as partes interessadas se sobreponham em diferentes relações e instâncias em relação aos negócios da Habitasul.

**(102-44)** No total, foram realizadas 71 entrevistas individuais com representantes de partes interessadas como poder público, universidade, mídia, comunidade do entorno, terceiro setor, investidores, prestadores de serviços, clientes de serviços, proprietários de imóveis, acionistas, Diretoria Executiva, gestores e coordenadores.

**(102-43, 102-44)** O conteúdo das entrevistas evidenciou um total de 41 tópicos que, na visão dos consultados, deveriam ser priorizados na gestão dos negócios. Este conjunto de assuntos foi classificado conforme a quantidade de citações, agrupado em grandes temas e submetido à análise do Comitê de Sustentabilidade, responsável pela validação dos tópicos materiais destacados a seguir e pelo teor desta publicação.

## (102-47) Tópicos materiais

- ▶▶ Compliance;
- ▶▶ Gestão;
- ▶▶ Infraestrutura;
- ▶▶ Inovação;
- ▶▶ Praia;
- ▶▶ Qualidade de vida e urbanidade;
- ▶▶ Relacionamentos;
- ▶▶ Segurança;
- ▶▶ Sustentabilidade;
- ▶▶ Turismo.



**(102-53)** O recebimento de dúvidas e/ou sugestões sobre esta publicação está centralizado no formulário de contato disponível aqui.



TÓPICO MATERIAL	(103-1, 103-2, 103-3) EXPLICAÇÃO DO TÓPICO MATERIAL	ASPECTO GRI RELACIONADO	INDICADOR GRI RELACIONADO
<b>Compliance</b>	A exposição a riscos de não-conformidade impacta diretamente a plena operação da Companhia. Com suporte da área jurídica, as legislações aplicáveis são monitoradas e as atividades são conduzidas pelos gestores de negócios.	Conformidade Ambiental	307-1
<b>Gestão e Sustentabilidade</b>	Tópicos de sustentabilidade estão no centro da estratégia de negócios da Companhia. A criação de um comitê temático em 2020 reforça as diretrizes para as operações e chancela as ações com foco em transparência, relacionamentos e gestão socioambiental. O planejamento estratégico e o processo de sinergia entre os negócios apontam oportunidades de aprimoramento de práticas de gestão. O resultado desta jornada é refletido não somente em tópicos econômicos, mas no desenvolvimento de equipes de alta performance, em relacionamentos mais sólidos e transparentes e no cumprimento da intenção estratégica da Habitasul.	Desempenho Econômico, Água e Efluentes, Biodiversidade, Emprego, Treinamento e Educação	201-1, 303-2, 303-3, 304-1, 401-1, 401-2, 404-1, 404-2
<b>Infraestrutura</b>	Os negócios imobiliários da Habitasul são desenvolvidos a partir de um <i>masterplan</i> que envolve organização de espaços e fluxos, saneamento básico e mobilidade urbana. Em Florianópolis, ainda conta com serviço independente de água e saneamento e prestação de serviços.	Desempenho Econômico, Impactos Econômicos Indiretos	201-1, 203-1
<b>Inovação</b>	Componente fundamental desde a fundação da Habitasul, se reflete atualmente em projetos que buscam a diferenciação dos negócios alinhada à missão da Companhia e no planejamento de etapas de desenvolvimento futuro.	Desempenho Econômico	201-1
<b>Praia</b>	A gestão compartilhada deste espaço é fundamental para a garantia de uma praia própria para banho, com serviços de apoio adequados para o banhista, que contribuem diretamente na qualidade de vida, além de serem importantes vetores para o turismo local e a procura pelo <i>pool</i> hoteleiro.	Desempenho Econômico, Impactos Econômicos Indiretos	201-1, 203-1
<b>Qualidade de vida, urbanidade e segurança</b>	A constituição dos espaços desenvolvidos pela Habitasul impacta diretamente no bem viver, viver bem e o conviver. Como indutora de desenvolvimento social e urbano, oferece não somente empreendimentos imobiliários, mas uma rede de serviços ( <i>facilities</i> ), gestão compartilhada dos espaços urbanos, gestão hoteleira e apoia projetos e eventos que valorizam a cultura local.	Impactos Econômicos Indiretos, Água e Efluentes	203-1, 303-2, 303-3
<b>Relacionamentos</b>	A importância da participação em movimentos relevantes atuantes nas comunidades visa não somente fortalecer essas relações, mas contribuir, por meio da gestão compartilhada, com o futuro sustentável das comunidades onde a Habitasul atua.	Desempenho Econômico, Impactos Econômicos Indiretos, Comunidades Locais	201-1, 203-1, 413-1
<b>Turismo</b>	O desenvolvimento imobiliário e a prestação de serviços da Habitasul têm olhar estratégico no incentivo ao turismo e dos negócios, oferecendo experiências diferenciadas, especialmente nos empreendimentos de Canela (RS) e Jurerê Internacional por meio de suas operações ou parcerias.	Desempenho Econômico, Impactos Econômicos Indiretos	201-1, 203-1

# Declaração de Garantia

A Conecta Consultores foi responsável pela verificação independente do Relatório de Sustentabilidade da CHP (Companhia Habitasul de Participações S.A.), exercício 2020. O relatório foi desenvolvido com base nas GRI Standards da Global Reporting Initiative, como um primeiro exercício de relato da Companhia.

A verificação do relatório de sustentabilidade tem como objetivo propiciar aos *stakeholders* uma visão independente sobre a aderência aos princípios da AA1000AP 2018 (Accountability Principles), por meio da aplicação do padrão AA1000AS V3 (Assurance Standard V3), para a verificação da integração dos elementos relevantes de sustentabilidade na definição da estratégia, na gestão e no relato da Companhia. O processo de verificação independente visa apresentar conclusões sobre a forma que o relato foi elaborado, validando informações qualitativas e quantitativas, ampliando a credibilidade das informações e indicadores relatados.

## 1. Competências e Independência

A Conecta Consultores é uma consultoria especializada em estratégia, gestão e relato da sustentabilidade. A verificação independente foi conduzida por profissionais com expertise setorial e nos padrões da AccountAbility e GRI Standards. A Conecta é licenciada como provedor de garantia pela AccountAbility (AA1000 Licensed Assurance Provider – registro: 000-234). A Conecta Consultores declara que não forneceu serviços de consultoria e que não mantém outros vínculos comerciais com a CHP. As conclusões apresentadas nesta declaração são imparciais.

## 2. Responsabilidades

A CHP é responsável pelo conteúdo do relatório e pelos processos de definição, coleta, validação e divulgação das informações. A Conecta é responsável pela verificação de informações não financeiras do relatório de acordo com a metodologia e o escopo descritos nesta declaração, e não se responsabiliza por qualquer decisão de investimento realizada com base nesta declaração de garantia.



Jurerê Internacional/SC

### 3. Escopo e Limites

A verificação abrangeu o conteúdo do Relatório de Sustentabilidade 2020 da CHP, referente ao período de 1º de janeiro de 2020 a 31 de dezembro de 2020. A verificação foi conduzida de acordo com o padrão AA1000AS V3, verificação de Tipo 1, proporcionando um nível moderado de asseguarção. O *assurance* de tipo 1 avalia a natureza e o nível de adesão da organização aos quatro Princípios AA1000 da AccountAbility. Um nível de *assurance* moderado permite aumentar o nível de confiança em relação às informações divulgadas por uma organização e a declaração de garantia é fornecida quando se atinge um nível suficiente de informações, sendo a margem de erro pouco reduzida, mas não reduzida a zero.

Os temas materiais avaliados durante os trabalhos foram: Impacto Econômico Indireto (GRI 203), Água e Efluentes (GRI 303), Biodiversidade (GRI 304), Conformidade Ambiental (GRI 307), Emprego (GRI 401), Treinamento e Educação (GRI 404), Comunidades Locais (GRI 413) e Estratégia e Governança da Sustentabilidade. A verificação de evidências e entrevistas, envolveram, a sede da empresa na cidade de Porto Alegre/RS, os negócios imobiliários no estado do Rio Grande do Sul/ RS e os negócios imobiliários e prestação de serviços na cidade de Florianópolis/ SC.

### 4. Metodologia

O processo de verificação independente foi conduzido com metodologia própria, com a utilização da norma AA1000AS 2008 e com base nos 4 princípios da AA1000AP 2018. A abordagem metodológica incluiu:

- Análise de processos de engajamento com *stakeholders* e de definição da materialidade;
- Pesquisa de informações públicas relacionadas à Companhia e seus temas materiais;
- Entrevistas com lideranças e gestores para entendimento sobre processos de monitoramento e fluxos decisórios em sustentabilidade;
- Análise de evidências documentais, processos de coleta e de consolidação de dados para confirmação da consistência das informações relatadas nos temas materiais;

Após a finalização dos trabalhos de verificação, os quatro princípios da AA1000AP 2018 foram classificados dentro da régua de maturidade, que sugere o nível de atendimento da Companhia aos princípios em 4 escalas: Inicial; Intermediário; Avançado; e Atendimento Pleno.

### 5. Conclusões em Relação aos Princípios AA1000AP 2018

#### Inclusão

O princípio da Inclusão aborda a integração da perspectiva dos *stakeholders* na tomada de decisão da organização, a partir da existência de canais de diálogo e a integração de suas expectativas legítimas na definição da estratégia, na gestão e no processo de relato.

De forma integrada com a elaboração do primeiro relatório de sustentabilidade, foi conduzido processo de consulta aos *stakeholders* considerados prioritários pela CHP para a definição dos temas materiais no âmbito do relatório de sustentabilidade e dos direcionamentos estratégicos ESG (Environmental, Social e Governance) da Companhia. Reconhecemos o esforço da CHP em contemplar a perspectiva dos *stakeholders* neste primeiro relato, realizando processo para a definição da materialidade dos assuntos de sustentabilidade e destacamos a participação interna de líderes e gestores no processo. A inclusão de *stakeholders* é um processo contínuo e fundamental para o entendimento e a integração da perspectiva ESG nos negócios

Tendo em vista o primeiro exercício de consulta apresentado, identificamos oportunidades de aperfeiçoamento das práticas em relação ao princípio da Inclusão sobre dois aspectos.

O primeiro refere-se à revisão da metodologia de mapeamento e de priorização de *stakeholders*, de modo a incluir critérios que abordem, por exemplo, a identificação de *stakeholders* por negócio, a classificação pelo nível de interesse do *stakeholder* e pelo impacto dos negócios no *stakeholder*, tendo como finalidade a inclusão de grupos que não foram contemplados na primeira consulta. Essa revisão, trará a luz *stakeholders* envolvidos em temáticas de alta materialidade não considerados pela Companhia, ou ao mínimo, poderá propiciar melhor entendimento sobre as expectativas de prestação de contas em aspectos como Biodiversidade, Relacionamento com Comunidade e Impacto Econômico Indireto.

De forma associada ao primeiro ponto apresentado, recomenda-se também que os próximos processos de consulta priorizem abordagens qualitativas, possibilitando assim a ampliação do entendimento interno sobre os desafios e oportunidades associados aos temas ESG da Companhia sobre o ponto de vista externo.

Em relação aos diálogos relacionados a operação dos negócios, foi possível constatar a ampliação das frentes de comunicação, evidenciadas pelos canais e espaços formais, como comitês e grupos de trabalho multi *stakeholders*, instituídos nos últimos 2 anos pela Companhia.

Tendo em vista o comprometimento com a abertura à inclusão dos *stakeholders* apresentado pela CHP, entendemos que a Companhia deve, para os próximos relatos, garantir que as atividades de consulta contemplem, suficientemente, os grupos prioritários e métodos de consulta qualitativos que favoreçam o entendimento pleno das expectativas existentes.

O nível de atendimento da CHP ao princípio da Inclusão, de acordo com a conclusões dos trabalhos de verificação foi classificado como **“Inicial”**. O compromisso com o princípio da inclusão e a evolução de sua maturidade deve ser acompanhados nos próximos trabalhos de verificação.

### Materialidade

A materialidade diz respeito à identificação e à priorização dos temas em sustentabilidade, levando em consideração o seu impacto e a sua relevância para a tomada de decisões, para a definição de ações e o desempenho da organização e dos seus *stakeholders*.

Em relação a integração da materialidade nas estratégias da CHP, durante os trabalhos de verificação foram identificadas evidências da realização de atividades de mapeamento, priorização dos temas e de planejamento da atuação ESG da Companhia, com participação da alta governança e existência de instâncias como o

comitê de sustentabilidade e grupos de trabalho criados para esta finalidade. Embora em estágio inicial de execução das práticas relacionadas, foi possível identificar o comprometimento da CHP como o princípio da Materialidade e a busca pela qualificação das temáticas. Conforme observado no princípio da Inclusão, esse processo contínuo deve ser aperfeiçoado para o melhor entendimento das temáticas, ampliando assim, a capacidade de resposta e a identificação do impacto ESG da Companhia.

Durante os trabalhos de verificação foram identificadas oportunidades de integração de outros aspectos GRI, não considerados na materialidade apresentada na primeira versão do relatório de sustentabilidade pela CHP. Esses aspectos são: Impacto Econômico Indireto (GRI 203), Biodiversidade (GRI 304), Conformidade Ambiental (GRI 307) e Comunidades Locais (GRI 413). Em nosso entendimento, esses aspectos são fundamentais para a completude e equilíbrio do relato em sustentabilidade da CHP. Vale destacar o pronto atendimento da equipe CHP quanto às solicitações da auditoria no que se refere à ampliação do escopo de aspectos e o relato dos indicadores citados no decorrer dos trabalhos de verificação, o que resultou no escopo final de aspectos e indicadores apresentado pela Companhia.

Importante observar que a diversidade dos negócios da CHP requer um esforço maior na identificação de temas específicos

por negócio, ou ao mínimo, na distinção entre a relevância das temáticas para cada um deles. Sem dúvida, esse fato deve ser observado no futuro e representa um desafio quanto à estruturação do conteúdo dos próximos relatórios da CHP. Dentro do mesmo escopo de aspectos e indicadores, por exemplo, existem serviços hoteleiros, prestação de serviços de saneamento, gestão de espaços compartilhados e negócios imobiliários. Cada negócio possui, por sua vez, seus próprios impactos, aspectos e indicadores setoriais e, como consequência, a própria materialidade dos temas em sustentabilidade.

O nível de atendimento ao princípio da Materialidade, de acordo com as conclusões dos trabalhos de verificação, foi classificada como **“Inicial”**.

### Capacidade de Resposta

A capacidade de resposta é uma reação relevante e concreta da organização aos temas materiais e aos impactos a eles relacionados, representada por meio de decisões, ações, desempenho e engajamento (comunicação).

Durante os trabalhos foi possível constatar que a CHP está em processo de abertura ao diálogo com grupos de *stakeholders* prioritários no âmbito do negócio e, também, no que tange ao contexto da sustentabilidade. A partir da ampliação dos canais de diálogo será possível identificar as demandas e expectativas

existentes e potencializar, assim, a capacidade de resposta da Companhia, seja por meio de ações concretas, definição de objetivos e metas ou via prestação de contas.

O relatório deve ser entendido como uma primeira iniciativa formal, com caráter institucional e contínuo, de prestação de contas sobre as temáticas ESG da CHP. Como todo primeiro exercício, entendemos que há necessidade de aperfeiçoamento de processos, práticas internas e da qualidade das informações prestadas referente as temáticas materiais, de forma a oferecer respostas suficientes sobre impactos e tratativas existentes.

Dentro dos esforços da CHP em ampliar o envolvimento de *stakeholders* prioritários e a sua capacidade de resposta, foram observadas boas práticas de diálogo no âmbito das operações, com a finalidade de maior envolvimento desses grupos na governança dos assuntos de interesse comum. Neste sentido, foram observadas instâncias de diálogo e boas práticas nos negócios imobiliários, Jurerê Open Shopping e SAE. Nessa perspectiva, a CHP tem potencializado a sua capacidade de resposta, justamente pela abertura desses canais de diálogo.

De acordo com as conclusões dos trabalhos de verificação, o nível de atendimento ao princípio da Capacidade de Resposta foi classificado como **“Inicial”**.

### Impacto

Impacto é o efeito da ação e do desempenho, por parte de uma organização, sobre a economia, o meio ambiente, a sociedade, os stakeholders ou a própria organização. O impacto pode abranger uma série de aspectos ambientais, sociais, econômicos e de governança.

O relatório de sustentabilidade da CHP apresenta um número limitado de aspectos, de objetivo e de metas associadas a eles e de indicadores GRI que permitam uma melhor compreensão do desempenho da Companhia em relação aos seus temas materiais. Por se tratar de um primeiro relato, inexistente a possibilidade de comparação do desempenho entre períodos, o que limita ainda, em nosso entendimento, um melhor entendimento e avaliação do desempenho ESG.

Outro ponto de destaque refere-se a *já* citada diversidade de negócios da CHP. No que tange ao princípio do Impacto, reforçamos a necessidade da identificação dos aspectos e indicadores relevantes para cada negócio, sejam eles relacionados às diretrizes da Global Reporting Initiative ou em outros padrões setoriais, como os aplicados aos setores de hotelaria, negócios imobiliários e saneamento.

Essa constatação poder ser observada em relação ao aspecto GRI Água e Efluentes (GRI 303), relatado pela CHP com aplicação exclusiva ao negócio de saneamento (SAE) da Companhia, no que se refere ao volume total retirado e a diversidade de fontes hídricas. Embora esta seja uma informação relevante, sobretudo, pelo impacto existente nas fontes hídricas e na biodiversidade local, este mesmo indicador, por exemplo, deve também ser aplicado separadamente aos negócios hoteleiros, tendo em vista que o consumo de água no setor representa um dos principais impactos ambientais das atividades, assim como os aspectos de consumo de energia e geração de resíduos.

Ainda no que se refere ao negócio SAE, destacamos a maturidade do sistema de gestão, referenciado em normas e padrões, o que permite o monitoramento dos impactos associados *à operação e do desempenho aos* indicadores setoriais.

Vale salientar que o princípio do Impacto está relacionado e, sofre consequência direta, aos avanços da Companhia em relação aos demais princípios. A partir dos avanços na maturidade da materialidade e da capacidade de resposta, portanto, será possível avançar na demonstração do impacto ESG da Companhia.

O nível de atendimento ao princípio do Impacto, de acordo com as conclusões dos trabalhos de verificação, foi classificado como **“Inicial”**.

## Considerações Finais

A Companhia Habitasul de Participações S.A. apresentou seu compromisso com o processo de relato das informações sobre o seu desempenho ESG, a partir da publicação do primeiro relatório de sustentabilidade, elaborado tendo como base as diretrizes da GRI Standards.

Em nosso entendimento, *é importante valorizar* a iniciativa de submissão de um primeiro exercício de relato ao processo de verificação independente por terceira parte, fato não usual no mercado. Durante os trabalhos foi possível constatar abertura interna, em todos os níveis funcionais, aos ajustes necessários e ao processo de melhoria contínua do relato.

Destacamos a importância dedicada pela Companhia à estruturação de seu modelo de governança ESG, como um primeiro passo, seguindo as experiências existentes nas empresas da CHP e tendo como referência protocolos e boas práticas de mercado. Esses mecanismos de governança poderão potencializar o avanço na maturidade da gestão ESG.

No que se refere à análise e avaliação dos princípios norma AA1000AP 2018 no processo de relato da sustentabilidade 2020 da CHP, com base no processo moderado de asseguarção realizado e, conforme observado no decorrer do documento,

declaramos o atendimento ao nível inicial de maturidade em relação aos quatro princípios: inclusão de stakeholders; materialidade; capacidade de resposta e impacto.

Durante os trabalhos de verificação independente, nada foi identificado que pudesse comprometer o entendimento dos *stakeholders* sobre as informações prestadas no Relatório de Sustentabilidade 2020, ou que não encontrasse consistência em sua abordagem de gestão demonstrada e indicadores de desempenho relatados.

Os próximos trabalhos de verificação, além da manutenção dos compromissos assumidos neste relato, devem acompanhar o fortalecimento da governança ESG, assim como os avanços dos processos de inclusão de *stakeholders*, da aplicação da materialidade nos diferentes negócios e do aperfeiçoamento das abordagens de gestão relacionadas às temáticas ESG relevantes.

São Paulo, 25 de maio de 2021

**Marcelo Bertini Aversa**

*Sócio Diretor - Conecta Consultores*



**AA1000**  
Licensed Report  
000-234/V3-HIZE5

# Mensagem do Presidente



**Sérgio Luiz Cotrim Ribas**  
Diretor-presidente

Desde 1967, a Habitasul contribui para o desenvolvimento econômico e social Brasil. Nesse mais de meio século de atividades, a Habitasul tem como marca registrada a vanguarda na concepção de negócios sustentáveis, com absoluto respeito ao meio ambiente e às pessoas. E, também, mantém participação permanente e efetiva nos movimentos voltados à melhoria da qualidade de vida das cidades e regiões em que atua. Exemplo disso é a implantação, há 40 anos, do empreendimento Jurerê Internacional, em Florianópolis (SC), um bairro balneário que é referência, no Brasil e no mundo, em sustentabilidade, preservação ambiental, urbanismo e convivência. Nossa atuação no desenvolvimento imobiliário também tem sólida história no Rio Grande do Sul, com implantações de loteamentos na região metropolitana de Porto Alegre, regularizações fundiárias e rentabilização de ativos.

Desafiando-nos para um futuro ainda mais promissor, renovamos nosso planejamento estratégico para a década 2020-2030, alicerçado no propósito de *“transformar lugares em experiências de bem viver, viver bem e conviver”*. A vida impulsiona nossa estratégia. Desenvolvemos empreendimentos para as pessoas, em absoluto respeito ao meio ambiente e com foco na geração

de valor para o todo. Revisitamos nossa intenção estratégica, definimos objetivos, projetos e ações que garantem a evolução contínua da empresa. Isso não só nos deixa confiantes, mas, principalmente, nos desafia a fazer cada vez mais e melhor.

Dentre os inúmeros desafios ao longo de 2020, o impacto da pandemia da Covid-19 em nossos negócios foi, certamente, um dos maiores e que nos exigiu foco, serenidade e resiliência. Definimos um conjunto de medidas corporativas para preservar a saúde dos colaboradores que incluíram o afastamento daqueles que pertencem aos grupos de risco e a instituição do trabalho remoto para muitas funções. Revisamos protocolos internos e estamos sempre vigilantes para fazer correções de rumo necessárias, conforme as orientações da Organização Mundial da Saúde e os decretos aplicáveis aos nossos negócios.

A receita líquida consolidada apresentou aumento de 145% no exercício de 2020 em comparação com 2019, decorrente principalmente das vendas no segmento de Desenvolvimento Imobiliário, mesmo com o impacto negativo da pandemia em nossas operações de prestação de serviços para a gestão hoteleira e no Jurerê *Open Shopping*.

Com olhar cada vez mais sensível aos nossos colaboradores, demos início à implantação de uma série de programas estruturantes com o intuito de desenvolver times de alta performance, promover a diversidade e a inclusão, além de proporcionar um ambiente aberto à inovação e à construção de um excelente lugar para trabalhar. De fato, já na primeira pesquisa realizada neste início de 2021, fomos certificados como um excelente local para trabalhar pela *Great Place to Work* (GPTW). Esta conquista tem sido muito celebrada por todos na Habitasul.

Também mergulhamos em uma jornada de transformação digital por meio dos projetos: Conecta (ERP), Otimize (Pessoas) e Renova (Jurídico), que nos ajudarão a estar cada vez mais preparados, competitivos e rentáveis em todos os nossos negócios.

Seguimos comprometidos em contribuir para a prosperidade dos públicos com quem nos relacionamos. Em 2020, adicionamos mais de R\$124 milhões à sociedade, dos quais R\$ 49 milhões foram distribuídos em forma de impostos e contribuições municipais, estaduais e federais, R\$ 12 milhões aos colaboradores na forma de remuneração, benefícios e incentivos, R\$ 1,3 milhões distribuídos em dividendos ou juros sobre capital

próprio e R\$ 61 milhões a outros públicos como fornecedores, prestadores de serviços, entre outros.

Em 2020, criamos o nosso Comitê de Sustentabilidade para nos auxiliar no direcionamento de tópicos ambientais, sociais e de governança prioritários para os negócios, além de buscar conexão com diretrizes internacionais como os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Organização das Nações Unidas (ONU). Ainda há muito a evoluir. Mas seguimos determinados a ser permanente referência no desenvolvimento de lugares sustentáveis para viver, uma excelente empresa para trabalhar, com atuação no foco dos nossos clientes e que gera valor expressivo para todos os stakeholders.

Construído a muitas mãos, este Relatório de Sustentabilidade expressa nosso desejo de evolução na busca contínua por resultados admiráveis e sustentáveis. Além de abrir um ciclo anual de prestação de contas, esta publicação reforça o nosso compromisso com a transparência e a abertura ao diálogo com todos os nossos públicos. Já em sua primeira edição, o conteúdo deste documento foi auditado por empresa especializada que assina a “*Declaração de Garantia*”, assegurando a veracidade e qualidade das informações.

Boa leitura,

**Em 2020, o Conselho de Administração aprovou a paralisação das atividades do Hotel Laje de Pedra S/A. Em função dessa decisão a operação e suas instalações ficaram a disposição para negociação e a assinatura de um Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis se concretizou no início de 2021. Considerado uma das referências do setor hoteleiro na Serra Gaúcha, o novo Laje de Pedra será operado por uma empresa hoteleira de 6 estrelas que ainda não está presente na América Latina e será apresentada em breve ao mercado.**

# Impacto da Covid-19

Durante os meses subsequentes ao início da pandemia, a Companhia continuou tomando ações com objetivo de melhorar as condições de trabalho e auxiliar na qualidade de vida dos seus colaboradores, como o afastamento de jovens aprendizes, gestantes, colaboradores de portadores de doenças crônicas ou com mais de 60 anos de idade. Para os trabalhadores em *home office*, a Companhia está concedendo ajuda de custo para despesas pessoais com internet e energia elétrica, além de fornecer cadeira adequada para que os colaboradores exerçam suas atividades em suas casas.

**(102-10)** Neste período, as operações da Companhia seguiram em ritmo normal no segmento de Desenvolvimento Imobiliários e tiveram redução no segmento Hotelaria, Turismo e Serviços devido à paralisação dos hotéis.

As atividades dos hotéis retornaram em julho, atuando de quinta a domingo e respeitando todos os protocolos de saúde e segurança.

A Companhia avalia periodicamente as medidas de enfrentamento ao Coronavírus, buscando manter o nível de serviço e qualidade operacional que preza em suas operações, além de buscar assegurar a saúde e bem-estar dos colaboradores, fornecedores, clientes e da sociedade como um todo, apoiando o cumprimento das medidas determinadas pelas autoridades públicas.

Desde o início da pandemia, nenhum caso grave da doença foi diagnosticado entre os colaboradores. A Habitasul está comprometida em continuar atuando de maneira a preservar a saúde de todos, sempre vigilante e pronta para fazer correções de rumo conforme a evolução da situação.

Apesar do impacto negativo em alguns negócios, a receita líquida consolidada dos segmentos da Companhia, exceto pelo resultado da participação societária em coligadas, apresentou aumento de 145,87% no exercício 2020 em comparação com 2019, decorrente principalmente pelas vendas no segmento de Desenvolvimento Imobiliário.



**A Habitasul está comprometida em continuar atuando de maneira a preservar a saúde de todos.**

	Total	RS	SC
<b>Casos confirmados</b> Exame positivo para Covid-19	28	3	25*
<b>Afastados</b> Apresentaram sintomas e estiveram em isolamento	10	0	10
<b>Curados</b> Alta após melhora dos sintomas	26	3	23*
<b>Ativos</b> Confirmados ainda em recuperação	2	0	2

\* Um colaborador alocado em São Paulo.  
Data base da apuração do boletim: 30/12/2020



1

# bem viver, viver bem e conviver

+

SOBRE A COMPANHIA

NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

PARTICIPAÇÃO EM OUTROS NEGÓCIOS

ÉTICA E INTEGRIDADE





# Sobre a Companhia

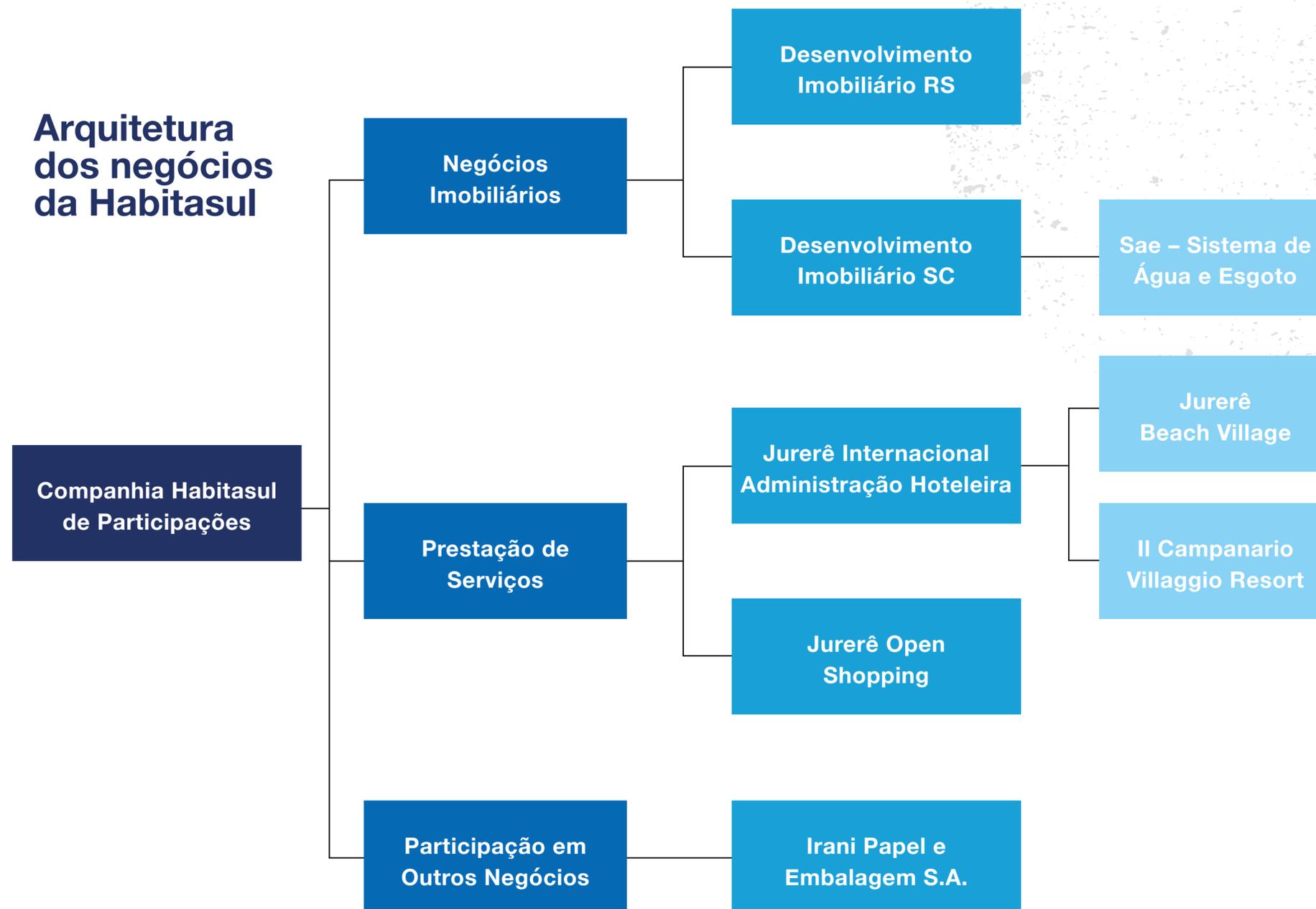
**(102-1, 102-4, 102-5)** A Companhia Habitasul de Participações S.A. é uma *holding Company* brasileira fundada pela Companhia Comercial de Imóveis (CCI) e seus controladores em 1981.

**(102-2, 102-3)** Com sede em Porto Alegre, sua principal atividade é a participação no capital de outras sociedades em segmentos diversificados.

**(102-2)** O foco de atuação das empresas controladas é o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sustentáveis a partir da criação de comunidades planejadas com gestão compartilhada e permanente dos empreendedores, gerando receita por meio de investimentos no seu *land bank* pela urbanização, incorporação e comercialização de produtos imobiliários e nos serviços de administração hoteleira e de locações.

**(102-2)** A Habitasul também tem participação minoritária no capital de empresas coligadas.

## Arquitetura dos negócios da Habitasul





(102-2, 102-6)

# Negócios Imobiliários



Vale dos Lirios/RS

Com um amplo *land bank* na Grande Porto Alegre e em Canela (RS), na Serra Gaúcha, e em Florianópolis (SC), desenvolve projetos imobiliários de longo prazo para se desfrutar do bem viver, com muito conforto, segurança e contato com a natureza. O padrão construtivo e a infraestrutura oferecida são diferenciais que se destacam nas entregas realizadas pela Habitasul.

Os empreendimentos da Companhia são apresentados a seguir.



**Em todo novo empreendimento, a Companhia atua como urbanizadora ou incorporadora, assumindo um importante papel de vetor para o desenvolvimento local e comunitário.**

## Rio Grande do Sul

Respeitando as regulações e os licenciamentos necessários, a Companhia atua, no Rio Grande do Sul, em parceria com empresas locais para o desenvolvimento de projetos urbanísticos que incluem infraestrutura de água e esgoto, pavimentação asfáltica, passeio público de acordo com as normas aplicáveis para acessibilidade e sinalização.

**(304-1)** Praças públicas e áreas de preservação ambiental são entregues em cada empreendimento e enriquecidas com espécies nativas. Esses espaços contam com a preservação e a manutenção da Companhia por um período assegurado de cinco anos a partir da entrega da etapa urbanizada.



## Portoverde

Localizado em Alvorada, na região Metropolitana de Porte Alegre (RS), este empreendimento compreende uma porção territorial de 360ha, cuja urbanização teve como foco o loteamento popular e os pequenos construtores desde a década de 80.

Dos mais de 10 mil lotes deste empreendimento, cerca de 5.400 já foram comercializados para um público que busca qualidade de vida, além do contato próximo com a natureza, e reconhece nesta região o potencial de desenvolvimento econômico e social. Essa é uma região reconhecida como uma das melhores localizações da cidade.

Os principais públicos de relacionamento neste empreendimento são órgãos públicos administrativos e ambientais, empresários locais, construtores e prestadores de serviços para a urbanização do Portoverde.

A urbanização do loteamento proporciona ao Município e aos seus cidadãos a qualificação do espaço urbano, por meio da implantação de infraestrutura urbana de qualidade que proporciona água, esgoto e praças públicas à população.

Além disso, a geração de impostos gerados a partir de IPTU, possibilita a valorização e o investimento da Municipalidade em outras áreas, enriquecendo ou proporcionando o desenvolvimento da cidade. Sempre que possível e viável, priorizamos a contratação de fornecedores e prestadores de serviços do Município, contribuindo com a geração indireta de emprego e renda, estimulando a economia local.

Nesta ampla extensão territorial, ainda há planos de desenvolvimento urbano de novas etapas, que compreendem 160ha de extensão para desenvolvimento nos próximos 20 anos.

Em outubro de 2020, a Companhia reconheceu dívidas oriundas de imposto predial e territorial urbano e de taxa de coleta de lixo ao Município de Alvorada (RS) no valor total de R\$ 16.654. A regularização desta pendência foi formalizada por meio da adesão ao Programa de Recuperação e Regularização Tributária do Município, acordando o pagamento em 60 parcelas a serem honradas até 2025 na forma de doação de imóveis, moeda corrente e precatórios.



Portoverde/RS



**(203-1)** Ao longo de 2019 e 2020, foram investidos em torno de R\$ 5.950 mil neste empreendimento por meio da contratação de cerca de 15 empresas prestadoras de serviço. Indiretamente, este movimento gera emprego e renda à comunidade local.

**Principais Objetivos:** promover uma urbanização de qualidade para Alvorada e rentabilizar este patrimônio da Habitasul.

**Desafios:**

- enfrentar o processo de alteração do projeto que foi registrado na década de 80. Essa alteração do projeto demanda adequação do plano diretor do Município e também a aprovação de lei específica que autorize a atualização do *masterplan* loteamento.
- Alto custo fixo anual de IPTU.



Portoverde/RS



Jardim Leopoldina/RS



**Temos avançado ambientalmente em consonância a diretrizes e requerimentos dos órgãos Estadual e Municipal.**

### **Humaitá**

Distante cerca de 8km do centro de Porto Alegre (RS), este bairro localiza-se na porção norte da cidade e apresenta baixa densidade demográfica. Nesta localidade, a Companhia dispõe de uma área total de 38ha.

Avançando em consonância a diretrizes e requerimentos ambientais, a Companhia apresentou os documentos necessários para dar encaminhamento ao encerramento do processo que diz respeito à remediação de solo contaminado nesta localidade. O projeto urbanístico para esta porção territorial está com a primeira fase aprovada junto aos órgãos competentes do Município.

Esta área está estrategicamente posicionada na entrada da capital gaúcha, ou seja, o adequado desenvolvimento urbanístico poderá ter a capacidade transformadora de acesso e utilidade do espaço tanto no aspecto de qualificação urbana quanto aos quesitos de solução para infraestrutura de escoamento pluvial e logística através de instalação de equipamentos públicos voltados para comércio, indústria e serviços.

**Principal Objetivo:** tornar o ativo rentável e acelerar o processo de urbanização daquela região.

**Desafio:** chegar a uma formatação de negócio que seja viável frente às questões tributárias da área.



## Granja Esperança

Desde 1987, havia 1.632 casas ocupadas irregularmente em discussão judicial pela propriedade do imóvel no bairro da Granja Esperança, em Cachoeirinha (RS).

Ao longo dos últimos anos, a Companhia buscou alternativas para facilitar e negociar essa regularização com os ocupantes a um preço acessível.

O processo de regularização começou em junho de 2018. Em janeiro de 2020, assistido pelo Ministério Público e Procuradoria do Município, firmou-se um acordo judicial no qual a Companhia ofereceu a oportunidade de regularização da propriedade aos seus ocupantes.

De lá pra cá, 280 contratos de unidades residenciais já foram regularizados e até o momento aproximadamente 400 unidades estão em processo de regularização.

**Desafio:** Ao longo de 2021, estaremos focados nos processos de negociação e regularização das demais casas localizadas neste empreendimento. O desafio nessa regularização é fazer com que os ocupantes entendam a importância de ter a sua propriedade regularizada através do devido registro junto ao ofício imobiliário do que usar o expediente do usucapião.

## Cyanamid

Em uma área altamente valorizada do Município de Gravataí, na região Metropolitana de Porto Alegre (RS), desenvolveremos um novo empreendimento. Diversificando o público-alvo da Companhia em suas operações no Rio Grande do Sul, esta é uma parceria com a Melnick, líder no Rio Grande do Sul em construções de alto padrão.

Com área total de 85ha, o empreendimento compreenderá um novo loteamento cuja primeira etapa de aprovação está prevista para 2023.

Também já está prevista a realização de uma segunda etapa de desenvolvimento no Município a partir da parceria estabelecida com a Melnick.

**Principais Objetivos:** rentabilizar este ativo da empresa e adquirir *expertise* neste tipo de negócio, associando-se com um grande *player* do mercado.



Granja Esperança/RS



Túnel Verde/RS



**Novos empreendimentos com diversificação de público-alvo é umas das frentes da Companhia.**

### Cocão

Este projeto urbanístico está em etapa de definição no Município de Viamão (RS), na região Metropolitana de Porto Alegre. A área apresenta vocação para loteamento popular e moradias alinhadas ao programa Minha Casa, Verde e Amarela.

**Principais Objetivos:** posicionar a Habitasul como um dos principais desenvolvedores de produtos habitacionais populares no Rio Grande do Sul.

#### Desafio:

- Viabilidade mercadológica e urbanística para o projeto.

### Pontal das Figueiras

Localizado em Balneário Pinhal (RS), Município que tem em sua cultura a produção de mel e belezas naturais no litoral norte do Rio Grande do Sul, a 95 km da capital.

O empreendimento compreende uma área de 108 hectares, dividida em duas áreas no Km 92 da RS-040, onde se projeta loteamentos entre 200m<sup>2</sup> e 360m<sup>2</sup>.

**Principais Objetivos:** rentabilizar a área de maneira sustentável, proporcionando saneamento básico para a região.

#### Desafios:

- Enfrentar o processo de alteração do projeto que foi registrado na década de 50;
- Compor uma viabilidade econômica da área tendo em vista a ausência de infraestrutura de água e esgoto da região.



## Vale da Ferradura

Localizada em Canela (RS), compreende uma área de aproximadamente 250 hectares neste Município de grande relevância turística e valorização de riquezas naturais, que incluem vasta fauna e flora nativa, considerável volume de araucárias, além de curso e fontes d'água.

Em 2020, parte da porção territorial foi arrendada por um parceiro para a implantação de um ousado projeto turístico: a Skyglass Canela – maior plataforma de vidro do mundo e única da América Latina – e o Abusado, um equipamento que permite aos visitantes um passeio suspenso a 360 metros de altura sobre o nível do Rio Caí. O empreendimento conta, também, com o Memorial do Ferro de Passar e uma vasta coleção que resgata a história deste utensílio. A Companhia, atualmente, tem um estudo ambiental para futuro desenvolvimento de novos empreendimentos imobiliários nessa região.

**Principais Objetivos:** tornar a área rentável com o desenvolvimento sustentável, valorizando e preservando o patrimônio natural da região.

### Desafios:

- Desenvolvimento imobiliário e turístico com o menor impacto ambiental possível, em um terreno com características desafiadoras.
- Este desenvolvimento deve também ser sustentável sob o ponto de vista econômico, exigindo uma abordagem inovadora, atraindo as tendências de consumo sustentável, *wellness* e imersão na natureza.

Banco de Imagens Free: Unsplash



Vale da Ferradura/RS



Vale Ville/RS



**A área apresenta privilegiada localização no Município e pela sua dimensão possui vocação para transformação e qualificação da cidade.**

### **Campos da Fazenda**

Este projeto urbanístico está em etapa de definição em Cachoeirinha (RS), na região Metropolitana de Porto Alegre. A área apresenta privilegiada localização no Município e pela sua dimensão possui vocação para transformação e qualificação da cidade.

**Principais Objetivos:** definir o zoneamento da área junto ao plano diretor do Município para obtenção das diretrizes municipais que propicie à Habitasul o desenvolvimento de projeto urbanístico integrado à natureza tão rica na região.

#### **Desafio:**

- Definição das diretrizes urbanísticas e reposicionamento adequado da área no plano diretor do Município



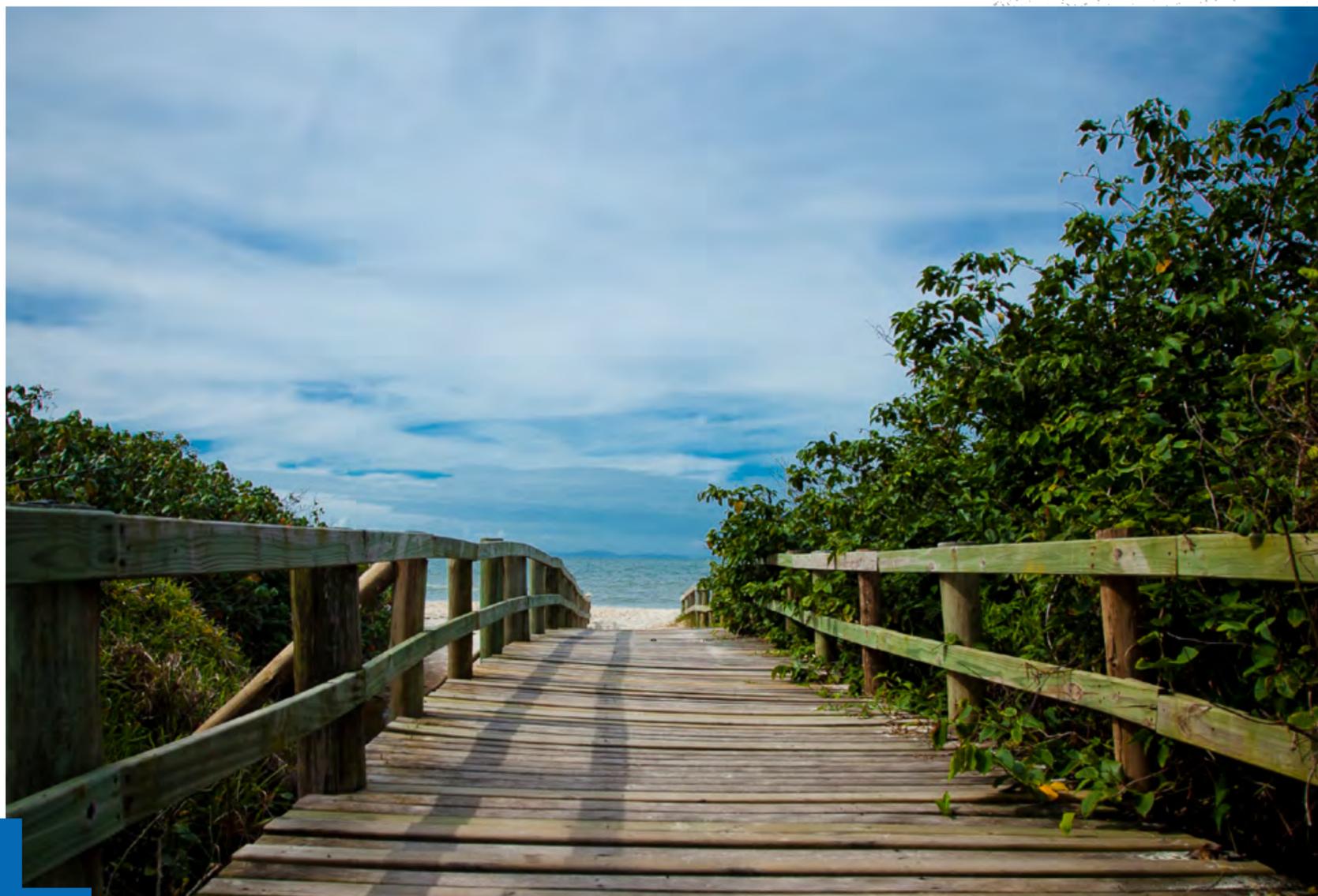
Jurerê Internacional/SC

## Jurerê Internacional

Uma comunidade planejada onde a qualidade de vida é a consequência do compromisso com a sustentabilidade há 40 anos. Localizado ao norte da ilha de Florianópolis, está cercada por patrimônios históricos e culturais, ecológicos e arqueológicos.

Com intervenções urbanísticas e arquitetônicas, compõe uma paisagem única inspirada em toda a riqueza histórica e natural, acompanhada de ações de planejamento e gestão que valorizam a cultura, o ambiente e as pessoas.

Este planejamento diferenciado vem sendo implantado em etapas ao longo dos anos, obedecendo uma lógica de ocupação ordenada e atualizada de acordo com os padrões urbanísticos de cada época. Assim, é possível pensar o espaço urbano como um exercício de cidadania em que a cultura e a paisagem urbana são resultado da inserção e da experiência humana e influência do modo de vida e da relação com as pessoas.



Jurerê Internacional/SC

Inspirar e respirar a criatividade humana por meio de ações e valorização das suas manifestações artísticas e culturais é uma realidade, a exemplo dos diversos apoios e fomentos de projetos e ideias que contribuíram e contribuem para a formação da cultura local.

**(304-1)** Visando a manutenção do padrão de qualidade ambiental, urbanística e arquitetônica estabelecido para o empreendimento, todos os compradores de terrenos em Jurerê Internacional recebem as Normas Construtivas de Uso do solo, que reúnem um conjunto de diretrizes e condicionantes relacionados aos aspectos de construções e uso do solo, bem como o elenco de serviços básicos que serão permanentemente mantidos e custeados pelos proprietários e moradores.

Oferecer produtos e serviços que melhoram a vida das pessoas em harmonia com o meio ambiente é um dos diferenciais da Companhia, que atua como vetor do desenvolvimento urbano.

A ocupação urbana é planejada nas áreas aptas, conforme a legislação ambiental e urbanística, visando a melhor qualidade urbana e o menor impacto ao ambiente natural.



**(304-1)** Destacam-se entre os componentes que guiam os desenvolvimentos imobiliários o manejo sustentável das zonas naturais como área de conservação e uso recreativo ou desportivo e a integração dos espaços e das atividades novas com as existentes.

Ao longo de sua implantação, o planejamento urbano foi aperfeiçoado, acompanhando o amadurecimento das legislações urbanística e ambiental, além da ativa participação na construção dos instrumentos urbanísticos para a cidade. O resultado se vê nas ruas, na qualidade dos espaços públicos e nas soluções encontradas para a harmonia entre espaço urbano e espaço natural.



**Com intervenções urbanísticas e arquitetônicas, compõe uma paisagem única inspirada em toda a riqueza histórica e natural, acompanhada de ações de planejamento e gestão que valorizam a cultura, o ambiente e as pessoas.**

**(203-1)** Por mais de uma década, Jurerê internacional vem sendo estudado por diversos especialistas nas áreas de ambiente e planejamento urbano. Estes estudos foram uma oportunidade de conhecer profundamente o território social, natural, econômico e todas as interfaces estruturais exigidas num grande estudo de impacto ambiental apresentado ao IMA - Instituto de Meio Ambiente de Santa Catarina. Exigências comuns a estes estudos, e outras extraordinárias, que deram a oportunidade de alcançar profundamente as capacidades de suporte do lugar.

Com isso, ainda que longos anos de verdadeiras dificuldades de avançar no desenvolvimento, foi possível criar bases sólidas e técnicas, fundamentais para a manutenção de um bairro de qualidade.

**(203-1)** Jurerê Internacional continuará sendo um bairro aberto, sustentável, planejado para as pessoas, cada vez mais estruturado e bonito, com toda a capacidade de suporte que os sistemas urbanos devem ter. Assim, serão mantidas as premissas de desenvolver um bairro planejado de altíssima qualidade e valor agregado, a partir da convivência harmônica entre urbano e natureza.



Amoraeville - Jurerê Internacional/SC

## (304-1, 307-1) Diagnóstico estratégico ambiental e a biodiversidade em Jurerê Internacional

Este diagnóstico parte de um compromisso firmado judicialmente com o Ministério Público Federal, o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (Ibama), o Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina (IMA), o Município de Florianópolis e a Companhia Catarinense de Águas e Saneamento (Casan) e teve sua primeira versão entregue em 2014.

Desde então, a Habitasul desenvolveu diversos estudos complementares que contribuíram tanto para o aprofundamento do conhecimento sobre a biodiversidade no território da área de influência do empreendimento quanto para o entendimento das capacidades e necessidades da extensão territorial das próximas etapas de desenvolvimento urbano.

Dentre os muitos estudos solicitados, estão os diagnósticos que visaram verificar a capacidade de atendimento do sistema de saneamento. Atualmente, previsto para atender 27 mil habitantes até o ano de 2026 e até 45 mil habitantes até 2035. Esta estimativa foi calculada com base nos índices de ocupação da legislação urbanística e as restrições da legislação ambiental vigente.



Conexões com as vias do entorno como alternativas de acesso



## Demanda vazão x crescimento populacional

### Volume de distribuição de água

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Nº de habitantes	17.163	18.171	18.674	18.892	19.715	21.715	23.242	27.145	30.104	33.396	34.959	36.513	38.063	39.593	41.123	42.653	44.183
Demanda vazão (m³/dia)	5.149	5.451	5.602	5.668	5.915	6.515	6.973	8.143	9.031	10.019	10.488	10.954	11.419	11.878	12.337	12.796	13.255
Vazão (L/s)	60	63	65	66	68	75	81	94	105	116	121	127	132	137	143	148	153

*Nota: a demanda de vazão apresentada prevê uma média de 300 litros por habitante ao dia. Entretanto, na Estação de Tratamento de Água, temos uma média de 12% de perdas relativas aos processos de manutenção interna inerentes à operação e ao seu bom funcionamento. Sendo assim, a demanda de água captada para atendimento e distribuição deverá ser acrescida deste percentual de perda.*

### Esgoto

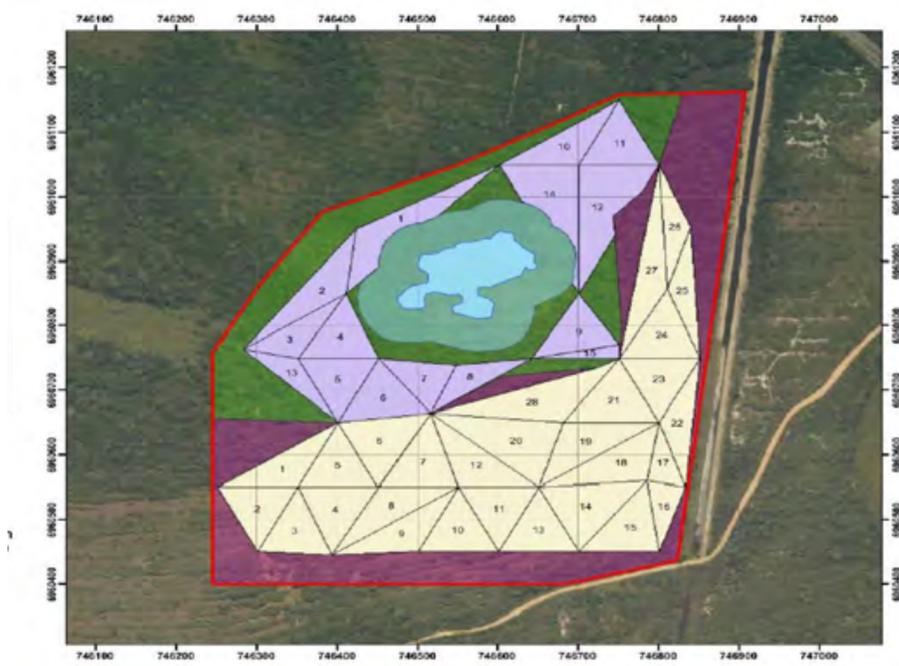
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Nº de habitantes	13.409	14.417	14.920	16.281	17.672	19.672	22.281	27.391	30.350	33.643	35.206	36.760	38.310	39.840	41.370	42.900	44.430
Demanda vazão (m³/dia)	3.218	3.460	3.581	3.907	4.241	4.721	5.347	6.574	7.284	8.074	8.449	8.822	9.9194	9.562	9.929	10.296	10.663
Vazão (L/s)	37	40	41	45	49	55	62	76	84	93	98	102	106	111	115	119	123

*Nota: a base de dados da população toma como referência o censo MAPA, 2019. O Sistema de Água e Esgotos (SAE) atualmente atende um Edifício (Condomínio Brisas) fora da área de abrangência poligonal do EIA/RIMA somente com serviço de coleta de esgotos, motivo pelo qual a população atendida com água difere em 247 habitantes.*



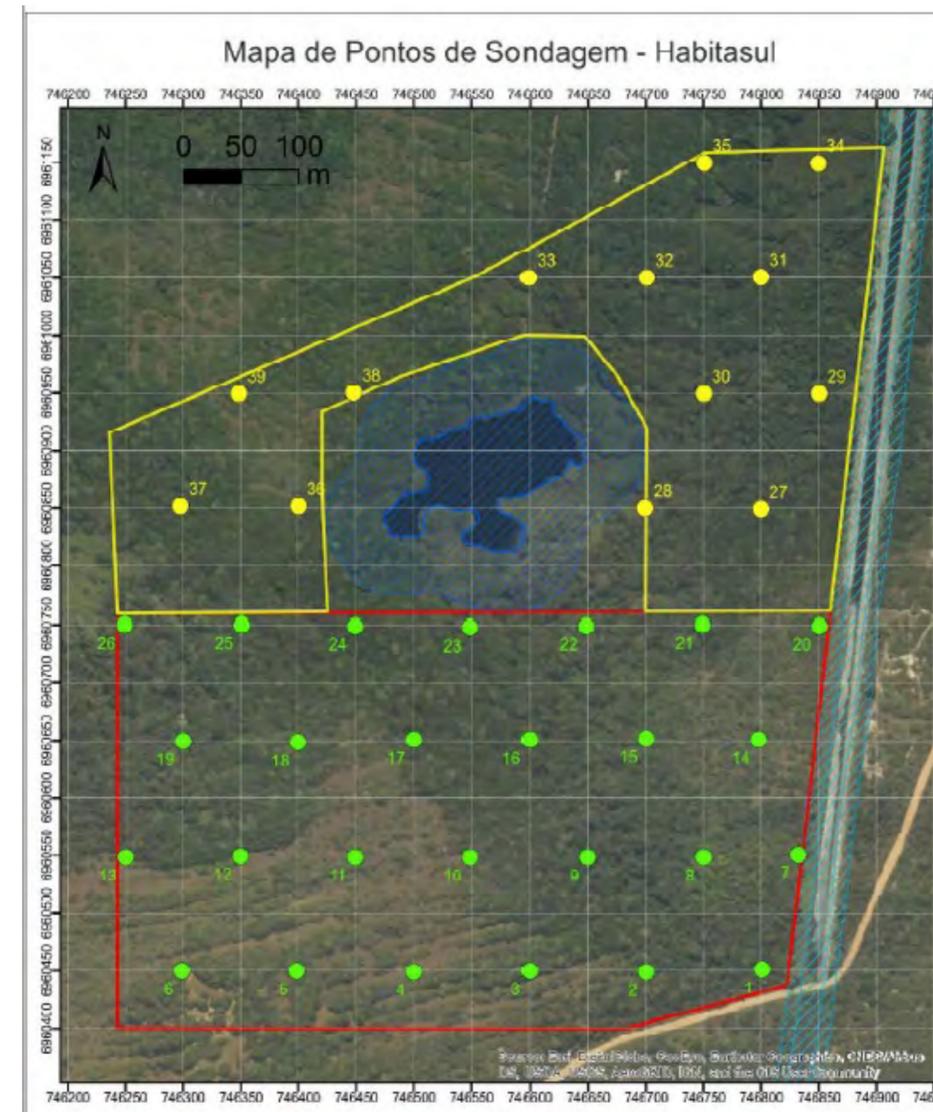
Os estudos de balanço hídrico, geologia e os estudos da biodiversidade foram realizados por profissionais especializados contratados pela Habitasul e os resultados foram as bases para o desenho de ocupação das etapas futuras apresentado a seguir. Esse desenho partiu de três diretrizes principais como premissas:

- Promover centralidade;
- Promover conexões;
- Ter autonomia de serviços e equilíbrio ambiental.



A população estimada em 27.145 habitantes gerará um efluente de 6.111m<sup>3</sup>, tratado para infiltração, e ao final de plano, com 44.430 habitantes, este volume será de 10.663m<sup>3</sup>.

O estudo geológico demonstrou que o solo tem capacidade de absorção de 162,5 l/s/dia, para uma necessidade de 123 l/s/dia. Já os estudos técnicos apontaram que a infiltração dos efluentes tratados da Estação de Tratamento de Efluentes do Serviço de Água e Esgoto (SAE) nos sedimentos ajudará a manter o equilíbrio entre a interface da água doce sobre a água salgada, garantindo, desta forma, a proteção do aquífero quanto ao risco de salinização.

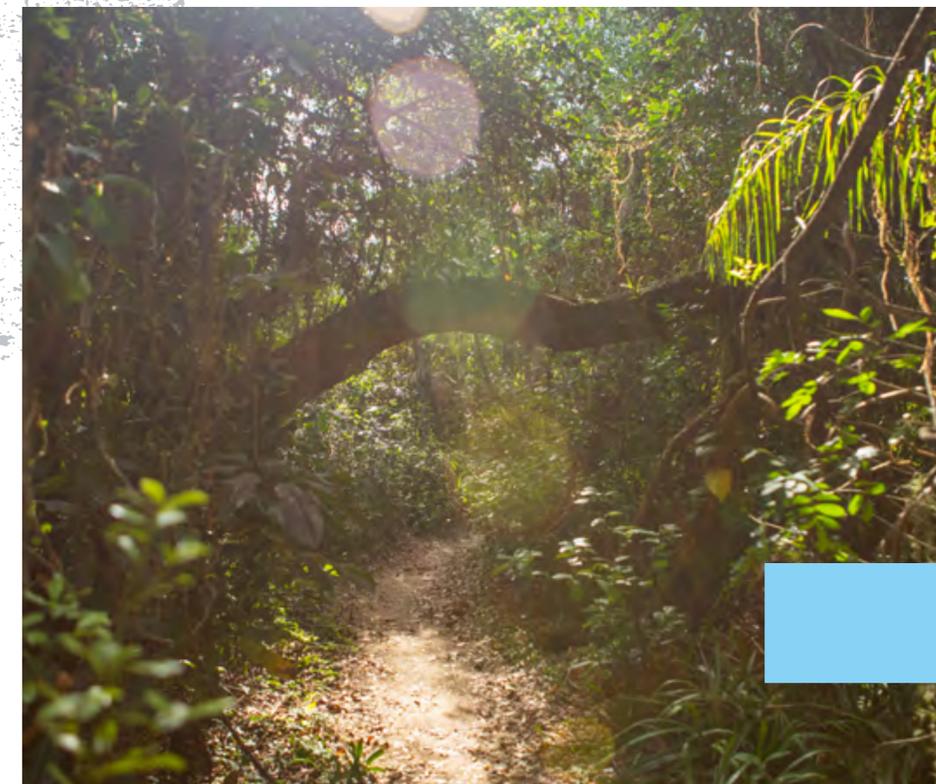




## Levantamento da flora

A cobertura vegetal do empreendimento é representada em grande parte pela Formação Pioneira com Influência Marinha Arbórea, em diferentes estágios de sucessão ecológica, em conformidade com a Resolução CONAMA nº 261/99 e a Resolução CONAMA nº 417/09. Destaca-se a identificação do *Euterpe edulis* (palmiteiro), espécie ameaçada de extinção no estado de Santa Catarina. Em parte da área estudada, também foi possível mapear a Formação Pioneira ou vegetação de restinga de lagunas, banhados e baixadas.

Apesar das interferências causadas ao longo dos anos, a área de estudos apresenta fragmentos bem conservados, apresentando-se diversa e com espécies características desta formação pertencente ao domínio Mata Atlântica.



Bosque Jurerê Internacional/SC

ESTÁGIO DE REGENERAÇÃO	ESPÉCIES	FAMÍLIAS	PRINCIPAIS FAMÍLIAS
Inicial	66	32	<i>Bromeliaceae, Cyperaceae, Melastomataceae Myrtaceae</i>
Médio	64	26	<i>Orchidaceae, Bromeliaceae e Myrtaceae</i>
Avançado	87	30	<i>Bromeliaceae e Myrtaceae</i>



## Levantamento da fauna

Estudos apontaram a ocorrência de espécies ameaçadas de extinção em Jurerê Internacional, conforme Resolução CONSEMA nº 02/2011 e IN MMA nº 03/2003. Destaca-se que as espécies

ameaçadas foram registradas em áreas específicas, podendo ser preservadas com a criação de áreas destinadas à conservação da fauna e à preservação das APPs.

ESPÉCIES AMEAÇADAS DE EXTINÇÃO	RESOLUÇÃO CONSEMA 02/2011	IN MMA 03/2003
<b>Grupos Faunísticos</b>		
Insetos	NA	NA
Invertebrados de interesse médico-sanitário	NA	NA
Herpetofauna (anfíbios e répteis)	NA	NA
Mamíferos terrestres (mamíferos de pequeno, médio e grande porte; morcegos)	<i>Lutreolina crassicaudata (VU)</i>	NA
Aves	<i>Tangara peruviana (EN)</i>	NA
Macrofauna bentônica	<i>Rallus longirostris (VU)</i>	NA
Mamíferos aquáticos	<i>Eubalaena australis (VU)</i> , <i>Sotalia guianensis (EN)</i> , <i>Pontoporia blainvillei (VU)</i>	<i>Eubalaena australis (AM)</i> , <i>Megaptera novaengliae (AM)</i> , <i>Pontoporia blainvillei (AM)</i>

Como resultado dos estudos realizados, obteve-se, entre outras conclusões específicas, condições de preparar e planejar todas as obras necessárias para atendimento da população estimada e além do reconhecimento de um compromisso ainda maior da Companhia em relação à biodiversidade.

**(304-1)** Para a manutenção dessa biodiversidade, foram adotadas como diretrizes:

- Registrar e Implantar a RPPN Y-Jurerê Mirim, dentro da área das futuras etapas, reconhecendo o corredor ecológico existente, e mantendo a conexão com a Reserva de Carijós (ESEC), e adotar práticas de manejo da flora e da fauna por meio de programas e projetos.
- Propor uma ocupação concentrada próximo às vias existentes com um modelo edifício vertical, preservando as áreas com grandes parques e adotar práticas comprometidas com o uso sustentável dos recursos naturais.



As etapas já desenvolvidas pela Habitasul em Jurerê Internacional somam, aproximadamente, 200 hectares implantados. As etapas futuras alcançam uma extensão territorial de cerca de 300 hectares



Amoraeville - Jurerê Internacional/SC

A área verde e o parque linear do Amoraeville, os canais de drenagem, o Bosque, o Projeto Pé de Fruta, os jardins frontais das casas, a vegetação da orla e a área onde será criada a RPPN formam corredores verdes e permitem o equilíbrio da biodiversidade do local.

De acordo com registros encontrados em cinco sítios arqueológicos preservados em Jurerê Internacional, a região também abrigou os primeiros habitantes da ilha de Florianópolis.

Observam-se, na cultura local, heranças deixadas pelos índios Carijós, seguidos pelos colonizadores espanhóis e portugueses, este último povo responsável pela construção das Fortalezas no século XVII.

**(304-1)** Jurerê Internacional está inserido em um rico cenário natural, cultural e histórico, como a área de preservação ambiental de Anhatomirim e sua baía de golfinhos e a reserva biológica Marinha do Arvoredo. Conta ainda com as seguintes áreas limítrofes:



(304-3)

### Fortaleza São José da Ponta Grossa

Um harmonioso conjunto arquitetônico circulado por espessas muralhas. Tombada como um importante Patrimônio Histórico Artístico Nacional, em 1993, é mantida pela Universidade Federal de Santa Catarina. Estrategicamente situada no alto do morro da Ponta Grossa, é emoldurada pela beleza dos costões e pela areia da Praia do Forte. Esta fortaleza configurava o segundo vértice do triângulo de fogo idealizado pelo Brigadeiro José da Silva Paes, contemplado pelas Fortalezas de Anhatomirim e de Santo Antônio de Ratones. Sua construção teve início em 1740 e, em 1765, para completar a sua defesa no flanco leste, foi construída a Bateria de São Caetano, localizada junto à Praia de Jurerê, a cerca de 200 metros da fortaleza.

### RPPN Y-Jurerê Mirim

(307-1, 413-1) Como parte do Termo de Ajuste de Conduta, assinado em 2005, será criada a RPPN Y-Jurerê Mirim em área limítrofe à Estação Ecológica de Carijós, favorecendo a passagem livre e segura da fauna em um ambiente adequadamente protegido. A RPPN também pretende contribuir para as ações voltadas para as ações de pesquisa científicas, educação, preservação ambiental e atividades turísticas. O processo de criação está em análise no ICMBio.

### Estação Ecológica de Carijós (ESEC Carijós)

Esta unidade de conservação federal criada pelo Decreto nº 94.656 de 1987 visa a proteção dos manguezais localizados a noroeste da ilha, em Florianópolis (SC), e apresenta duas glebas. Ratones é o mais preservado, abrangendo 625 hectares, e Saco Grande com 95 hectares. O inter-relacionamento da praia com o cinturão verde preservado do manguezal da ESEC Carijós se dá por meio de áreas verdes preservadas contempladas nos projetos de urbanidade.

O nome é uma homenagem aos índios residentes na ilha no período de pré-colonização europeia. Com 720 hectares, esta área abriga mais de 500 espécies de animais, com destaque para o jacaré-de-papo-amarelo (*Caiman latirostris*), a lontra (*Lutra longicaudis*), a capivara (*Hydrochoerus hydrochaeris*), o rato-do-banhado (*Myocastor coypus*) e o graxaim (*Cerdocyon thous*).

Além do ecossistema de manguezal na ESEC, também são protegidas áreas de restinga, rios e banhados de elevada importância para a conservação da Baía Norte em razão da reprodução e do crescimento de animais marinhos, alguns deles de alto valor comercial.



Fortaleza São José da Ponta Grossa/SC



## Sistema de água e esgoto (SAE)

**(103-2)** As obras do projeto turístico-imobiliário em Jurerê Internacional tiveram início em 1982. No ano seguinte, a primeira etapa deste projeto foi concluída com um sistema viário e toda a infraestrutura necessária para o abastecimento de água e tratamento de esgotos. Surgia, pois, o Sistema Independente de Água e Esgotos (SAE).

Jurerê internacional passou a ser um dos únicos empreendimentos imobiliários de Florianópolis (SC) com sistema próprio e completo de saneamento básico incluindo Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) e Estação de Tratamento de Água (ETA).

Por meio dessa infraestrutura, a poluição do mar e a falta d'água – problemas crônicos que afetam a maioria dos balneários brasileiros durante o verão – não fazem parte da realidade de Jurerê Internacional.



Lago SAE – Jurerê Internacional/SC



Reservatório SAE – Jurerê Internacional/SC

**(303-3) VOLUME DE ÁGUA CAPTADO POR FONTE (EM ML)**

	2018		2019		2020	
	Volume	%	Volume	%	Volume	%
<b>Subterrânea</b>	48,57	6%	70,74	8%	66,65	8%
<b>Superficial</b>	760,68	94%	768,09	92%	814,96	92%
<b>Total do volume captado</b>	<b>809,25</b>	<b>100%</b>	<b>838,83</b>	<b>100%</b>	<b>881,62</b>	<b>100%</b>

*Nota: Não compreende área de stress hídrico. Para conversão desses dados em m³, os valores devem ser multiplicados por 1000.*

Além da preocupação com a qualidade ambiental, o porte da infraestrutura pública de águas e esgotos existente na região norte da Ilha de Santa Catarina à época foi determinante para a Habitasul decidir pela implantação dos sistemas próprios que seguem em operação com serviços certificados pelas normas ISO 9001 e ISO 14001.

O principal manancial de captação superficial é um lago artificial com volume aproximado de 54 mil m³, também abastecido por canais de drenagem de águas pluviais. Além do lago, junto à Estação de Tratamento de Água, é realizada a captação de água subterrânea por meio de poços artesianos (ponteiras) instalados no entorno.

Ao longo dos anos, o SAE acompanhou o crescimento do empreendimento e atualmente é reconhecido pelos órgãos públicos de saúde e ambientais, que fiscalizam suas atividades.

**(103-3)** Suas rotinas estruturadas de monitoramento da água potável e dos esgotos domésticos compreendem análises mensais realizadas por laboratórios interno e externos para avaliar a qualidade da água bruta e distribuída para os moradores de Jurerê Internacional, garantindo o atendimento aos padrões de qualidade determinados pela legislação vigente. A água dos canais de drenagem também é analisada para fins de preservação da principal fonte de captação.



## Estação de Tratamento de Água (ETA)

Com capacidade de tratamento atual de 70 litros por segundo e fornecimento para todo o bairro, o sistema é composto de cinco reservatórios com volume total armazenado de mais de 3 milhões de litros. O tratamento realizado é do tipo convencional e compreende:



Reservatório SAE – Jurerê Internacional/SC

ETAPA	O QUE OCORRE NESTA ETAPA?
Torre de aeração	Auxilia na oxidação dos metais e matéria orgânica presentes na água bruta.
Calha <i>Parshall</i>	Nesta fase é realizada a leitura da vazão de água a ser tratada.
Coagulação	À água, é adicionado um coagulante que neutraliza as cargas dos componentes presentes e os transformam em flocos que posteriormente serão removidos.
Floculação	Esta é uma etapa de mistura lenta na qual se aplica um floculante na água. Este componente é responsável pelo adensamento do volume dos flocos formados na etapa anterior, favorecendo o processo seguinte.
Decantação	Os flocos sedimentam, clarificando a água. O lodo desta etapa e os demais resíduos do processo são encaminhados para leitos de secagem para desidratação. O sólido resultante é encaminhado para aterro industrial licenciado.
Filtração	Filtros de dupla camada de antracito e areia funcionam como uma barreira física, eliminando partículas residuais.
Desinfecção e fluoretação	Esta etapa ocorre no tanque de contato onde a água é misturada ao hipoclorito de sódio (cloro), tornando mais eficaz a sua desinfecção. Adiciona-se também flúor à água, atendendo às exigências legais do Ministério da Saúde.
Reservatório	A água é disposta em reservatórios com capacidade total de mais de 3 milhões de litros.
Distribuição	Realizada por bombas ( <i>boosters</i> ), acionadas por um sistema eletrônico inteligente que mantém a pressão constante, assegurando padrão de abastecimento sem variações nas tubulações mesmo em períodos de alto consumo.
Monitoramento	Todas as etapas de tratamento são monitoradas. O sistema também conta com pontos específicos para coleta e análise da água distribuída dispostos, principalmente, nas pontas da rede, facilitando e agilizando a detecção de problemas.



Análises físico-químicas do lago de captação são realizadas mensalmente buscando avaliar a qualidade da água bruta que será tratada e posteriormente distribuída para os moradores de Jurerê Internacional e garantir que atenda aos padrões de qualidade determinados pela legislação vigente.

Sensores de medição permitem a análise instantânea e online da água tratada na saída da estação, garantindo aos operadores da ETA o suporte necessário para assegurar água de qualidade aos clientes do SAE.

**Desafio do Negócio:**

- Melhoria contínua da qualidade da água potável com redução do parâmetro de dureza.



**Sensores de medição permitem a análise instantânea e online da água tratada na saída da estação, realizada de hora em hora.**

Banco de Imagens Free: AdobeStock



**No SAE, todos os resíduos gerados no processo de produção têm destinação adequada e rastreável. Estão dispostos pontos de coleta voluntária de óleo de cozinha usado e de medicamentos vencidos nas farmácias de Jurerê Internacional numa parceria com o SAE para sensibilização quanto a tópicos ambientais e minimização do lançamento desses resíduos em águas naturais da região.**

A coleta do óleo também previne a contaminação e o entupimento das redes de coleta de esgoto.

**Água de qualidade o ano todo:**



**56**  
amostragens mensais



Média anual dos indicadores de turbidez da água tratada é menor que 1uT (legislação permite até 5uT)\*



Baixa perda no processo, sendo aproximadamente

**12%**

Média nacional: 40% de perda

\*Unidade de Turbidez (quanto menor a unidade de turbidez, melhor o indicador)



## (303-2) Estação de Tratamento de Efluentes (ETE)

Utiliza tratamento biológico por sistema de lodos ativados por batelada, também conhecido como Sequencing Batch Reactors (SBR). A rede opera em dois processos:

# coleta convencional

o esgoto é conduzido por gravidade até as elevatórias de onde, por bombeamento, segue para a estação de tratamento.

# a vácuo

a rede de coleta a vácuo está implantada na etapa Amoraeville e coleta o esgoto por sucção, depositando-o em um tanque metálico diminuindo as possibilidades de contaminação do lençol freático. Do tanque, o esgoto é bombeado para a estação de tratamento.

Atualmente, 84% das unidades autônomas atendidas por uma ligação de água (economias) de Jurerê Internacional são atendidas pela rede coletiva de esgotos. Os 16% restantes são tratados por sistemas individuais.

### Desafio do Negócio:

- Abranger 100% das economias de Jurerê Internacional com a rede coletiva de coleta e tratamento dos esgotos, com foco no atendimento aos anseios dos clientes.

A capacidade de processamento da ETE é de 55 litros por segundo, em uma rede de esgotos com quase 30km de extensão, e compreende as seguintes etapas de tratamento:

ETAPA DE TRATAMENTO	O QUE OCORRE NESTA ETAPA?
(306-1.a.ii) Gradeamento	Barreira física para o tratamento preliminar com a retenção de sólidos.
(306-1.a.ii) Caixa de areia	Retenção da areia e outros detritos inertes e pesados, protegendo as bombas, evitando entupimentos e obstruções de canalizações, além de impedir o depósito de material inerte nos demais dispositivos de tratamento.
(306-1.a.ii) Tratamento biológico	O esgoto bruto é encaminhado a reatores biológicos e o efluente é tratado pela ação de microrganismos, formando flocos. Por meio do processo de decantação, os flocos sedimentam, clarificando o efluente. O lodo resultante desta etapa é encaminhado para leitos de secagem para desidratação e direcionado para aterro industrial licenciado.
(306-1.a.ii) Desinfecção	O efluente clarificado recebe a adição de cloro, desinfetando-o e garantindo baixa concentração de coliformes.
Disposição do efluente tratado	(306-1.a.i) Após a desinfecção, o efluente líquido é bombeado para disposição por irrigação em área verde licenciada e ambientalmente monitorada. Um rigoroso controle compreende monitoramentos semanais, quinzenais e mensais, garantindo uma operação com menor impacto ambiental possível. Após o correto tratamento, os efluentes são dispostos em área de irrigação, onde o efluente tratado é infiltrado em uma área de 5,3 hectares também monitorada pela equipe. Este tipo de destinação por aspersão ( <i>sprinkles</i> ) ou espelhamento superficial sobre o solo contribui para o crescimento vegetal e recarga do lençol freático, além de ser capaz de produzir resultados melhores do que qualquer outro sistema de tratamento sobre o solo.



## Indicadores de qualidade do SAE

### Eficiência da ETE

PARÂMETROS	UNIDADE	MÁXIMO PERMITIDO	2018	2019	2020
DBO	mg/L	60 (a)	10,5	16,2	18,0
Eficiência remoção DBO	%	(a) ou $\geq 80\%$	80%	88%	86%
DQO	mg/L		62,0	52,0	52,0
Óleos e Graxas	mg/L	30	< 10	< 10	< 10
Ph		6,0-9,0	7,0	7,0	7,0
Sólidos sedimentáveis	mL/L	1	< 0,3	< 0,2	< 0,2
Fósforo	mg/L	4 **	1,5	1,1	0,7
Temperatura	°C	40°C	25,9	25,0	25,2

Nota: valores médios anuais | (303-2) Parâmetros Resolução CONAMA nº430/2011

\*\*Lei 14.675/09 Art.177 V - "Lançamentos em trechos de lagoas, lagunas e estuários, além dos itens anteriores, devendo ser observado o limite de 4 mg/l de concentração de fósforo total"

### Eficiência da ETA

PARÂMETROS	UNIDADE	MÁXIMO PERMITIDO	2018	2019	2020
Alumínio	mg/L	0,2	0,1062	0,0847	0,1124
Alcalinidade	mg/L	-	87,10	107,36	87,01
Amônia (como NH3)	mg/L	1,5	< 0,7	0,49	0,13
Cloreto	mg/L	250	47,1	62,6	68,8
Cor Aparente	uH	15	< 5	3,2	4,7
Condutividade	µS	-	492,1	783,0	600,7
Dureza	mg/L	500	196,5	204,4	148,9
Ferro	mg/L	0,3	0,074	0,070	0,067
Coliformes Totais	NMP/100mL	ausente	ausente	ausente	ausente
Escherichia coli	NMP/100mL	ausente	ausente	ausente	ausente
Manganês	mg/L	0,1	< 0,005	< 0,005	< 0,005
Sólidos Dissolvidos Totais	mg/L	1000	329,3	328,6	342,6
Sulfato	mg/L	250	110,1	94,5	109,2
Turbidez	uT	5	1,0	0,7	1,0
pH (a 20°C)	-	6,0 - 9,5	6,91	6,85	6,93
Temperatura	°C	-	23,1	23,3	22,6
Nitrato	mg/L	10	1,61	1,96	1,45
Cloro Residual	mg/L	0,2 - 5,0	0,99	0,94	1,09
Gosto e odor	intensidade	6	< 1	< 1	< 1

Nota: valores médios anuais | Parâmetros Anexo 12 do Anexo XX da Portaria de Consolidação MS nº05/2017



## Indicadores de qualidade do SAE

ATENDIMENTO	UNIDADE	2018	2019	2020
Índice de atendimento em água	%	100	100	100
Índice de atendimento em esgoto	%	84	84	84
Nº de reclamações /Nº de economias	%	0,13	0,16	0,15
OPERACIONAIS	UNIDADE	2018	2019	2020
Quantidade de economias ativas de água	Un	3.839	3.888	3.941
Volume de água produzido	m³	831.910	831.480	897.760
Volume de água faturado	m³	747.150	764.100	724.361
Volume de esgoto tratado	m³	555.090	527.270	551.450
Volume de esgoto faturado	m³	601.764	607.735	572.253
Índice de produtividade: economias ativas por pessoal próprio	Un	312,1	304,6	312,9
Índice de esgoto tratado referido à água consumida	%	84	74	86
Índice de perdas na distribuição	%	21,6	15,9	12,9

AMBIENTAIS	UNIDADE	2018	2019	2020
Consumo total de eletricidade	Kwh	1.327.445	1.397.663	1.452.964
Consumo de eletricidade/m³ de água produzida	Kwh/m³	0,5	0,51	0,53
Consumo de eletricidade/m³ de esgoto tratado	Kwh/m³	1,34	1,43	1,55
Produtos químicos usados no tratamento de água e esgotos	t	162,5	172,5	207,4
Total de retirada da água – Superficial	m³	48.568	70.744	66.658
Total de retirada da água – Subterrânea	m³	760.685	768.090	814.959
Nº de ETE e ETA certificadas ISO 14001	Un	1	1	1
Quantidade de recicláveis coletados	Kg	255	435	316*
SOCIAL	UNIDADE	2018	2019	2020
Nº de pessoas em visitas monitoradas de educação sanitária e ambiental nas unidades operacionais	Pessoas	240	257	10*

Nota: valores médios anuais | \* Resultados impactados pela pandemia da Covid-19.



Lago SAE Jurerê Internacional/SC

	2018	2019	2020	MÉDIA SNIS 2019
<b>Quantidade de economias ativas de água</b>	3.839	3.888	3.941	8.651
<b>Volume de água produzido (1000m³/ano)</b>	831,91	831,48	897,76	1.627,8
<b>Volume de água faturado (1000m³/ano)</b>	747,15	764,10	724,36	1.300,1
<b>Volume de esgoto tratado (1000m³/ano)</b>	555,09	527,27	551,45	718,6
<b>Volume de esgoto faturado (1000m³/ano)</b>	601,76	607,74	572,25	881,9
<b>Índice de produtividade: economias ativas por pessoal próprio</b>	312,1	304,6	312,9	805,52
<b>Índice de esgoto tratado referido à água consumida (%)</b>	84%	74%	86%	6380,74%
<b>Índice de perdas na distribuição</b>	21,6	15,9	12,9	29,25

*Nota: parâmetros estabelecidos pelo Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento (SINS)*



## Inovação e pioneirismo



Fomos pioneiros no uso do sistema de coleta de esgotos a vácuo no Brasil. Este processo reduz a contaminação do solo e as reservas de água, ao mesmo tempo que melhora a qualidade do nosso sistema.

## Eficiência da operação



14 pontos de monitoramento na Praia de Jurerê, sendo 10 em Jurerê Internacional, indicando água própria para banho ao longo dos anos.



4 pontos de controle da qualidade da água do lençol freático para identificar possíveis impactos da ETE no entorno. Todos os parâmetros analisados apontam índices adequados à legislação aplicável.



Jurerê Internacional/SC



# Prestação de serviços

Atua como operadora hoteleira por contrato de gerenciamento de *pool* de locação e gestão condominial no Il Campanario Villaggio Resort e Jurerê Beach Village, em Jurerê Internacional. A prestação deste serviço também envolve a coordenação e o gerenciamento de rotinas administrativo-financeiras, fiscais, manutenção predial, entre outras. Por meio do Jurerê Open Shopping, administra imóveis comerciais e serviços de conveniência.



Jurerê Beach Village/SC



Jurerê Open Shopping/SC



## Jurerê Open Shopping (JOS)

Localizado estrategicamente no centro do balneário, o JOS é o coração pulsante de Jurerê Internacional onde a vida acontece de forma vibrante. São mais de 60 operações entre comércios, restaurantes e prestadores de serviço.

Seguindo um moderno conceito de shopping a céu aberto, integra natureza e arquitetura ao longo de charmosos caminhos e passeios, além de lojas e praças de alimentação. Também é o palco cultural do balneário, onde ocorrem eventos e atividades recreativas ao longo de todo o ano.

Decretos governamentais instituídos a partir de março de 2020 refletiram fortemente neste negócio. Por cerca de 30 dias, os lojistas estiveram de portas fechadas com significativo comprometimento do faturamento, além de rígidas restrições nos meses seguintes.

Confira as ações  
do Jurerê Open  
Shopping aqui



**Em janeiro de 2020, o JOS passou a fazer parte da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), reforçando seu posicionamento e certificando seu modelo de gestão.**

Com o objetivo de auxiliá-los a lidar com os desafios postos, a Companhia aplicou medidas de apoio, como reduções nos aluguéis e suspensão temporária da contribuição para o fundo de promoção e reservas até que houvesse o reestabelecimento das atividades. Os lojistas também foram estimulados e apoiados a atuarem nos sistemas de vendas online e a realizarem entregas no formato *drive thru*.

Ações com foco em conscientização quanto à disposição adequada de resíduos sólidos também foram realizadas junto aos lojistas.

Em meio a este cenário desafiador, a Companhia deu continuidade ao plano de investimentos no Jurerê Open Shopping com a revitalização da plataforma 2, criando um verdadeiro jardim linear com 1.600 m<sup>2</sup> de paisagismo novo.



Jurerê Open Shopping/SC



Jurerê Open Shopping/SC



**(203-1) Entre 2018 e 2020, foram investidos mais de R\$ 1.032 mil na revitalização do Jurerê Open Shopping.**

Este conceito também beneficiou o processo de retomada das atividades, enquanto uma campanha com a participação de influenciadores digitais e o apoio da imprensa reforçou a comunicação deste processo de retomada segura. Ao longo da temporada de verão 2020/2021, o empreendimento desenvolveu também ações musicais, culturais e de bem-estar em um novo formato, com o adequado distanciamento social. Tais ações repercutiram positivamente diante de um cenário de redução no número de turistas na região ao longo do período.

Em 2021, pretende-se consolidar os projetos de revitalização das plataformas 1 e 2 e avançar com uma nova etapa denominada Plataforma Zero. Para que isso ocorra e enquanto durarem as obras, algumas lojas ocuparão novos pontos comerciais. O planejamento também contempla uma qualificação no mix comercial do shopping como um todo.



## Jurerê Beach Village (JBV)

Complexo inaugurado em 2001 na praia de Jurerê Internacional como um condomínio residencial com serviços hoteleiros, conta com 242 apartamentos, 8 salas de eventos e 3 restaurantes. Neste negócio, a Companhia é responsável pela gestão do *pool* hoteleiro e do condomínio, que inclui, entre outros, serviços de manutenção, governança e atividades de lazer e bem-estar.

O JBV atende, prioritariamente, famílias com crianças do Brasil e da América Latina, oferecendo uma rica estrutura de lazer, bem-estar e uma ampla gama de serviços que garantem todo o conforto para os hóspedes.

Em 2020, este negócio foi fortemente impactado pela pandemia do coronavírus, com significativa redução do quadro funcional. Coragem e determinação marcaram o período de incertezas.



Jurerê Beach Village/SC



Jurerê Beach Village/SC



### Ao longo de 2021, os principais desafios do JBV dizem respeito ao estreitamento de relacionamento com investidores, moradores e intermediários.

A equipe responsável pela gestão hoteleira debruçou-se sobre a análise de serviços que pudessem ser realizados enquanto o JBV permanecesse fechado, com destaque para a completa revitalização do *lobby* e outros serviços de manutenção. Completamente fechado entre os meses de abril e junho, voltou com operação reduzida em julho.

O *pool* hoteleiro voltou a índices considerados razoáveis apenas em outubro.

Estratégias assertivas de gestão, marketing e comercial foram decisivas para que, ao final do exercício, fosse possível realizar a distribuição de dividendos aos investidores na ordem de R\$ 600 mil enquanto o mercado, de forma geral, operou com prejuízo.

Ao longo de 2021, os principais desafios do JBV dizem respeito à busca por alternativas que visem à eficiência energética e à gestão de resíduos, ao estreitamento de relacionamento com investidores, moradores e intermediários como imobiliárias e parceiros, um trabalho com apoio de consultoria externa com olhar sensível para a gestão tributária e dedicação total à rentabilização do negócio. Assim, espera-se índices mais elevados de retorno ao investidor.

O projeto municipal de engordamento da praia também é aguardado com grande expectativa pelo negócio, que poderá trabalhar em estratégias de melhor atendimento aos hóspedes com equipamentos especiais para uso no balneário.

O hotel também é um importante patrocinador de atividades e eventos culturais da cidade por meio de aportes diretos ou via leis de Incentivo fiscal. Com o impacto da pandemia da Covid-19, muitos projetos foram cancelados ou transferidos.



## IL Campanario Villaggio Resort

Localizado na praia de Jurerê Internacional, foi inaugurado em 2008 como um condomínio hotel com 288 apartamentos, cinco salas para eventos e três restaurantes. Também oferece piscinas, espaço *fitness*, *gourmet* e *kids* para atender proprietários e hóspedes nacionais e internacionais.

Até 2020, a Companhia foi responsável pela gestão do *pool* de reservas e do condomínio, incluindo serviços de manutenção, governança e atividades de lazer e bem-estar.

Assim como todo o setor hoteleiro, o negócio sentiu fortemente os impactos da pandemia do coronavírus. Além de passar um período de portas fechadas, reduziu seu quadro funcional ao mínimo viável para as operações, instituiu férias coletivas a partir de abril e redução na jornada de trabalho a partir de maio.

O Resort voltou a operar em julho com capacidade reduzida, atendendo hóspedes apenas de quinta a domingo e limitação nos serviços. A partir de agosto, passou a atender todos os dias da semana e a partir de setembro, retomou plena operação com novos procedimentos de higiene e segurança respeitando as medidas orientadas pelos órgãos de saúde.

Para a reversão do prejuízo resultante deste período, focou na busca por oportunidades para a otimização dos recursos e processos.

Além das assertivas decisões de gestão, um grande esforço de marketing a partir de parcerias com influenciadores digitais e mídia tradicional contribuiu para o processo de retomada das operações.

O ano de 2021 traz consigo grandes desafios relacionados à busca por alternativas que visem a eficiência energética e a gestão de resíduos, e uma nova modalidade de gestão do condomínio, agora com a participação de representantes dos proprietários dos imóveis. A Companhia permanece com a gestão da hotelaria e focará em iniciativas que contribuam para a rentabilidade do negócio e ganhos tributários.



IL Campanario Villaggio Resort/SC



IL Campanario Villaggio Resort/SC

Investimentos visando ampliar a experiência dos hóspedes e proprietários estão em andamento desde 2020, como a criação de novos espaços de convivência com a construção de novos decks no entorno das piscinas, também em tecnologia e segurança, como, por exemplo, instalação de novas fechaduras eletrônicas, aplicativo de Web check-in e em andamento o sistema de reconhecimento facial de hóspedes e proprietários bem como aplicativo para melhoria da experiência que deve ser finalizado até 2022.

O engordamento da orla, também aguardado com otimismo, cria expectativas para melhor atendimento aos hóspedes com equipamentos de praia oferecidos pelo Resort.

O amplo espaço resultante desta obra contribuirá para que sejam asseguradas as medidas de distanciamento social.

Assim com o Jurerê Beach Village, o Resort também é um importante patrocinador de atividades e eventos culturais da cidade por meio de aportes diretos ou via leis de incentivo fiscal, eventos esses cancelados ou transferidos em razão da pandemia.



# Participação em outros negócios

## Irani Papel e Embalagem S.A.

Uma das principais indústrias brasileiras de caixas e chapas de papelão ondulado, também produz papéis Kraft e resinas com controle total da cadeia de produção e interfaces complementares de relacionamento com foco do cliente.

Atuando em três segmentos independentes, suas operações são integradas de modo harmônico, buscando otimizar o uso das florestas plantadas de pinus e valorizar seus múltiplos usos, a reciclagem de papel e a verticalização dos negócios.



Irani Papel e Embalagem S.A.



Acesse aqui o Relato Integrado da Irani.



▶▶ 80 anos de história

▶▶ 2.206 colaboradores

▶▶ + de 50 prêmios socioambientais

▶▶ + de R\$ 1 Bi de receita líquida

▶▶ 7 unidades em 4 estados

▶▶ Em 2020, migrou para o **NOVO**

mercado na bolsa de valores do Brasil, comprometendo-se com o mais elevado padrão de governança das integrantes.

Produção em 2020

▶▶ 155.438 t de embalagens de papelão ondulado

▶▶ 293.271 t de papéis para embalagens

▶▶ 14.068 t de resinas



2

# governança corporativa

+

ESTRUTURA DE GOVERNANÇA

ÉTICA E INTEGRIDADE



# Estrutura de governança

## Conselho de Administração



**PÉRICLES  
PEREIRA DRUCK**  
Presidente



**EURITO DE  
FREITAS DRUCK**  
Vice-presidente



**ANDREA  
PEREIRA DRUCK**  
Conselheira



**CARLOS B. LEITE**  
Conselheiro



- Mandato de três anos com possibilidade de reeleição.
- Sete membros com mandato efetivo eleitos na AGE, sendo dois independentes.



**PAULO SÉRGIO  
VIANA MALLMANN**  
Conselheiro



**PAULO ISERHARD**  
Conselheiro  
independente



**ROBERTO FALDINI**  
Conselheiro  
independente

## Diretoria Executiva



**SÉRGIO LUIZ  
COTRIM RIBAS**  
Diretor Presidente



**FABIANO ALVES  
DE OLIVEIRA**  
Diretor de Pessoas,  
Estratégia e Gestão



**ODIVAN CARLOS CARGIN**  
Diretor de Administração,  
Finanças e de Relações  
com Investidores



**JOSÉ ROBERTO  
MATEUS JUNIOR**  
Diretor de Negócios



**DANIEL BISOL**  
Diretor Jurídico  
(Não estatutário)



- Quatro membros eleitos pelo Conselho de Administração.
- Não há responsabilidades sobrepostas entre o Diretor Presidente e o Presidente do Conselho de Administração.
- Mandato de um ano com possibilidade de reeleição.



Acesse o site de relações com investidores para conhecer o currículo dos Conselheiros e Diretores



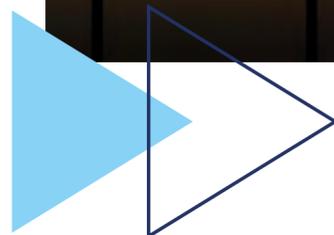


## Distribuição de Dividendos

- Equivalente ao mínimo legal e estatutário de 25% dos lucros realizados, respeitados os critérios definidos no estatuto social.
- Ações Preferenciais Nominativas (PN) recebem dividendo, por ação, 10% superior ao das ações Ordinárias Nominativas (ON).
- Por disposição estatutária, as ações Preferenciais Nominativas Classe B, de propriedade dos controladores, fazem jus, adicionalmente, a 10% do lucro líquido.
- Por ser uma *holding* com participações em empresas que atuam em diferentes segmentos empresariais, a capacidade da Habitasul de cumprir suas obrigações financeiras e de pagar dividendos depende exclusivamente do resultado de suas controladas e coligadas.



Banco de Imagens Free: Adobe Stock





## Assembleia geral de acionistas

- Função deliberativa;
- Aprovação das contas dos administradores;
- Deliberação quanto à destinação dos resultados e dividendos;
- Eleição dos Conselheiros.

## Conselho de Administração

- Função deliberativa;
- Eleição da Diretoria Executiva;
- Fiscalização da gestão da Diretoria Executiva;
- Atribuição da remuneração da Diretoria Executiva;
- Convocação de assembleias gerais.

## Diretoria Executiva

- Função executiva;
- Representação da Companhia perante o mercado e *stakeholders*;
- Responsabilidade pelas demonstrações financeiras.

## Comitê de sustentabilidade

- Tem a responsabilidade de assegurar a evolução e o alinhamento estratégico do tema na Companhia, o direcionamento e o acompanhamento de investimentos, projetos e iniciativas. Composto pela Diretoria Executiva e Gestores de Negócios e Corporativos.



Banco de Imagens Free: Adobe Stock



(102-18)

## Composição acionária

VALOR NOMINAL DA AÇÃO: SEM VALOR	CAPITAL SOCIAL AUTORIZADO		CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO R\$ 127.181.809,47	
	Quantidade de ações	Classes	Quantidade de ações	Classes
Ação Ordinária Nominativa (ON)	20.000.000		3.152.764	
Ação Preferencial Nominativa (PN)	39.969.404	"A"	5.950.327	"A"
	30.596	"B"	30.596	"B"
<b>Total</b>	<b>60.000.000</b>		<b>9.133.687</b>	

EM 31/12/2020 ACIONISTAS	AÇÕES		"A"	AÇÕES PN		C.TTL %
	ON	%ON		"B"	% PNS	
Companhia Comercial de Imóveis	3.152.762	99,99	2.117.949	30.596	35,92	58,04
Péricles de Freitas Druck	1				0,00	0,00
Eurito de Freitas Druck	1		5.224		0,09	0,06
Paulo Sérgio Viana Mallmann			415		0,01	0,00
Péricles Pereira Druck			7		0,00	0,00
<b>B3 S.A. BRASIL, BOLSA, BALCÃO</b>			367.867		5,98	3,89
<b>SUB TOTAL</b>	<b>3.152.764</b>	<b>100,00</b>	<b>2.491.091</b>	<b>30.596</b>	<b>42,16</b>	<b>62,13</b>
<b>ACIONISTAS MINORITÁRIOS</b>			3.459.236		57,84	37,87
<b>TOTAL</b>	<b>3.152.764</b>	<b>100</b>	<b>5.950.327</b>	<b>30.596</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

# Ética e integridade

**(102-16)** Reafirmando a missão, a visão e os valores da Habitasul, guiados por premissas éticas, legais e morais, foram instituídos, em 2019, o Programa de Integridade e o Código de Conduta Ética, ambos aplicáveis a todas as empresas controladas e coligadas, seus respectivos administradores e colaboradores, bem como a terceiros e fornecedores que atuem em representação.



Banco de Imagens Free: Adobe Stock



## Programa de Integridade

Reúne um conjunto de mecanismos e procedimentos de prevenção, detecção e remediação de atos de corrupção.

## Conduta Ética

Esclarece os valores da Companhia para que os administradores e colaboradores possam compreendê-los, praticá-los, respeitá-los e protegê-los. Também serve como apoio à tomada de decisão e estabelece parâmetros das condutas profissionais esperadas. Seu conteúdo foi elaborado pelo Comitê de Conduta Ética e seu teor foi validado pelo Conselho de Administração.

## Comitê de Conduta Ética

Dotado de independência e autonomia, está vinculado à Diretoria Executiva. Entre as suas atribuições, estão implementação, disseminação, treinamentos, revisão e atualizações do Código de Conduta e do Canal de Denúncias.

## Canais de Contato

Estruturados para receber manifestos e esclarecer dúvidas e preocupações sobre questões éticas, atendendo todos os públicos que se relacionam com as empresas controladas e coligadas:

- Liderança imediata
- E-mail [etica.habitasul@habitasul.com.br](mailto:etica.habitasul@habitasul.com.br)
- Diretor Presidente [sergio.ribas@habitasul.com.br](mailto:sergio.ribas@habitasul.com.br)
- Canal disponível na intranet no [link ÉTICA](#).  para o público interno
- Canal disponível no site da [www.habitasul.com.br](http://www.habitasul.com.br) no [link Institucional](#), para o público externo

O Canal de Ética é gerido pelo Diretor de Pessoas, Estratégia e Gestão e garante o anonimato dos usuários. Ao manifestante também é garantido o direito de se identificar para que possa receber retorno da investigação realizada assim que esta é concluída. Práticas de retaliação ao manifestante são banidas e os conteúdos são tratados de forma sigilosa e confidencial.

Em 2020, foram recebidos três manifestos sobre questões comportamentais, operacionais e jurídicas, respectivamente. As áreas responsáveis pelos tópicos apontados conduziram as devidas tratativas e os autores receberam retorno ao manifesto registrado.



3

# estratégia e gestão

+

CONEXÃO COM OS ODS DA ONU  
PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO  
RELACIONAMENTOS  
SINERGIA ENTRE OS NEGÓCIOS  
TRANSFORMAÇÃO DIGITAL  
PRÁTICA DE COMPRAS  
ORLA DE JURERÊ INTERNACIONAL





# Conexão com os ODS da ONU

Com incentivo do Comitê de Sustentabilidade, foram iniciados estudos para identificar a aderência das práticas de gestão e negócios aos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável da Organização das Nações Unidas, a ONU.

Os estudos são realizados por **grupos multidisciplinares**, responsáveis por analisar as metas traçadas e identificar práticas destacadas e oportunidades de aprimoramento na gestão como forma de reforçar a contribuição da Companhia para o atendimento desta agenda global. Os trabalhos devem ser concluídos até o fim de 2022.

**Em 2020, 3 grupos de estudos foram formados para análise dos ODS:**



**(102-12)**  
**Em Santa Catarina, a Companhia é signatária ao Movimento ODS SC. Em 2020, foi apoiador do objetivo 6 (água potável e saneamento).**

## OBJETIVOS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL





## O que estamos fazendo?



Laudos de laboratórios externos certificados pela ISO 17025 para monitoramento da qualidade da água.



Relatórios mensais são enviados para a Vigilância Sanitária e o Programa VigiÁgua do Governo Federal exige o preenchimento de relatórios mensais sobre a qualidade da água (SISÁGUA).



Somos *benchmarking* em índices de perdas na rede de distribuição.



Ciclo fechado da água garante os níveis de lençol freático e minimiza os efeitos de escassez.



Estudos biológicos, hidrogeológicos de planejamento de etapas futuras e novas ocupações populacionais.



- Iniciativas de educação ambiental.
- Preservação da vegetação da orla auxilia na proteção na orla.
- Conceito do projeto urbanístico com preservação de corredores ecológicos (Amoraeville, Bosque, Pé de Fruta e vegetação da orla).



Uso de dispositivos para uso racional da água nos hotéis e JOS.



# 100%

do empreendimento tem acesso a água potável e segura e algum tipo de tratamento de efluente. Somos *benchmarking* frequentemente.



## O que estamos fazendo? Em Santa Catarina

- ▶ **Participação em Conselhos:** das Cidades, de Saneamento, de Saúde e CONSEMA.
- ▶ O Masterplan para etapas futuras considera o conceito **reserva de biosfera em ambiente urbano**.
- ▶ **Controle de vazão da água de chuva** com comportas nos períodos de estiagem e de chuvas e sistema de **microdrenagem** e estudos hidrogeológicos.
- ▶ Rede de coleta pública de esgoto e a estação de tratamento de esgoto para **atendimento de 80% das unidades**.
- ▶ **Plano de gestão de resíduos sólidos** dos grandes geradores e coleta pública e **pontos de entrega voluntários (PEVs)** para óleo de cozinha, medicamentos, vidros e podas.
- ▶ Manutenção do conceito de Jurerê Internacional por meio do JIQS.
- ▶ Acompanhamento da **orla e acesso à praia** por passarelas.
- ▶ **Relacionamento com pescadores** de tainha da região.
- ▶ Salvaguarda de **5 sítios arqueológicos** e Conservação da **Fortaleza São José da Ponta Grossa**.
- ▶ Projeto de **RPPN, Educação ambiental, eventos culturais** (Boi de mamão e Semana do Manezinho, caminhadas) e **investimentos sociais** por meio de leis de incentivo fiscal.
- ▶ Oferecemos **transporte fretado para colaboradores e candidatos** em processos seletivos durante a temporada.



## O que estamos fazendo? No Rio Grande do Sul

- ▶ **Ampliação da malha viária e a implantação de ciclovias** conectando a população às cidades.
- ▶ Desenvolvimento de **Projetos Urbanos** considerando as **Reservas da Biosfera da UNESCO**.
- ▶ **Melhorias na infraestrutura urbana** e distribuição de manuais educativos para moradores.
- ▶ **Plano de gestão de resíduos sólidos** para construção civil e arborização urbana.
- ▶ Projetos de paisagismo e passeios públicos **respeitam normas vigentes de acessibilidade**.
- ▶ **Participação em conselhos** de diferentes setores do planejamento urbano.
- ▶ **Estudos hidrogeológicos** para atendimento da demanda futura de água e **usos sustentáveis** de recursos hídricos na região.
- ▶ **Priorização de fornecedores locais** para crescimento sustentável da cidade.
- ▶ Preservação do **Parque Natural Vale da Ferradura**



Banco de Imagens Free: Adobe Stock



## O que estamos fazendo?



Rede coletora e gestão de **esgoto (SAE)**.



**Programa Re-óleo.**



Monitoramento da **qualidade da água** (balneabilidade).



**Bituqueiras em áreas públicas** não cobertas.



Instalação de lixeiras de **coleta seletiva na praia** (em frente ao JBV).



**Substituição de materiais descartáveis** por opções mais ecológicas (canudos, copos, etc.) nos hotéis.

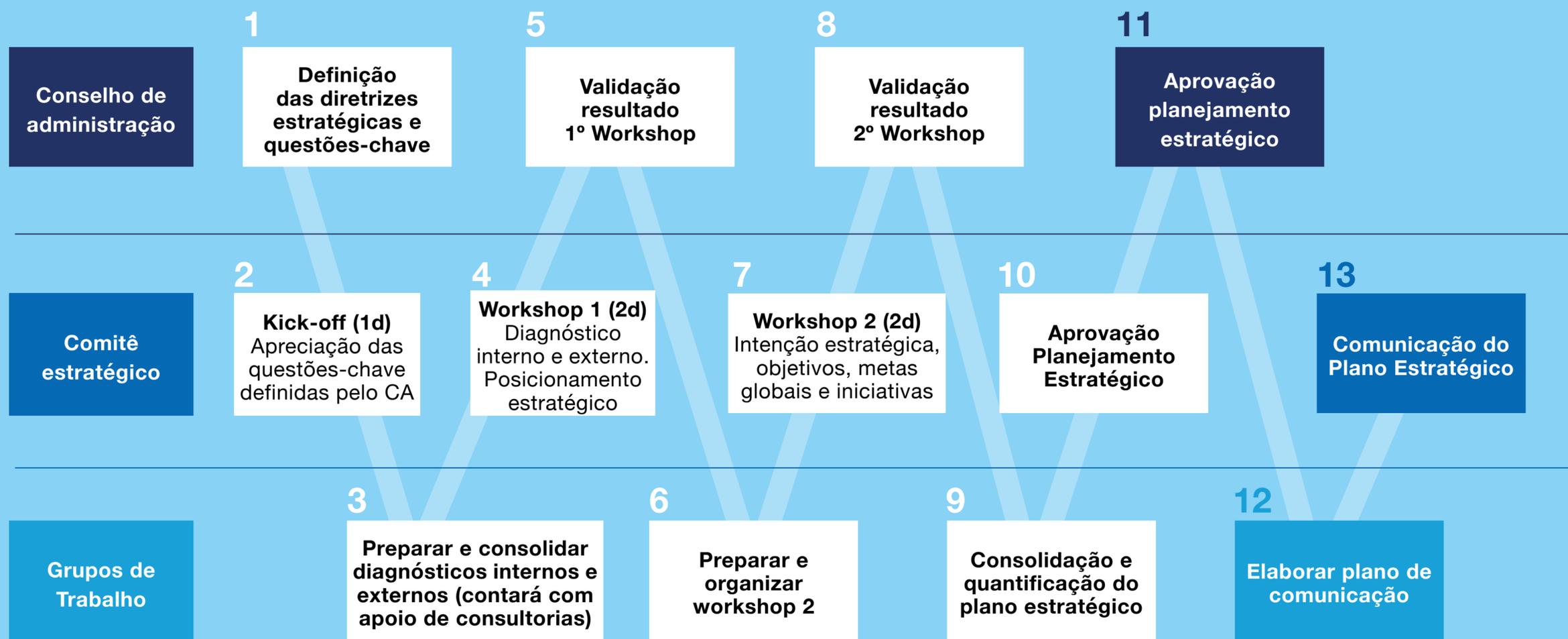


**Preservação e manutenção da vegetação da praia.**



# Planejamento estratégico

A dinâmica de atualização do planejamento estratégico envolveu a participação do Conselho de Administração, de um Comitê Estratégico e grupos de trabalho.



**28**  
objetivos

**38**  
indicadores

**76**  
iniciativas



**Intenção estratégica  
para o ciclo 2020-2029:**

## Missão

Transformar lugares em experiências de bem viver, viver bem e conviver.

## Visão

Ser referência no desenvolvimento de lugares sustentáveis para viver, uma excelente empresa para trabalhar, com admirável geração de valor para todos os *stakeholders*.

## Valores

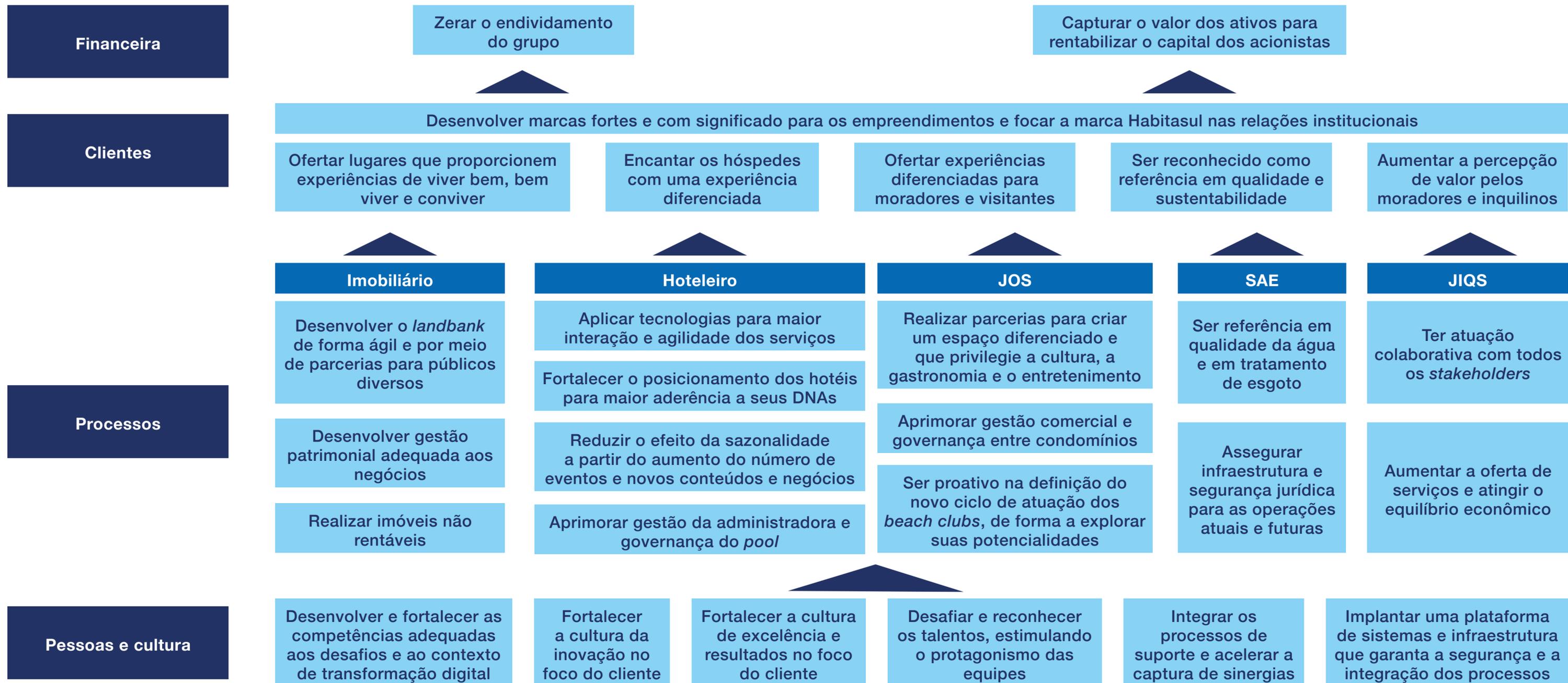
Em primeiro lugar a vida, e cada vida parte de um ecossistema.

Temos foco no resultado, empreendemos com paixão e coragem e entendemos desafio como virtude.

Trabalhamos no foco do cliente e nos comunicamos e interagimos para integrar.

Nossas relações têm como base a confiança.

Para garantir o futuro, inovamos para que a vida se renove permanentemente.





(102-13, 102-43)

## Relacionamentos

Da essência dos negócios da Companhia emana o compromisso de construir relacionamentos sólidos, genuínos e duradouros.

A importância da participação em movimentos relevantes atuantes nas comunidades visa não somente fortalecer essas relações, mas contribuir, por meio da gestão compartilhada, com o futuro sustentável das comunidades onde a empresa tem presença e negócios.

Os colaboradores que atuam como representantes da Companhia em movimentos relevantes para os negócios e para as comunidades têm autorização para que o façam durante a jornada de trabalho, reportando em reuniões pontuais o andamento dos trabalhos realizados.

Atualmente, a empresa é signatária ao Movimento ODS SC e é membro do Movimento Floripa Sustentável, grupo apartidário, de profissionais autônomos, ONGs, entidades de classe, empreendedores, estudantes, atuado juntos para ambiente de diálogo, que leve a soluções colaborativas e inteligentes para a construção do futuro.

ORGANIZAÇÃO	TIPO DE RELACIONAMENTO
ABRH – Associação Brasileira de Recursos Humanos	Membro
ADIT RS	Associado
ADIT SC	Membro
AEHN – Associação dos Empresários do Bairro Humaitá Navegantes – Desenvolvimento do 4º Distrito de POA	Membro
Conselho Comunitário de Saúde de Jurerê	Conselheiro
Conselho de Habitação de SC	Suplente do Conselheiro
Floripa Convention & Visitors	Diretoria de Captação
Floripa Sustentável	Associado
FloripAmanhã	Membro
GEDURB-UFRGS – Grupo de Estudos e Documentação em Urbanismo – Universidade Federal do Rio Grande do Sul	Membro
Junior Achievement SC	Conselheiro
Movimento ODS SC – Comitê Florianópolis	Coordenação de Mobilização
Movimento Somos Cidade	Membro
Sinduscon SC	Membro
Sinduscon, RS – Comissão de Loteamentos	Membro

(203-1)

# R\$ 89.100

investidos em projetos sociais e culturais em 2020, sendo:

▶ R\$ 71.200 via Lei Municipal de Incentivo à Cultura (LIC) de Florianópolis.

▶ R\$ 37.500 em contribuição financeira para entidades do terceiro setor em Santa Catarina.



## Jurerê Internacional Qualidade Sustentável (JIQS)

Jurerê Internacional está consolidado como espaço urbano que reúne todos os requisitos para a convivência equilibrada das pessoas em ambientes urbanos e naturais. O usufruto responsável dos seus bens e serviços locais, sejam eles naturais e comerciais, reflete positivamente na perenidade da sustentabilidade comunitária.

Na prática, este é o conceito de economia circular, que vem como forte tendência para o desenvolvimento de comunidades prósperas. Consumir do comércio local, viver mais a vida em comunidade, participar dos eventos comunitários, viver a rua, usufruir os parques é a melhor receita para uma boa convivência em comunidade e, conseqüentemente, para uma boa saúde física, mental e espiritual.

O Jurerê Internacional Qualidade Sustentável (JIQS) é um programa que carrega, em sua origem, uma genuína intenção de complementar os serviços públicos de manutenção no local, orientação e fiscalização dos padrões construtivos das casas, além de intermediar as demandas dos moradores junto ao Poder Público.

Com o aumento da consciência coletiva, participativa e sustentável, o avanço do uso da tecnologia, tendências de economia compartilhada e circular e o maior engajamento das pessoas nas tomadas de decisões locais, o JIQS também foi expandindo seus serviços, oferecendo segurança colaborativa 24h e conquistando adesão de novos associados como o comércio local e novos empreendimentos em Jurerê Internacional.

Desde novembro de 2019, o Programa é gerido pela área de Sustentabilidade da Companhia e vem otimizando e promovendo a eficácia na alocação de recursos e reforçando o quadro de clientes em regime de adesão como protagonista do exercício coletivo, em prol da qualidade de vida e do bem comum.

O JIQS ainda promove a transparência de informações, articulação das decisões junto aos moradores para as demandas e sugestões locais por meio dos grupos de WhatsApp, e-mails, contato telefônico e relacionamento com o Poder Público. Ainda em 2020, a gestão do JIQS visou a preparação e a implementação de ferramentas como ouvidoria, pesquisa de satisfação e prestação de contas.



# 84,2%

**estão muito satisfeitos e satisfeitos com os serviços prestados.**

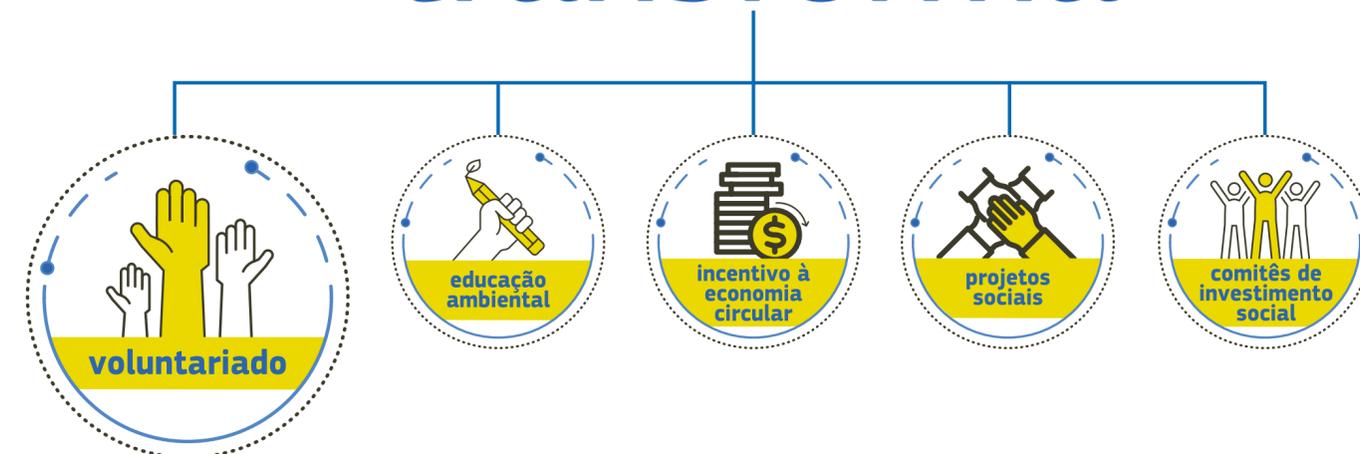


# 89,5%

**indicariam o JIQS para seus vizinhos.**



## programa transforma



Considera-se como entorno das unidades de negócio, os bairros que causam ou podem sofrer impactos em razão da presença e/ou operações da Companhia.

A Habitasul acredita que uma empresa que gera valor é aquela que, além de trazer resultados para os clientes, é capaz de contribuir de forma relevante para o mundo. É um agente de mudança capaz de transformar relacionamentos em relações prósperas.

Nesse sentido, o Programa Transforma foi criado para organizar e fortalecer cinco iniciativas, oferecendo muito mais que conhecimento ou suporte estratégico: é um cultivo de oportunidades que partem de dentro para fora da empresa, levando prosperidade para as comunidades do entorno, gerando valor e transformando vidas.

Desde o segundo semestre de 2020, este braço do Programa é capitaneado por um grupo de voluntariado que conta com um *sponsor* executivo, responsável por apoiá-los na execução de projetos, mobilização de recursos e engajamento de voluntários. Um título simbólico de embaixador é concedido ao líder do grupo, que tem a missão de gerir os demais integrantes, representantes de cada um dos negócios.

No último ano, foram realizadas duas ações voluntárias: a realização de campanha solidária com doação de materiais não utilizados pelos hotéis e a limpeza da vegetação da praia em uma área de Jurerê Internacional.



## Sinergia entre os negócios

Esse é um dos compromissos da Companhia, reforçado no ciclo 2020-2029 do Planejamento Estratégico. Um processo contínuo que envolve a identificação das necessidades dos negócios e uma análise de práticas já existentes nas empresas da Habitasul que possam ser replicadas e/ou adaptadas ao contexto local. Assim, reforçamos nossas práticas de gestão, fortalecemos uma cultura mais integrada e capturamos resultados superiores, merecidos e admiráveis.

Buscamos desenvolver marcas fortes e com significado para os empreendimentos e focar a marca Habitasul nas relações institucionais da Companhia. Para isso, traçamos três iniciativas a serem concluídas até o fim de 2021: desenvolver o plano de resignificação da marca Habitasul, fortalecer atributos das marcas, especialmente em Jurerê Internacional e implementar um plano de divulgação das ações de sustentabilidade da Companhia.

Desenvolver e fortalecer as competências adequadas aos desafios e ao contexto de transformação digital é um dos desafios do atual ciclo de planejamento estratégico beneficiado pela busca de sinergia entre os negócios.

Com um olhar sensível para as pessoas e a cultura organizacional da Companhia, estamos nos dedicando a reestruturação de práticas e capacitação das equipes internas com vistas ao fortalecimento cultural, engajamento relevante dos colaboradores e foco em resultados.

Certificações aplicáveis aos negócios vêm sendo estudadas, assim como a consolidação de práticas alinhadas ao Modelo de Excelência em Gestão. Práticas de melhoria contínua, o desdobramento de metas para todos os níveis da empresa e a construção de um *road map* de melhorias de processo e de sistematização/automação fazem parte do conjunto de iniciativas que reforçam a cultura de excelência e contribuem para a captura de resultados com foco no cliente.





# Transformação digital

## Projeto Conecta

Com objetivo de preparar a Companhia tecnologicamente para o futuro, tornando-a mais competitiva e com rentabilidade superior, foi instituído o Projeto Conecta.

O Projeto contempla uma plataforma escalável e infraestrutura para suportar com segurança o crescimento projetado, padronizando o modelo de gestão operacional dos negócios

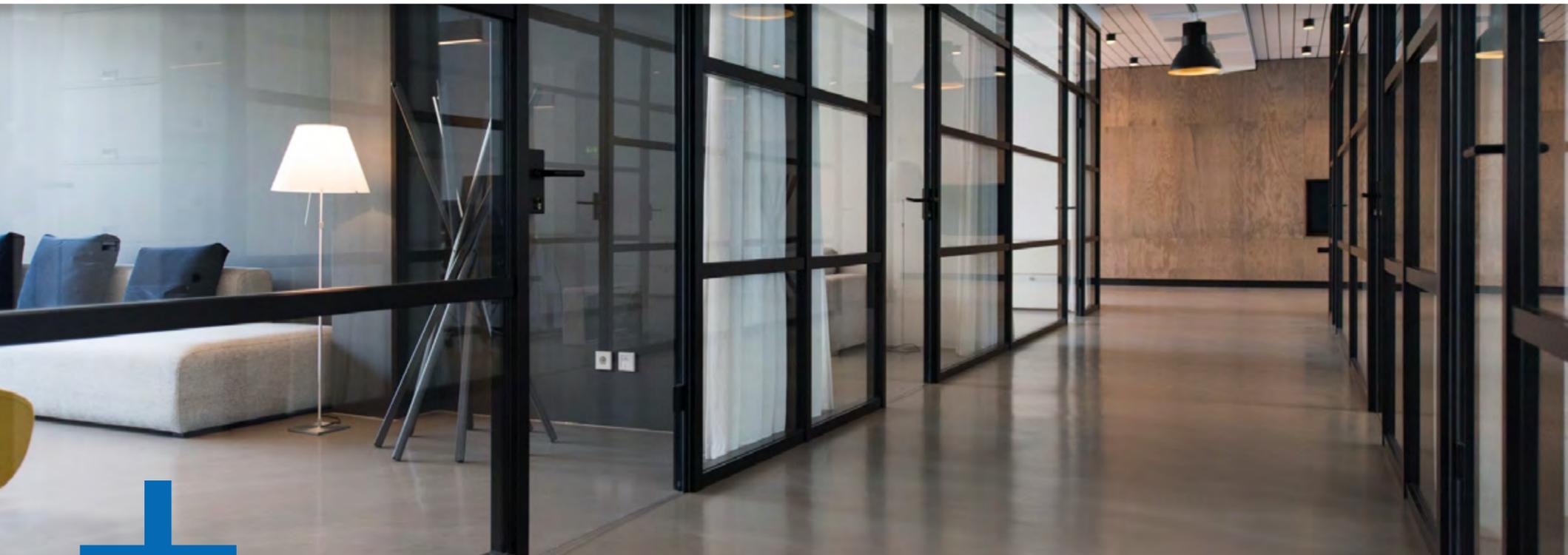


Banco de Imagens Free: Adobe Stock

– especialmente o imobiliário e o hoteleiro – integrando os principais processos de *back office* como Contabilidade, Desenvolvimento de Pessoas, Suprimentos, entre outros.

Para sustentar a robustez deste projeto, foi definida uma estrutura de governança que contempla as frentes de gestão da mudança organizacional (GMO), tecnologia, infraestrutura e uma

equipe funcional composta por usuários-chaves e consultores. Esta estrutura também contempla um Comitê Executivo composto pela Diretoria Executiva e Líderes de negócios com quem a equipe do projeto se reúne periodicamente para fins de reporte quanto a evolução das frentes de trabalho. A projeção é que todas as etapas deste projeto estejam concluídas em 2022.



Banco de Imagens Free: Getty Images

## Projeto Otimize

Tem como principal objetivo a ampliação do escopo do sistema já utilizado pela área de Gestão de Pessoas da Companhia. A ampliação traz benefícios como ganho de produtividade, facilidades de gestão, evolução tecnológica, acessibilidade, padronizações, redução de custos de infraestrutura e de mão obra especializada para manutenção do sistema.

Em 2020, ocorreram respectivamente o Go Live e a Operação Assistida da primeira etapa da primeira fase do Projeto. Essa

etapa contemplou a migração para o ambiente em nuvem e também a migração dos dados dos colaboradores de Porto Alegre para o sistema utilizado, facilitando a implementação dos próximos módulos.

Os módulos seguintes para implementação são: Gestão do Ponto, Painel de Gestão, Gestão de Desempenho, Remuneração, Recrutamento e Seleção, Treinamento e o Learning Management System (LMS).

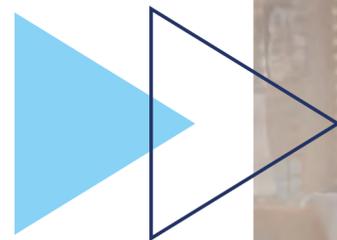
## Projeto Renova

Para acompanhar a evolução dos negócios, um novo software para dar suporte à gestão jurídica está em andamento.

O novo sistema é dividido em quatro partes (Contencioso, Procuções, Contratos e BI) e trará ganhos de produtividade, acesso remoto pela nuvem, maior interação entre o jurídico interno e escritórios externos e ingresso das áreas envolvidas nos processos e nos fluxos de trabalho, otimizando a comunicação entre áreas.

No que tange a Procuções, espera-se ganhos como a unificação de informações, qualificações completas e claras, pedidos já autorizados pelo Diretor, cópias digitais de procuções, avisos e consultas sobre a necessidade de renovações e *templates* de poderes adotados pelas empresas do Grupo, facilitando sua emissão das mesmas.

Os módulos Contencioso e Procuções foram implantados em 2020 e os demais seguirão o cronograma do projeto.



(102-9)

## Prática de compras

A cadeia de fornecedores é composta, prioritariamente, por fornecedores de produtos químicos para o SAE, de materiais de construção para as etapas de desenvolvimento imobiliário e prestadores de serviços.

Compras corporativas são concentradas pela área administrativa, que busca, sempre que possível, priorizar a compra de itens ou contratação de serviços de empresas do entorno.

As contratações de prestadores de serviços são condicionadas a apresentação de documentos para a comprovação de aspectos como conformidade legal e autorização plena para a realização da atividade de negócio.



Banco de Imagens Free: Getty Images

Em 2020, a versão do ERP utilizado para a gestão de compras foi atualizada e este movimento incentivou a análise e a revisão dos procedimentos vigentes a partir de um trabalho interdisciplinar com diversos times de trabalho.

A expectativa em curto e em médio prazo é que os processos se consolidem de forma estruturada, concentrando compras de ambos os estados a partir de um movimento mais horizontal, colaborativo, eficiente e sinérgico entre as áreas envolvidas.



# Orla de Jurerê Internacional

(102-13)



Jurerê Internacional/SC

A gestão da orla está sob responsabilidade da Secretaria de Patrimônio da União (SPU) com concessão por temporada à Prefeitura Municipal de Florianópolis. A praia é um espaço público de alto valor econômico e socioambiental e o elemento natural de maior relevância ao diferencial de Jurerê Internacional, percebido pelos moradores, turistas e parceiros. O respeito às diretrizes do Conselho Nacional de Meio Ambiente (CONAMA) assegura a sua balneabilidade.

**(102-13)** A proposta de valor de Jurerê Internacional carrega a intenção de desenvolvimento e bem-estar: o melhor da natureza com o melhor da cidade. Por isso, a Companhia participa ativamente da diretoria de entidades e movimentos que visam a gestão compartilhada e a proteção deste ativo natural e estratégico. Também entende que seu uso deve ser regulado, com estruturas de serviços e segurança que orientem o usufruto sustentável, gerando receita, emprego e renda e que atraiam turismo qualificado, preservando as características socioambientais da praia.

Na orla, estão posicionados cinco postos de praia (*beach clubs*), previstos e aprovados no primeiro *masterplan* de Jurerê Internacional com a função de oferecer serviços de gastronomia, entretenimento e apoio aos banhistas.



Amoraeville – Jurerê Internacional/ SC

As operações dos *beach clubs* são feitas por parceiros que compartilham e contribuem com o padrão de qualidade urbana e ambiental, serviços e produtos da marca. Esses, por sua vez, também possuem alvarás e licenças para funcionamento, gerando emprego, renda e arrecadação de impostos.

**(307-1)** Em 2008, a Associação de Proprietários e Moradores de Jurerê Internacional (AJIN) ingressou com uma Ação Civil Pública que, entre outros pontos, reclamava do barulho produzido pelos *beach clubs*. Cerca de cinco anos depois, o Ministério Público Federal (MPF), a Advocacia Geral da União (AGU) e o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (IBAMA) também se pronunciaram na demanda, alterando o ponto central do embate para o suposto uso irregular da área. Com efeito, realizou-se perícia técnica no local, que apontou que as construções dos *beach clubs* não se encontram inseridas em área de preservação permanente, legitimando todas as autorizações legais de funcionamento que os estabelecimentos possuem.

Nos autos da ação penal, após julgamento dos recursos pelo Tribunal Regional Federal da Quarta Região, foi decretada extinta a punibilidade do ex-administrador da Companhia, em razão da prescrição. O processo prossegue por força do recurso interposto pelo Ministério Público Federal ao Superior Tribunal de Justiça, contra a decisão que absolveu ou declarou extinta a punibilidade em relação aos outros executivos.

O Ministério Público recorre à decisão, buscando reestabelecer a decisão de demolição do IL Campanario, dentre outros aspectos. A Administração da Companhia e de suas Controladas, baseada na opinião dos seus assessores jurídicos, atribuiu a chance de perda como possível. O empreendimento IL Campanario atualmente opera obedecendo as restrições decorrentes do estado de calamidade pública ora vigente. O Tribunal Regional Federal da Quarta Região também revogou a indisponibilidade imposta às unidades do IL Campanario, restando livres para eventuais alienações.



4

pessoas

+

PROGRAMAS ESTRUTURANTES

PRINCIPAIS INDICADORES





Confira aqui os  
projetos de RH.



## Programas estruturantes

**(103-1)** Para a Companhia, o desenvolvimento das pessoas está diretamente atrelado ao dinamismo dos processos e aos resultados dos seus negócios.

**(103-2)** Em 2020, inspirados pelo ciclo de Planejamento Estratégico e pela busca de sinergia entre as empresas da Companhia Habitasul de Participações, os programas estruturantes da Irani Papel e Embalagem S.A. começaram a ser replicados na Habitasul. Este processo respeitou o contexto da Companhia, o atual nível de maturidade da gestão e as particularidades de seus negócios.

**(103-2)** Este passo marca uma nova jornada de cuidado, engajamento e desenvolvimento de times de alta performance. A adoção de um sistema mais moderno para gestão de pessoas também auxiliará neste processo. Nesta jornada, a equipe de Gestão de Pessoas atua como parceira das lideranças, buscando entender cada realidade e oferecer as soluções para apoiar as equipes para lidarem com os desafios dos seus negócios.

**(103-3)** Em 2021, será implementado o Programa Supera com foco na avaliação de desempenhos e resultados.

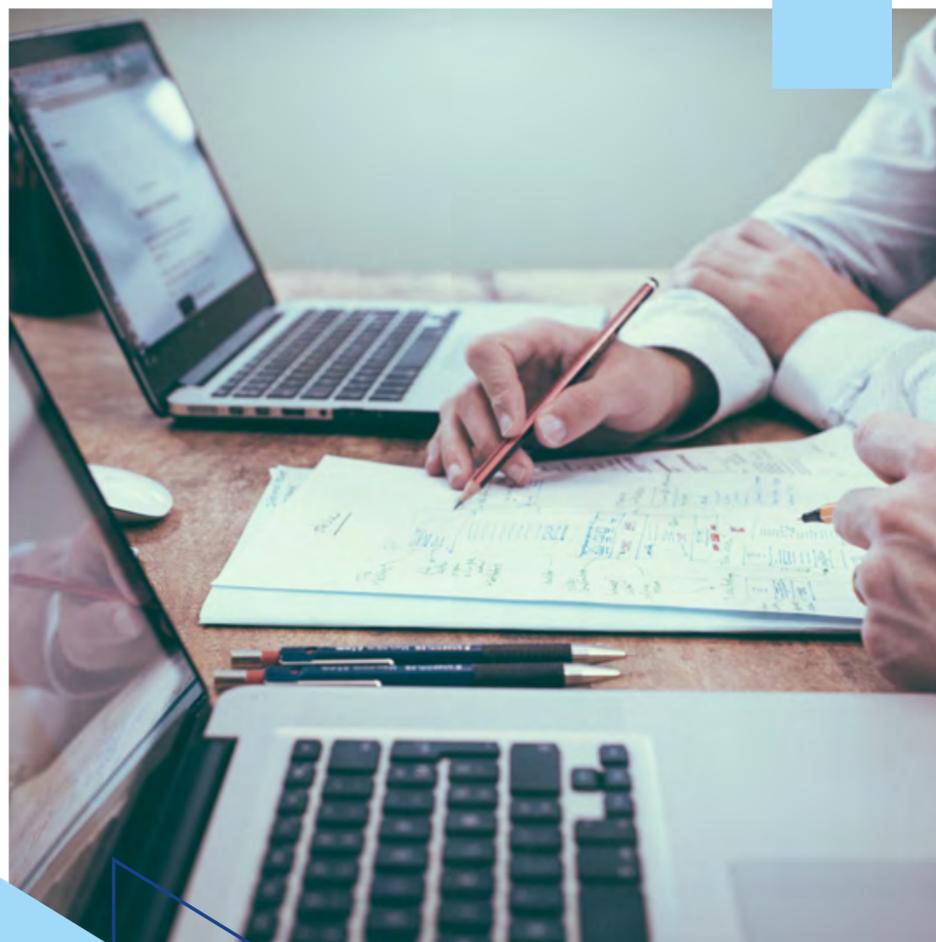
programa **cresce**

programa **gera**

programa **motiva**

programa **cuida**

programa **supera**



Banco de Imagens Free: Getty Images



## programa **gera**

Visa atrair, engajar e acompanhar a trajetória profissional dos colaboradores e estimular seu desenvolvimento.

Além do aprimoramento do processo de integração dos nossos negócios, o Programa promoveu o primeiro ciclo da Pesquisa de Diversidade, apontando como resultados:

>>>>  
**83%**

dos colaboradores acreditam que diversidade é importante ou muito importante.

>>>>  
apenas **5%**  
se consideram preconceituosos ou muito preconceituosos.

>>>>  
enquanto **22%**  
afirmam ter sofrido preconceito, **72%** já presenciaram algum tipo de preconceito na Companhia.

>>>>  
**33%**  
dos colaboradores percebem desfavorecimento, principalmente mulheres, grupos étnicos-raciais e pessoas novas na empresa.

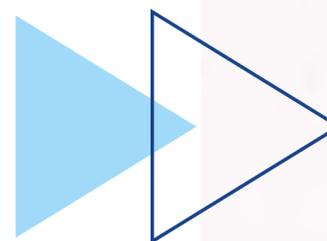


Banco de Imagens Free: Adobe Stock

Após a divulgação dos resultados da Pesquisa, a área de Gestão de Pessoas recebeu treinamento sobre esta temática. Em 2021, esta prática abrangerá as lideranças.

Também foram realizadas campanhas reforçando a importância de aceitar o diferente.

Ao longo de 2021, estão programadas rodas de conversa sobre diversidade com todos os colaboradores.



(103-2, 404-1, 404-2)

## programa **cresce**

Reúne um conjunto de métodos e iniciativas para auxiliar o aprimoramento de competências técnicas e comportamentais que contribuem para o desenvolvimento de equipes de alta performance.

(103-2, 404-2) A plataforma digital de educação à distância (EAD) foi implementada em 2020, oferecendo uma série de cursos comportamentais, técnicos e obrigatórios, como: Normas Reguladoras (NRs) 33 e 35, que dispõem sobre espaço confinado e trabalho em altura, respectivamente, Negociações eficazes, Comunicação escrita, Gestão do tempo e Excel básico.

Um trabalho específico para o desenvolvimento de lideranças denominado *LIDERA* foi conduzido ao longo do ano a partir de encontros online sobre temáticas como *mindset* da liderança, relações de valor, resultados, transformação digital e adaptabilidade.

**19,0h** por colaborador em 2018

**17,9h** por colaborador em 2019

**12,8h** por colaborador em 2020

### Horas de treinamento

#### O que significa?

**Tempo investido na capacitação dos colaboradores diretos.**

#### Como é medido?

**Soma das horas de treinamento realizadas no período sobre o total de colaboradores diretos.**



Banco de Imagens Free: Adobe Stock

# programa motiva

Busca fortalecer o engajamento das pessoas por meio de um conjunto de iniciativas que proporcionem um ambiente de trabalho estimulante e motivador.

Até 2020, ações pontuais motivacionais eram realizadas na Companhia em formas de campanhas e sensibilizações em datas comemorativas como o Dia da Mulher, Páscoa, Dia das Mães, Dia dos Pais, Dia do Trabalho, aniversário da empresa e celebração de fim de ano.

Com a implementação deste Programa, passamos a adotar as práticas de homenagens por tempo de empresa e celebrações de fim de ano, respeitando as medidas restritivas para o combate à COVID-19.

Em 2021, a primeira edição da Pesquisa de Clima organizacional será realizada com a participação de todos os colaboradores 100% online, voluntária e confidencial.

Adotando a metodologia da Great Place to Work® (GPTW®), este trabalho contará com o apoio de uma consultoria externa. Este é um importante passo para a construção de um excelente

lugar para trabalhar, permitindo que sejam estabelecidas ações para desenvolver o clima organizacional ao mesmo tempo que compara as práticas de gestão da Companhia com o mercado e empresas dos mesmos segmentos.

## Homenagem por tempo de empresa

Para reforçar a conexão com os colaboradores, pela primeira vez, foi realizado um evento em homenagem aos jubilados. A estreia foi em ambiente virtual, reunindo colaboradores de Porto Alegre (RS) e de Jurerê Internacional (SC). Além da entrega da placa comemorativa e dos discursos das lideranças dedicados àqueles que completavam 5, 10, 15, 20, 25, 30, 35, 40 e 45 anos de empresa para valorizar e agradecer a todos pela dedicação, o evento exibiu também um vídeo do poeta e declamador cordelista Bráulio Bessa, gravado especialmente para a homenagem. Filtros para as redes sociais também foram criados, para que os colaboradores pudessem divulgar este marco de suas vidas profissionais.



**Em 2021, a primeira edição da Pesquisa de Clima organizacional será realizada com a participação de todos os colaboradores 100% online, voluntária e confidencial.**

## Encontro de lideranças

Realizado anualmente, reúne os líderes da Companhia para a discussão de temas relevantes para os negócios, alinhamentos de diretrizes para o ano seguinte e reconhecimento por desempenhos diferenciados.

Em 2020, pela primeira vez, o encontro foi realizado de forma virtual e aberto aos liderados, que puderam prestigiar momentos com palestrantes de renome nacional e intérpretes musicais.

# programa cuida

Este Programa visa a implementação de um modelo de gestão integrado de saúde e segurança ocupacional que abrangerá ações e procedimentos focados no engajamento dos colaboradores e na adequação dos processos operacionais à legislação vigente.



Banco de Imagens Free: Adobe Stock



**O Programa também orienta a necessidade de elaboração e/ou revisão de procedimentos internos e os treinamentos decorrentes desta atualização.**

Em 2020, buscou-se identificar as legislações vigentes e aplicáveis aos negócios e o grau de aderência das práticas de saúde e segurança da Companhia a cada uma delas. O Programa também orientará a necessidade de elaboração e/ou revisão de procedimentos internos e os treinamentos decorrentes desta atualização. Em 2021, será implementado um plano de ação para assegurar a evolução da cultura de saúde e segurança da Companhia.

Ao longo deste mesmo ano, a prioridade do Programa Cuida foi a prevenção à COVID-19. Com acompanhamento diário dos casos suspeitos, buscou-se minimizar os casos confirmados, trazendo mais segurança às equipes nos postos de trabalho.

Áreas de apoio passaram a adotar o modelo de trabalho em *home office* e um canal especial denominado Bem-estar foi criado para que os colaboradores pudessem contar com apoio psicológico sempre que preciso.

# programa **superá**

Estimulará o desenvolvimento pessoal e profissional a partir de uma série de ações estruturadas para avaliação dos colaboradores com base no desenvolvimento de competências e no alcance de resultados.

A ser implementado em 2021, o Programa estipulará um rol de competências a serem avaliadas semestralmente e a definição de metas globais e individuais a serem monitoradas periodicamente. Os resultados alcançados refletirão no pagamento da remuneração variável de cada colaborador.

Ao longo de 2020, a equipe de Gestão de Pessoas conduziu o processo de mapeamento das competências que compõe a base do Programa por meio de entrevistas com a diretoria e as lideranças dos negócios, resultando no seguinte conjunto especificado por categoria funcional:

COMPETÊNCIA	IMOBILIÁRIO	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
Visão sistêmica	L A O	L A O
Comunicação	L A O	L A O
Construção de relacionamentos	L A O	L A O
Foco em resultados	L A O	L A O
Foco do cliente	L A O	L A O
Autodesenvolvimento	L A O	L A O

COMPETÊNCIA	IMOBILIÁRIO	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
Negociação	L A	L A
Inovação	L A O	
Tomada de decisão	L	L
Orientação estratégica	L	L
Empreendedorismo	L	
Cultura da Excelência		L A O

L Liderança    A Administrativo/técnico    O Operacional



(102-7, 102-41, 401-1)

# Principais indicadores

(102-7) Em 31 de dezembro de 2020, a Habitasul possuía 378 colaboradores nos negócios imobiliários e de prestação de serviços.

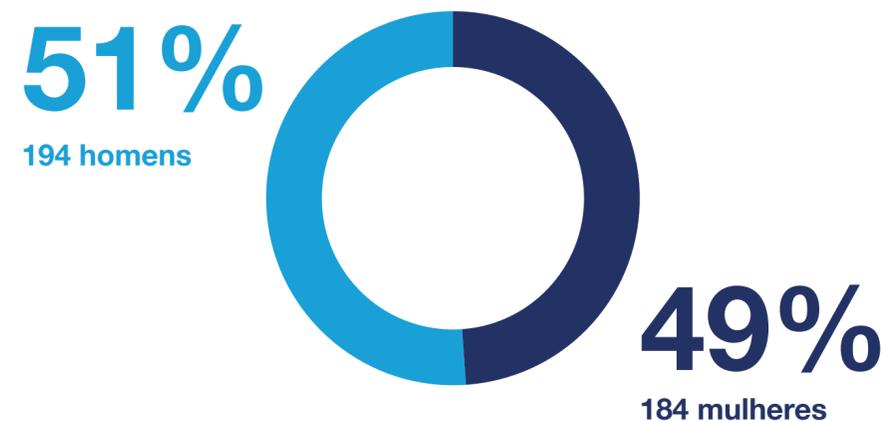
(102-41) Deste total, 97,61% dos colaboradores estão abrangidos por acordos de negociação coletiva.

(102-8) Os dados apresentados foram extraídos do sistema de gestão de pessoas utilizado pela Companhia, tomando como data-base 31/12/2020.



Os índices de *turn over* (rotatividade) e absenteísmo foram influenciados pelos impactos da pandemia da Covid-19.

## GÊNERO DOS COLABORADORES



## NÚMERO TOTAL DE COLABORADORES POR REGIÃO



## Turn over (Rotatividade)

### O que significa?

Índice de entradas e saídas de pessoas em uma organização.

### Como é medido?

Média simples de admissões e desligamentos sobre o total de colaboradores diretos. Quanto menor o resultado, melhor.



## Absenteísmo

### O que significa?

Índice de falta ou atraso do colaborador no ambiente de trabalho.

### Como é medido?

Número de horas perdidas sobre o total de horas que deveria ser trabalhada no mês, multiplicado por 100. Quanto menor o resultado, melhor.





(401-2)

## Benefícios oferecidos aos colaboradores (em R\$ mil)

BENEFÍCIO	VALOR
Alimentação	1.585.553,85
Vale Transporte	244.288,34
Convênio Médico	1.420.249,85
Seguro de Vida	11.384,69
Auxílio <i>home office</i>	77.500,00
<b>TOTAL INVESTIDO</b>	<b>3.338.976,73</b>



Banco de Imagens Free: Getty Images



5

# desempenho econômico

+

PRINCIPAIS INDICADORES

DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

HOTELARIA, TURISMO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

ENDIVIDAMENTO BANCÁRIO CONSOLIDADO  
E OUTRAS CONTAS A PAGAR



# Principais indicadores



AdobeStock

As demonstrações contábeis individuais foram elaboradas de acordo com as disposições previstas na Lei das Sociedades por Ações e com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC e normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

As demonstrações consolidadas foram reparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas



**As demonstrações consolidadas foram reparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro.**

Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).

Os dados apresentados foram objeto de auditoria realizada pela Baker Tilly Brasil RS Auditores Independentes S/S.

DADOS CONSOLIDADOS EM R\$ MIL	2020	2019	2020X2019
<b>1. Receitas</b>			
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>100.910</b>	<b>(12.373)</b>	<b>915,54%</b>
Desenvolvimentos Imobiliários	65.691	22.921	<b>186,59%</b>
Hotelaria, Turismo e Serviços	3.613	5.267	<b>-31,41%</b>
Equivalência Patrimonial (*)	31.606	(40.561)	<b>177,92%</b>
<b>2. Resultados</b>			
<b>Resultado Operacional antes dos tributos</b>	<b>20.112</b>	<b>(120.190)</b>	<b>116,73%</b>
Desenvolvimentos Imobiliários	20.154	(85.259)	<b>123,64%</b>
Hotelaria, Turismo e Serviços	(42)	(34.931)	<b>99,88%</b>
<b>IR e CSLL</b>	<b>(13.226)</b>	<b>19.368</b>	<b>-168,29%</b>
Desenvolvimentos Imobiliários	(13.255)	19.982	<b>-166,33%</b>
Hotelaria, Turismo e Serviços	29	(614)	<b>104,72%</b>
<b>Resultado Líquido das Atividades Continuadas</b>	<b>6.886</b>	<b>(100.822)</b>	<b>106,83%</b>
Desenvolvimentos Imobiliários	6.899	(65.277)	<b>110,57%</b>
Hotelaria, Turismo e Serviços	(13)	(35.545)	<b>99,96%</b>
<b>Resultado Líquido das Atividades Descontinuadas</b>	<b>(5.495)</b>	<b>(2.150)</b>	<b>-155,58%</b>
Desenvolvimentos Imobiliários	-	-	-
Hotelaria, Turismo e Serviços	(5.495)	(2.150)	<b>-155,58%</b>
<b>Resultado Líquido</b>	<b>1.391</b>	<b>(102.972)</b>	<b>101,35%</b>

(\*) resultados obtidos através da participação societária que a Companhia e suas Controladas possuem nas coligadas Irani Participações S/A e Irani Papel e Embalagem S/A (Anteriormente Celulose Irani S/A). Hotelaria, Turismo e Serviços: Excluída operação descontinuada nos exercícios 2020 e 2019 para efeito comparativo.

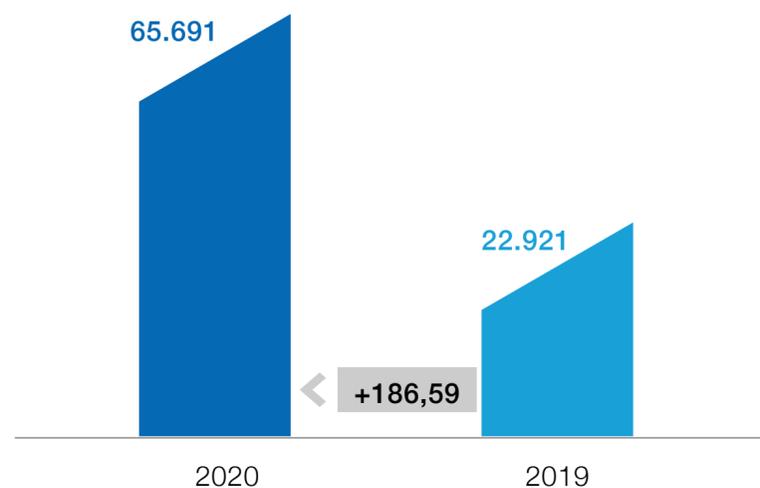


(102-7)

## Desenvolvimento imobiliário

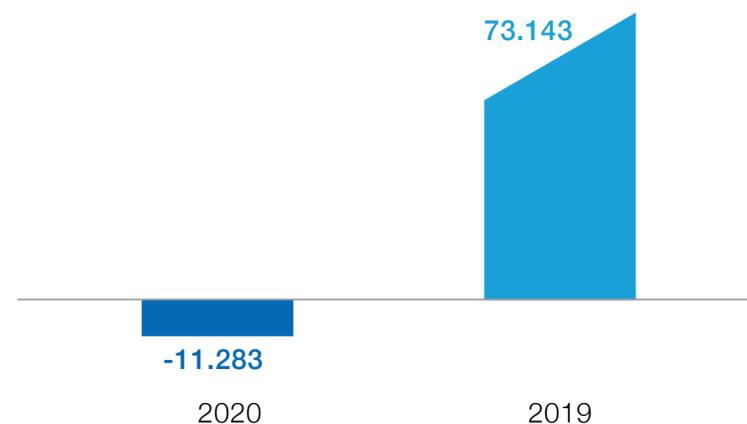
### Receita Operacional Líquida

(102-7) A Receita Operacional Líquida do segmento de Desenvolvimento Imobiliário no exercício de 2020 apresentou aumento de 186,59% comparado com o exercício 2019, resultado do aumento das vendas no segmento. Quanto à comercialização de imóveis, o exercício de 2020 apresentou aumento de 149,94% comparado com o exercício 2019.



### Despesas Administrativas

(102-7) As Despesas Administrativas do exercício 2020 apresentaram redução de 115,42% em comparação com o exercício 2019. Ambos os exercícios apresentaram impacto de contingências e condenações provisionadas pela companhia, sendo elas: cíveis, trabalhistas e tributárias. Excluindo o efeito das contingências e condenações, as despesas administrativas do exercício 2020 seriam R\$ 25.061 mil ante a R\$ 22.676 mil obtidos no exercício de 2019, representando um aumento de 10,52% devido às reestruturações realizadas no quadro realizadas no exercício 2020.



### Investimentos

Os investimentos em obras e empreendimento realizados no exercício 2020 referem-se principalmente a aplicação nos imóveis de Porto Verde, em Alvorada (RS), e nos ativos de desenvolvimento em Jurerê Internacional, Florianópolis (SC), apresentando aumento de 36,79% comparado com o exercício 2019.

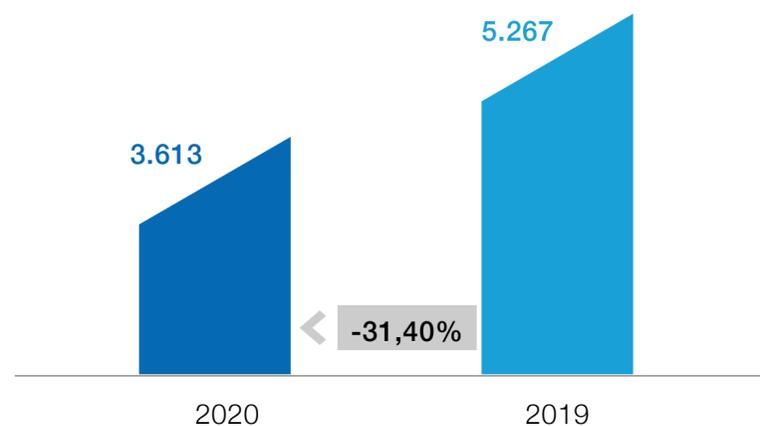
(102-7)

# Hotelaria, turismo e prestação de serviços

## Receita Operacional Líquida

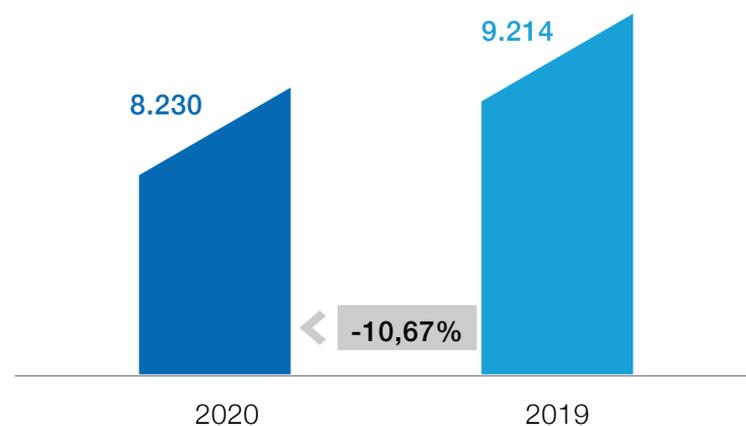
(102-7) A Receita Operacional Líquida do segmento de Hotelaria, Turismo e Serviços no exercício 2020 apresentou redução de 31,40% comparado com o exercício 2019, impactado pelo fechamento das operações hoteleiras devido à pandemia.

Em 2020, a Companhia encerrou as atividades do Hotel Laje de Pedra S.A., em Canela (RS). As informações apresentadas são das operações continuadas.



## Despesas Administrativas

As despesas administrativas do exercício de 2020 apresentaram redução de 10,67% comparado com o exercício de 2019, devido às reestruturações no quadro realizadas no quadro realizadas no exercício 2020.



Banco de Imagens Free: Adobe Stock

(102-7)

# Endividamento bancário consolidado e outras contas a pagar



Banco de Imagens Free: Adobe Stock

**(102-7)** O endividamento bancário líquido consolidado do exercício 2020 apresentou aumento de 7,15% comparado com o exercício 2019. Em abril de 2020, a dívida com o Banco BTG foi reclassificada para curto prazo e, em junho de 2020, foi contratada operação de capital de giro no valor de R\$ 2.000 mil junto ao Banco Bannisul e contratada operações de antecipação de recebíveis no total de R\$ 2.619 mil.

A Companhia tem ainda operação de dívida classificada como Outras Contas a Pagar no valor de R\$ 275.686 mil junto a EMGEA-Empresa Gestora de Ativos. A operação está com pagamentos em atraso em negociação de alongamento do acordo.

## Perspectivas

Para o exercício de 2021, a Diretoria Executiva acredita na recuperação da economia, especialmente no segundo semestre, em função do avanço da vacinação no Brasil. Atualmente, está concentrando todos os esforços para minimizar os impactos da pandemia, cuidando primeiro da vida dos colaboradores e das demais pessoas envolvidas e adequando as estratégias de negócio para superar os desafios trazidos e, também, aproveitando as oportunidades que surgem.

(102-7)

**Balço Patrimonial (Em milhares de reais)**

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	2020	2019	2020	2019
<b>ATIVO</b>	<b>428.668</b>	<b>341.832</b>	<b>1.333.656</b>	<b>1.197.493</b>
Circulante	12.494	5.075	196.654	134.816
Não circulante	416.174	336.757	1.137.002	1.062.677
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>428.668</b>	<b>341.832</b>	<b>1.333.656</b>	<b>1.197.493</b>
Circulante	1.322.222	3.001	3.666.671	1.596.636
Não circulante	2.438	105.925	672.877	804.693
Patrimônio líquido	294.008	232.906	2.941.108	2.331.164

**Demonstrações do Resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro (Em milhares de reais, exceto o resultado por ação)**

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	2020	2019	2020	2019
<b>Receita Líquida das Vendas e Resultado de Participações</b>	15.603	(86.989)	100.910	(12.373)
<b>Custo das Vendas e Serviços</b>	-	-	(31.512)	(4.234)
<b>Resultado Bruto</b>	15.603	(86.989)	69.398	(16.607)
<b>(Despesas) Receitas Operacionais</b>	(3.174)	(3.694)	(22.594)	(95.255)
<b>Resultado operacional antes do resultado financeiro</b>	12.429	(90.683)	46.804	(111.862)
<b>Resultado operacional antes do Imposto de renda e da contribuição social</b>	1.370	(102.942)	20.112	(120.190)
<b>(Prejuízo) líquido do exercício</b>	1.464	(102.942)	1.391	(102.972)
<b>Resultado abrangente total</b>	60.837	(102.942)	60.764	(102.972)



(102-7)

**Demonstrações do Valor Adicionado dos exercícios findos em 31 de dezembro (Em milhares de reais)**

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	2020	2019	2020	2019
<b>1. RECEITAS</b>	355	15	100.794	29.970
<b>2. INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS</b>	1.474	2.324	3 6.587	7 8.235
<b>3. VALOR ADICIONADO BRUTO ( 1-2 )</b>	(1.119)	(2.309)	6 4.207	(48.265)
<b>4. DEPRECIÇÃO E AMORTIZAÇÃO</b>	3	-	882	7 88
<b>5. VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE ( 3-4 )</b>	(1.122)	(2.309)	6 3.325	(49.053)
<b>6. VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA</b>	15.563	(86.599)	61.166	(14.701)
<b>7. VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR ( 5+6 )</b>	14.441	(88.908)	124.491	(63.754)
<b>8. DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO</b>	14.441	(88.908)	124.491	(63.754)
8.1 ) Pessoal	1.370	1.165	12.087	13.095
8.2 ) Impostos, taxas e contribuições	225	222	49.266	(10.212)
8.3 ) Remuneração de capital de terceiros	11.382	12.647	61.747	3 6.335
8.4 ) Remuneração de capitais próprios	1.464	(102.942)	1.391	(102.972)



**anexos**

## (102-55) Sumário de conteúdos da GRI Standards “de acordo” – Essencial

### DIVULGAÇÕES GERAIS

GRI STANDARD	DIVULGAÇÃO	PÁGINA	RESPOSTA OU RAZÃO DE OMISSÃO
102-1	Nome da Organização	Capa, 16	Companhia Habitasul de Participações
102-2	Atividades, marcas, produtos e serviços	16	
102-3	Localização da sede da organização	16	Rua General João Manoel, 157   Centro - Porto Alegre (RS)   CEP 90010-030
102-4	Local de operações	16	Operação nacional, na Grande Porto Alegre, Canela (RS) e em Florianópolis (SC)
102-5	Natureza da propriedade e forma jurídica	16	
102-6	Mercados atendidos	16	Grande Porto Alegre, Canela (RS) e em Florianópolis (SC).
102-7	Porte da organização	84, 89, 90, 91, 92, 93	
102-8	Informações sobre empregados e outros trabalhadores	84	A implementação dos projetos de transformação digital possibilitará à Companhia o reporte desta informação completa nos próximos ciclos de relato.
102-9	Cadeia de fornecedores	74	
102-10	Mudanças significativas na organização e em sua cadeia de fornecedores	10	Não se aplica.
102-11	Princípio ou abordagem da precaução		Não disponível.
102-12	Iniciativas externas	60	
102-13	Participação em associações	68, 75	



## ESTRATÉGIA

GRI STANDARD	DIVULGAÇÃO	PÁGINA	RESPOSTA OU RAZÃO DE OMISSÃO
102-14	Declaração do mais alto executivo	12, 60	

## ÉTICA E INTEGRIDADE

GRI STANDARD	DIVULGAÇÃO	PÁGINA	RESPOSTA OU RAZÃO DE OMISSÃO
102-16	Valores, princípios, normas e códigos de comportamento	58, 66	

## GOVERNANÇA

GRI STANDARD	DIVULGAÇÃO	PÁGINA	RESPOSTA OU RAZÃO DE OMISSÃO
102-18	Estrutura de governança	54, 56, 57	

## ENGAJAMENTO DE STAKEHOLDERS

GRI STANDARD	DIVULGAÇÃO	PÁGINA	RESPOSTA OU RAZÃO DE OMISSÃO
102-40	Lista de grupos de <i>stakeholders</i>	5	
102-41	Acordos de negociação coletiva	84	
102-42	Identificação e seleção de <i>stakeholders</i>	5	
102-43	Abordagem para engajamento de <i>stakeholders</i>	5, 68	
102-44	Principais preocupações e tópicos levantados	5	

## PRÁTICA DO RELATO

GRI STANDARD	DIVULGAÇÃO	PÁGINA	RESPOSTA OU RAZÃO DE OMISSÃO
102-45	Entidades incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas	4	
102-46	Definição do conteúdo do relatório e dos Limites de tópicos	5	
102-47	Lista de tópicos materiais	5	
102-48	Reformulações de informações		Não se aplica. Este é o primeiro ciclo de relato da Companhia.
102-49	Alterações no relato		Não se aplica. Este é o primeiro ciclo de relato da Companhia.
102-50	Período coberto pelo relatório	4	1º de janeiro a 31 de dezembro de 2020
102-51	Data do relatório mais recente	4	Este é o primeiro relatório
102-52	Ciclo de emissão de relatórios	4	Anual a partir de 2021
102-53	Contato para perguntas sobre o relatório	5	O recebimento de dúvidas e/ou sugestões sobre esta publicação está centralizado no formulário de contato disponível em: <a href="http://www.habitasul.com.br/contato/">http://www.habitasul.com.br/contato/</a>
102-54	Declarações de relato em conformidade com as Normas GRI	4	Este relatório foi preparado com base nas Normas GRI: opção Essencial
102-55	Sumário de conteúdo da GRI	95	
102-56	Verificação externa	7	

## CONTEÚDOS ESPECÍFICOS

### TEMA MATERIAL: Gestão

GRI STANDARD	DIVULGAÇÃO	PÁGINA	RESPOSTA OU RAZÃO DE OMISSÃO
GRI 103: Abordagem de Gestão 2016	103-1 Explicação do tópico material e seu limite	5	
	103-2 Abordagem de gestão e seus componentes	5	
	103-3 Evolução da abordagem de gestão	5	
GRI 201: Desempenho econômico 201	201-1 Valor econômico direto gerado e distribuído	93	

### TEMA MATERIAL: Impactos Econômicos Indiretos

GRI STANDARD	DIVULGAÇÃO	PÁGINA	RESPOSTA OU RAZÃO DE OMISSÃO
GRI 103: Abordagem de Gestão 2016	103-1 Explicação do tópico material e seu Limite	5	
	103-2 Abordagem de gestão e seus componentes	5	
	103-3 Evolução da abordagem de gestão	5	
GRI 201: Desempenho econômico 201	203-1 Desenvolvimento e impacto de investimentos em infraestrutura e serviços oferecidos	19, 27, 47, 68	Nos próximos ciclos de relato a Companhia pretende aprimorar a qualidade das informações deste aspecto material.



## CONTEÚDOS ESPECÍFICOS

### TEMA MATERIAL: Água e Efluentes

GRI STANDARD	DIVULGAÇÃO	PÁGINA	RESPOSTA OU RAZÃO DE OMISSÃO
GRI 103: Abordagem de Gestão 2016	103-1 Explicação do tópico material e seu Limite	5	
	103-2 Abordagem de gestão e seus componentes	5, 36	
	103-3 Evolução da abordagem de gestão	5, 37	
GRI 303: Água e Efluentes 2018	303-2 Gestão de impacto do descarte de água	40, 41	
	303-3 Total de retirada de água por fonte	37	A publicação apresenta os dados relativos ao Serviço de Água e Esgoto (SAE) e estuda a abertura da informação por negócio nos próximos relatos.

### TEMA MATERIAL: Biodiversidade

GRI STANDARD	DIVULGAÇÃO	PÁGINA	RESPOSTA OU RAZÃO DE OMISSÃO
GRI 103: Abordagem de Gestão 2016	103-1 Explicação do tópico material e seu Limite	5	
	103-2 Abordagem de gestão e seus componentes	5	
	103-3 Evolução da abordagem de gestão	5	
GRI 304: Biodiversidade 2018	304-1 Unidades operacionais próprias, arrendadas ou administradas dentro ou nas adjacências de áreas protegidas e áreas de alto índice de biodiversidade situadas fora de áreas protegidas	16, 26, 27, 28, 32, 34	
	304-3 Habitats protegidos ou restaurados	35	



## CONTEÚDOS ESPECÍFICOS

### TEMA MATERIAL: Conformidade Ambiental

GRI STANDARD	DIVULGAÇÃO	PÁGINA	RESPOSTA OU RAZÃO DE OMISSÃO
GRI 103: Abordagem de Gestão 2016	103-1 Explicação do tópico material e seu Limite	5	
	103-2 Abordagem de gestão e seus componentes	5	
	103-3 Evolução da abordagem de gestão	5	
GRI 307: Conformidade Ambiental 2018	307-1 Valor monetário de multas significativas e número total de sanções não monetárias aplicadas em decorrência da não conformidade com leis e regulamentos ambientais	28, 35, 76	

### TEMA MATERIAL: Emprego

GRI STANDARD	DIVULGAÇÃO	PÁGINA	RESPOSTA OU RAZÃO DE OMISSÃO
GRI 103: Abordagem de Gestão 2016	103-1 Explicação do tópico material e seu Limite	5, 78	
	103-2 Abordagem de gestão e seus componentes	5, 78	
	103-3 Evolução da abordagem de gestão	5, 78	
GRI 401: Emprego 2016	401-1 Novas contratações e rotatividade de empregados	84	
	401-2 Benefícios oferecidos a empregados em tempo integral que não são oferecidos a empregados temporários ou de período parcial	85	



## CONTEÚDOS ESPECÍFICOS

### TEMA MATERIAL: Treinamento e Educação

GRI STANDARD	DIVULGAÇÃO	PÁGINA	RESPOSTA OU RAZÃO DE OMISSÃO
GRI 103: Abordagem de Gestão 2016	103-1 Explicação do tópico material e seu Limite	5	
	103-2 Abordagem de gestão e seus componentes	5, 80	
	103-3 Evolução da abordagem de gestão	5	
GRI 404: Treinamento e Educação 2016	404-1 Número médio de horas de treinamento por ano por empregado, discriminado por gênero e categoria funcional	80	O processo apresentado traz dados consolidados. Os aperfeiçoamentos no sistema de gestão faz parte do atual processo de transformação digital da Companhia e permitirá a apresentação completa nos próximos ciclos de relato.
	404-2 Programas para o aperfeiçoamento de competências dos empregados e de assistência para transição de carreira	80	A Companhia não dispõe de programa ou assistência para transição de carreira.

### TEMA MATERIAL: Comunidades Locais

GRI STANDARD	DIVULGAÇÃO	PÁGINA	RESPOSTA OU RAZÃO DE OMISSÃO
GRI 103: Abordagem de Gestão 2016	103-1 Explicação do tópico material e seu Limite	5	Nos próximos ciclos de relato a Companhia pretende aprimorar a qualidade das informações deste aspecto material.
	103-2 Abordagem de gestão e seus componentes	5	
	103-3 Evolução da abordagem de gestão	5	
GRI 401: Comunidades Locais 2016	413-1 Operações que possuem engajamento com a comunidade local, avaliação de impactos e programas de desenvolvimento	35, 70	

# Expediente

## **Presidente do Conselho de Administração**

Péricles Pereira Druck

## **Diretor Presidente**

Sérgio Luiz Cotrim Ribas

## **Diretor Jurídico**

Daniel Bisol

## **Diretor Pessoas, Estratégia e Gestão**

Fabiano Alves Oliveira

## **Diretor de Negócios**

José Roberto Mateus Junior

## **Diretor de Relações com Investidores**

Odivan Carlos Cargnin

## **Coordenação Geral, Consolidação e Revisão de Conteúdo**

Gerência de Saúde e Segurança, Qualidade e Sustentabilidade

## **Verificação Independente**

Conecta

## **Diagramação**

Design de Maria

## **Fotos**

Acervo Habitasul

Bancos de imagem: AdobeStock, Getty Images,

Istock e Unsplash

## **Divulgação**

Maio/2021

## **Distribuição**

Acionistas, clientes, colaboradores, comunidades, fornecedores, governos e demais *stakeholders*.



**HABITASUL**

Uma **relação** de vida.

Great  
Place  
To  
Work.

Certificado  
29/03/2021 - 29/03/2022  
BRASIL

