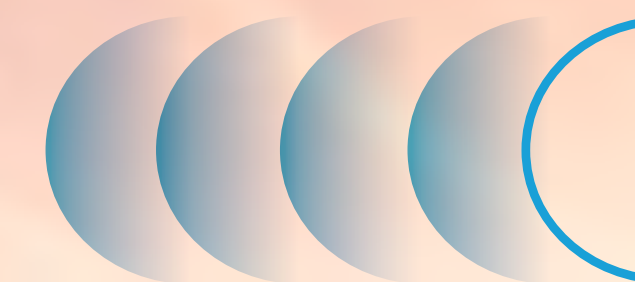




Relatório de Sustentabilidade

— ESG 2023 —

Sumário



03

Apresentação

- 04 Mensagem do Diretor-presidente
- 06 Quem Somos
- 07 Nossa Estrutura
- 08 Negócios Imobiliários
- 36 Prestação de Serviços
- 45 Participação em Outros Negócios

47

Governança Corporativa

- 48 Estrutura de Governança
- 58 Programa de Integridade

62

Estratégia e Gestão

- 65 Política de Sustentabilidade
- 68 Inovação
- 69 Programa Mais
- 73 Desenvolvimento de Times
- 101 Gestão de Qualidade

110

Relacionamentos

- 116 Programa Transforma
- 117 Gestão da Orla

118

Desempenho Econômico-Financeiro

- 120 Principais Indicadores

128

Sobre o Relatório

- 132 Expediente



Apresentação

- 04 Mensagem do Diretor-presidente
- 06 Quem Somos
- 07 Nossa Estrutura
- 08 Negócios Imobiliários
- 36 Prestação de Serviços
- 45 Participação em Outros Negócios

(2-22, 2-23)

Mensagem do Diretor-presidente

Em um cenário marcado por avanços tecnológicos rápidos e desafios sem precedentes, as organizações enfrentam a necessidade urgente de inovação e adaptação. Paralelamente, a busca pela sustentabilidade do nosso planeta tem se intensificado. Consciente desses desafios, a Habitasul tem trabalhado continuamente para inovar, melhorar a qualidade de vida das pessoas e preservar o meio ambiente.

Estamos convencidos de que **esses esforços conjuntos são essenciais para garantir a longevidade dos nossos negócios** e nosso protagonismo nos mercados em que atuamos. Nas páginas a seguir, apresentamos algumas das iniciativas realizadas em 2023.

Nosso Relatório de Sustentabilidade evidencia nosso compromisso contínuo com a transparência e com a responsabilidade social e ambiental, além de celebrar os progressos alcançados.

Ele também destaca os desafios futuros e os planos para continuar promovendo o bem-estar e a preservação ambiental em nossos projetos. Em 2023, implementamos práticas de desenvolvimento urbano sustentável e reduzimos os impactos ambientais em todas as nossas operações.

Destaco o **2º Inventário de Gases de Efeito Estufa, que quantificou as emissões em Santa Catarina e no Rio Grande do Sul, evidenciando uma redução de 14,64% nas emissões indiretas**, devido à menor utilização de energia elétrica em nossa estação de tratamento de água.

Reforçamos nosso compromisso social por meio de parcerias locais, programas educacionais e de capacitação, bem como iniciativas de desenvolvimento comunitário. O Programa Transforma realizou investimentos significativos nas comunidades de Jurerê e Rationes (SC).

Sérgio Luiz Cotrim Ribas,
Diretor-presidente



Trabalhamos continuamente para inovar, melhorar a qualidade de vida das pessoas e preservar o meio ambiente.”



Em 2023, lançamos o nosso novo posicionamento e a nova identidade visual do Jurerê OPEN.

Estamos também ativamente envolvidos na gestão da orla de Jurerê Internacional, participando de um comitê que aborda temas como a qualidade das águas, a segurança e a expansão da praia.

Inovamos na organização ao criar um comitê dedicado ao tema, estabelecendo três frentes de inovação: cidades inteligentes, experiência do cliente e saneamento.

Essas frentes trabalham para oferecer soluções ágeis e eficazes aos desafios de nossos empreendimentos.

Em termos de gestão, continuamos a fortalecer a cultura *Lean*, focando na otimização dos processos para entregar valor aos nossos clientes com eficiência e qualidade. O ano de 2023 também marcou o lançamento do nosso novo posicionamento, Jurerê OPEN - “Para ser & estar”, com uma nova identidade visual que reflete os elementos naturais de nossa

privilegiada localização. O local foi palco de 440 eventos gratuitos, incluindo shows, festivais e atividades culturais, atraindo milhões de visitantes. **Graças ao empenho de todos os colaboradores, a Habitasul experimentou um crescimento significativo, com um aumento de mais de 300% na receita líquida em relação a 2022**, além de melhorias no desempenho econômico-financeiro e redução do endividamento. Celebramos esses resultados positivos, mas permanecemos atentos aos desafios futuros.

Olhando para o amanhã, renovamos nosso compromisso de continuar inovando e trabalhando em conjunto com todos os nossos *stakeholders* para construir um futuro sustentável. Agradeço sinceramente a todos que se dedicaram a tornar essas conquistas possíveis.

Boa leitura!

Sérgio Luiz Cotrim Ribas




Quem Somos

Somos a Companhia Habitasul de Participações, *holding company* brasileira, sediada em Porto Alegre (RS), fundada em 1981 pela Companhia Comercial de Imóveis (CCI). Reconhecida no mercado nacional pela solidez e atuação em setores fundamentais para o desenvolvimento econômico brasileiro, temos como **foco de atuação o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sustentáveis**.

Como forma de oferecer produtos e serviços para melhorar a qualidade de vida das pessoas, **criamos comunidades planejadas, gerando receita a partir de investimentos em nosso banco de terrenos (*land bank*) em atividades de urbanização**, incorporação e comercialização de produtos imobiliários e nos serviços de administração hoteleira e de locações. Também temos participação em empresas dedicadas a atividades industriais nas áreas de papel e embalagens, empreendimentos florestais e outras correlatas, lideradas pela Irani Papel e Embalagem S.A.

Cabe destacar que, **ao longo deste relatório, seremos referenciados como Habitasul, nosso nome comercial**. Confira, a seguir, a estrutura completa da nossa organização.



Há mais de
quatro décadas,
promovemos
desenvolvimento
sustentável.



Nossa Estrutura



A Companhia também detém participação minoritária na Irani Papel e Embalagem S.A. e Irani Participações S.A.

(2-6-b) Nossa cadeia de fornecedores é predominantemente composta por provedores de produtos químicos para o Sistema de Água e Esgoto (SAE) e fornecedores de materiais de construção para as fases de desenvolvimento imobiliário e prestação de serviços. As compras corporativas estão centralizadas corporativamente,

dando prioridade, sempre que possível, à aquisição de itens ou contratação de serviços de empresas locais. A entrada de novos prestadores de serviços está sujeita à apresentação de documentos que evidenciem aspectos como conformidade legal e autorização plena para a realização das atividades comerciais.

Atuamos, de forma crescente e responsável, no setor imobiliário, industrial e de serviços.

Conheça um pouco mais sobre as nossas empresas nos tópicos a seguir.

Negócios Imobiliários


Com amplo *land bank* no Rio Grande do Sul e em Santa Catarina, **somos especialistas no desenvolvimento de projetos imobiliários de longo prazo, com excelência em padrões construtivos e infraestrutura**. Atuamos como urbanizadora ou incorporadora em cada novo empreendimento, estabelecendo relacionamento com órgãos públicos administrativos e ambientais, empresários locais, construtores e prestadores de serviços de urbanização. Assim, asseguramos que os regulamentos vigentes e os processos de licenciamentos sejam respeitados em sua integralidade e devidamente monitorados, **promovendo um impacto positivo e agregando valor à comunidade local**.

A natureza é o que dá valor aos nossos projetos, e, por isso, nossos projetos de urbanização respeitam e são inspirados nas características naturais das glebas para o desenvolvimento de novas centralidades.

Os empreendimentos urbanísticos, concebidos por meio de parcerias, compreendem não apenas a disponibilização de lotes para comercialização, mas a implementação completa da infraestrutura de água e esgoto, pavimentação, calçadas e espaços públicos.

Em cada projeto, **as áreas públicas e de conservação ambiental são enriquecidas com espécies nativas**, e nos comprometemos a realizar a manutenção desses espaços pelos cinco anos seguintes, a partir da conclusão da fase de urbanização.

Como forma de manter e assegurar o padrão de qualidade ambiental, urbanístico e arquitetônico estabelecido, disponibilizamos a cada proprietário um conjunto de diretrizes e firmamos compromisso do seu cumprimento para construção e uso do solo, conforme descrito no manual de normas construtivas. Este documento esclarece os serviços básicos que serão permanentemente mantidos e financiados pelos proprietários e moradores.



Priorizamos a contratação de fornecedores e prestadores de serviços locais, promovendo a criação indireta de empregos e o aumento da renda, estimulando o crescimento da economia na região.



Rio Grande do Sul

A Habitasul possui um amplo *land bank* no Rio Grande do Sul, com destaque para as áreas do **Vale da Ferradura, localizado em Canela, na Serra Gaúcha, e do bairro Humaitá, em Porto Alegre, além do empreendimento Portoverde, localizado em Alvorada, na região metropolitana do estado.**

Os três locais possuem mais de 100 hectares destinados para implantação.

	Local	Área (em hectares)	Área estimada para implantação (em hectares)
Vale da Ferradura	Canela	329 ha	123 ha
Humaitá	Porto Alegre	36,91 ha	35,45 ha
Portoverde	Alvorada	152 ha	130 ha
Águas Belas	Viamão	14 ha	8,5 ha
Cocão	Viamão	80 ha	52,3 ha
Campos da Fazenda	Cachoeirinha	221 ha	62,8 ha
Cyanamid I - área de parceria	Gravataí	32,5 ha (13,3 ha da Habitasul)	28 ha (1,3 ha da Habitasul)
Cyanimid II - área de parceria	Gravataí	84,7 ha (34,42 ha da Habitasul)	58,4 (32,3 ha da Habitasul)



Santa Catarina

Jurerê in_

Criado na década de 1980 com planejamento arquitetônico, urbanístico e ambiental revolucionário, Jurerê Internacional se transformou em referência de bairro planejado. É reconhecido mundialmente por oferecer qualidade de vida, segurança e conexão com a natureza. Atuamos como urbanizadores nessa localidade.

Ao longo do tempo, o empreendimento vem sendo implantado, em etapas, em áreas aptas e em total conformidade com as legislações ambientais e urbanísticas vigentes. A ocupação obedece a uma lógica ordenada e em constante atualização, com normas próprias que visam promover a harmonia entre o desenvolvimento urbano e a preservação ambiental.



250 ha
urbanizados

População de cerca de
12 mil
pessoas

Estimativa considera média de três pessoas por unidade domiciliar.



2.621
apartamentos
(79 prédios)



3.986
unidades
domiciliares



1.365
casas

Fonte: diagnóstico Habitasul - mapeamento de unidades.



1979 - 1980

Antecipação de modelos urbanos com planejamento integrado.



2000 - 2003

Consolidação da vanguarda ambiental: desenho urbano, integrado às áreas preservadas.



2006 - 2009

Adoção dos conceitos de reserva da biosfera em ambiente urbano.



2017 - 2019

Revisão dos estudos ambientais e estudos urbanísticos para área de urbanização especial.



ciclo atual

Desenvolvimento de projetos futuros do marco legal da regulamentação das Áreas de Urbanização Especial (AUEs) e de desenvolvimento de projeto de novos empreendimentos em parceria com as quadras 13A e 13B, Plataforma 4 (extensão do Jurerê OPEN) e o projeto CAIS (frente-mar) com parceiros externos e relevantes no setor.

Principais destaques de 2023 em Jurerê in_:



Integramos o trabalho de empresa especializada na **implantação da 4ª etapa e do Parque Central para a realização do plano de manejo das árvores**. Também foram direcionadas as ações que contemplam a produção de adubo com raízes de espécies não saudáveis e o aproveitamento de troncos para o desenvolvimento de espécies como bromélias. Além disso, a empresa está nos guiando na melhor forma de manejo da vegetação suprimida e nos cuidados com a fauna local.



Em parceria com a CFL e a UNIQUE, **desenvolvemos um projeto de arquitetura** que recomenda diretrizes, usos e equipamentos para uma gestão equilibrada da orla de Jurerê após as obras de recomposição da faixa de areia.



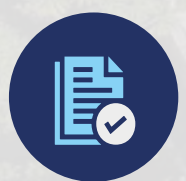
Elaboramos uma nova estrutura de governança para o projeto urbanístico das novas etapas, reunindo uma equipe multidisciplinar para o desenho do Projeto Específico de Urbanização (PEU).



Iniciamos a implantação do Parque Central para 2024 com o plano de manejo, calçadas e ciclovias no entorno do quarteirão e a 1ª fase de implantação pelo acesso principal (esquina da Av. Dourados com a Av. Salmões).



Realizamos novos estudos e construímos cenários para a urbanização, saneamento, áreas públicas, mobilidade e integramos todas as disciplinas, tendo como base o aprofundamento no diagnóstico ambiental.



Aprovamos projetos importantes junto à Prefeitura de Florianópolis, como a Praça São Francisco e o Parque Central.



Obtivemos o deferimento da proposta enviada em relação ao limite da Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN) Y-Jurerê Mirim pelo Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMBio). A etapa seguinte compreenderá a análise da criação dessa RPPN, conduzida pelo órgão.



Passamos a fazer parte da Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura (AESBEA), participamos do Congresso Nacional e atuamos como articuladores para trazer a edição de 2024 para Florianópolis, no hotel IL Campanario.




Realizamos um diagnóstico com imagens captadas que possibilitou destacar as condições naturais com maior precisão em relação às características da vegetação, estágios sucessionais, elementos hídricos e o fluxo da água superficial.

Retificamos a matrícula da gleba da 8ª etapa, reduzindo a área de 330 para 217 hectares em decorrência do reconhecimento da sobreposição da área da Habitasul com a da ESEC Carijós e com a área atingida pela linha de marinha não homologada Secretaria do Patrimônio da União (SPU).

Essa medida não interfere no desenvolvimento de novas etapas, uma vez que as porções territoriais já eram consideradas como áreas não ocupáveis.

Tais ações são pautadas pela busca por uma harmonia entre o ambiente urbano, a paisagem, a natureza e a história local.

Nossas ações são reforçadas por iniciativas de planejamento urbano e gestão que destacam a importância da cultura, do ambiente e das pessoas.



Nossas ações buscam promover harmonia entre o ambiente urbano e a natureza, preservando a história local.

Ocupação Ordenada com Preservação Ambiental

(304-1) **O progresso do desenvolvimento do empreendimento é orientado pelo manejo sustentável das áreas naturais.**

Prioriza-se o uso recreativo ou esportivo dos espaços, facilitando a integração das novas atividades com as já existentes.

Os desafios de macrodrenagem são conhecidos. Em apoio aos serviços públicos, em 2023, realizamos melhorias no sistema de drenagem no acesso à praia para escoamento das águas. Em 2024, continuaremos com as melhorias.

A Prefeitura Municipal é responsável pela manutenção dos canais e novas obras com foco na drenagem poderão ser realizadas após licenciamento ambiental.

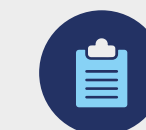
O manejo da vegetação em determinadas áreas também é um impacto necessário para a atividade de desenvolvimento imobiliário. Há mais de dez anos, temos nos dedicado ao aprofundamento de estudos especializados nas áreas de meio ambiente e planejamento urbano.

A avaliação dos impactos é conduzida a partir de estudos ambientais contratados de empresas especializadas, e a compensação respeita as diretrizes dos órgãos competentes.

Em 2023, realizamos diversas análises na área de expansão para embasamento do projeto urbanístico, conforme descrito ao lado.

O conjunto de procedimentos destinados às novas construções e áreas públicas, orientados por diretrizes de certificações como *LEED for Communities* (LFC), *LEED for Neighborhood Development* (LEED ND) e *Fitwel Community for Sustainable Sites*, embasará a elaboração de um plano de urbanização que será submetido à Prefeitura de Florianópolis, visando à obtenção de Declaração de Interesse Público. Posteriormente, buscaremos a aprovação dos projetos urbanos para a implementação das novas etapas de Jurerê (7ª e 8ª etapas) a partir de 2029, alinhadas ao fim do ciclo do Planejamento Estratégico.

Concluídos em 2023



Masterplan.



Estudos **hidrológicos.**



Mapeamento das restrições ambientais.



Estudo de **mobilidade.**



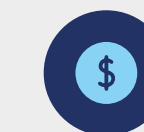
Estudo das **áreas públicas.**



Infraestrutura verde.



Diagnóstico de **imagens.**



Pesquisa **socioeconômica.**



Diagnóstico e diretrizes para construção de **estratégias de smart cities.**

Previstos para 2024



Revisão dos **estudos ambientais.**



Estudo de **mobilidade.**



Estudo de **macrodrenagem.**



Plano de **legitimidade das partes interessadas.**



Plano de **desenvolvimento sociocultural.**

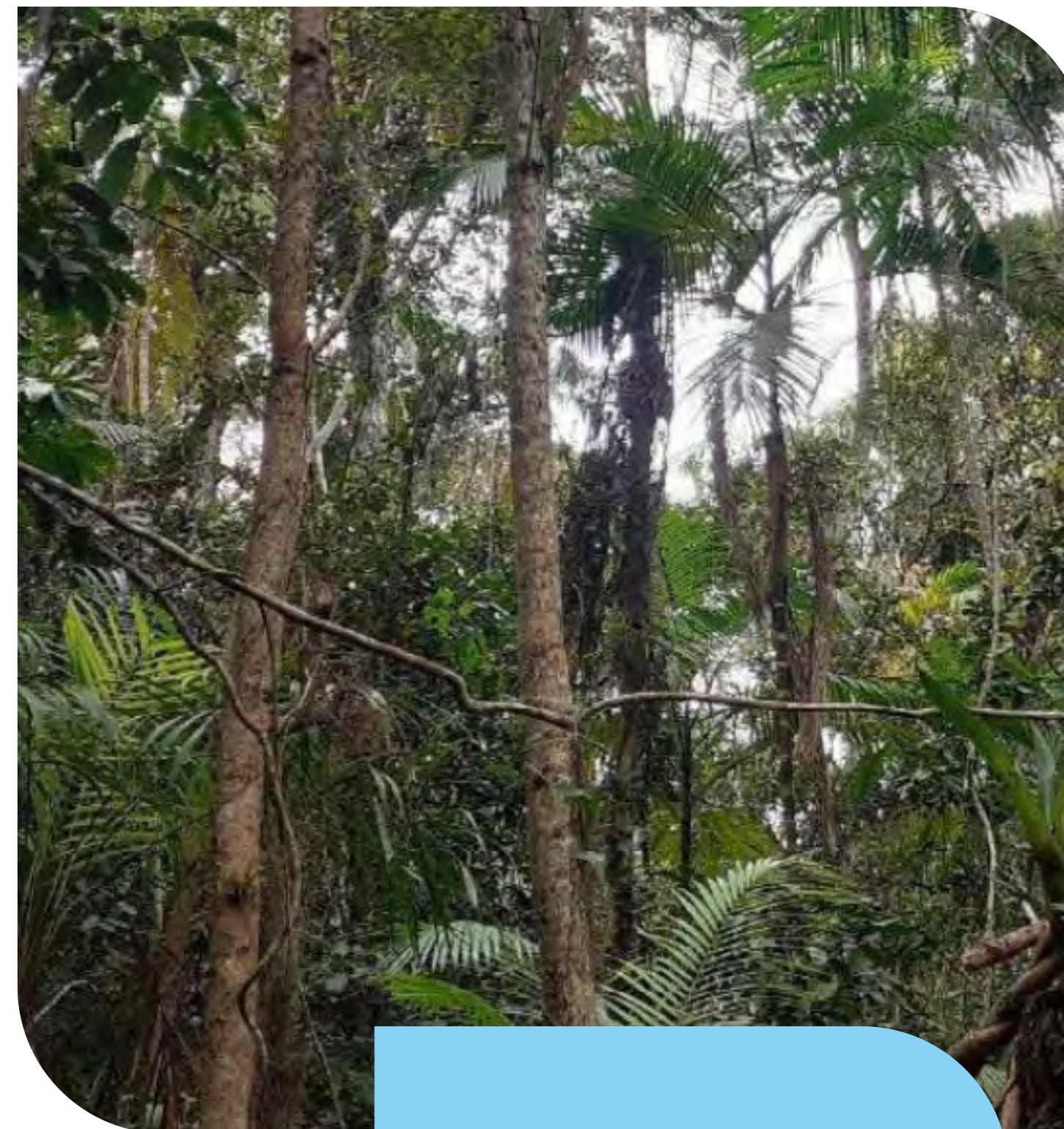
A Flora em Jurerê in_

Em 2023, avançamos para a realização de um inventário florestal que apontou os estágios sucessionais da vegetação e das áreas úmidas. O estudo indicou a vegetação em restinga arbórea e arbustiva caracterizada em estágio avançado, conforme legislação.

Também sinalizou que a nossa área de desenvolvimento futuro de Jurerê in_ deve contemplar um projeto de drenagem conectado ao urbanístico. O objetivo é a manutenção dos fluxos da água superficial e, ao mesmo tempo, levar a água para tratamento e abastecimento da população futura, contribuindo com a sustentabilidade do balanço hídrico.

Ambos os estudos reforçam nosso caminho de redução do corte da vegetação e projetos que respeitem o fluxo da água para abastecimento de mananciais e preservação da biodiversidade local.

Cabe destacar que toda a vegetação da orla da praia foi recuperada ao longo do tempo de implantação de Jurerê in_, evitando a erosão marinha.



Restinga arbustiva em estágio avançado.




Vista geral da restinga conservada.

A Fauna em Jurerê in_

A preservação da fauna local é mais uma questão relevante em nossos empreendimentos.

Entendemos que corredores ecológicos preservados contribuem para o equilíbrio da biodiversidade do local. **A extensão territorial apresenta corredores verdes formados pelos canais de drenagem, bosques, jardins frontais das casas, vegetação da orla e áreas de preservação,** contribuindo para a mitigação de impactos e favorecem, por exemplo, o deslocamento de animais, a dispersão de sementes e o aumento da cobertura vegetal.




Mamíferos aquáticos

Criticamente em Perigo:
Pontoporia blainvillei
ou toninha

Em perigo:
Sotalia guianensis
ou boto cinza


Quase ameaçado:
Megaptera novaengliae
ou baleia jubarte

Vulnerável:
Eubalaena australis
ou baleia franca austral




Mamíferos terrestres
(pequeno, médio e grande portes)

Vulnerável:
*Lutreolina crassicaudata*¹
ou cuíca-de-cauda-grossa



Aves

Em perigo:
*Tangara peruviana*¹
ou saíra-sapucaia



Macrofauna bentônica

Vulnerável:
*Rallus longirostris*¹
ou saracura matraca

Nota: o escopo dos estudos ambientais compreende as áreas da 7ª e 8ª etapas.



Fauna e flora analisadas, valorizadas e preservadas. Cultura, meio ambiente e pessoas em sintonia.

— Áreas de Urbanização Especial (AUEs)

O Futuro Desejado

Almejamos ser referência no desenvolvimento de lugares sustentáveis para viver com admirável geração de valor para todos.

Temos como ambição: atuar integralmente e promover a prosperidade do bairro; planejar a conectividade de modo inteligente; inspirar, por meio do cuidado em cada detalhe, para uma experiência única; preservar as nossas riquezas naturais com integridade; inovar com a capacidade de fazer o novo, de novo.

Para que isso seja possível, procuramos **contribuir com o desenvolvimento da cidade e com as políticas públicas, assegurando o respeito às diretrizes do plano diretor municipal.**

Celebramos, no presente, um importante marco para o futuro: a aprovação da regulamentação das Áreas de Urbanização Especial (AUEs) e o desenvolvimento de projetos de empreendimentos novos por meio de parceria, como as Quadras 13A e 13B, a Plataforma 4 (continuação do Jurerê OPEN) e o projeto CAIS (frente-mar), os quais serão realizados com parceiros externos relevantes no setor.

Com a nossa expertise conectada à dos parceiros, **podemos proporcionar uma nova centralidade para Florianópolis**, tendo como mérito a possibilidade de prosperidade para as pessoas em termos de oportunidades e evolução. Assim, as próximas etapas serão mais inclusivas, incorporando habitação social e áreas públicas acessíveis a todos.

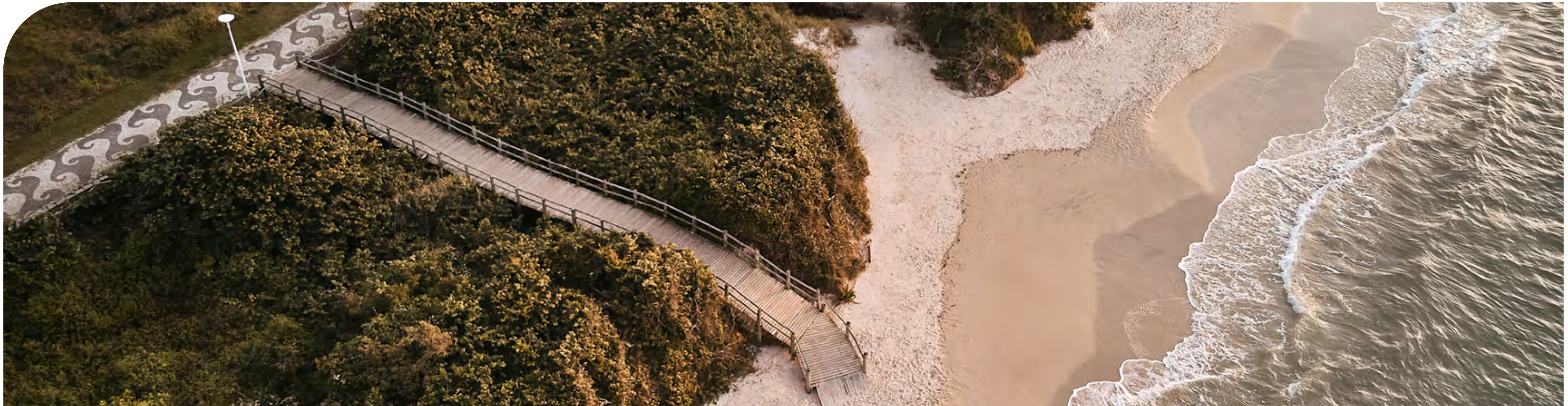
Estamos comprometidos com a abordagem de ocupação e urbanização em Jurerê in_

de modo a continuar assegurando a preservação ambiental, ao mesmo tempo que viabilizamos o empreendimento. A verticalização das edificações, por exemplo, pode reduzir a ocupação do solo e minimizar a proximidade com as áreas sensíveis. Portanto, **projetamos ocupar apenas 30% da gleba disponível**.

Cientes do impacto do processo de urbanização, buscamos soluções para a

macro drenagem das próximas etapas, contemplando canais, áreas de infiltração e lagos de reservação. O projeto urbanístico está sendo revisado para contemplar o plano de manejo das águas. A expectativa é que possamos contar com parques, canteiros e vias com infraestrutura verde para acolher o fluxo de água da chuva e conduzi-lo para locais como o manancial de água e áreas úmidas.

Nosso futuro está sendo planejado e delineado em parceria com profissionais renomados das áreas de arquitetura e urbanismo, inspirado nas melhores práticas de gestão e de mercado. Temos nos aproximado de organizações setoriais e associações que pensam o futuro das cidades, além de participarmos de missões técnicas que buscam inspirações em modelos internacionais de sucesso.



Sistema de Água e Esgoto (SAE)

Em 1981, iniciamos a operação do Sistema de Água e Esgoto (SAE) com o desafio de estabelecer, de forma autônoma, toda a infraestrutura necessária para o abastecimento de água e saneamento em Jurerê in_ e mitigar problemas comuns nos balneários brasileiros durante o verão, como a escassez de água e a poluição do mar.

O monitoramento diário do nível do lençol freático e do lago de captação é uma ação preventiva à materialização do risco de escassez do principal insumo do negócio.

Capacidade de atendimento do SAE em número de habitantes

ETA

20.160

ETE

18.566



Captação de Água

O abastecimento da nossa Estação de Tratamento de Água (ETA) é feito a partir de um **lago artificial com aproximadamente 54 mil m³**, conectado ao manancial subterrâneo (lençol freático). Esse lago recebe contribuições significativas do sistema de canais de drenagem de águas pluviais. Além disso, as ponteiras instaladas próximas à ETA também proporcionam a captação de água subterrânea.

A alteração do trajeto da adutora de água proporcionou mais estabilidade na captação de água para a estação de tratamento, mantendo a mesma vazão licenciada, além de ter adequado seu traçado para a área pública. Com ela, promovemos conexões mais eficientes entre os elevatórios da rede com aumento de vazão.

Volume de água captado por fonte (m³)

Total em 2021: 908,90



Total em 2022: 927,99



Total em 2023: 966,89



● Subterrânea

● Superficial

Nota: não compreende área de estresse hídrico. (303-6) O SAE é responsável por distribuir toda a água para o empreendimento e tratar 80% do esgoto local. Para conversão dos dados em m³, os valores devem ser multiplicados por 1.000. Revisão dos cálculos incidiu na atualização dos volumes informados.

Tratamento de Água

A Estação de Tratamento de Água (ETA) possui uma infraestrutura composta por cinco reservatórios, **com capacidade total de armazenamento de água superior a 3 milhões de litros e capacidade de tratamento de até 70 litros por segundo**, abastecendo todo o empreendimento.

O processo de tratamento da água envolve diversas etapas, incluindo aeração para

oxidação de metais, coagulação, floculação, decantação, filtração, desinfecção e fluoretação, seguido pela reservação. Em 2023, demos continuidade à revisão dos tipos de produtos utilizados no tratamento de água, refletindo-se na redução de custos e da quantidade de produto por m³ tratado.

O projeto conceitual da nova Estação de Tratamento de Água

(ETA) foi protocolado no órgão ambiental e permanece em análise.

Ele visa a ampliação e aprimoramento da capacidade do sistema com foco no desenvolvimento das etapas futuras.

As chuvas durante a temporada 2023/2024 impactaram a balneabilidade das praias de Florianópolis. Em Jurerê in_, enfrentamos um problema

pontual que foi rapidamente solucionado. Investimos cerca de R\$ 52 mil em equipamentos para garantir a conformidade com as diretrizes do órgão estadual responsável pela análise de balneabilidade. Essa medida não apenas assegurou a qualidade das informações fornecidas como fortaleceu nossa credibilidade e compromisso com a transparência.

Conheça o processo de tratamento de água:



Aeração

Oxidação dos metais presentes na água.



Coagulação

Adição de produto para formar coágulos com as impurezas.



Floculação

Adiciona-se um floculante para unir os coágulos.



Decantação

Separação das partículas e da água clarificada.



Filtração

Composta por três camadas (carvão antracito, areia e pedras) para remoção de partículas.



Desinfecção e fluoretação

Destruição de organismos patogênicos pela adição de Hipoclorito de Sódio.



Reservação

Cinco tanques com capacidade de armazenamento superior a 3 milhões de litros.

Tratamento de Esgoto

Utilizamos o método *Sequencing Batch Reactors* (SBR) para o tratamento de esgoto, o qual emprega um sistema de lodos ativados por bateladas para o tratamento biológico. **Nossa rede de coleta de esgoto opera de modo convencional e a vácuo.**

Após passarem pelo tratamento, os efluentes são infiltrados no solo, recarregando o lençol freático. Esse processo promove um equilíbrio hídrico sustentável entre a demanda por água potável e o volume de água bruta disponível para o tratamento.

A alteração do fluxo de escoamento de esgoto, realizada em 2023, **alterou o seu trajeto que passava próximo à Lounge da Plataforma 1 do OPEN** nos picos de consumo e alta pluviometria, promovendo preservação ambiental e maior controle operacional do sistema.

Cientes dos limites da capacidade das nossas elevatórias, realizamos investimentos que promoveram o ajuste no fluxo, evitando a sobrecarga em momentos de pico em um ponto específico (Elevatória 1). Paralelamente, aguardamos a liberação da licença para a ampliação da Elevatória 1, de modo a mitigar o risco por completo.



Em 2023, investimos em iniciativas para promover ainda mais preservação ambiental.

Manutenção

Concluímos a digitalização das rotinas de manutenção do SAE no *Total Productive Management* (TPM), ou Manutenção Produtiva Total, e a simplificação desses processos, tornando-os mais precisos e ágeis.

Nosso compromisso com a excelência e a inovação tem sido a força motriz por trás das transformações em nossa infraestrutura e operações. Além dos avanços operacionais, investimos na melhoria da infraestrutura interna, como a reforma dos vestiários e banheiros, do almoxarifado e das garagens, aliada a melhorias na comunicação visual, sinalização, fachada e paisagismo.

Essas iniciativas foram feitas com um propósito claro: **proporcionar um ambiente de trabalho mais confortável e adequado para as nossas equipes.**



Equipamentos cadastrados

Avançamos com a marca de 305 equipamentos rastreados para manutenção preventiva, possibilitando as manutenções programadas.



Treinamentos estratégicos

Versatilidade nas operações internas com foco na manutenção autônoma. **Termografia, Análise de Vibração e Ruído, Aferição de Corrente e Tensão, Aferição de Resistência e Análise de Ruído Elétrico.**



Eficiência na manutenção preventiva

Demonstramos os ganhos obtidos com a eficiência das manutenções preventivas de bombas e equipamentos, resultando em uma economia de 10% em custos potenciais de manutenção em 2022 (R\$ 80 mil) e 16% em 2023 (R\$ 121 mil).

Qualidade, Inovação, Pesquisa e Desenvolvimento

Nosso sistema tem acompanhado o crescimento do empreendimento, e a qualidade dos serviços prestados é **certificada pelas ISO 9001 e 14001**.

As operações são fiscalizadas pelos órgãos competentes e reconhecidas por órgãos públicos de saúde e ambientais.

Temos avançado em direção a uma operação mais eficiente com a digitalização das rotinas de apoio à operação. Em 2023, demos um passo importante ao adotar um *software* especializado em gestão de documentos, além de possibilitar o delineamento e o acompanhamento dos planos de ações corretivas. **Mantivemos, ainda:**



Nove pontos de monitoramento no trecho de praia defronte ao **Residencial Jurerê in_ indicam água do mar própria para banho o ano todo**.



Quatro pontos de controle da qualidade da água do lençol freático para identificar possíveis impactos da estação de tratamento de efluentes no entorno. Todos os resultados das análises nesses poços apontam índices adequados à legislação aplicável.



Sensores de medição que permitem a **análise instantânea e on-line da água** tratada na saída da estação.



Monitoramento da qualidade da água em todas as etapas de tratamento. O sistema 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 em laboratórios especializados no atendimento dos parâmetros exigidos pela **Certificação Bandeira Azul**.



Cerca de **700 campanhas de coleta e quase 20 mil análises realizadas** da água distribuída e do esgoto tratado.

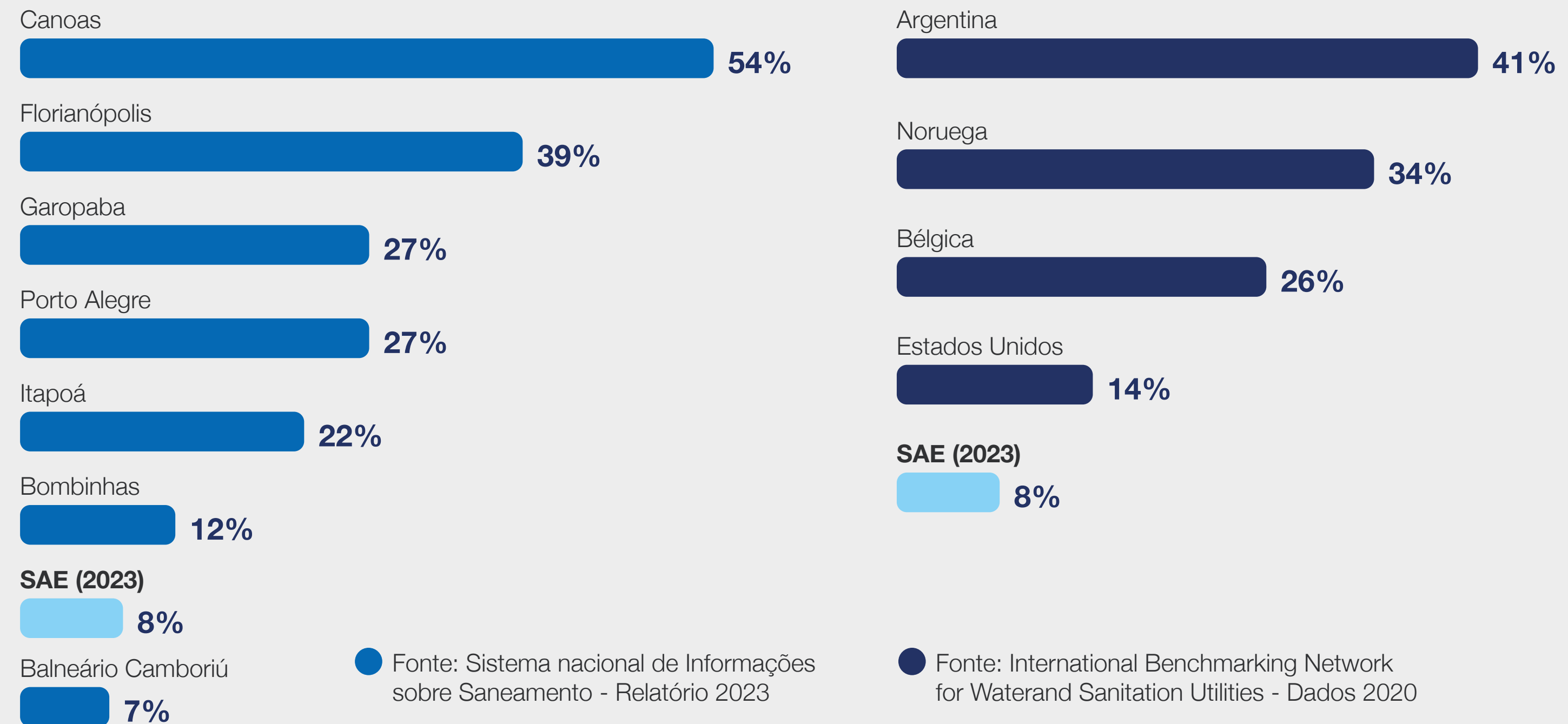
Indicadores de Qualidade

O índice de perdas de água em Jurerê in_ permanece baixo, reflexo do bom controle operacional das redes, com manutenções preventivas e rápida atuação corretiva.

Esse indicador é fundamental para:

- Diagnosticar a efetividade** das manutenções executadas na rede.
- Prevenir a redução** da arrecadação.
- Acompanhar a necessidade de grandes intervenções** para atualização da rede.

Conforme o quadro ao lado, reforçamos que quanto menor o índice, melhor é o indicador de qualidade. Portanto, em comparação aos demais sistemas presentes no gráfico, temos desempenho operacional superior.





As informações apresentadas a seguir reúnem os dados monitorados para que seja possível assegurarmos a **qualidade da operação e prestação de serviços no SAE**.

(303-2) Eficiência da Estação de Tratamento de Efluentes (ETE)

Parâmetros	Unidade	Máximo permitido	2021	2022	2023
Demanda bioquímica de oxigênio (DBO)	mg/L	60 (a)	22,1	25,1	9,3
Eficiência remoção DBO	%	(a) ou ≥ 80%	83%	84%	95%
Demanda química de oxigênio (DQO)	mg/L		79,0	78,9	110
Óleos e graxas	mg/L	30	< 10	< 10	< 10
pH	-	6,0-9,0	7,23	7,42	7,31
Sólidos sedimentáveis	mL/L	1	< 0,2	< 0,2	< 0,2
Fósforo	mg/L	4*	1,50	1,87	1,20
Temperatura	°C	40	26,1	26,4	26,1

Nota: valores médios anuais. (303-2) Parâmetros Resolução CONAMA nº 430/2011.
 *Lei 14.675/09 Art.177 V - Lançamentos em trechos de lagoas, lagoas e estuários, além dos itens anteriores, devendo ser observado o limite de 4 mg/l de concentração de fósforo total.



Eficiência da Estação de Tratamento de Água (ETA)

Parâmetros	Unidade	Máximo permitido	2021	2022	2023
Alumínio	mg/L	0,2	0,0778	0,0493	0,1473
Alcalinidade	mg/L	-	82,44	100,20	97,34
Amônia (como NH ₃)	mg/L	1,2	0,22	0,14	0,28
Cloreto	mg/L	250	55,9	51,73	45,7
Cor Aparente	uH	15	3,8	3,19	3,4
Condutividade	µS	-	749,5	550,83	563,5
Dureza	mg/L	300	181,7	174,17	168,8
Ferro	mg/L	0,3	0,024	0,0157	0,048
Coliformes totais	NMP/100mL	ausente	ausente	ausente	ausente
<i>Escherichia coli</i>	NMP/100mL	ausente	ausente	ausente	ausente

Parâmetros	Unidade	Máximo permitido	2021	2022	2023
Manganês	mg/L	0,1	< 0,005	< 0,005	< 0,005
Sólidos dissolvidos totais	mg/L	500	337,4	375,83	319,1
Sulfato	mg/L	250	101,6	85,64	68,5
Turbidez	uT	5	0,38	0,60	0,56
pH (a 20°C)	-	6,0 - 9,5	7,11	7,12	7,3
Temperatura	°C	-	23,4	23,58	23,48
Nitrato	mg/L	10	0,64	0,66	0,59
Cloro residual	mg/L	0,2 - 5,0	1,10	1,41	1,35
Gosto e odor	intensidade	6	< 1	< 1	2,0

Nota: valores médios anuais. Parâmetros Portaria GM/MS Nº 888, de 4 de maio de 2021 do Ministério da Saúde.

**Atendimento**

	Unidade	2021	2022	2023
Índice de atendimento em água	%	100	100	100
Índice de atendimento em esgoto	%	84	84	84
Número de reclamações/número de economia	%	0,14	0,09	0,12

Operacionais

Quantidade de economias ativas de água	Un	4.105	4.158	4.171
Volume de água produzido	1.000 m³/ano	877,83	897,08	925,97
Volume de água faturado	1.000 m³/ano	698,77	757,08	738,79
Volume de esgoto tratado	1.000 m³/ano	563,35	537,10	528,24
Volume de esgoto faturado	1.000 m³/ano	572,35	605,82	610,91
Índice de produtividade: economias ativas por pessoal próprio	Un	252,7	256,40	240,38
Índice de esgoto tratado referente à água consumida	%	-	87	72
Índice de perdas na distribuição	%	-	19,2	10,1

Ambientais

302-1 Consumo total de eletricidade	Kwh	2.355.839	2.945.014	3.011.982
302-3 Consumo de eletricidade/m³ de água produzida	Kwh/m³	0,56	0,59	0,49
302-3 Consumo de eletricidade/m³ de esgoto tratado	Kwh/m³	1,32	1,94	1,80
302-1 Produtos químicos usados no tratamento de água e esgotos	t	188,73	385,60	342,40
302-1 Total de retirada de água - superficial	m³	814.599	866.167	931.754
302-1 Total de retirada de água - subterrânea	m³	70.835	30.916	35.136
Número de ETA e ETE certificadas pela ISO 14001	-	1	1	1
Quantidade de recicláveis coletados	Kg	408,55	558,15	1.515,59

Social

Visitas monitoradas de educação sanitária e ambiental nas unidades	Pessoas	0*	181	590
--	---------	----	-----	-----

Nota: valores médios anuais.*Resultados impactados pela pandemia da Covid-19.
Parâmetros estabelecidos pelo Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento (SINS).

Criamos uma área de P&D com o objetivo de avançarmos no desenvolvimento de produtos e na busca por inovação em processos e tecnologias. Esta área também tem tido a responsabilidade de conduzir as análises necessárias no que tange aos serviços prestados pelo SAE para a expansão do negócio para outros municípios.

Em 2023, destacam-se os ganhos atrelados à alteração do coagulante utilizado no tratamento da água, realizado em duas fases:



1ª alteração

Produto líquido em substituição ao em pó proporcionou economia de 58% nos custos com coagulante em relação ao orçado, totalizando R\$ 297.545,27.



2ª alteração

A substituição do produto proporcionou redução de 59% na quantidade utilizada, refletindo-se na **economia de 33% do custo por m³ tratado**.



A troca de coagulante proporcionou também redução do uso de floculante, refletindo-se na redução de custos.



Consumo de Água

Em 2023, consolidou-se o consumo de água em índices próximos aos apurados no período pré-pandêmico. O consumo de água em 2023 foi menor no primeiro quadrimestre do ano. **Confira ao lado o consumo de água em m³.**

2021



2022



2023



Atendimento ao Usuário

Com o objetivo de escutarmos permanentemente nossos clientes, implantamos em 2023 uma Unidade de Recebimento Automático (URA), via WhatsApp, além da aplicação da pesquisa de atendimento. **No total, foram realizados e solucionados 248 chamados, sendo 100% deles concluídos em prazo inferior a dois dias.**

A pesquisa de satisfação realizada pelo SAE, em 2023, resultou em uma nota de 33 pontos NPS (zona de aperfeiçoamento), avançando 1 ponto em comparação ao ciclo anterior.

Aliado a essas iniciativas, estamos comprometidos em garantir a segurança e a privacidade dos dados dos nossos clientes, e é por isso que implementamos treinamentos e alinhamentos com a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) aplicáveis às rotinas e *softwares* que utilizamos.

Em 2023, avançamos para a segunda fase do processo de assinaturas dos termos de adesão aos serviços oferecidos pelo SAE, assegurando a conformidade das questões contratuais relacionadas à prestação de serviços e seguindo as melhores práticas estabelecidas pela concessionária estadual com transparência, qualidade e eficiência. Para 2024, é previsto que a etapa abranja cerca de 1.000 economias.

Principais comentários promotores

Atendimento aos clientes e distribuição de água.

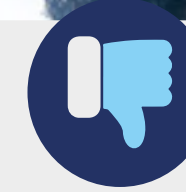


Principais comentários detratores

Presença de fossa séptica, ausência de rede de coleta e qualidade da água.

Também foram apuradas queixas em relação à dureza da água. Este fator está diretamente relacionado à fonte de captação de água, que apresenta característica de dureza elevada. Ao passar pelo processo de tratamento, esse nível é reduzido para patamares 30% inferiores ao limite estabelecido pela legislação.

Durante um pequeno período da temporada 2023/2024, a cor da água esteve fora das características visuais usuais estabelecidas como parâmetros ideais. Tomamos as medidas operacionais necessárias para correção do problema e o fornecimento retomou os níveis normais em um curto período.



Gestão de Resíduos

Em 2023, resultante de um Kaizen e da busca da Companhia na **jornada pelo Lixo Zero**, reclassificamos os resíduos dos processos do SAE. Essa iniciativa faz parte de um conjunto de ações que visam à certificação Lixo Zero, além do monitoramento contínuo dos resíduos gerados.



Volume de resíduos gerados em toneladas	Destino	2023
Lodo	Aterro controlado	260,53
Resíduos recicláveis mistos	Cooperativa	1,11
Resíduos orgânicos	Composteiras instaladas no SAE	0,41
Rejeitos (resíduo que não é possível compostar ou reciclar)	Aterro sanitário	1,04

Nota: aprovamos o investimento em um projeto para proporcionar o adensamento do lodo por meio de prensa mecânica, com a perspectiva de redução de cerca de 80% da umidade final.

Conexões Fortalecidas

Diante do contexto em torno do novo marco do saneamento no Brasil, que prevê até 2033 a universalização dos serviços de água e esgoto, em 2023 o **IL Campanario sediou o 1º Fórum de Saneamento em Áreas Sensíveis**.

O evento reuniu especialistas para discutir temas relevantes, como água, esgoto e urbanização. A próxima edição ocorrerá no primeiro semestre de 2024.

Também participamos do Programa Pacto pelo Saneamento na Educação, promovido pela Prefeitura Municipal de Florianópolis.



Visitas técnicas de estudantes

2023

+120

2024

+300*

*previsão



Expansão do Negócio

Possuímos 20% de participação no Consórcio Clear, que venceu a licitação municipal e iniciou a operação em Pomerode (SC), sob o nome Pomerwasser Ambiental.

Nos primeiros seis anos, o Consórcio investirá R\$ 137 milhões nessa operação.



R\$ 32 milhões
em água

R\$ 105 milhões
em esgoto



Missão

Promover uma transformação na vida das pessoas através do fornecimento de água e dos serviços de esgotamento sanitário, garantindo qualidade e sustentabilidade.



Sustentabilidade

Viabilidade econômica do negócio aliada a qualidade e eficiência do trabalho, respeitar pessoas e meio ambiente.



Propósito

Prestar serviços de abastecimento de água e de esgotamento sanitário com qualidade, eficiência econômica e responsabilidade socioambiental, contribuindo para a saúde e o bem-estar da população e para o desenvolvimento sustentável do município.



POMERWASSER
AMBIENTAL

Pomerode está localizada no Vale Europeu e conta com 34.289 habitantes, segundo dados do IBGE de 2022.

Programas Instituídos

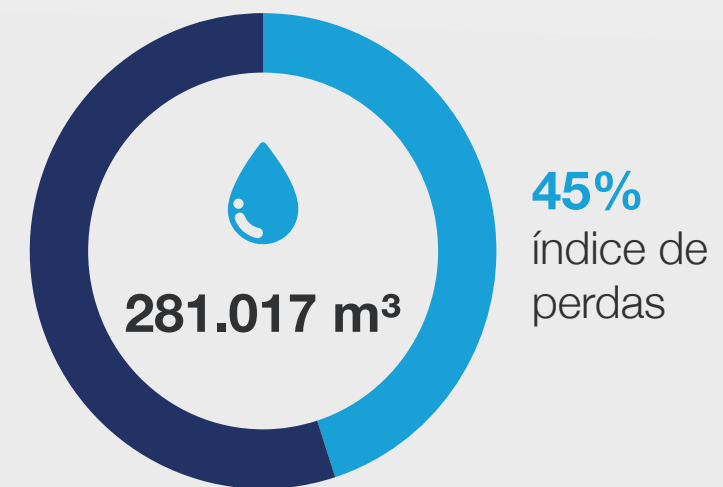
- Programa de Substituição de Hidrômetros.
- Programa de Recadastramento Comercial.
- Planejamento para aquisição de equipamentos necessários à operação.

Operações Realizadas

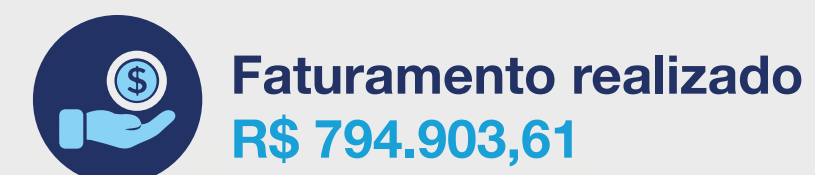
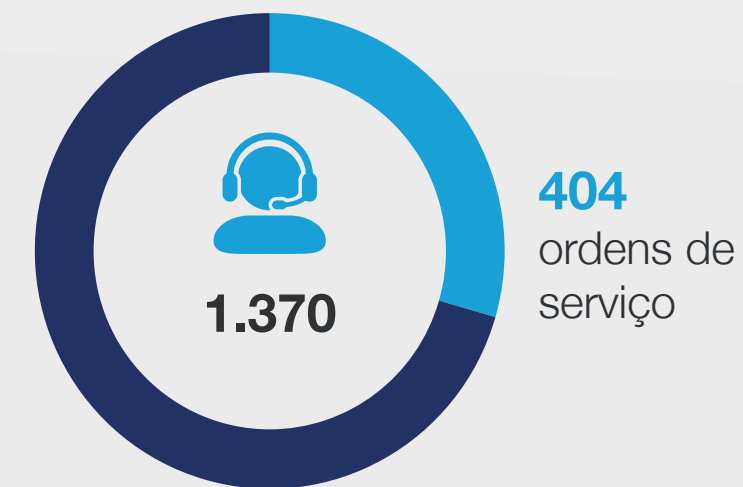
- Aquisição dos novos filtros da ETA 1 e do reservatório.
- Elaboração de Laudo de Avaliação das Estruturas Físicas das ETAs e dos Reservatórios.
- Elaboração de Estudo Geotécnico e Geofísico para perfuração de poços.
- Concepção do sistema de esgotamento sanitário.

Indicadores Monitorados da Pomerwasser em 2023 (consolidado)

Volume de água produzido



Atendimentos



A estimativa, ao final do plano, é de atendimento a 57 mil habitantes.

Cobertura integral das economias:

Água em 2027 e esgoto em 2033.



Prestação de Serviços

Um outro ramo de atuação da Habitasul é a nossa prestação de serviços na administração hoteleira e na locação de espaços comerciais.

Veja as nossas iniciativas e os diversos indicadores que demonstram a nossa responsabilidade e nosso compromisso.



Administração de Condomínios e Gestão Hoteleira

Atuamos nos hotéis IL Campanario e Jurerê Beach Village, em Jurerê in_, prestando serviços de administração de condomínios e gestão hoteleira. As equipes são constantemente capacitadas e são formadas, em sua maioria, por moradores da Grande Florianópolis.

A busca por soluções para redução do consumo de energia elétrica e viabilidade de energias de fonte renovável é um dos

principais desafios da gestão, além da consolidação da própria forma de gerir os negócios. A administração tributária também é objeto de estudos, com apoio de consultoria externa. Conjuntamente nos dedicamos a avançar em soluções que otimizem o uso de recursos para o aprimoramento dos resultados operacionais.

Visando ao aprimoramento dos serviços prestados na hotelaria, nos dedicamos à

realização de um conjunto de treinamentos para funções específicas, com especial destaque para a gestão de resíduos, **reforçando nosso compromisso pela busca da certificação Lixo Zero.**

Nosso posicionamento e compromisso com a sustentabilidade é reforçado por práticas como a separação e adequada destinação de esponjas, monitoramento, separação e designação dos resíduos e a substituição de

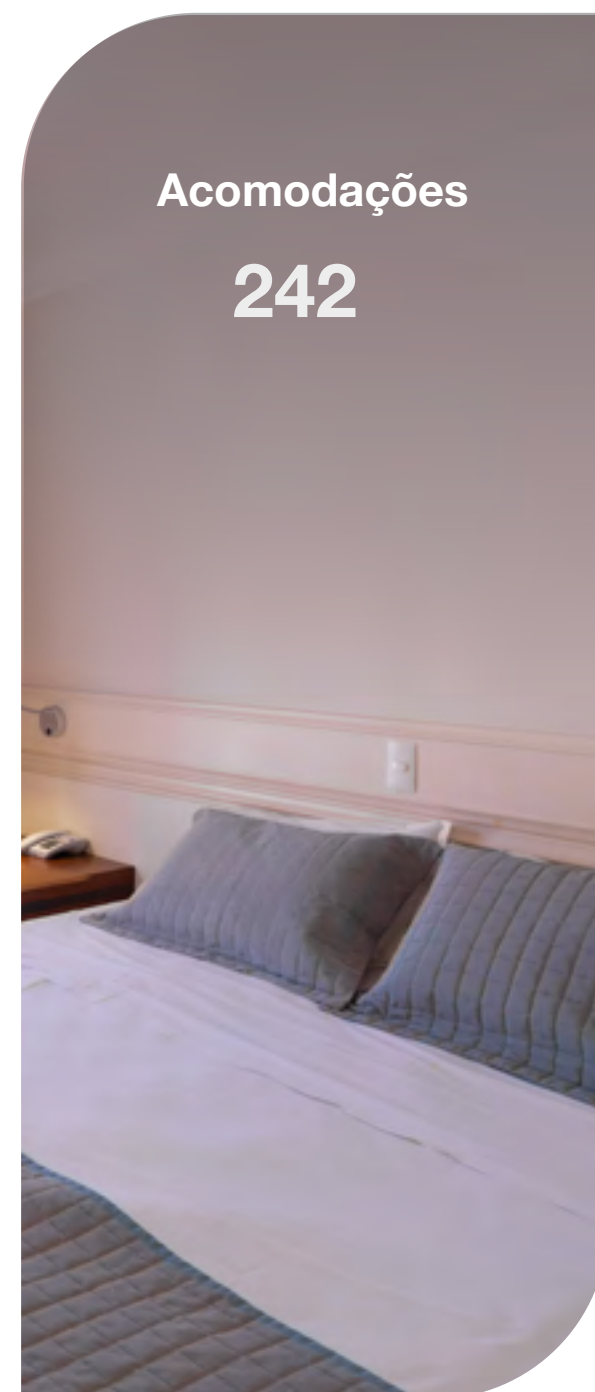
itens como garrafas de plástico por alumínio. Também substituímos o uso de sachês, manteigas e geleias por produtos a granel, reduzindo o descarte de embalagens.

Este olhar apurado para a gestão dos resíduos nos conduziu à assinatura do Termo Compromisso Lixo Zero, apresentando resultados que já nos qualificam ao próximo passo na busca pela certificação.



Estamos comprometidos com a busca do Lixo Zero.

Jurerê Beach Village



Água	2022	2023
Fonte de aquecimento de água, caldeira à base de:	Gás natural	Gás e óleo
Consumo de água/ocupante	0,32 m³/mês	0,43 m³/ano

Resíduos	2022	2023
Volume de resíduos recicláveis gerados	15,56 toneladas	35,10 toneladas
Volume de resíduos orgânicos gerados	12,4 toneladas ¹	30,60 toneladas
Rejeito (todo resíduo que não é possível compostar ou reciclar)	41,1 toneladas	46,68 toneladas
Destinação dos resíduos orgânicos	Associação Orgânica para Compostagem	
Destinação dos resíduos recicláveis	ACMR - Associação de Coletores de Materiais Recicláveis, composta por 60 famílias	

¹Resultado influenciado pelos 100 dias de reforma no restaurante Fajã.

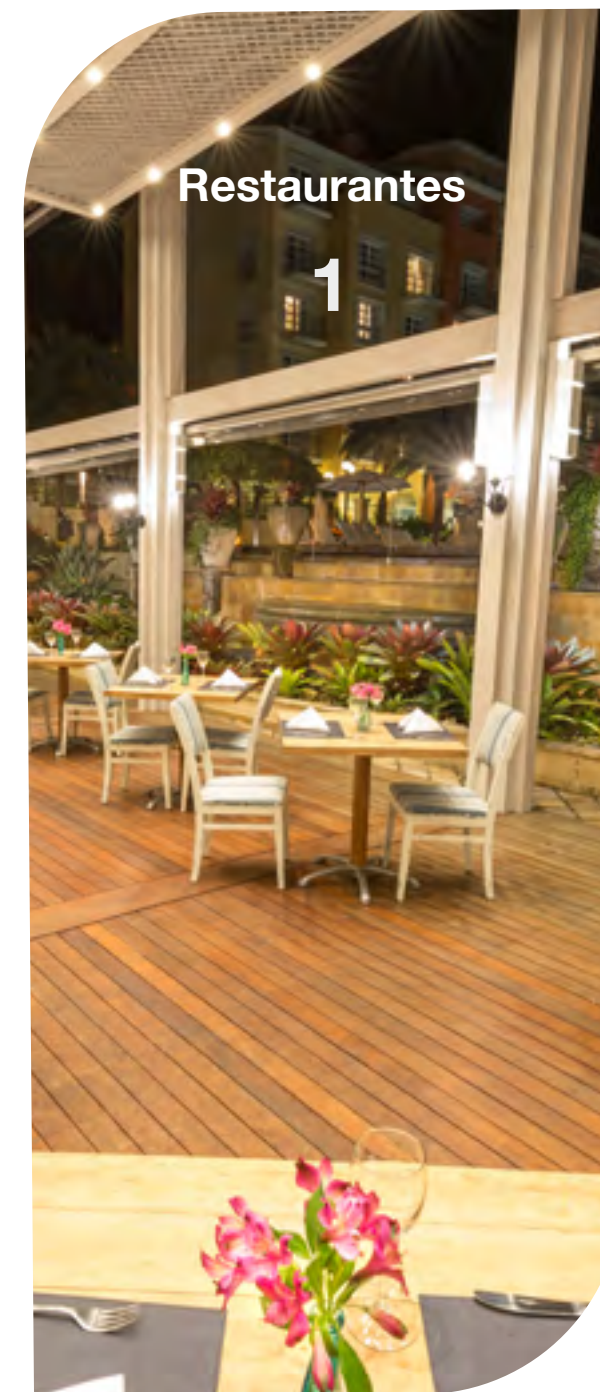
Energia comprada ²	2022	2023
Consumo de energia elétrica/ocupante	11,18 kW/ano	11,40 kW/ano
Diesel	0,19 litros/ano	1,15 litros/ano
Gás	0,80 kg/ano	0,38 kg/ano
Pellets	n/a	n/a

²Distribuída pela Celesc.

Insumos comprados ³	Volume (kg)	Valor (R\$)
Peixes e frutos do mar	4.141	217.709
Carne suína	2.673	75.248
Hortifrúti	40.741	276.776
Café artesanal	1.490	41.760
Total	49.045	611.493

³De fornecedores locais para alimentos e bebidas.

IL Campanario



Resíduos	2022	2023
Volume de resíduos recicláveis gerados	20,22 toneladas	17,10 toneladas
Volume de resíduos orgânicos gerados	62,24 toneladas	68,42 toneladas
Rejeito (todo resíduo que não é possível compostar ou reciclar)	não disponível	96,43 toneladas
Destinação dos resíduos orgânicos	Associação Orgânica para Compostagem	
Destinação dos resíduos recicláveis	ACMR - Associação de Coletores de Materiais Recicláveis, composta por 60 famílias	

Energia comprada ¹	2022	2023
Consumo de energia elétrica/ocupante	18,83 kW/mês	18,04 kW/mês
Diesel	3.000 litros (dez/2022) ²	44.800 litros/ano
Gás	n/a	n/a
Pellets	187 toneladas/ano	408 toneladas/ano

¹Distribuída pela Celesc.

² Consumo em dez/2022, quando iniciado o monitoramento no sistema.

Insumos comprados ³	Volume (kg)	Valor (R\$)
Peixes e frutos do mar	5.936	418.640
Carne suína	1.905	41.986
Hortifrúti	80.915	555.091
Total	88.756	1.015.717

³De fornecedores locais para alimentos e bebidas

Água	2022	2023
Fonte de aquecimento de água, caldeira à base de:	Biomassa (pallets de madeira)	Biomassa (pellets de madeira) e óleo diesel
Consumo de água/ocupante	0,33 m³/dia	0,30 m³/dia



Temos evoluído em práticas de gestão. **Estruturamos áreas de qualidade exclusivamente dedicadas a cada hotel**, focadas no atendimento e relacionamento com os proprietários e na implementação dos métodos que asseguram a qualidade dos nossos processos e serviços. Esta área também é responsável pelo mapeamento dos comentários publicados na internet que apontem a satisfação dos hóspedes.

Todos os comentários são respondidos no menor tempo possível e os tópicos indicados são endereçados às áreas responsáveis para as devidas tratativas.

Utilizamos uma ferramenta digital especializada para apurar o *Global Review Index* (GRI), ou Índice Global de Avaliação, que varia em uma escala de 0% a 100%. **Em 2023, identificamos os resultados abaixo.**

Priorizamos a compra de insumos de fornecedores de regiões próximas, sempre que possível, especialmente para a área da gastronomia, contribuindo com o empreendedorismo e a economia local. A cultura e a arte também são valorizadas nos empreendimentos, que abrem espaço, de forma recorrente, para feiras e exposições com artistas e empreendedores locais.

Investimos, também, em manutenções e projetos de melhoria na infraestrutura. O conjunto de medidas tomadas ao longo de 2023 contribuiu para que pudéssemos reduzir as despesas dos negócios em comparação ao ano de 2022.

Também avançamos significativamente no resultado a distribuir aos investidores em comparação ao ano anterior.

Jurerê Beach Village



89,6%

Comentários mapeados: 1.017



882

Positivos

79

Neutros

55

Negativos

IL Campanario



95,3%

Comentários mapeados: 1.523



1.453

Positivos

38

Neutros

31

Negativos

Compromissos da Gestão Hoteleira para 2024



Reduzir o consumo de energia não renovável, instalando placas solares.



Investir em tecnologias mais modernas visando à segurança dos hóspedes e à melhoria dos serviços de telefonia e conexão à internet.



Substituir equipamentos, qualificando espaços, como a academia de ginástica.



Realizar iniciativas que proporcionem aos colaboradores um **excelente lugar para trabalhar**.



Ofertar mais treinamentos com foco no prazer em servir, considerando a possibilidade de ampliação de vagas para moradores de comunidades do entorno.



Buscar conexão com instituições de ensino de serviços especializados para sermos uma base de apoio para alunos em formação.



Melhorar a distribuição aos investidores.

Jurerê OPEN

Neste negócio, administramos imóveis comerciais e serviços de conveniência – como limpeza, manutenção e segurança. Localizado estrategicamente no centro do balneário, é o coração pulsante do bairro, onde a vida acontece de forma vibrante. **Contamos com cerca de 70 operações, entre comércios, restaurantes e prestadores de serviço.**

Há tempos o Jurerê OPEN, um empreendimento pioneiro e referência no segmento *open mall* em Santa Catarina, deixou de ser apenas um local onde as pessoas vêm fazer compras. **Elas buscam lazer, gastronomia, serviços, bem-estar, encontros, passeios, cultura e muitas outras possibilidades** que elas mesmas podem criar.

Em 2023, **anunciamos o nosso rebranding com o posicionamento Jurerê OPEN - “Para ser & estar”**, no qual demonstramos que somos muito mais que um shopping a céu aberto. Nossa identidade visual também foi modernizada, com tipografia exclusiva e uso de cores que remetem a elementos que fazem parte da sua localização privilegiada, próxima à praia: natureza, areia, mar e sol.

Além disso, com a implementação do Circuito Digital agilizamos a divulgação das ações de marketing, contribuindo para o aumento da receita.

Promovemos

440

eventos gratuitos

incluindo shows, atrações com personagens, atividades para crianças, festivais de música, carnaval e maratonas

Recebemos mais de

2,7 milhões

de visitantes em 2023



Monitoramos comentários deixados pelos nossos visitantes no Google

● Positivos ● Neutros ● Negativos

Total em 2022: 2.366



Total em 2023: 2.417



Média anual de estrelas Google

2022



2023



Também avançamos no que diz respeito à gestão de resíduos do Jurerê OPEN. Confira os resíduos gerados em toneladas:



	2022	2023
Volume de resíduos recicláveis gerados	20,2 toneladas	20,88 toneladas
Volume de resíduos orgânicos gerados	9,1 toneladas	37,69 toneladas
Rejeito*	155,5 toneladas	185,54 toneladas
Destinação dos resíduos orgânicos	Associação Orgânica para Compostagem	
Destinação dos resíduos recicláveis	ACMR - Associação de Coletores de Materiais Recicláveis, composta por 60 famílias	



*Todo resíduo que não é possível compostar ou reciclar.



Participação em Outros Negócios

Além dos nossos negócios imobiliários no Rio Grande do Sul e das diversas atuações em Santa Catarina: Jurerê in_, Jurerê Beach Village, Jurerê OPEN e IL Campanario, e ainda do Sistema de

Água e Esgoto (SAE/SC), também temos participação em uma das **principais indústrias brasileiras de papel para embalagem e embalagem de papelão ondulado: a Irani.**





Irani Papel e Embalagem S.A.

Fundada em 1941 e controlada pela Habitasul desde 1994, hoje é uma das líderes do setor de embalagens sustentáveis no Brasil. Com sede no Rio Grande do Sul, onde também temos atuação florestal e de resinas, **a empresa possui um escritório e três unidades (papel, embalagem e florestal) em Santa Catarina, uma unidade em São Paulo e uma em Minas Gerais.**

Produz papéis para embalagens, chapas e caixas de papelão ondulado, além de resinas naturais de pinus, breu e terebintina, assegurando o fornecimento de

produtos de matéria-prima renovável com alta qualidade.

Listada no Novo Mercado, figura em importantes índices como o IGPTW B3, o Índice de Sustentabilidade Empresarial (ISE B3) e o Índice Dividendos da B3 (IDIV B3).

Em 2023, **a empresa concluiu a execução dos principais projetos do 1º Ciclo da Plataforma Gaia, portfólio de iniciativas de expansão avaliado em R\$ 1.172.059 mil** para ampliar a competitividade, a capacidade de produção e a suficiência energética, preparando, dessa forma, o próximo ciclo de crescimento da Companhia.



2.302 colaboradores.



164.989 toneladas produzidas de embalagens de **papelão ondulado.**



298.271 toneladas produzidas de **papéis para embalagens.**



11.981 toneladas de **resinas** produzidas.



Receita líquida: **R\$ 1.594.245 mil.**



Lucro líquido: **R\$ 383.434 mil.**



EBITDA ajustado: **R\$ 490.476 mil.**



Dívida líquida/EBITDA: **2,07x.**



Clique aqui e acesse o Relato Integrado da Irani.



Governança Corporativa

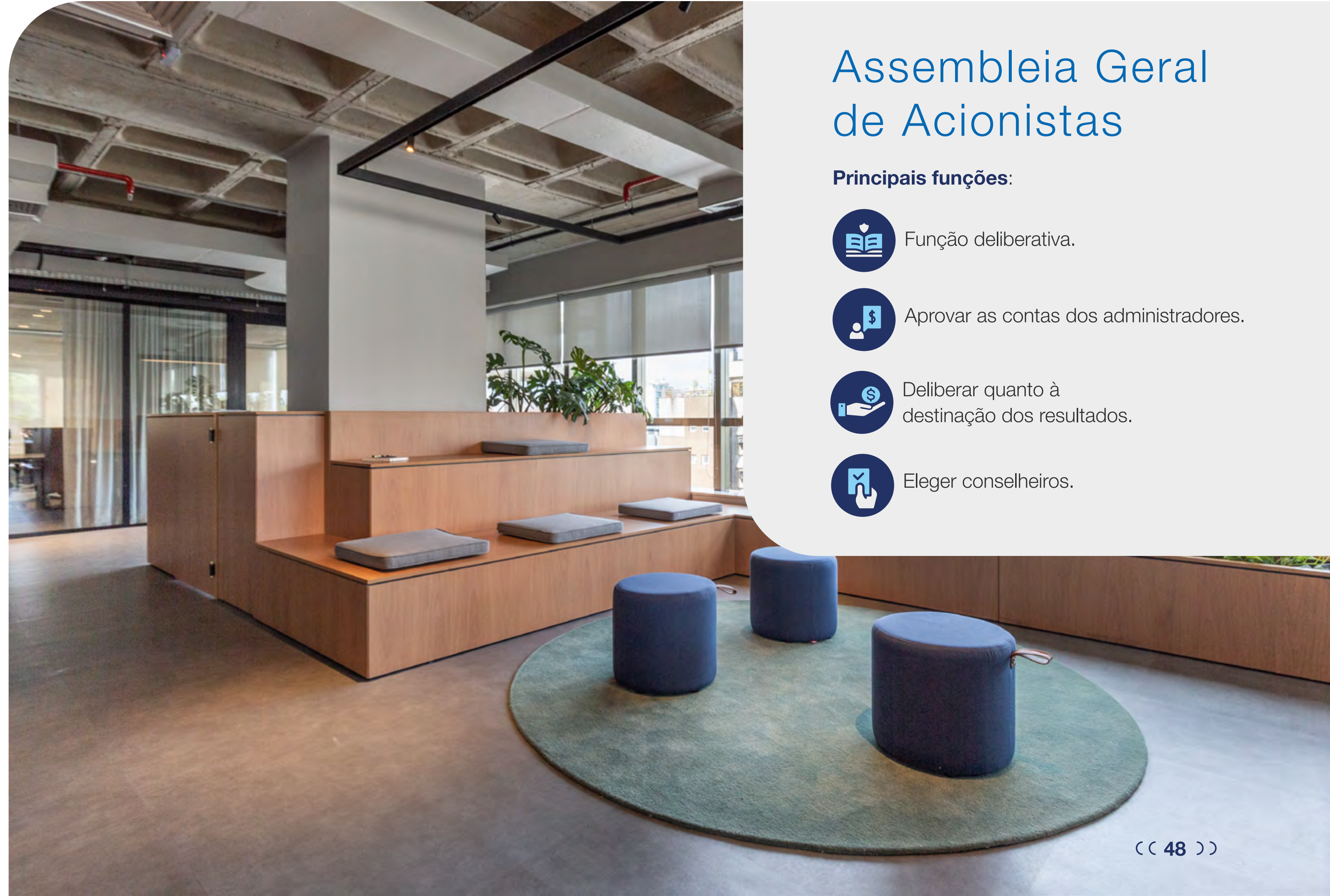
- 48 Estrutura de Governança
- 58 Programa de Integridade



Estrutura de Governança

Nossa governança é regida pelos valores da ética, transparência, responsabilidade socioambiental, coragem, cordialidade, inovação e pioneirismo, bem como pela adoção das melhores práticas de relacionamento com as partes interessadas. (2-9) Nossa administração é de responsabilidade do Conselho de Administração e da Diretoria Executiva, nos termos dispostos no Estatuto Social.

(2-17) Dotados de conhecimentos econômicos e socioambientais conforme suas respectivas áreas de experiência, os membros do Conselho de Administração e da Diretoria Executiva se aprimoram com a participação constante em eventos externos, associações de classe e entidades representativas.

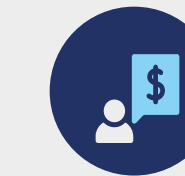


Assembleia Geral de Acionistas

Principais funções:



Função deliberativa.



Aprovar as contas dos administradores.



Deliberar quanto à destinação dos resultados.



Eleger conselheiros.

Conselho de Administração

Mandato

Três anos com possibilidade de reeleição.

Principais Funções

-  Fixar a orientação geral dos negócios da Companhia.
-  Eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições.
-  Fiscalizar a gestão dos Diretores.
-  Convocar anualmente a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, quando julgar conveniente.
-  Manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria.

Nota: atualização do Conselho de Administração em 11 de março de 2024.



Diretoria Executiva

Mandato

Um ano com possibilidade de reeleição.

Principais Funções



Representar a Companhia perante o mercado e as partes interessadas.



Responsável pelas demonstrações financeiras.

Os currículos de todos os componentes do Conselho e da Diretoria estão disponíveis [aqui](#).



Odivan Carlos Cargnin

Diretor de Administração, Finanças e de Relações com Investidores



Fabiano Alves de Oliveira

Diretor de Pessoas, Estratégia e Gestão



Sérgio Luiz Cotrim Ribas

Diretor-presidente



Daniel Bisol

Diretor Jurídico (não estatutário)

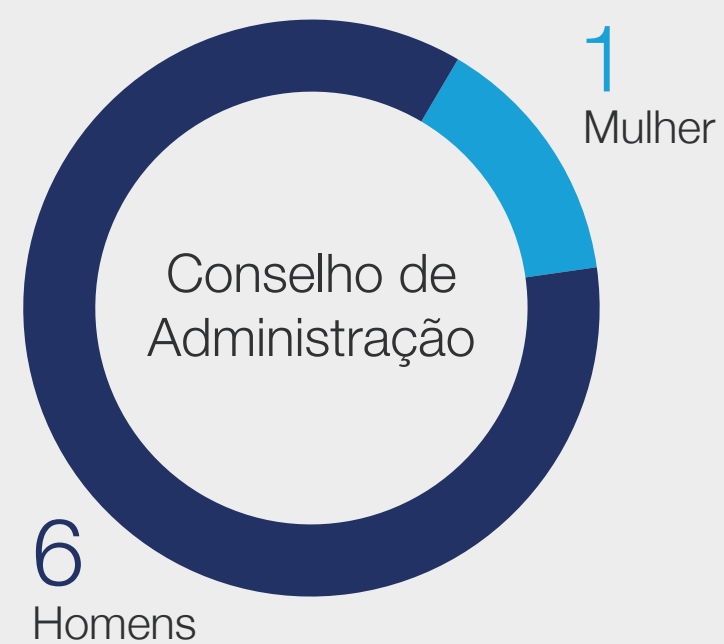


José Roberto Mateus Junior

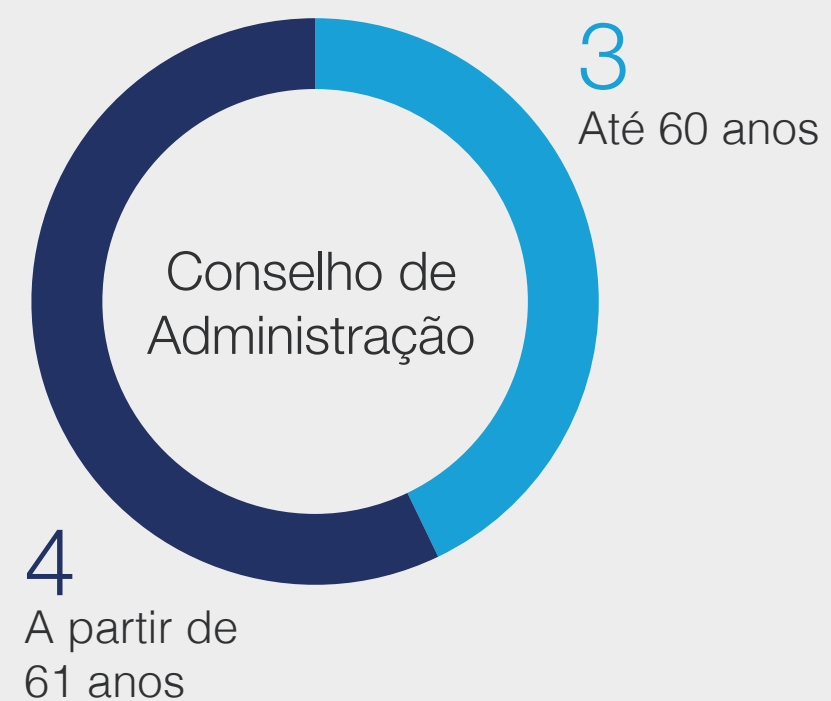
Diretor de Negócios



Gênero



Faixa Etária



Permanência dos Membros





Composição Acionária em 31/12/2023

Capital Social

Valor nominal da ação: Sem valor	Capital Social Autorizado	Capital Social Subscrito (R\$ 177.181.809,47)
Ação Ordinária Nominativa (ON)	20.000.000	3.152.764
Ação Preferencial Nominativa (PN)	39.969.404 (A*) 30.596 (B*)	5.950.327 (A*) 30.596 (B*)
Total	60.000.000	9.133.687

*Classe

Acionistas

	Ações Ordinárias Nominativas		Ações Preferenciais Nominativas		Cotação TTL
			A	B	
CCI*	3.152.762	99,99%	2.117.949	30.596	35,92% 58,04%
Outros	2	0,01%	3.832.378	-	64,08% 42,00%
Total	3.152.764	100%	5.950.327	30.596	100% 100%

*Companhia Comercial de Imóveis



Direito a Dividendos

Preferencial Classe A

Prioridade no reembolso do capital, sem prêmio, em caso de liquidação da Companhia, e o direito à percepção de um dividendo, não cumulativo, 10% maior que o atribuído a cada ação ordinária, calculado nos termos do disposto no artigo 36 do Estatuto Social. Do lucro líquido ajustado, nos termos do artigo 35, será distribuída a todos os acionistas, a título de dividendo obrigatório, quantia não inferior a 25%, assegurando-se às ações preferenciais de Classes “A” e “B” o direito à percepção de um dividendo 10% maior que o atribuído a cada ação ordinária.

Preferencial Classe B

Prioridade na percepção de um dividendo, não cumulativo, calculado nos termos do artigo 34: após as deduções de que tratam os Artigos 32 e 33, será destacada quantia equivalente a 10% (dez por cento) dos lucros remanescentes, a qual será distribuída como dividendo às ações preferenciais da Classe “B”. Também considera o dividendo previsto no artigo 36: do lucro líquido ajustado, nos termos do artigo 35 supra, será distribuída a todos os acionistas, a título de dividendo obrigatório, quantia não inferior a 25%, assegurando-se às ações preferenciais de Classes “A” e “B” o direito à percepção de um dividendo 10% maior que o atribuído a cada ação ordinária.



Nomeação do Conselho de Administração

(2-10)

Não dispomos de uma política formal de nomeação para o Conselho de Administração. A indicação de membros segue critérios de qualificação e experiência técnica, além de aspectos legais e reputacionais à luz das melhores práticas de governança corporativa.

O Conselho de Administração é **composto de, no mínimo, três e, no máximo, nove membros, pessoas naturais, eleitas pela Assembleia Geral**, pelo prazo de três anos, sendo admitida a reeleição. Conta com um presidente e um vice-presidente designados em Assembleia Geral. O Vice-presidente pode exercer a função do presidente em suas ausências e impedimentos temporários, independentemente de qualquer formalidade.

Em caso de vacância do presidente, assume a Presidência do Conselho o vice-presidente, que completará o mandato do presidente.

Vagando o cargo de vice-presidente, o Conselho define um de seus membros para substituí-lo, com mandato até a próxima Assembleia Geral. Nos casos de vacância de membro do Conselho de Administração, por renúncia ou qualquer outro motivo, os remanescentes poderão indicar um substituto que exercerá o cargo até a primeira Assembleia Geral que ocorrer. Vagando a maioria dos cargos, convoca-se de imediato a Assembleia Geral para eleição de novos membros, que completarão o mandato dos integrantes substituídos.

(2-12) O Conselho de Administração é **responsável pela aprovação da declaração de valores ou de missão, estratégias, políticas e objetivos estratégicos da Companhia**. (2-11) Não há responsabilidades sobrepostas entre o presidente do Conselho de Administração e o Diretor-presidente.





Nomeação da Diretoria Executiva

(2-10)

A Diretoria Executiva terá membros eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração. Ela será composta por um grupo de dois a nove diretores, acionistas ou não. A designação dos títulos dos cargos de diretores e a fixação das respectivas atribuições serão estabelecidas em resolução específica do Conselho de Administração.

Nossa empresa possui um Diretor-presidente, um Diretor de Administração, Finanças e Relações com Investidores, um Diretor de Pessoas, Estratégia e Gestão e um Diretor de Negócios, todos com prazo de mandato de

um ano, sendo permitida a reeleição. Em caso de ausência temporária de qualquer diretor, caberá ao Conselho de Administração designar, dentre os demais diretores, um substituto provisório. Na hipótese de vacância na Diretoria, o Conselho de Administração designará um substituto definitivo para completar o mandato do substituído.

A Diretoria tem todos os poderes para praticar os atos necessários para regular o funcionamento da nossa Companhia que não sejam de competência da Assembleia

Geral ou do Conselho de Administração. Os diretores têm poderes de representação, conforme estabelecido no Estatuto Social, e não contam com regimento interno próprio.

(2-12, 2-13) **A Diretoria Executiva é responsável por acompanhar e validar as discussões e definições relativas à gestão dos riscos e impactos atrelados aos negócios**, além de ser responsável por avaliar a eficácia da gestão de riscos. (2-16) O reporte de preocupações críticas ao Conselho de Administração é inerente à função da Diretoria Executiva e se faz

presente na pauta da reunião mensal sempre que necessário. Já a revisão dos tópicos socioambientais aplicáveis aos negócios é de incumbência da área de Sustentabilidade.

(2-17) As tomadas de decisões para assuntos estratégicos, como econômico-financeiros e socioambientais, são feitas no âmbito da Diretoria Executiva e, periodicamente, reportadas ao Conselho de Administração. (2-21) Não dispomos de um processo de consulta formalizado entre as partes interessadas e o mais alto órgão de governança.



Avaliação de Desempenho do Conselho Executivo e da Diretoria Executiva

(2-18)

O processo de avaliação do Conselho de Administração é efetuado com auxílio de uma prestadora de serviço especializada, em que há entrevistas individuais e em grupo. A mesma prestadora de serviço realiza

avaliação do Diretor-presidente juntamente com o Conselho de Administração. Os demais Diretores Executivos são avaliados pelo Diretor-presidente em critérios que abrangem gestão, orçamento e demais temas.

Remuneração da Alta Administração

(2-20) Composta pelos honorários recebidos diretamente da Companhia e pelos honorários recebidos das subsidiárias, a remuneração do Conselho de Administração é determinada em função do tempo de dedicação mensal à empresa. Em sua maior parte, os honorários do Conselho de Administração são compatíveis com os praticados pelo mercado. Os integrantes recebem remuneração de controladas e não há remuneração ou benefício vinculados à ocorrência de eventos societários.

Honorários fixos e benefícios



Determinados em **consideração à complexidade** dos cargos.



Obedecem **às condições e práticas de mercado**.



São realizados **reajustes de acordo** com os índices de inflação ou movimentação do mercado.

Remuneração Variável de Curto Prazo



Atribuída apenas ao **Diretor de Negócios**.



Pode equivaler a **até oito remunerações fixas mensais**.



Paga **anualmente**.



Vinculada a indicadores de desempenho econômico-financeiro dos negócios e ao atingimento de metas.





Avaliação

(2-20) Anualmente, o Conselho de Administração avalia a remuneração dos Administradores da Companhia.



Vinculação aos Objetivos e ao Desempenho dos Negócios

Os indicadores estabelecidos mantêm os administradores comprometidos com os resultados e com a criação de valor à Companhia. A evolução dos indicadores (Lucro Líquido do Exercício, EBITDA e avaliação de desempenho individual) é acompanhada trimestralmente e anualmente. Para cada indicador de desempenho são atribuídos um peso e três faixas de atingimento das metas, cada qual correspondente a um determinado percentual de premiação.



Plano de Previdência e Benefícios de Aposentadoria

Não há planos de previdência em vigor aplicáveis aos membros da alta administração. Também não há contratos, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturem mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria.

Demais informações sobre governança e temas de interesse especial de investidores ou qualquer outra parte são detalhados em nosso site de [Relações com Investidores](#), no qual também é possível localizar nosso Formulário de Referência e o Código de Governança Corporativa.



Programa de Integridade

Nosso Programa de Integridade consiste em um conjunto abrangente de mecanismos e procedimentos **dedicados a prevenção, detecção e remediação de quaisquer atos relacionados à corrupção**. Instituído em 2019, ele se aplica a todas as empresas do Grupo Habitasul, aos seus administradores, colaboradores e aos terceiros e fornecedores que atuem em representação.

Pilares do Programa



Comprometimento e apoio da Alta Direção



Instância responsável



Análise de perfil e riscos



Regras e instrumentos



Monitoramento contínuo



Papéis e Responsabilidades



Habitasul

Incentivar a divulgação e a orientação das práticas de conduta estabelecidas, bem como o monitoramento e o tratamento de seus desvios.



Alta Administração e Gestores de Negócios

Cumprir e zelar pelo cumprimento das orientações estabelecidas, difundindo a sua aplicação à equipe sob sua gestão.



Todas as Pessoas Sujeitas ao Programa

Observar e cumprir suas orientações e comunicar possíveis casos de descumprimento por meio dos canais adequados disponibilizados pela Habitasul.

Políticas Abrangidas pelo Programa



Política de Relacionamento com Setor Público, Associações e Sindicatos.



Política de Relacionamento com Fornecedores.



Política de Relacionamento com Clientes.



Política de Fusões, Aquisições e Reestruturações Societárias.



Política de Tratamento de Dados.



Política de Relacionamento em Sociedade com Terceiros.



Política de Registros Contábeis.



Política de Doações e Patrocínios.

(2-15) Os tipos de conflitos de interesse estão elencados nas políticas que compõem o Programa de Integridade. Consideramos conflito de interesse situações em que qualquer um dos administradores ou colaboradores, no desempenho de suas

atividades, tenha interesse conflitante com o da Habitasul. Atualmente, não há regras formais de identificação e administração de conflitos de interesses. Eventuais situações são tratadas individualmente pelo Conselho de Administração.





Os manifestos podem ser abertos pelo **site** ou por ligações gratuitas para o número **0800 450 4501**, 24 horas por dia nos 7 dias da semana, com uma equipe de atendimento imparcial e adaptada a pessoas com necessidades especiais.



Código de Conduta Ética

O nosso Código de Conduta Ética objetiva esclarecer nossos valores para que os administradores e colaboradores possam compreendê-los, praticá-los, respeitá-los e protegê-los. Também apoia a tomada de decisão e estabelece parâmetros das condutas profissionais esperadas.

Os canais internos da Companhia são utilizados para comunicar seu conteúdo, reforçando o valor das condutas íntegras e éticas.

Seu teor foi validado pelo Conselho de Administração, compõe o nosso Programa de Integridade e pode ser consultado, na íntegra, [aqui](#).

Desde 2022, uma empresa externa passou a gerir nosso canal para registro de manifestos relacionados ao Programa de Integridade e ao Código de Conduta Ética, com o intuito de assegurarmos ambientes cada vez mais seguros e íntegros. O Comitê de Ética manteve sua independência e autonomia, buscando implementar, disseminar, treinar, revisar e atualizar o conteúdo do Código para as partes interessadas.

Além de registrar o manifesto, é possível adicionar informações após a abertura e acompanhar o andamento das tratativas. O sistema adotado também permite a interação entre o manifestante e a equipe de atendimento mantendo o anonimato.

Condutas em desacordo com o Programa de Integridade ou com o Código de Conduta Ética estão sujeitas a medidas disciplinares, conforme contrato de trabalho, Regulamento Interno da Empresa e legislação trabalhista, civil ou criminal.

Em 2023, realizamos a Semana da Integridade de modo on-line e abrimos para todos os nossos colaboradores participarem. A programação incluiu uma apresentação sobre a história da empresa, além de palestras abordando a importância da ética e como ela agrega valor para a Companhia no mercado, bem como palestras sobre assédio no ambiente de trabalho. Também oferecemos uma palestra exclusiva para as lideranças, enfatizando os cuidados necessários nas interações com as pessoas para evitar qualquer forma de assédio.



Estratégia e Gestão

- › **65** Política de Sustentabilidade
- › **68** Inovação
- › **69** Programa Mais
- › **73** Desenvolvimento de Times
- › **101** Gestão de Qualidade



Estratégia e Gestão

O processo de **revisão do Planejamento Estratégico aconteceu de junho de 2022 a julho de 2023 e envolveu cerca de 50 pessoas** de diversos níveis hierárquicos.

Esses participantes compõem equipes multidisciplinares da organização e são responsáveis por planos de ação traçados para que possamos, ao longo do ciclo, atuar com ações profundas sobre cada uma das nossas apostas estratégicas.

A disseminação do Planejamento Estratégico 2023-2032 foi conduzida pelo Diretor-presidente, de forma presencial,

e aberta a todos os colaboradores. **Esse planejamento prevê um ciclo de 10 anos, com o compromisso de revisá-lo a cada 3 anos.**

Adotando uma robusta metodologia, mergulhamos em macrotendências comportamentais e de negócios e convidamos especialistas para a discussão de tópicos relevantes para a construção de comunidades planejadas e prestação de serviços. Também incluímos um propósito à nossa intenção estratégica e atualizamos a nossa missão, visão e valores.





Propósito

Desenvolver lugares que inspirem a vida.



Missão

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



Visão

Ser referência na transformação e desenvolvimento sustentável de lugares.



Valores

- **Em primeiro lugar a vida**
Respeitamos todas as vidas que integram nosso ecossistema. Buscamos equilíbrio e segurança em tudo o que realizamos.
- **Confiança**
Temos confiança como base para a construção de relações de valor.
- **Integridade**
Entendemos que integridade e ética são a base de tudo o que fazemos.
- **Sustentabilidade**
Equilibramos, com governança adequada, as responsabilidades ambiental, econômica, social e cultural.
- **Protagonismo**
Fazemos acontecer. Temos coragem e acreditamos na autonomia e no empoderamento.
- **Diversidade e inclusão**
Respeitamos e acolhemos cada indivíduo. Valorizamos o poder das diferenças.
- **Foco do cliente**
Compreendemos os nossos clientes e trabalhamos juntos, com agilidade e excelência, em prol da satisfação e da prosperidade.
- **Orientação para resultado**
Buscamos resultados superiores e admiráveis.
- **Inovação**
Valorizamos o novo. Entendemos que resiliência, agilidade e permissão ao erro são essenciais para criar novas soluções que fomentem a transformação de lugares e experiências.



Política de Sustentabilidade

(2-23)

Desde o início do desenvolvimento dos nossos empreendimentos, sempre estivemos preocupados em ter uma atuação responsável, que promovesse de forma sustentável a interação entre nossos empreendimentos, a comunidade e o meio ambiente.

Por isso, temos uma Política de Sustentabilidade que integra um conjunto de diretrizes provenientes de certificações e boas práticas que visam ao cumprimento de condutas alinhadas à cultura da Habitasul, estimulando o aprimoramento contínuo.

Sempre estivemos preocupados em ter uma atuação responsável.

Com a nossa Política de Sustentabilidade buscamos:



Garantir o foco do cliente, para assegurar a oferta de produtos imobiliários e serviços com qualidade e a satisfação dos clientes, proporcionando experiências de bem viver, viver bem e conviver.



Proteger o meio ambiente, incluindo a prevenção da poluição, a gestão de resíduos sólidos e de impactos ambientais atrelados às nossas atividades e às mudanças climáticas.



Respeitar os direitos humanos e a diversidade, garantindo o comportamento ético, iniciativas de inclusão social e a não existência do trabalho infantil, forçado ou análogo ao trabalho escravo.



Promover a saúde e o bem-estar dos colaboradores, por meio da prevenção de lesões, ferimentos e danos para a saúde ocupacional.



Estimular parcerias com provedores externos por meio de práticas de compras responsáveis com o intuito de desenvolvimento do comércio local, responsabilidade social, geração de emprego e renda.



Contribuir para o desenvolvimento sustentável e responsabilidade social das comunidades no entorno, considerando as expectativas das partes interessadas, em consonância com as normas e compromissos voluntários.



Promover a participação em conselhos e associações de classe, realizando investimentos sociais e incentivando o voluntariado nas áreas de educação, esporte, cidadania, preservação ambiental, cultural e geração de renda.



Alinhar nossas ações à agenda global proposta pelos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS), preconizados pela Organização das Nações Unidas (ONU), e a outros compromissos firmados voluntariamente.



Garantir práticas de governança responsáveis e transparentes, assegurando resultados que promovam o crescimento e a rentabilidade dos negócios de forma sustentável.



Garantir o desenvolvimento e desempenho de um sistema de gestão integrado, que assegure a melhoria contínua e o atendimento aos requisitos legais aplicáveis e outros requisitos.



Aderimos aos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU, que foram objeto de estudos de grupos disciplinares para avaliação de aderência das nossas práticas, além do **mapeamento de oportunidades** (ao lado).

Nossa participação nos Movimentos ODS SC e ODS RS contribui para nos mantermos atualizados e engajados à agenda global. A definição de compromissos ESG inspirados neste trabalho é prevista para 2024, assim como a instituição da forma de monitoramento contínuo e reporte periódico dos avanços.



Metas ODS com potencial

77



Oportunidades mapeadas

134



Pessoas envolvidas

28

Em andamento



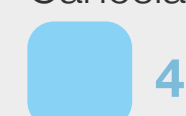
A iniciar



Concluídas



Canceladas





Inovação

A inovação é um vetor fundamental para o desenvolvimento e o sucesso dos nossos negócios. **Em 2023, instituímos um comitê dedicado a pensar e conduzir este tema na Companhia.** Três redes de inovação foram criadas para apoiar o processo nas seguintes frentes: *smart cities*, *customer experience* e saneamento. Esses grupos irão se reportar periodicamente ao Comitê de Inovação, propondo soluções ágeis aos diversos empreendimentos e serviços da organização.

A cultura da inovação é reforçada a partir da conexão a estruturas e iniciativas externas como a Founder Haus, da qual somos *cohosts*, com o intuito de fazer de Jurerê in_ um *hub* que associa residências de alto padrão, mar e mata, qualidade urbanística e sustentabilidade, criando espaços físicos e virtuais que podem ser frequentados por pessoas do mundo inteiro. O local conta com uma programação totalmente voltada para a resolução de grandes desafios, apoiando a nova geração de empreendedores globais focados em resiliência humana e sustentabilidade.



Programa Mais

O Programa Mais é a tradução do nosso compromisso com a **busca por excelência operacional, redução de desperdícios e agregação de valor aos processos, produtos e serviços**. Em 2023, intensificamos a aplicação de métodos e ferramentas que contribuíram para o fortalecimento da cultura *Lean*.

Nossa jornada *Lean* teve início em 2020. Ao longo desses três anos de programa, realizamos 23 Semanas *Kaizen*, com destaque para o *Kaizen* Aprimora no Jurerê Beach Village, IL Campanario e SAE, que **mobilizou 33 colaboradores para fazer as adequações necessárias ao processo de busca pela implementação da Gestão da Rotina nos negócios**.

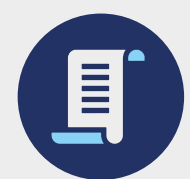
Com foco no desenvolvimento dos colaboradores, lançamos a Trilha de Desenvolvimento *Lean*, uma jornada de aprendizagem que abrange conteúdos *Lean* e *Seis Sigma*, na qual contabilizamos 20 horas de treinamento em 2023. A entrada na trilha se dá pela formação de Facilitadores *Lean*, com cerca de 56 colaboradores com certificação *Yellow Belt*, segundo nível de capacitação no sistema de gestão de aperfeiçoamento de processos.



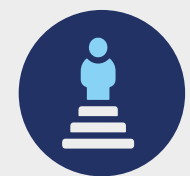
Nossa Cultura, Nossa Força

Para fortalecer nosso ambiente de protagonismo, inovação e autonomia, convidando os colaboradores para a criação, proposição e participação nas soluções dos nossos desafios estratégicos, instituímos os Núcleos Estratégicos de Gestão.

Esta iniciativa também visa:



Promover a **transversalidade temática**.



Evoluir na **gestão participativa**.



Desenvolver e oportunizar a participação de colaboradores de todos os níveis hierárquicos.



Facilitar a **priorização estratégica**.



Fomentar o **protagonismo dos times**.



Equilibrar as demandas entre níveis de liderança e equipes funcionais.

Com temáticas estratégicas, os núcleos estão assim organizados e direcionados pelos seguintes objetivos:



Pessoas

Promover o ambiente favorável ao protagonismo para desenvolver times de alta performance.



Processos

Criado em 2023 para aprimorar constantemente os processos, tornando-os ágeis, eliminando desperdícios, com foco na excelência operacional e na agregação de valor.



Clientes

Desenvolver marcas fortes e com significado para os empreendimentos e focar a marca Habitasul nas relações institucionais.



Sustentabilidade

Cultivar e promover a sustentabilidade em todas as unidades de negócio.



Diversidade

Cultivar a diversidade e promover a inclusão.



Inovação

Fortalecer a cultura da inovação e expandir o ecossistema.



Quebrando silos e reduzindo o impacto das hierarquias tradicionais, eles são compostos por pessoas que voluntariamente se inscreveram no processo de seleção de componentes, dando um passo em direção à valorização das diferenças, das virtudes e da força de cada um.

Os núcleos mobilizam 42 pessoas no total e são, prioritariamente, compostos por colaboradores que não exercem função de liderança e líderes até a posição de coordenação com reporte direto à Diretoria Executiva. Sempre que necessário, criamos grupos de trabalho para apoiar projetos, planos, práticas e ações propostas.

Satisfação de Clientes Internos

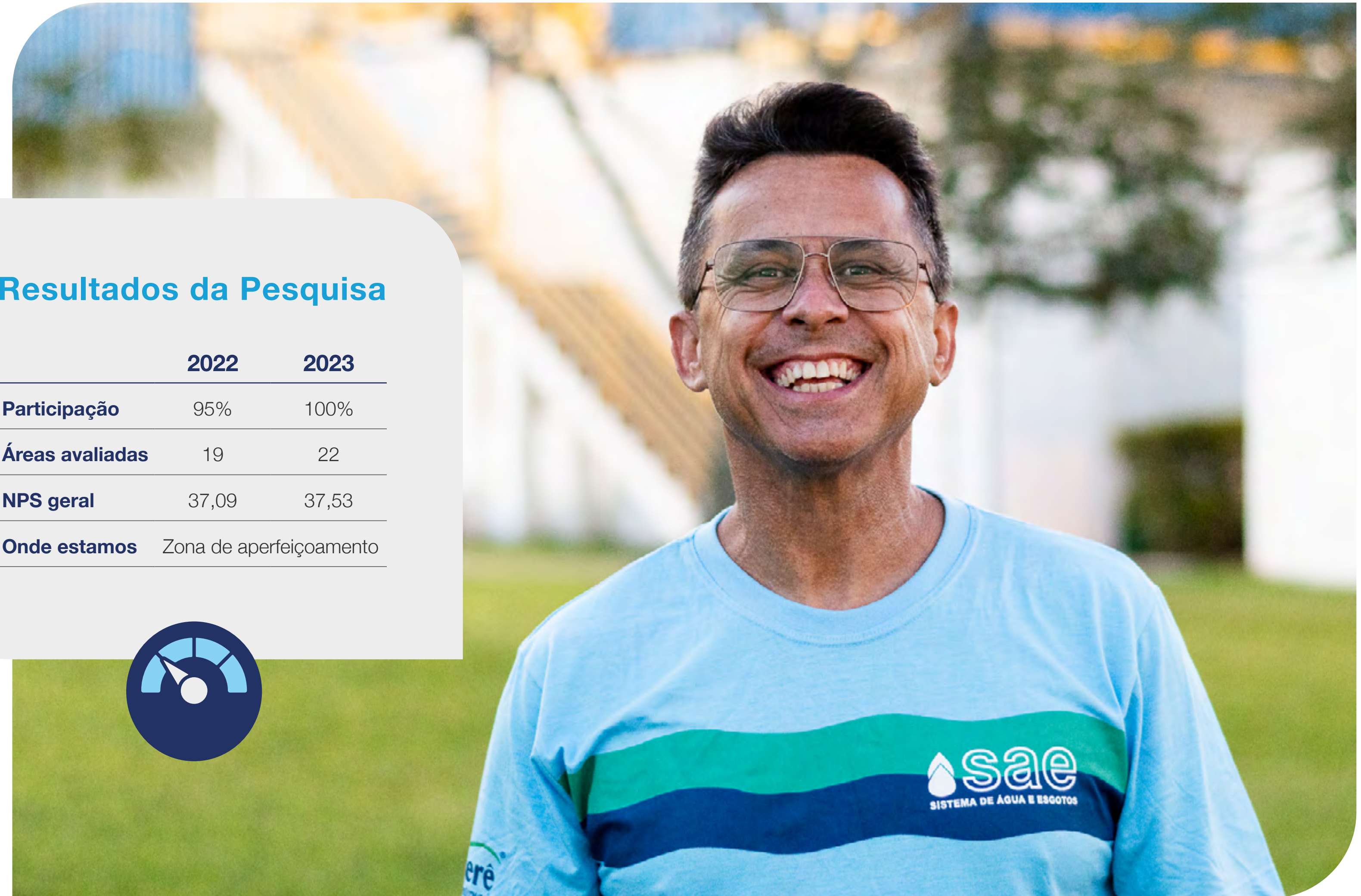
Aprimorar nossos processos é um compromisso com a melhoria contínua. Realizamos um novo ciclo da Pesquisa de Satisfação de Clientes Internos na Habitasul, apontando os resultados ao lado.

Como pontos positivos, foram destacadas a proatividade e organização das áreas e o nível de capacitação das equipes, importantes para o desenvolvimento das atividades dos times. **Como pontos de aprimoramento, identificamos oportunidade de mapear automações para processos e a agilidade**. Estes pontos fazem parte de um plano de ação para o aprimoramento dos negócios.

Os gestores receberam as avaliações detalhadas de suas áreas e foram incentivados a elaborar planos de ação com apoio de suas equipes para trabalhar as oportunidades e seguir em aprimoramento constante.

Resultados da Pesquisa

	2022	2023
Participação	95%	100%
Áreas avaliadas	19	22
NPS geral	37,09	37,53
Onde estamos	Zona de aperfeiçoamento	



Desenvolvimento de Times de Alta Performance

(102-7, 102-8, 102-41, 401-1)

Para o alcance do objetivo de sermos uma excelente empresa para trabalhar, temos nos dedicado à organização de práticas que possam atrair e reter talentos que contribuam para a criação de ambientes de colaboração mútua e estímulo à inovação e à criatividade. A liderança humanizada tem papel fundamental nessa jornada. Com ações focadas no autodesenvolvimento e engajamento dos times, incentivamos o protagonismo das equipes e o

trabalho por um propósito comum. Desenvolvendo e fortalecendo as competências adequadas aos desafios e ao contexto de transformação digital, líderes e liderados evoluem juntos, unidos pela diferença que potencializa os resultados dos negócios.

Nossas práticas com foco no desenvolvimento de times de alta performance estão estruturadas em cinco programas:

programa **gerá**

programa **cuida**

programa **cresce**

programa **superá**

programa **motivá**





Programa Gera

Acompanha todo o ciclo do colaborador na empresa, desde a atração, passando pelo engajamento e o acompanhamento de sua trajetória, assegurando que haja alinhamento cultural e incentivo para que ele seja protagonista

de sua própria carreira. Para nós, diversidade é força e pluralidade, características elementares de tudo aquilo que é coletivo e da vida em sociedade. **Celebrando as singularidades, valorizamos as diferenças.**

Destacamos em 2023



Adesão aos Princípios de Empoderamento feminino da **ONU Mulheres**.



A participação feminina em nossos negócios, com **50% de mulheres no quadro funcional e 51% em cargos de liderança**.

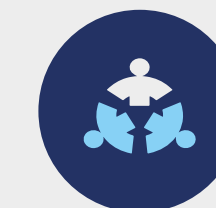


Realização da **3ª edição do Encontro com a Diversidade, Inclusão e Pertencimento**, conectando experiências e criando diálogos que promovem a reflexão e sensibilização das pessoas.



Lançamento da iniciativa **'Eu valorizo a diversidade'**, para que nossos colaboradores pudessem indicar para o nosso **banco de talentos profissionais mulheres, pessoas não brancas, 50+, pessoas com deficiências, LGBTQI+ e estrangeiros**.

As indicações passam por avaliação da área de gestão de pessoas e não dão a garantia da contratação.



Implementação do **Censo Plural**, dando continuidade à nossa primeira pesquisa de diversidade. O trabalho foi conduzido por uma empresa externa especializada, assegurando o anonimato das informações compartilhadas pelos colaboradores.

Censo Plural

O Censo Plural foi uma pesquisa quantitativa demográfica on-line, com análises interpretativas qualitativas que buscou identificar os índices de favorabilidade com relação ao tema da diversidade.



442 colaboradores.



297 respondentes.



63% do quadro funcional pesquisado.

Os próximos passos desse trabalho compreendem a elaboração de um plano de ação e o desdobramento de iniciativas que reforcem nossas boas práticas e a importância de ações afirmativas para avançarmos neste temática.

Índice geral da pesquisa

Favorabilidade



Neutralidade



Desfavorabilidade



Programa Cresce

Compreende ações de capacitação e desenvolvimento de pessoas com iniciativas de aprendizagem contínua focadas na gestão do conhecimento e do desenvolvimento de competências essenciais para nossos negócios com oportunidades presenciais, híbridas e on-line.

Fortalecemos nosso modelo de desenvolvimento com a integração de práticas inspiradas na andragogia, aprendizagem experiencial, experiência do usuário, modelo 70:20:10, design estratégico e neurociência, valorizando a combinação entre as diferentes formas de aprender.

(404-1)

Média de Horas de Treinamento por Colaborador

2021



2022



2023



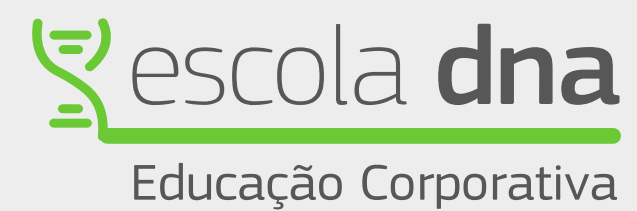


Contamos com Três Escolas de Educação Corporativa:



Incentivar a liderança em cada um para protagonizar o futuro.

Para líder de negócios, líder de líderes, líder de pessoas e de si.



Instigar nosso pensar e fazer como estratégia para abraçar o futuro.

Focado em pessoas, clientes e resultados.



Fortalecer nossas raízes e bases técnicas para, lado a lado, buscar a excelência.

Destinado a processos, normas, certificações, inovação e tecnologia.



Na Jornada do Autodesenvolvimento realizada em 2023, nossos colaboradores puderam participar dos módulos mais bem avaliados em ciclos anteriores.

Destacaram-se como resultados:

	2022	2023
Total de horas de desenvolvimento	702 horas	90 horas
Participações	353	45
Índice de satisfação nos módulos	91%	95%
	Enxergar o fim desde o começo.	Profissional do futuro.
	O valor da diversidade.	
Módulos realizados	Afetividade e efetividade.	Afetividade e efetividade.
	Pessoas comuns, equipes poderosas.	Influência sem autoridade.
	Influência sem autoridade.	

Nota: a Jornada do Autodesenvolvimento é realizada de modo integrado com a Irani Papel e Embalagem S.A. A partir de 2023, passamos a apresentar os dados exclusivos da participação da Habitasul.



Programa Motiva

Busca fortalecer o engajamento das pessoas ao nosso propósito, desenvolvendo o máximo potencial de cada um a partir da vivência dos valores corporativos e de ações que proporcionam um ambiente de trabalho estimulante e motivador.

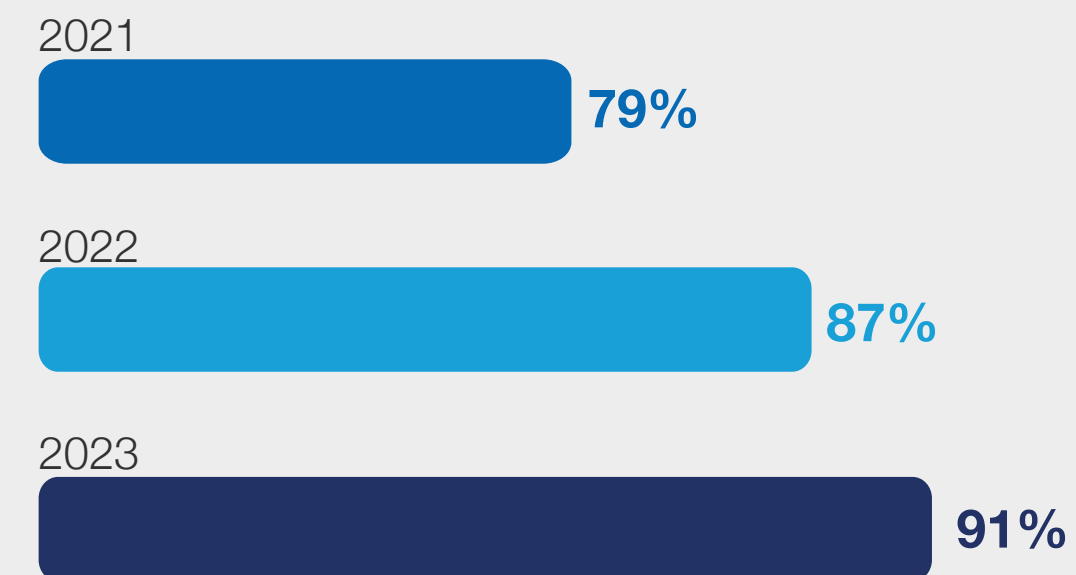
(3-3) Acreditamos que contribuir para um excelente clima no ambiente de trabalho é responsabilidade de todos os colaboradores. **A Pesquisa de Clima é a principal ferramenta desse programa para compreendermos nossas fortalezas e oportunidades de melhoria**, respeitando a natureza de cada negócio.

Realizamos nove encontros de preparação nos formatos presencial e on-line para o ciclo 2023 da Pesquisa com base na metodologia do Great Place To Work® (GPTW). O objetivo foi levar ao conhecimento das equipes a forma de funcionamento dessa avaliação, esclarecer dúvidas e compartilhar informações, a fim de que todos pudessem compreender a importância de manifestar suas opiniões. Os encontros tiveram a participação de 77 colaboradores, o correspondente a 48% do quadro funcional na data de realização.

Participação na pesquisa GPTW



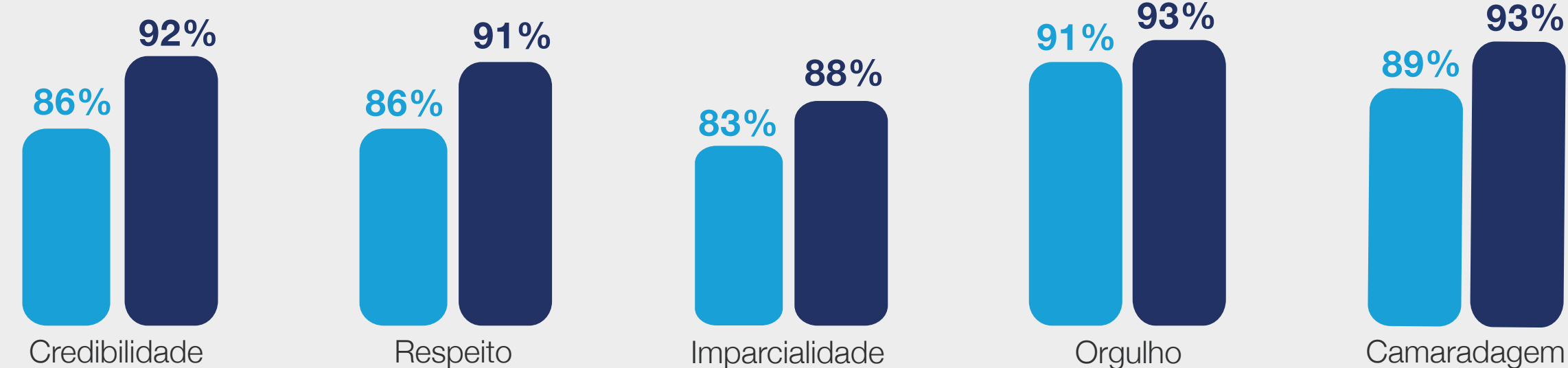
Satisfação em relação ao clima organizacional





Avanços dos resultados por dimensão da Pesquisa

● 2022 ● 2023



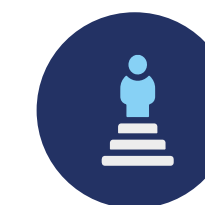
Destaques



Crescimento expressivo no **índice de confiança**, aumento na **adesão à pesquisa**, no e-NPS e alinhamento das visões dos colaboradores em relação às suas áreas.



Treinamento e desenvolvimento, orgulho do impacto do trabalho na comunidade e credibilidade da liderança estão entre as afirmativas com maior destaque em relação ao *Benchmark*.



Oportunidade de crescimento, ambiente, benefícios e confiança no trabalho das pessoas são destaques positivos nos comentários dos(as) colaboradores(as).



46% das pessoas permanecem na empresa principalmente pelas **oportunidades de crescimento** e 63% pretendem permanecer na Habitasul por cinco anos ou mais.

Liderança e Inovação



66% dos(as) líderes da Habitasul estão no estágio da **Liderança For All**.



Dentre as **barreiras que impedem a inovação** na Habitasul, instalações, recursos para realizar o trabalho e participação nos resultados são fatores que possuem maior oportunidade de melhoria em relação ao *Benchmark*.



Houve **queda de 12% na quantidade de pessoas que afirmam ter tido três ou mais reuniões de feedback** com sua liderança imediata nos últimos 12 meses em relação à pesquisa anterior.



No entanto, **23% das pessoas ainda reportam diretamente para líderes nos estágios iniciais**, o que impacta diretamente na experiência dos(as) colaboradores(as).

Estratégia e Comunicação



Colaboração, dedicação e sentimento de união estão entre as afirmativas com maior diferença entre a visão dos colaboradores a respeito de suas áreas e da empresa.



Existe uma discrepância na percepção de diferentes áreas em relação ao sentimento de união entre os(as) colaboradores(as). Na análise qualitativa, comentários dos colaboradores trazem a necessidade de maior clareza sobre estratégia, processos internos e atribuições das pessoas dentro das áreas da Habitasul.

O resultado deste ciclo de pesquisa nos conferiu a 16ª posição no ranking das Melhores Empresas para Trabalhar no Rio Grande do Sul.

Melhores
Empresas Para
Trabalhar™
no Rio Grande do Sul

Great
Place
To
Work.

BRASIL
2023

Os colaboradores dos dois hotéis, Jurerê Beach Village e IL Campanario, participaram de uma pesquisa de clima exclusivamente estruturada para esses negócios, sobre a qual destacamos:

Jurerê Beach Village



93%
Participação



81%
Índice de
Favorabilidade
Geral



Afirmativas com maior favorabilidade:

97%

As pessoas que trabalham na minha empresa são **bem tratadas independentemente de sua cor, etnia ou orientação sexual.**

96%

Tenho confiança de que a minha empresa terá um **futuro de sucesso.**

94%

Entendo como **meu trabalho contribui para o sucesso** geral da minha empresa.

92%

Gosto do dia a dia do trabalho que desempenho.

90%

Sinto-me naturalmente envolvido pelo meu trabalho.



IL Campanario



84%

Participação



73%

Índice de Favorabilidade Geral



Afirmativas com maior favorabilidade:

92%

Entendo como meu **trabalho contribui para o sucesso** geral da minha empresa.

91%

As pessoas que trabalham comigo me **tratam com respeito**.

89%

Gosto de trabalhar com as pessoas da **minha equipe**.

89%

Sinto-me naturalmente **envolvido** pelo meu trabalho.

86%

As pessoas que trabalham na minha empresa são **bem tratadas independentemente de sua cor, etnia ou orientação sexual**.

Realizamos a comunicação dos resultados das pesquisas no início de 2024 para todos os líderes e colaboradores, que se debruçaram na construção de planos de ação a serem acompanhados ao longo do ciclo.

Além disso, conduzimos diversas iniciativas que contribuem com a **construção de um excelente lugar para trabalhar**, compostas por colaboradores que protagonizam ações inspiradas em pilares como credibilidade, respeito, orgulho, camaradagem e imparcialidade, tais como:



Grupos de Clima.



Reconhecimento por tempo de empresa.



Ações especiais em datas comemorativas.



Brinde aos aniversariantes.



Família na Empresa.



Premiação destaque/estrela do mês (hotéis e restaurantes).



Em 2023, investimos R\$ 7.940.617,00 em benefícios para os nossos colaboradores.

Benefícios

Temos avançado na análise e ampliação de benefícios para colaboradores e dependentes, quando aplicável, observando as práticas de mercado e respeitando o contexto de cada negócio.

Benefícios para colaboradores em (R\$):

	2021	2022	2023
Alimentação	2.026.965	3.249.081	4.972.603
Vale-transporte	301.478	414.674	788.772
Convênio médico	1.291.120	954.353	1.881.338
Seguro de vida	18.063	27.093	67.555
Auxílio-home office	134.140	234.549	230.349
Total investido	3.771.766	4.879.752	7.940.617

Nota: benefícios oferecidos a 100% dos colaboradores em tempo integral.



Programa Cuida

(403-1-a, 403-1-b, 403-7, 403-8-a)

O Programa Cuida contempla toda a nossa abordagem para **prevenção ou mitigação de impactos significativos na saúde e segurança do trabalho** que estejam diretamente vinculados às nossas operações e seus respectivos perigos e riscos. Por meio dele, são realizadas

iniciativas em gradual implantação com o objetivo de prover condições adequadas e seguras para o desempenho das atividades dos colaboradores de todos os nossos negócios. (403-4) À medida que implantamos o Programa, os times internos são comunicados e engajados, podendo contribuir com sugestões de aprimoramento.

Gestão

(403-2.a.i, 403-2.a.ii, 403-4-a, 403-9d)

A gestão do Programa Cuida é de responsabilidade do nosso time interno, que se mantém em constante capacitação pelo Serviço Especializado em Engenharia de Segurança e em Medicina do Trabalho (NR4 - SESMT), composto por um técnico de segurança, uma técnica em enfermagem, um supervisor, um

coordenador e um gerente, com reporte à Diretoria de Pessoas, Estratégia e Gestão. A estruturação do Programa e as atividades relativas à sua manutenção e eficácia são de responsabilidade dessa equipe, incluindo a orientação para a emissão de relatórios técnicos de melhorias internas, de acordo com as inspeções realizadas nos locais de trabalho.

Nosso plano de trabalho contempla o acompanhamento de 70 ações.

Os indicadores estratégicos são analisados pelo time interno e reportados mensalmente à Diretoria Executiva. A análise crítica dos resultados apurados contribui para a evolução da implementação do Programa e, quando necessário, a realização de medidas corretivas.





(403-9-b) Indicadores de segurança ocupacional

	2022	2023
(403-9-a-ii) Número e índice de acidentes de trabalho com consequência grave (exceto óbitos)	Nº: 13 índice: 217,73	Nº: 12 índice: 93,73%
(403-9-a-iii) Número e índice de acidentes de trabalho de comunicação obrigatória	Nº: 13 índice: 217,73%	Nº: 12 índice: 93,73%
(403-9-a-iv) Principais tipos de acidente de trabalho	Membros inferiores em decorrência de torção.	Membros superiores
(403-9-a-v) Número de horas trabalhadas	982.854 horas	1.152.271 horas
Taxa de gravidade de acidentes de trabalho com afastamento	217,73	93,73
Taxa de frequência de acidentes de trabalho com afastamento	13,23	10,41
Número de dias perdidos por acidentes com afastamento	214	108
Número de atestados médicos recebidos	683	816

(403-9-a, 403-9-b) Indicadores de saúde ocupacional

	2022	2023
Dias perdidos por atestados médicos	3.326	2.226
Colaboradores afastados por acidente de trabalho	20	19
Colaboradores afastados por doença ocupacional	0	0
Afastados por auxílio-doença	121	123

Notas: (403-9-a-i) Não houve óbitos relacionados a acidentes de trabalho. (403-10-a-i, 403-10-a-ii) Também não houve ocorrência de doenças ocupacionais de comunicação obrigatória ou óbitos de colaboradores. (403-9-b, 403-9-f, 403-10-b, 403-10-d) Não realizamos monitoramento de indicadores relativos à saúde e segurança de prestadores de serviços. (403-9-e) Os índices apresentados foram calculados com base em 1.000.000 de horas trabalhadas. (403-9-g) A consolidação dos indicadores toma como base a NBR 4280.



Pilares do Programa Cuida:



Atendimento Legal



Gestão



Padronização e Capacitação



Comunicação, Campanhas e Programas



Reconhecimento



Medidas Disciplinares

Atendimento Legal

(403-1, 403-9) O Programa é fundamentado na Portaria nº 3.214/1978 (Normas Regulamentadoras), normas de higiene ocupacional e instruções técnicas e conta com uma empresa especializada para a emissão de laudo técnico que assegura as condições de saúde e segurança no ambiente de trabalho. Sempre que necessário, os apontamentos do laudo são desdobrados em planos de ação monitorados no escopo do Programa de Gerenciamento de Riscos (PGR).

Medidas Disciplinares

Colaboradores e prestadores de serviço abrangidos pelo Programa Cuida estão sujeitos a aplicação de penalidades nos termos da legislação trabalhista e do contrato de trabalho em caso de descumprimentos das normas de saúde e segurança.

A conexão da saúde e segurança ocupacional com a estratégia da Companhia é formalizada em um dos nossos valores, ‘em primeiro lugar, a vida’, e reafirmada em nossa Política de Sustentabilidade, visando à promoção da saúde e bem-estar dos colaboradores com prevenção de lesões, ferimentos e danos para a saúde ocupacional. Também **buscamos assegurar o cumprimento das obrigações legais e normas regulamentadoras relacionadas à saúde e segurança no trabalho** aplicáveis aos nossos negócios. O Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional (PCMSO) e o Atestado de Controle Médico de Saúde Ocupacional (ASO) são exemplos de documentos exigidos.

(403-3-a) Nosso PCMSO é elaborado por empresa especializada e contribui para que possamos avaliar os riscos de exposição dos trabalhadores, determinando formas de prevenção às doenças ocupacionais. O controle é feito mensalmente e os exames são realizados em clínicas conveniadas que emitem o ASO. (403-3-1) O médico coordenador do PCMSO é responsável pelo arquivo dos prontuários

médicos dos nossos colaboradores. Já as informações gerais, incluindo o ASO atualizado, ficam com a área de Gestão de Pessoas, sujeito às orientações para proteção de dados da Habitasul.

(403-2-b, 403-2-c, 403-4-b, 403-9-c) Nossas integrações e treinamentos periódicos de Normas Regulamentadoras (NRs) abordam as condições adequadas para a realização dos trabalhos. Nesse sentido, **a Comissão Interna de Prevenção a Acidentes de Trabalho (CIPA) é um importante componente para a estrutura de saúde e segurança ocupacional**, com responsabilidade e composição adequadas aos dispositivos legais e comprometida em realizar reuniões mensais. Os integrantes representam os colaboradores de áreas corporativas e de todos os nossos negócios. Eles têm autonomia para, a qualquer momento, emitir e endereçar relatórios e/ou interromper as operações em casos de apuração de condições ou comportamentos inseguros. A proteção contra represálias de qualquer natureza é garantida nos termos do nosso Código de Conduta Ética.



Em 2023, destacamos o aprimoramento e a conclusão do diagnóstico de atendimento e adequação às NRs, abrangendo o hotel Jurerê Beach Village, o IL Campanario, a Jurerê Internacional Administração Hoteleira (JIAH) (restaurantes), o restaurante Fajã, o Jurerê OPEN e o Sistema de Água e Esgoto (SAE).

((403-2-d, 403-9-c, 403-9-d) Em relação à prática de Registro, Análise e Investigação de acidentes de trabalho (RAI), em 2023, realizamos 12, frente às 13 em 2022. Com a RAI é possível identificar causas fundamentais de ocorrências e delinear planos de ação que mitiguem eventos similares.

Acidentes de trabalho



Também evoluímos com a implantação de práticas como:



Circuito da Saúde, com a abordagem de temas não só relacionados à saúde ocupacional, mas que contribuam com a saúde do trabalhador dentro e fora da empresa e seus familiares. A metodologia envolve dinâmicas e atividades executadas para proporcionar discussão sobre temáticas definidas.



Programa de Observação e Prevenção (POP).



Registro, Análise e Investigação de acidentes de trabalho (RAI).



A Espera: programa de orientação a gestantes.



Hiperdia, para acompanhamento de hipertensos e diabéticos.



Sua atitude merece um BIS, valorizando comportamentos seguros no ambiente de trabalho.



(403-6-a) Em 2023, destacamos a adesão ao Gympass e a oferta do Psicologia Viva, incentivando a saúde física e mental dos colaboradores e seus dependentes.

Confira os números da iniciativa:



Consultas realizadas

Colaboradores



Dependentes

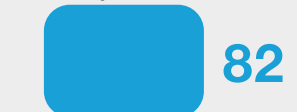


Pacientes ativos

Colaboradores



Dependentes





Nosso compromisso para 2024 é evoluir na adequação às normas de saúde e segurança e **implementar as seguintes iniciativas:**



“Gestão TOP”, para reconhecer os supervisores e/ou coordenadores que se destacam na atuação em quesitos de saúde e segurança, incentivando as boas práticas, fomentando comportamentos seguros e conduzindo melhorias em suas áreas.



“Nosso Recorde”, que envolve a comemoração setorial de recordes de dias sem acidente de trabalho.



“Leve a segurança para casa”, com o objetivo de conscientizar colaboradores diretos e indiretos sobre os riscos existentes nas atividades e afazeres dentro de nossas próprias casas, além de emergências que podem ocorrer fora da empresa, proporcionando orientação e prevenção de acidentes domésticos e acidentes de trajeto, bem como momentos de lazer com a família.

Padronização e Capacitação

(403-5) Necessidades de capacitação são identificadas de acordo com as atividades de exposição a riscos. **O conteúdo deve respeitar as orientações técnicas dispostas pelas normas regulamentadoras aplicáveis.**

A realização das capacitações é gratuita e em horário de trabalho, sendo conduzidas por profissionais habilitados, respeitando as descrições de cada cargo.

A periodicidade das capacitações é definida conforme estipulado por cada Norma Reguladora (NR), variando de um a dois anos ou sempre que ocorrer mudança de procedimento operacional, transferência do colaborador entre os negócios da Companhia e de acordo com a descrição de cada cargo. Ao final de cada capacitação, são realizadas avaliações de reação pelos participantes.

A eficácia das capacitações é medida a partir de avaliações de reação. **Foram mais de 140 colaboradores capacitados nas NRs aplicáveis** e mais de 95% dos treinamentos foram concluídos com eficácia acima de 90%.



Normas Regulamentadoras (NR)

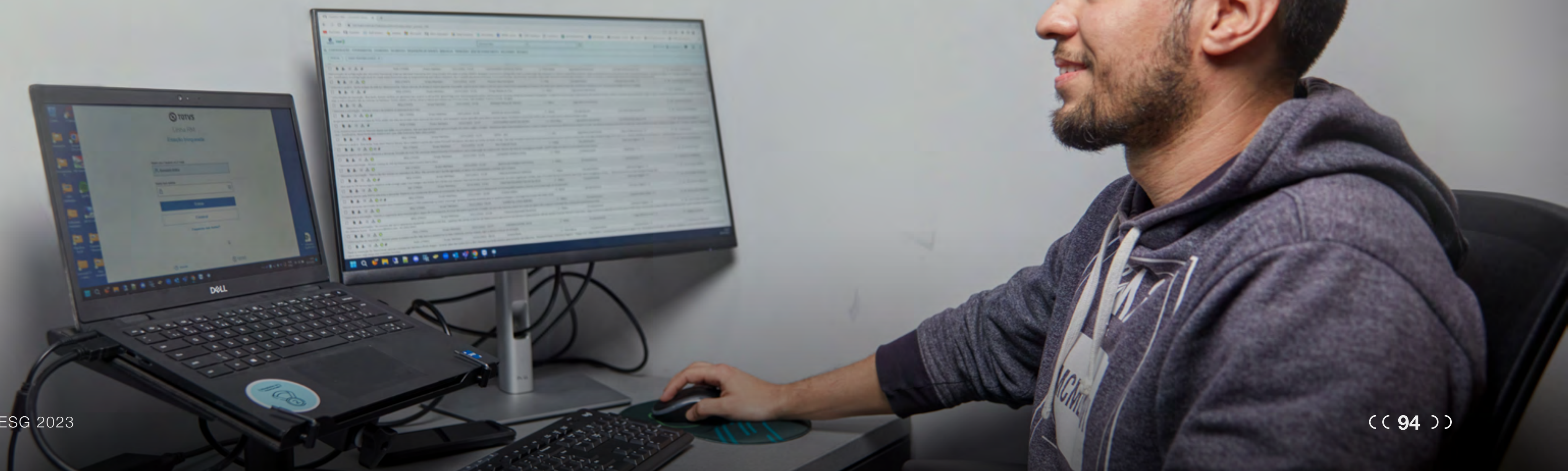
	2022	2023
NR5 - Comissão Interna de Prevenção de Acidentes	12	60
NR10 - Segurança em instalações e serviços em eletricidade	20	320
NR23 - Proteção contra incêndios	48	64
NR33 - Segurança e saúde nos trabalhos em espaços confinados	192	60
NR35 - Trabalho em altura	240	74
Total de horas de capacitação	512	578



Comunicação, Programas e Campanhas

(403-5) Conteúdos sobre saúde e segurança ocupacional são abordados em momentos como a integração de colaboradores e prestadores de serviços, exames periódicos, disseminação de campanhas preventivas e reuniões temáticas. **Semanas Internas de Prevenção de Acidentes de Trabalho (SIPATs) oferecem informações essenciais a todos os colaboradores.**

Seguimos aplicando o Programa de Observação e Prevenção (POP) para a prevenção de acidentes de trabalho, com abordagens e diálogos sobre comportamento seguro de maneira humanizada. Em 2023, realizamos 84 abordagens, frente às 76 em 2022. No decorrer do ano, **lançamos 12 comunicações com foco em saúde e segurança**, além de reforços às campanhas preventivas do Governo Federal. Em 2022, foram sete campanhas.



Reconhecimento




Acreditamos que reconhecer práticas comprometidas com um ambiente seguro para o trabalho é uma forma de engajar os colaboradores.

Por isso, implementamos a “Sua atitude merece um Bis”, que oferece uma premiação simbólica aos colaboradores que se destacam nesse compromisso. **Ao longo de 2022, reconhecemos 16 colaboradores, e, em 2023, reconhecemos 24 pessoas.**

Programa Supera

O Supera Competências é um **programa de avaliação que tem como objetivo estimular o desenvolvimento pessoal e profissional dos colaboradores**, oportunizar autoconhecimento, fortalecer a cultura de *feedback*, estimular o alto desempenho, identificar talentos e reconhecer desempenhos diferenciados.

As avaliações e as competências são específicas para cada grupo funcional e o ciclo é anual, ocorrendo em duas etapas: Avaliação de redes e Avaliação do gestor. Como forma de manutenção e acompanhamento, **feedbacks semestrais são incentivados para a revisão do Plano de Desenvolvimento Individual (PDI)**, subsidiando as conversas sobre carreira entre o líder e o colaborador, estimulando mais um espaço de diálogo aberto no qual o grau de evolução das competências de cada pessoa pode ser trabalhado.



Com o Supera, potencializamos o desenvolvimento pessoal e profissional dos colaboradores.



Programa Supera Resultados

Implementado em 2022 (exceto na gestão hoteleira), a iniciativa desafia os colaboradores a partir do estabelecimento de metas que estimulem o desenvolvimento com foco na excelência operacional e na criação de valor.

Ao longo do ano, as metas são acompanhadas de modo a potencializar a performance das entregas. Os resultados atingidos são consolidados, determinando a classificação final e a faixa de bonificação (ao lado).

Salário Classificação

0%	Meta não atingida
25%	Faixa de incentivo
50%	Meta atingida
75%	Meta superada

Metas

● 2022 ● 2023

Metas definidas



Atingidas



Superadas



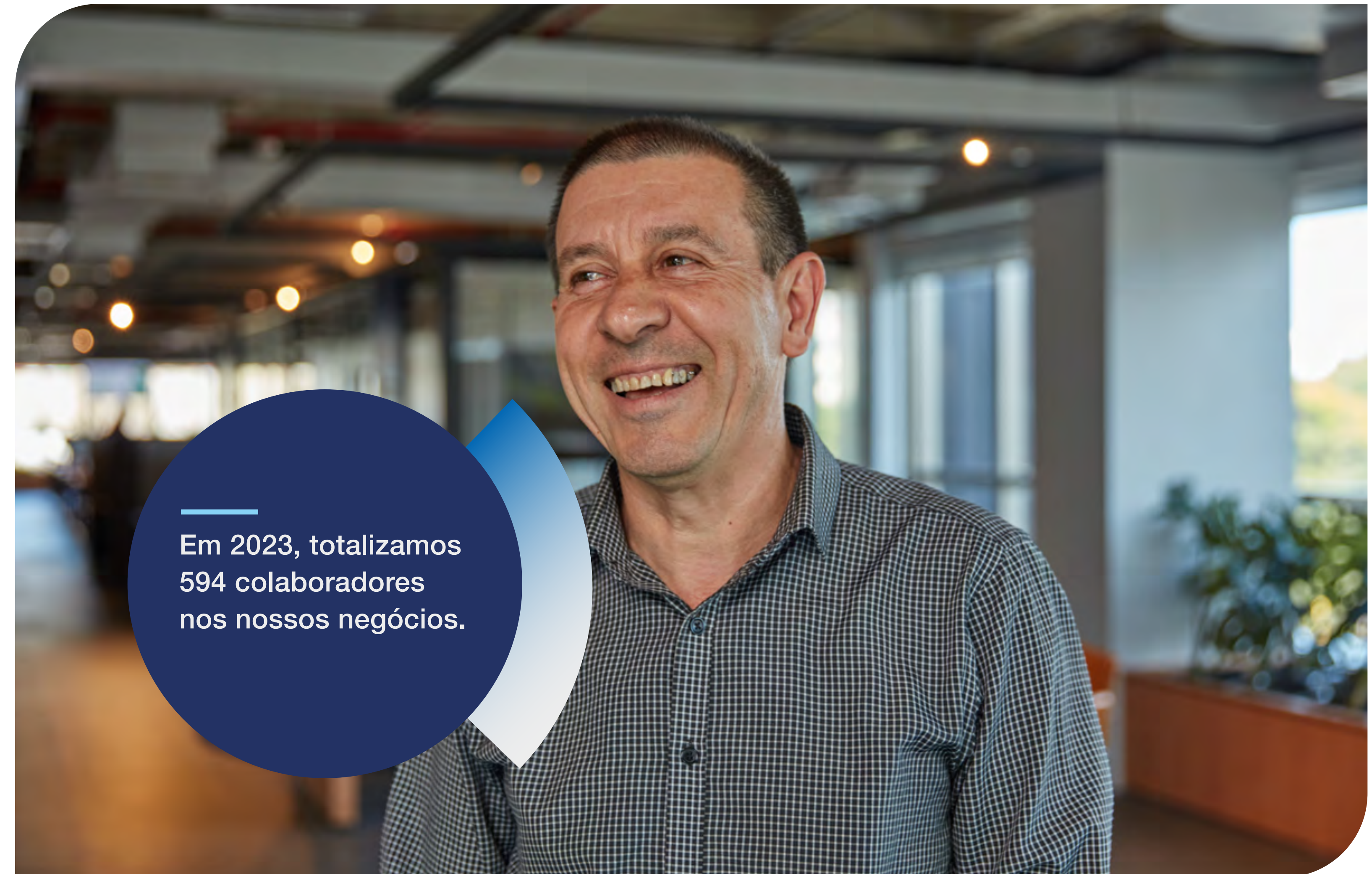
Informações Demográficas do Quadro Funcional

As informações apresentadas a seguir foram extraídas do sistema ERP com data-base no dia 31/12/2022, considerando os colaboradores dos negócios imobiliários e de prestação de serviços.

Total de colaboradores



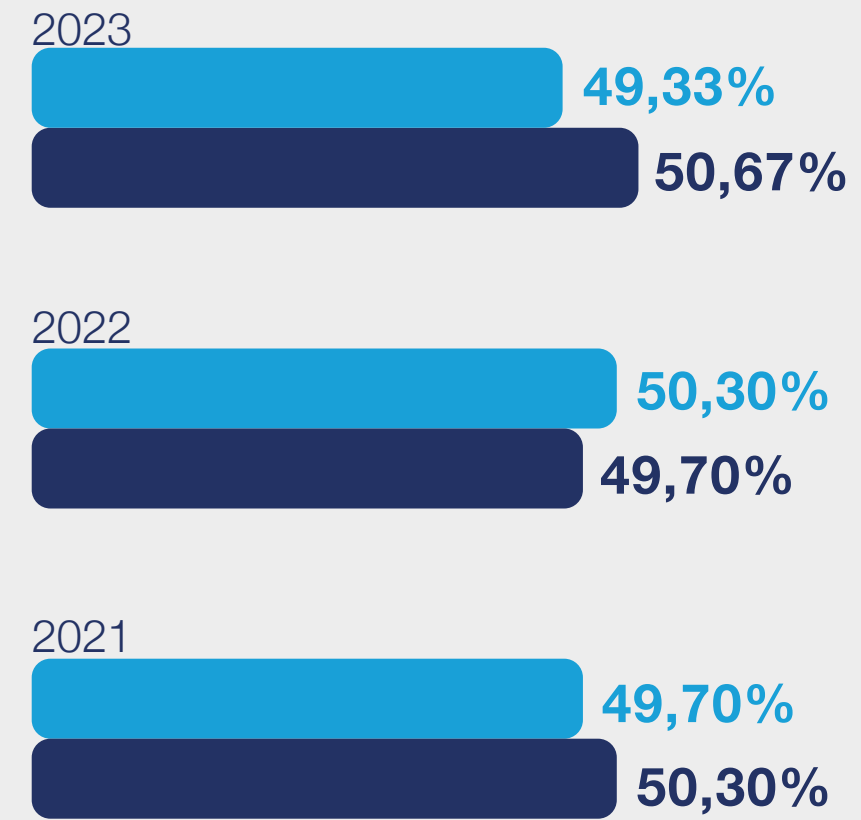
Nota: (2-6-d) a ampliação do quadro funcional registrada no período foi influenciada pelo início das operações próprias no setor de alimentação e bebidas do Jurerê Beach Village (restaurante Fajã).





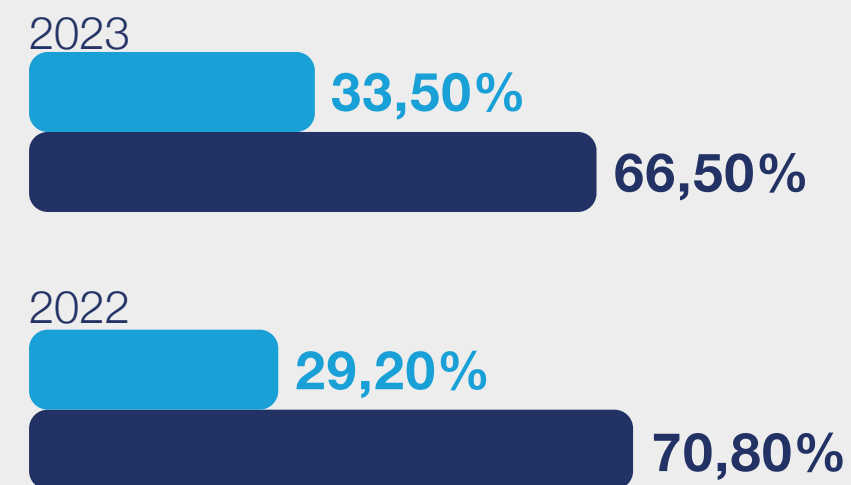
Gênero

● Mulheres ● Homens



Cor

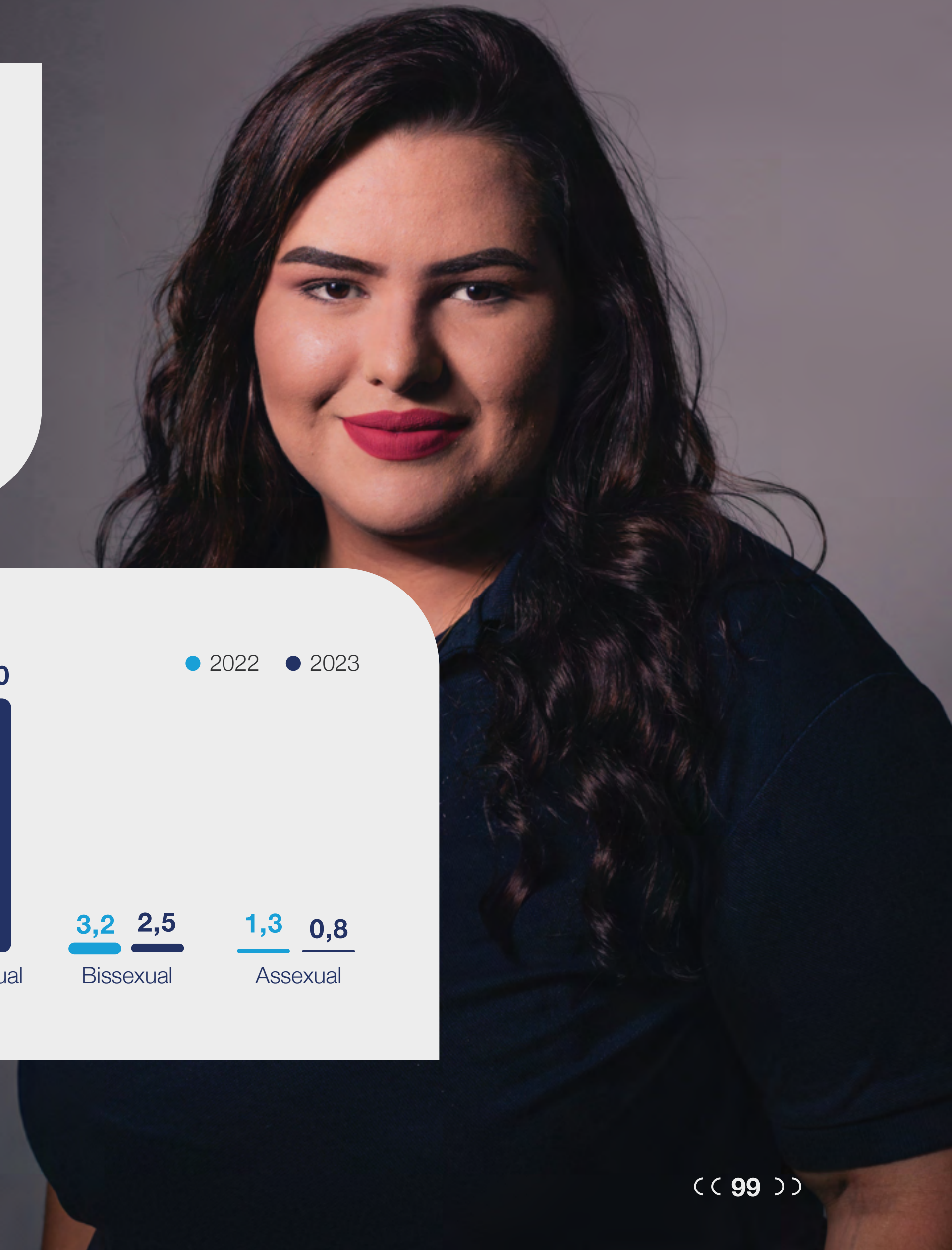
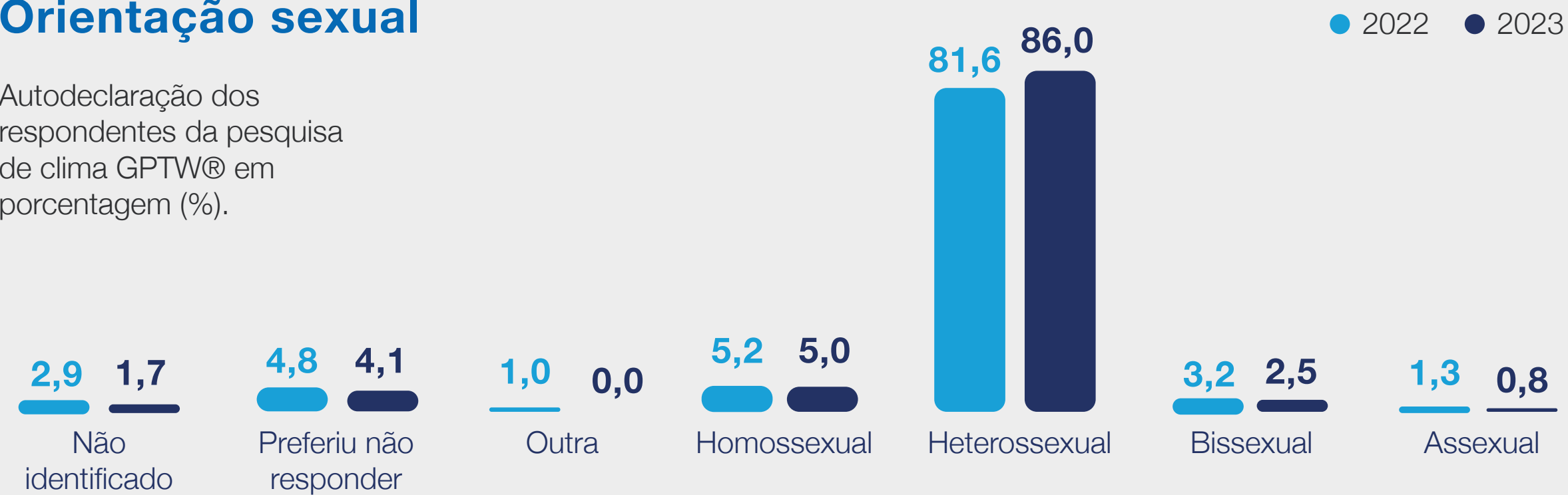
● Pretos e pardos ● Brancos



Nota: a informação começou a ser relatada a partir de 2022. Nos anos de 2022 e 2023, não houve registro de colaboradores indígenas, amarelos ou que se recusaram a fazer a autodeclaração.

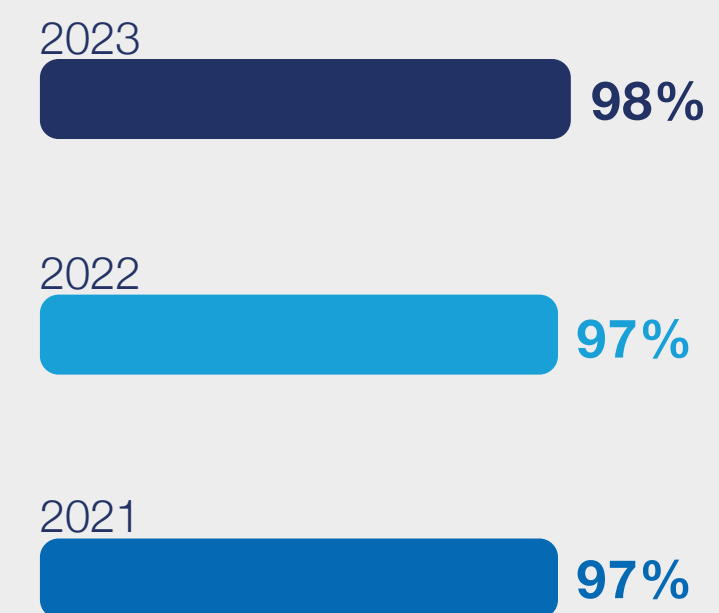
Orientação sexual

Autodeclaração dos respondentes da pesquisa de clima GPTW® em porcentagem (%).

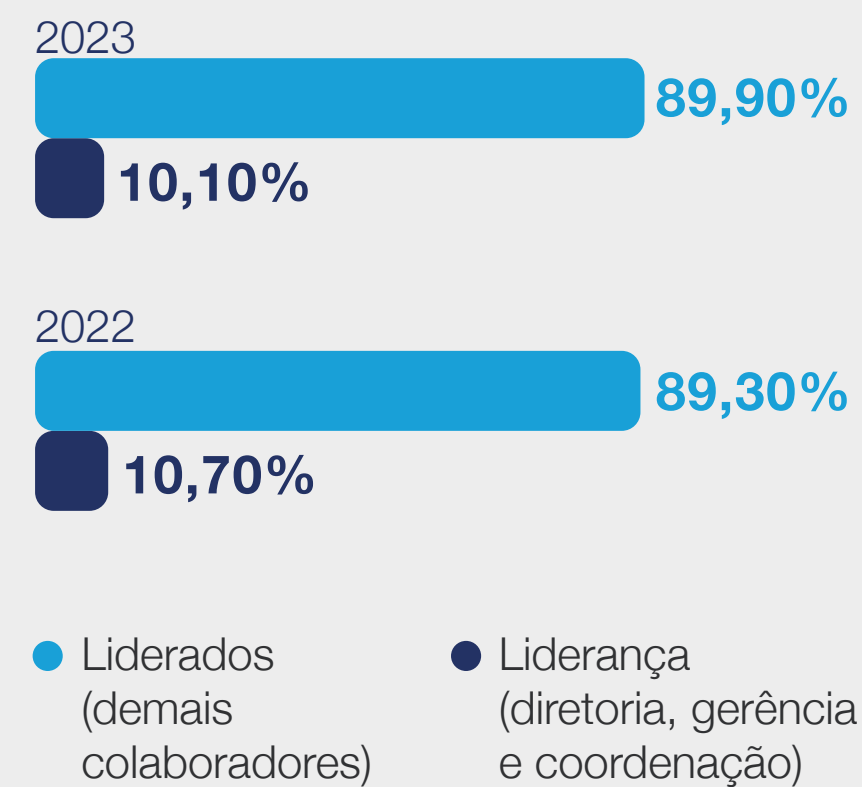




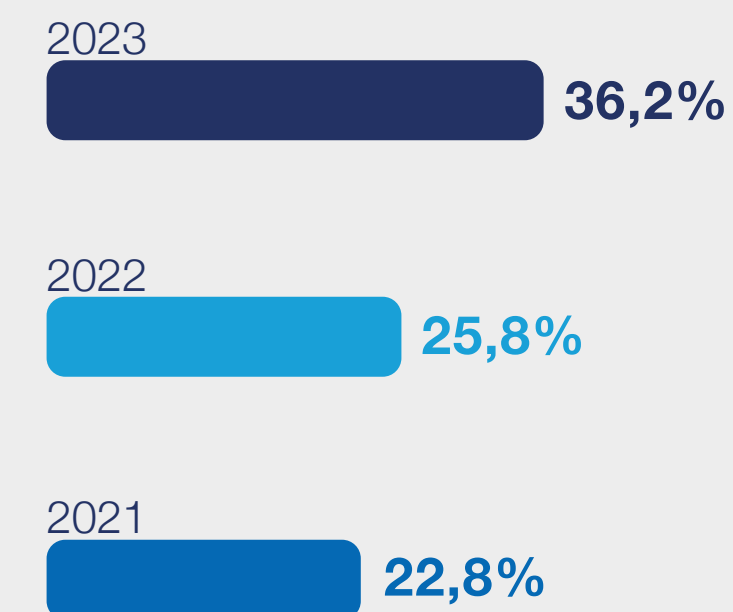
Colaboradores abrangidos por acordos de negociação coletiva



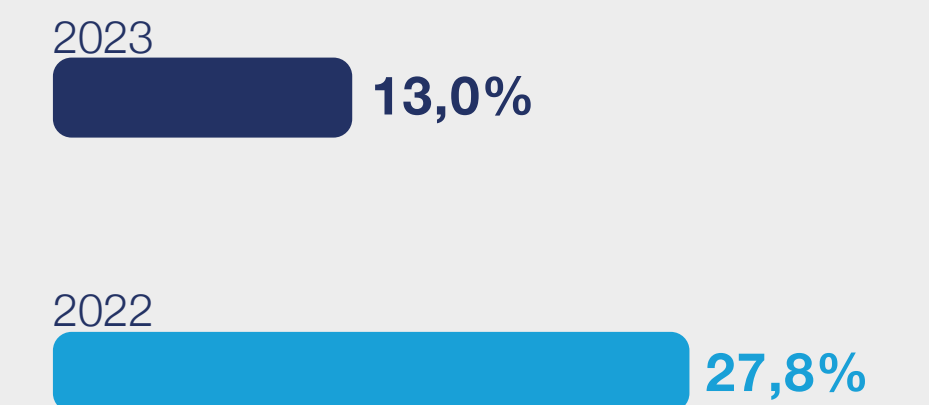
Colaboradores por categoria funcional



Rotatividade



Absenteísmo



Nota: expressiva redução no índice de absenteísmo em razão da diminuição do volume de atestados médicos por Covid-19.

Gestão de Qualidade

(3-3) O Projeto Qualifica traduz a nossa jornada para a implementação e consolidação de um sistema de gestão de qualidade e meio ambiente relevante para que possamos avançar na gestão das nossas práticas e negócios. **De modo consciente e gradual, temos engajado nossas equipes ao objetivo de alcançar conformidade legal**, adotando práticas e controles confiáveis e consistentes em um contexto no qual as partes interessadas – dos colaboradores ao cliente final – sejam positivamente impactadas.

Atualizamos o escopo da ISO 9001, conquistada em 2021 para o Jurerê OPEN, incluindo e certificando a Jurerê Internacional Administração Hoteleira (JIAH), abrangendo as operações administrativas do Jurerê OPEN e a gestão hoteleira do Jurerê Beach Village e do IL Campanario.

Analisamos as necessidades e oportunidades dos nossos negócios e entendemos que é

prioritária a implantação da ISO 9001 em ambos os hotéis, suspendendo a busca pela certificação ISO 21401 (Sistema de gestão da sustentabilidade para meios de hospedagem) até a próxima atualização do *roadmap*.

Garantimos a melhoria do sistema de gestão da qualidade nos negócios de Desenvolvimento Imobiliário e mantivemos a certificação em 2023 sob o escopo: gestão patrimonial, planejamento urbano e comercialização de imóveis aplicável para Santa Catarina e Rio Grande de Sul, assim como para o Sistema de Água e Esgoto de Jurerê in_, para os sistemas de qualidade e meio ambiente com o escopo de Serviços de tratamento de água e esgoto.

Essa revisão foi validada pela Direção, que endossa nossa busca pelas certificações a seguir até 2026:





	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Habitasul	-	-	<ul style="list-style-type: none"> ● ISO 14064 ● Bandeira Azul (praia piloto) 	<ul style="list-style-type: none"> ● ISO 14064 ● Bandeira Azul (praia piloto) 	<ul style="list-style-type: none"> ● ISO 14064 ● Bandeira Azul (reconhecimento) 	<ul style="list-style-type: none"> ● ISO 14064 ● ISO 16001
Desenvolvimento Imobiliário	-	<ul style="list-style-type: none"> ● ISO 9001 	<ul style="list-style-type: none"> ● ISO 9001 	<ul style="list-style-type: none"> ● ISO 9001 	<ul style="list-style-type: none"> ● ISO 9001 	<ul style="list-style-type: none"> ● ISO 9001 ● LEED e/ou Fitwel (Parque Central e AUEs)
Jurerê OPEN	<ul style="list-style-type: none"> ● ISO 9001 	<ul style="list-style-type: none"> ● ISO 9001 	<ul style="list-style-type: none"> ● ISO 9001 ● Lixo Zero (compromisso) 	<ul style="list-style-type: none"> ● ISO 9001 (no escopo da JIAH) ● Lixo Zero (selo) 	<ul style="list-style-type: none"> ● ISO 9001 (no escopo da JIAH) ● Lixo Zero (certificação) 	<ul style="list-style-type: none"> ● ISO 9001 (no escopo da JIAH)
SAE	<ul style="list-style-type: none"> ● ISO 9001 ● ISO 14001 	<ul style="list-style-type: none"> ● ISO 9001 ● ISO 14001 	<ul style="list-style-type: none"> ● ISO 9001 ● ISO 14001 	<ul style="list-style-type: none"> ● ISO 9001 ● ISO 14001 ● Lixo Zero (compromisso) 	<ul style="list-style-type: none"> ● ISO 9001 ● ISO 14001 ● Lixo Zero (selo) 	<ul style="list-style-type: none"> ● ISO 9001 ● ISO 14001 ● Lixo Zero (certificação)
JIAH	-	-	<ul style="list-style-type: none"> ● ISO 9001 	<ul style="list-style-type: none"> ● ISO 9001 	<ul style="list-style-type: none"> ● ISO 9001 	<ul style="list-style-type: none"> ● ISO 9001
Jurerê Beach Village	-	-	<ul style="list-style-type: none"> ● Lixo Zero (compromisso) 	<ul style="list-style-type: none"> ● ISO 9001 ● Lixo Zero (selo) 	<ul style="list-style-type: none"> ● ISO 9001 ● Lixo Zero (certificação) 	<ul style="list-style-type: none"> ● ISO 9001
IL Campanario	-	-	<ul style="list-style-type: none"> ● Lixo Zero (compromisso) 	<ul style="list-style-type: none"> ● ISO 9001 ● Lixo Zero (selo) 	<ul style="list-style-type: none"> ● ISO 9001 ● Lixo Zero (certificação) 	<ul style="list-style-type: none"> ● ISO 9001





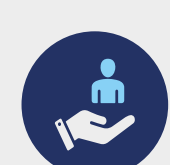
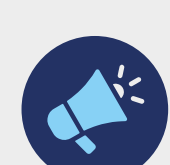
● Em andamento
● Meta de Certificação
● Certificado
● Manutenção
● Recertificação

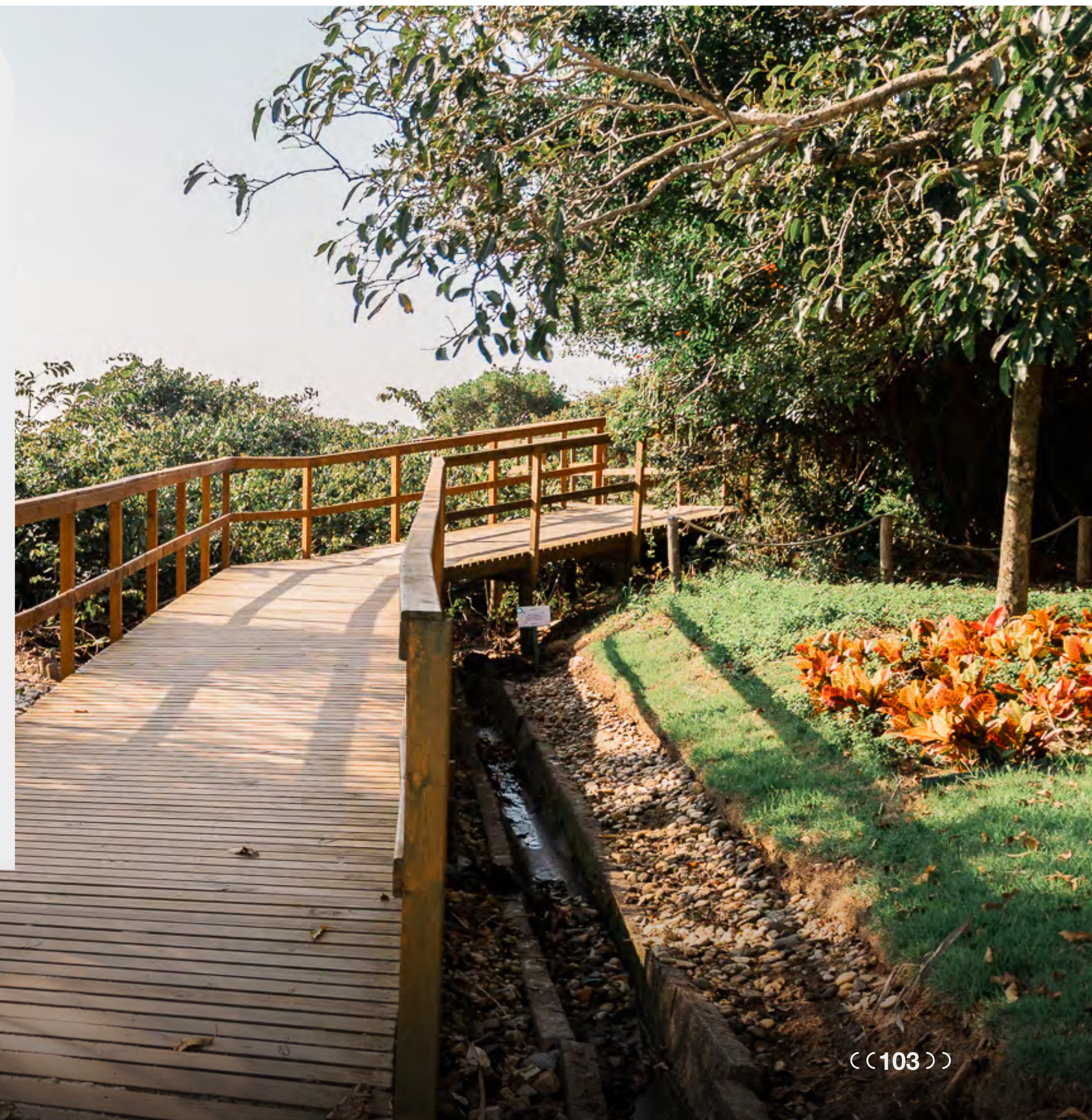
Em 2023, realizamos nossa primeira semana da Gestão da Qualidade premiando as áreas que se destacaram na implementação das certificações

e oferecendo a palestra “Transformando a cultura organizacional para alcançar a excelência em qualidade”, e proporcionando um ciclo de dinâmicas presenciais abordando conteúdos como a Política da Qualidade, Norma ISO 9001 e procedimentos operacionais.

Para 2024, pretendemos realizar um fórum interno para toda a Companhia. Buscando elementos mais atualizados e incentivando a gestão participativa, a proposição envolve a definição de grupos de trabalho multidisciplinares que nos auxiliarão na atualização de uma matriz corporativa de riscos e oportunidades. Essa iniciativa irá, em um futuro breve, servir de *input* para a revisão dos tópicos materiais para os nossos negócios, com a intenção de que a gestão de riscos seja incorporada pelos gestores como um instrumento que contribuirá para o aprimoramento e a tomada de decisões dos negócios.

Desafios 2024

-  Recertificar o SAE para as normas ISO 9001 e 14001.
-  Certificar simultaneamente os hotéis pela ISO 9001.
-  Iniciar estudos para a certificação do Parque Central com o Fitwell e ou LEED.
-  Atualizar riscos e oportunidades dos negócios.
-  Realizar uma nova edição da Semana da Qualidade, abrangendo áreas operacionais dos hotéis.
-  Avançar na comunicação e promoção da cultura de qualidade.





Inventário de Gases de Efeito Estufa

Em 2023, realizamos o nosso 2º Inventário de Gases de Efeito Estufa (GEE), com o objetivo de constatar e quantificar as emissões dos negócios em Santa Catarina e no Rio Grande do Sul. Este levantamento apresenta os resultados do Inventário de Emissões Antrópicas por Fontes e Remoções por Sumidouros de Gases de Efeito Estufa Não Controlados pelo Protocolo de Montreal das operações da Habitasul entre 01/01/2023 e 31/12/2023.

O inventário adota as diretrizes do *World Resources Institute* (WRI) pela metodologia do GHG Protocol Brasil, contemplando todas as Emissões Diretas (Escopo 1) e Emissões Indiretas por Consumo de Energia (Escopo 2).

Considerações



Hotelaria:

Os cálculos de emissão levaram em conta apenas as unidades próprias – as demais acomodações e atividades complementares não são contempladas. Em 2024, iniciamos a coleta de informações relacionadas ao consumo de diesel/pallets, tintas e solventes que podem impactar os cálculos.



Jurerê OPEN:

Apenas as salas próprias que não estavam locadas em 2023 foram incluídas nos cálculos. O aspecto “energia” considera exclusivamente as salas próprias não locadas. Em 2024, iniciamos a coleta de dados sobre os produtos químicos utilizados para limpeza dos espaços comuns.



Desenvolvimento Imobiliário:

Compreende as áreas administrativas, representadas pelo escritório localizado no Jurerê Beach Village. A partir deste ciclo, os dados relativos a emissões do escritório da Habitasul em Porto Alegre passaram a ser considerados, além das áreas verdes em Santa Catarina e no Rio Grande do Sul.



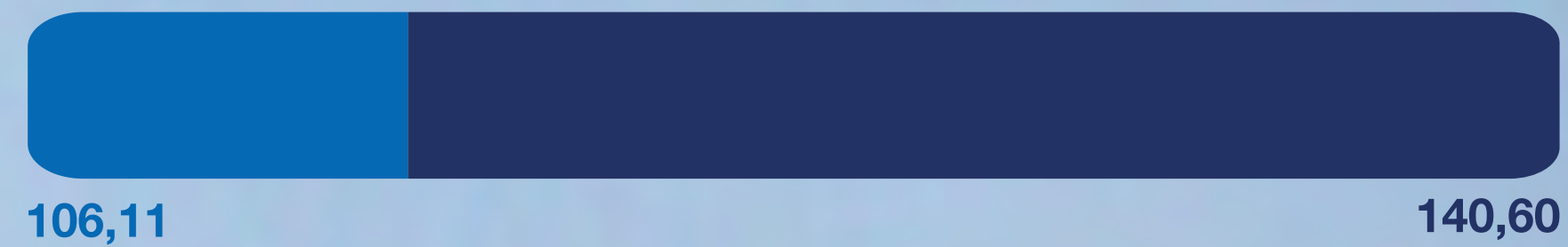
Sistema de Água e Esgoto (SAE):

Foram contabilizadas as emissões totais da operação.

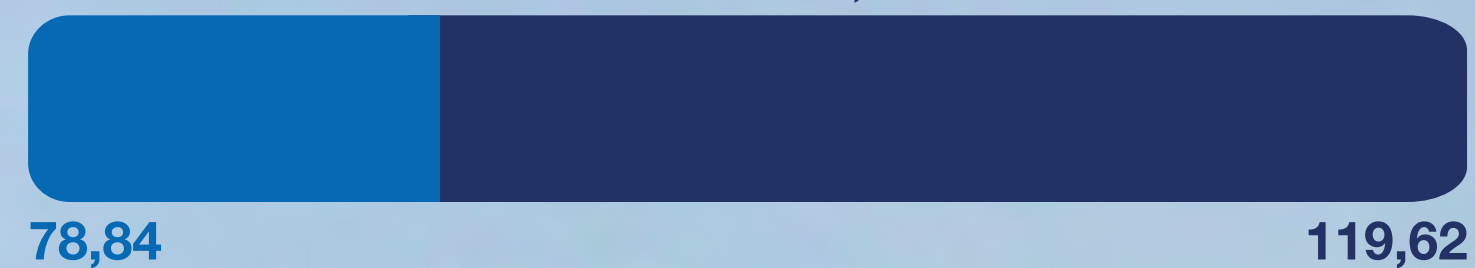
Emissão por Escopo

(em toneladas CO₂eq)

Total de emissões em 2022: 246,71



Total de emissões em 2023: 198,45



● Escopo 1 (emissões diretas) ● Escopo 2 (emissões indiretas)

Embora o Serviço de Água e Esgoto (SAE) siga como a maior fonte de emissão da Habitasul, o negócio apresentou redução de 14,64% frente a 2022 em relação a sua emissão de fonte indireta.

Essa redução é resultante do menor consumo de energia elétrica para operação da estação de tratamento de água, que passou a trabalhar em menos tempo e com maior vazão após o deslocamento da adutora.

Também observamos redução no uso de gases refrigerantes na hotelaria, apesar de ainda estar entre as cinco maiores fontes de emissão em 2023. Este fator se deve às práticas de manutenção preventiva e ao Plano de Manutenção, Operação e Controle (PMOC) realizados ao longo do ano, diminuindo a necessidade de compra e reposição desse tipo de gás.

305-1-a, 305-2-a. Em 2023, contabilizamos a emissão de 198,45 toneladas de CO₂eq.

Nota: (305-1-e, 305-2-e) Fonte dos fatores de emissão para Escopo 1: Metodologia GHG Protocol Brasil. Fonte dos fatores de emissão para Escopo 2: Ministério da Ciência, Tecnologia e Inovação, seguindo os fatores do Sistema Interligado Nacional (SIN). Índices de potencial de aquecimento global (GWP): Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC).

Emissão de gases de efeito estufa por negócio

305-1-b, 305-2-c



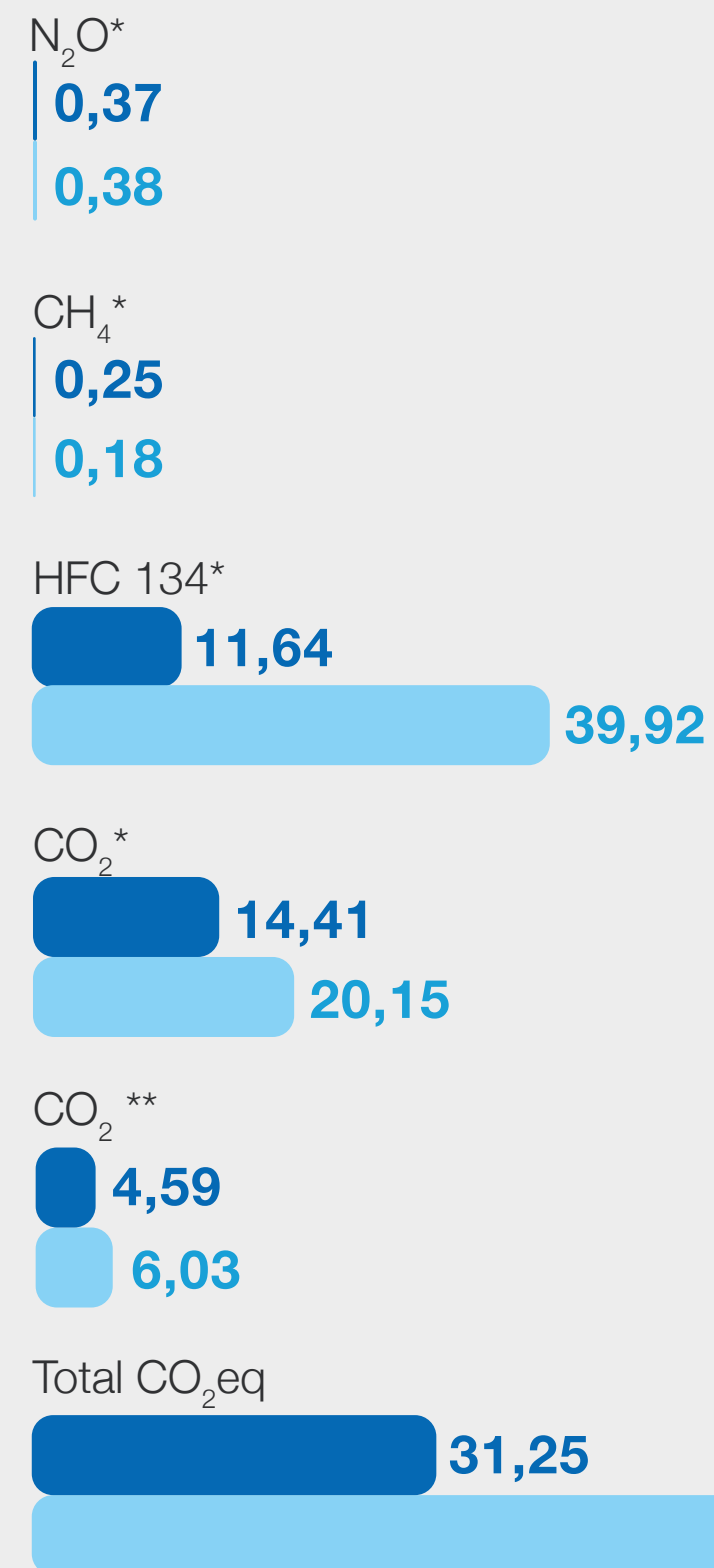
*Escopo 1 (emissões diretas). **Escopo 2 (emissões indiretas).

CO₂ (dióxido de carbono), CH₄ (metano), N₂O (óxido nitroso) e HFC 134 (gás refrigerante).



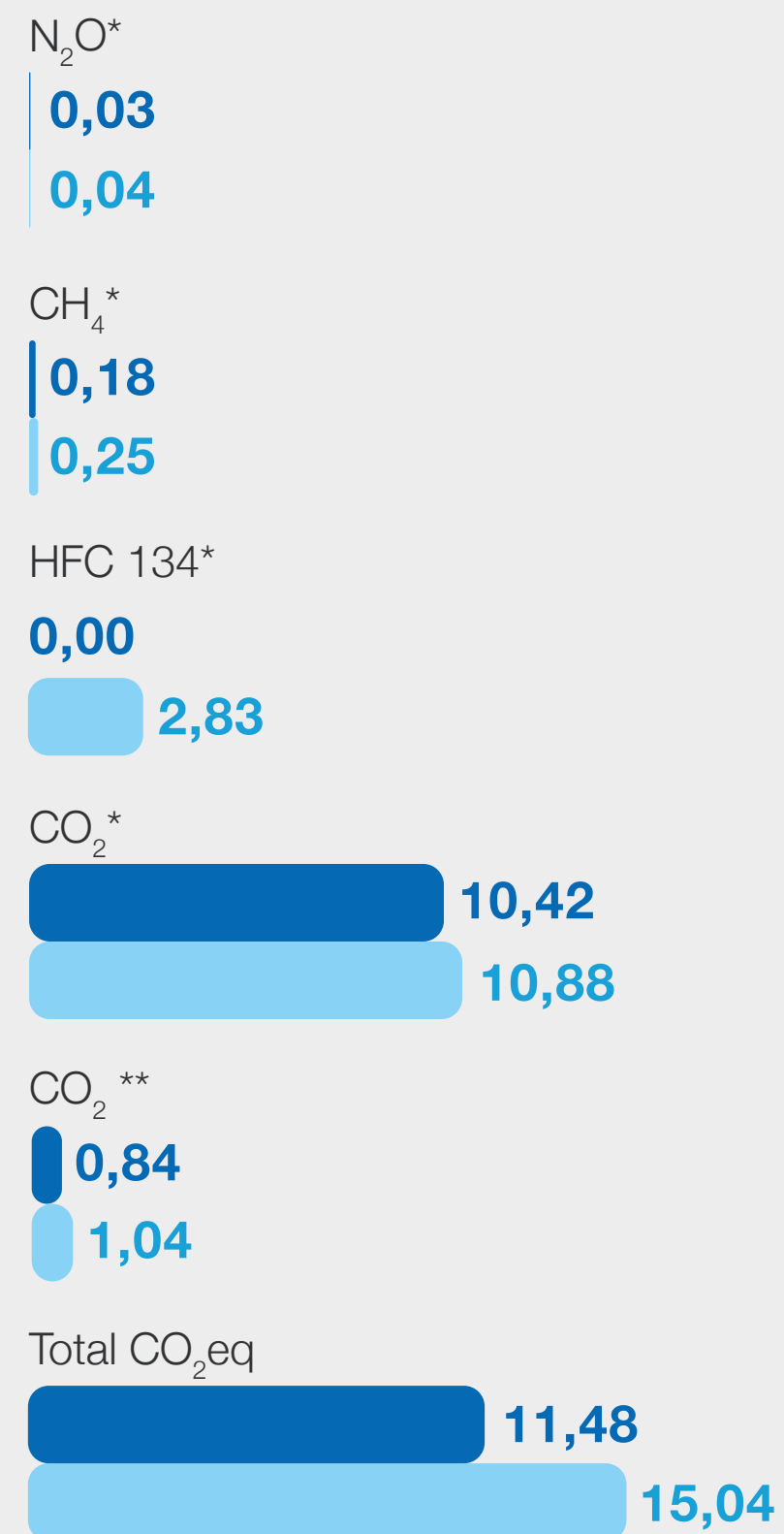
IL Campanario

● 2023
● 2022



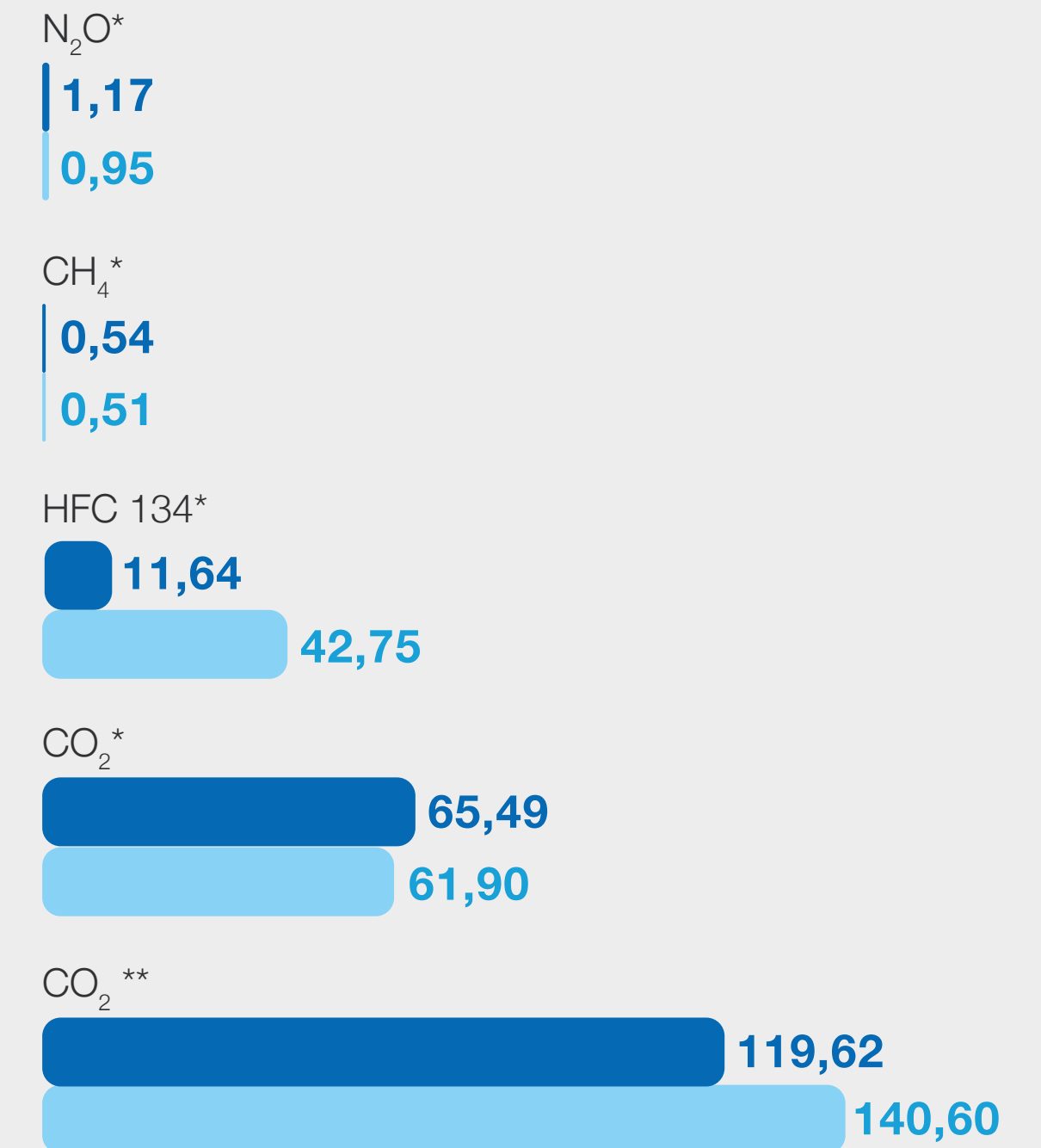
Jurerê Beach Village

● 2023
● 2022



Total por tipo de gás

● 2023
● 2022



Não foram emitidos gases metano (CH₄) e óxido nitroso (N₂O) de forma indireta em 2022 e 2023.

*Escopo 1 (emissões diretas). **Escopo 2 (emissões indiretas).
CO₂ (dióxido de carbono), CH₄ (metano), N₂O (óxido nitroso) e HFC 134 (gás refrigerante).



Emissão de Fontes Biogênicas

(em toneladas CO₂eq)

● Biodiesel e gasolina (Escopo 1)

● Biomassa (Escopo 1)

Total de emissões em 2022: **27,32**



Total de emissões em 2023: **40,20**



Nota: fontes calculadas consideradas emissões neutras.

Observamos um aumento de 53,87% em biodiesel e gasolina, em decorrência da contabilização do combustível móvel utilizado no escritório da Habitasul do Rio Grande do Sul.

Remoções

As remoções líquidas de florestas nativas totalizaram 1.198,32 toneladas de CO₂e, contribuindo para o aumento do estoque de carbono, estimado em

429.240,38 toneladas de CO₂e, distribuídas numa área de 1.090,66 hectares nos estados de Santa Catarina e Rio Grande do Sul.

Estoque de carbono por estado de atuação em 2022 e 2023:

Santa Catarina



Rio Grande do Sul



Balanço

A análise final entre remoções e emissões em 2023 revelou um balanço de Carbono Positivo. Ou seja, nossas remoções superaram as emissões em 1.000 toneladas de CO₂eq, o equivalente a redução de 19,83% quando comparado ao ano-base de 2022.

Os resultados do inventário de gases de efeito estufa (GEE) contribuem para a definição das bases para uma mudança operacional e energética capaz de beneficiar o meio ambiente e promover o desenvolvimento sustentável. O documento foi auditado por empresa externa e certificado pela *International Organization for Standardization* (ISO 14064).

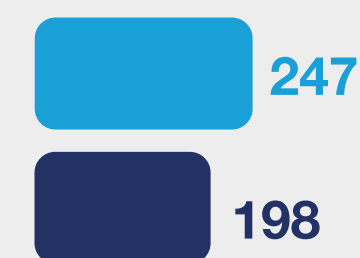
O desafio para 2024 é iniciar a prática de auditoria interna das informações que compõem o inventário como etapa antecedente à verificação da auditoria externa.

Balanço (em toneladas de CO₂eq)

Remoções



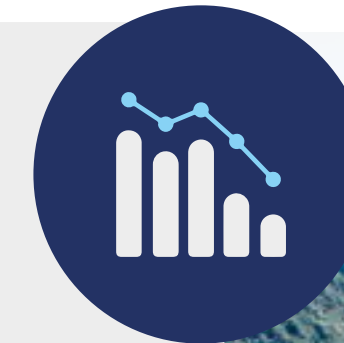
Emissões



Saldo (emissões - remoções)



● 2022 ● 2023





Relacionamentos

- 116 Programa Transforma
- 117 Gestão da Orla





Relacionamentos

Acreditamos que uma empresa verdadeiramente valiosa é aquela que não apenas entrega resultados para os clientes como também faz uma diferença no mundo. Ela impacta positivamente a vida das pessoas e promove prosperidade nas comunidades.

Somos agentes de mudança que transformam simples interações em relacionamentos enriquecedores.

Valorizamos o diálogo e a construção de relacionamentos éticos e sólidos com as comunidades em que operamos. Para nós, é essencial contribuir de forma positiva para o

desenvolvimento dessas localidades. Por isso, participamos ativamente de diversas iniciativas em parceria com empresas, associações, comunidades e o poder público.

Estamos sempre abertos a receber manifestações da comunidade local, que

podem ser enviadas por meio do nosso site, via “Fale Conosco”, grupos de WhatsApp ou contato direto com lideranças locais. Essas manifestações são cuidadosamente recebidas, avaliadas e encaminhadas para a área responsável, que se encarrega de dar tratativas e respostas adequadas.

Participação em Movimentos Comunitários e de Classe

Santa Catarina

Movimento	Relacionamento
Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE)	Associado
Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura (ASBEA)	Associado
Associação Comercial e Empresarial de Florianópolis (ACIF)	Associado
Associação de Bares, Restaurantes e Hotéis (ABRH)	Associado
Associação dos Dirigentes de Vendas e Marketing do Brasil (ADVBS/SC)	Associado
Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Brasil (ADIT/SC)	Associado
Capitalismo Consciente	Membro do Conselho
Conselho Comunitário de Segurança (CONSEG)	Participante
Conselho de Desenvolvimento do Norte da Ilha (CODENI)	Participante
Conselho Municipal de Habitação	Suplente

Movimento	Relacionamento
Conselho Municipal de Saúde	Conselheira
Conselho Municipal Local de Saúde - Jurerê	Conselheira
Floripa Sustentável	Associado
FloripAmanhã	Associado
Grupo de Líderes Empresariais	Associado
Junior Achievement de Santa Catarina	Vice-presidente do Conselho
Movimento Nacional ODS SC	Signatário
Sindicato de Hotéis, Bares e Similares (ABIHRBS)	Associado
Sinduscon	Associado



Rio Grande do Sul

Movimento

Relacionamento

Associação de Empresários do Bairro Humaitá

Associado

Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Brasil (ADIT/RS)

Associado

Centro de Indústria e do Comércio

Diretora

Conselho do Meio Ambiente Cachoeirinha

Membro do Conselho

Movimento Nacional ODS RS

Membro do Conselho

Sinduscon

Associado

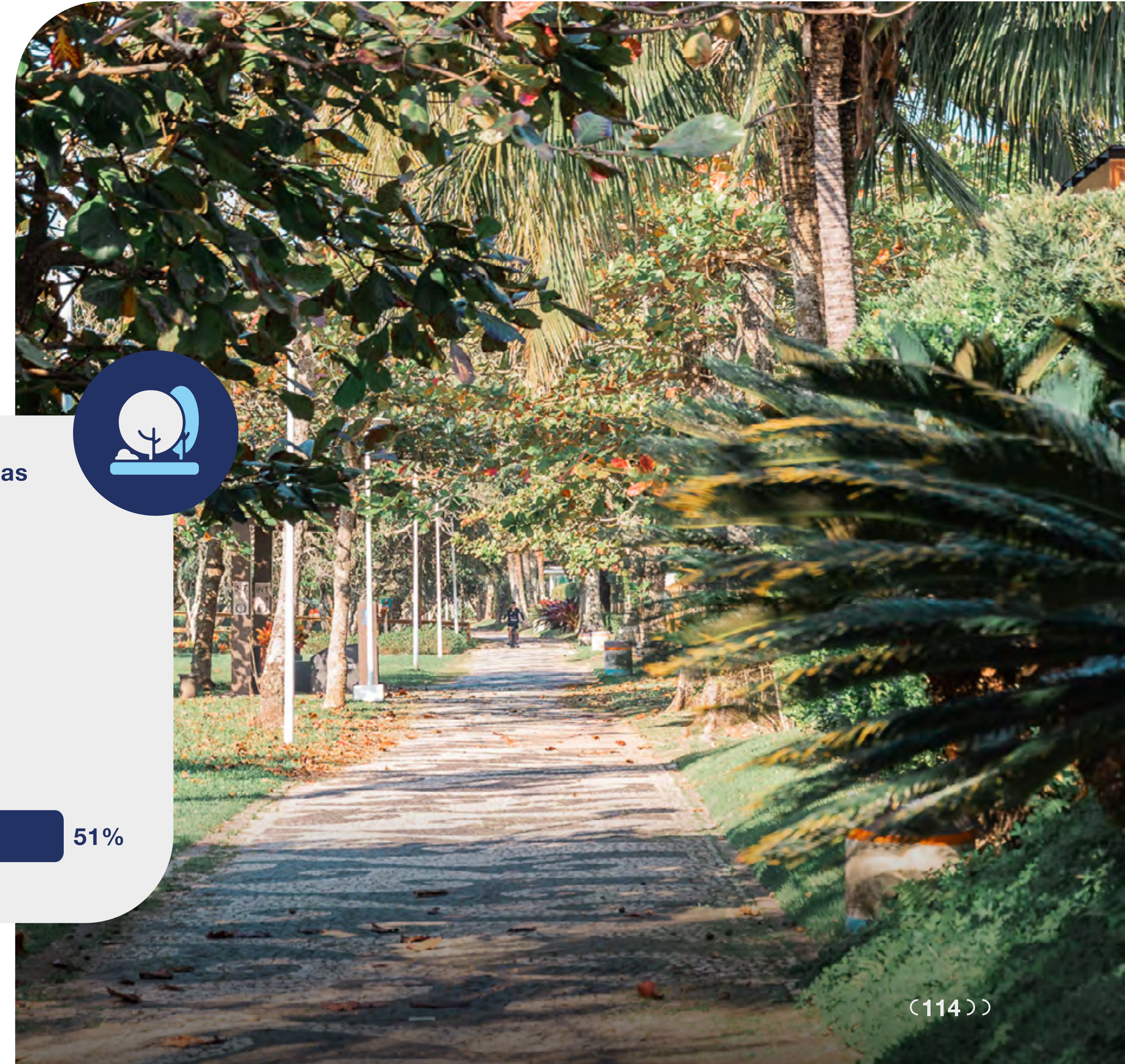
Somos Cidade

Associado

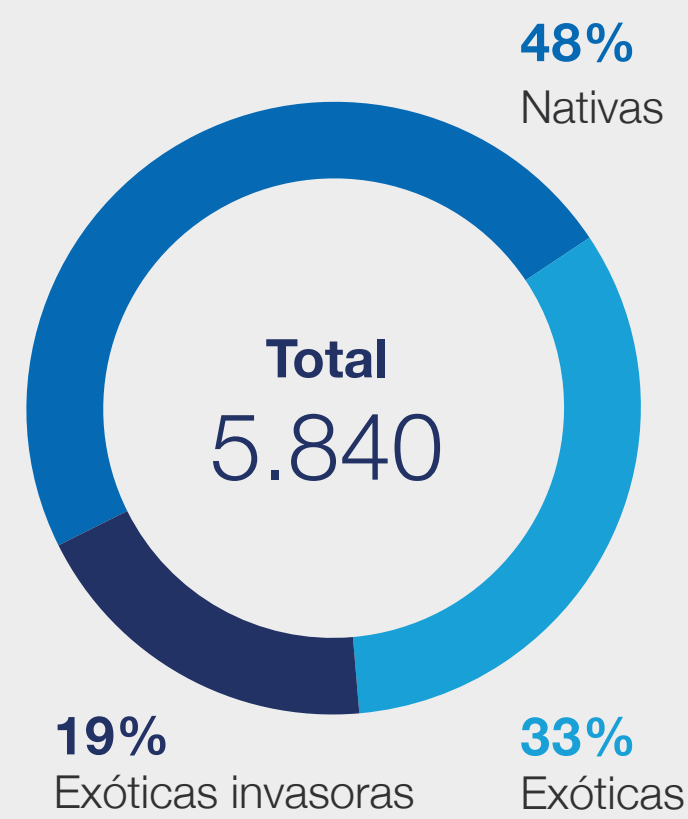
Plano Diretor de Arborização Urbana

Realizamos um inventário florestal em toda Jurerê in_ com o objetivo de identificar a presença de árvores de espécies nativas e exóticas, sua saúde e planos de adequação às diretrizes ambientais vigentes alinhados às diretrizes da Fundação Municipal do Meio Ambiente (FLORAM).

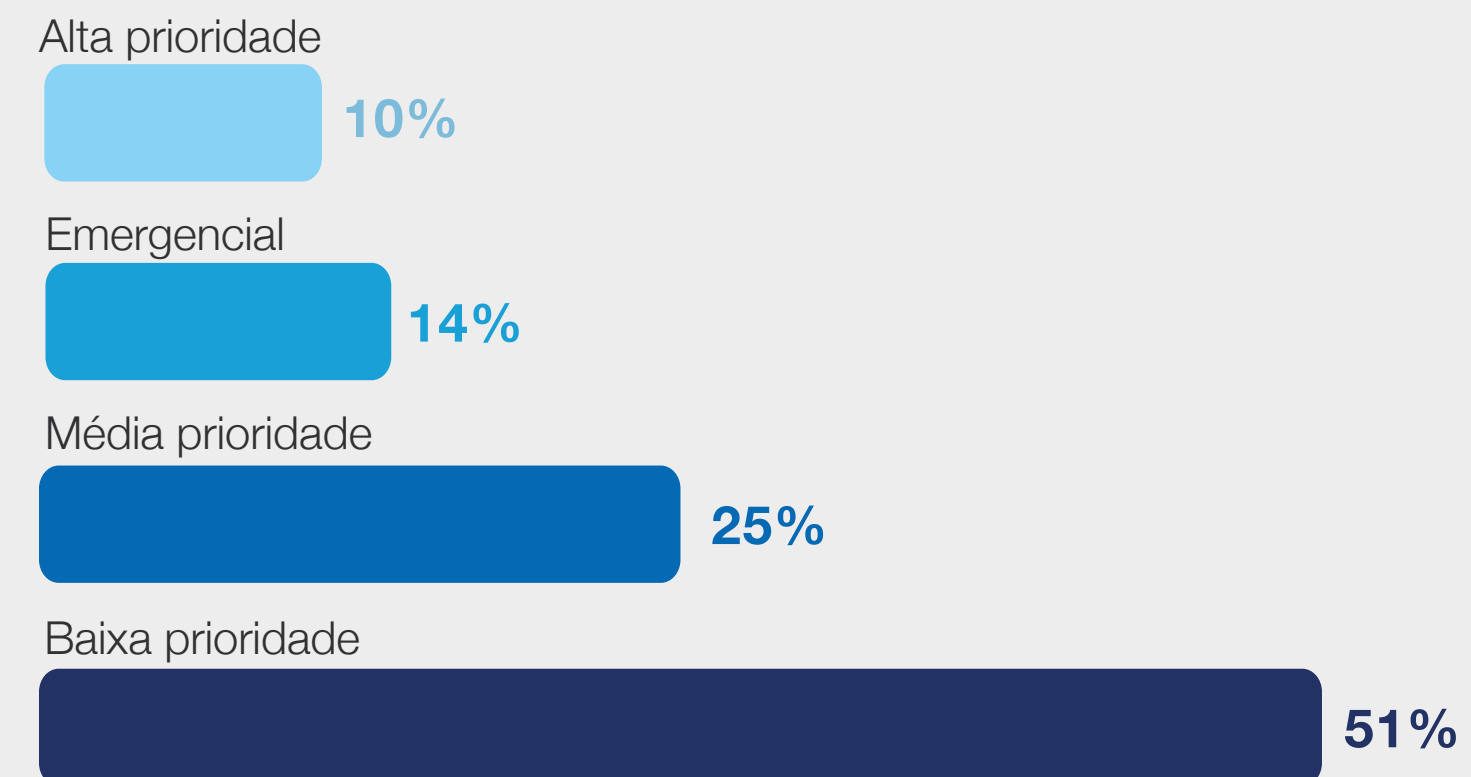
O resultado desse trabalho foi entregue à Prefeitura de Florianópolis para que conduzisse a substituição das árvores em estado emergencial e de alta prioridade, e tomasse providências em relação à continuidade do projeto com apoio de outros parceiros.



Árvores mapeadas



Criticidade das árvores a serem substituídas



Praça do Forte São Luís

Já consagrada como um dos principais pontos de convivência e atração turística da capital catarinense, a Praça do Forte São Luís, com 2 mil metros quadrados, **foi adotada pelo Grupo Habitasul em 2022 e entregue em 23 de março de 2023, dia do aniversário de 350 anos de Florianópolis**, numa Parceria Público-Privada (PPP) com a Prefeitura, em que não há gasto de recursos públicos, e como parte do programa “Adote uma Praça”, da Floripa Amanhã. Entre as responsabilidades a partir dessa doação está a manutenção da Praça pelos próximos cinco anos.

Assinado pela arquiteta Juliana Castro, da JA8 Arquitetura Viva, e doado à cidade pelo Beiramar Shopping, **o projeto foi escolhido entre milhares de todo o mundo para concorrer ao Prêmio Internacional Rosa Barba Casanovas na Bienal Internacional da Paisagem de Barcelona**, um dos mais importantes troféus de paisagismo do planeta.

Essa indicação na Bienal chancela tudo que a Habitasul vem fazendo em favor do desenvolvimento urbano, oferecendo às pessoas lugares qualificados com potencial de se tornarem referência e criarem legados para além de Jurerê in_.



Programa Transforma

(413-1) **Desde 2020, mantemos o Programa Transforma.** Com cinco iniciativas, ele é um cultivo a oportunidades que partem de dentro para fora da empresa. Oferecendo muito mais que conhecimento ou suporte estratégico, o programa leva prosperidade para as comunidades do entorno, **gerando valor e transformando vidas.**



Educação que transforma a relação com o meio ambiente.

- **4 edições de limpeza de praia** por meio do projeto Dazum Banho.
- **3 speed kaizen.**
- **4 visitas** ao pátio de compostagem.
- **329 colaboradores capacitados** com a Lixo Zero, somando 48h de treinamento.
- **350 pessoas impactadas** na Semana do Meio Ambiente (interno e externo).



Iniciativas que transformam a cadeia de valor.

- **232 toneladas de resíduos** enviados para reciclagem.
- **137 toneladas de resíduos orgânicos** enviados para a compostagem.
- **36 garrafas de lacres foram doadas** para a Associação Florianopolitana de Deficientes Físicos do Estado de Santa Catarina (AFLODEF) e serão revertidas em cadeiras de rodas.



Relações que transformam realidades.

8 iniciativas de voluntariado que envolveram a realização de campanhas solidárias, atendimento a pessoas em situação de vulnerabilidade social, bazar solidário, além de ações de limpeza de praia e educação ambiental.



Incentivo à cidadania para transformar o amanhã.

Apoio à equipe de futebol local, a uma obra de arte do pórtico e à festa do Dia das Crianças da comunidade de Ratoles (SC).



Doações pontuais que transformam o hoje.

R\$ 311.000 investidos via lei de Incentivo à Cultura com aportes atrelados ao ISS e IPTU: Maratona Cultural, Confralha Blues e Livro Expedição Natureza da Ilha.

Gestão da Orla

A praia é um espaço de uso comum do povo. Buscamos, cada vez mais, qualificar e preservar este espaço por meio da gestão compartilhada.

Questões legais ainda impedem que a praia de Jurerê seja elegível à etapa de praia-piloto do Programa Bandeira Azul.


Mantemos o monitoramento dos 33 critérios do Programa Bandeira Azul na praia de Jurerê, além do acompanhamento e da evolução junto à Coordenação responsável pelo reconhecimento das praias brasileiras.

Também oferecemos apoio técnico e estratégico ao comitê integrado por representantes da iniciativa pública e privada para as tratativas relacionadas a esta jornada em busca do reconhecimento.

Na temporada 2023/2024, asseguramos aspectos como a balneabilidade exigida

pela norma internacional que é ainda mais restritiva que os dispositivos brasileiros no que diz respeito aos parâmetros de qualidade da água. Para atendimento desse critério, investimos em laudos laboratoriais de empresa externa para análises periódicas, conforme dispõe a Bandeira Azul. Seguimos realizando ações de educação e informação ambiental, com destaque para a realização de três ações de limpeza da praia que reuniram voluntários da Habitasul, parceiros e poder público.

Em relação à segurança na orla, entendemos ser um tópico que precisa de maiores avanços e é diretamente influenciada pela presença de serviços irregulares e pelo uso indevido da vegetação para depósito de mercadorias e descarte indevido de resíduos. Essa pauta é acompanhada pelo comitê gestor de governança das Praias de Jurerê, Jurerê Internacional e Praia do Forte, do qual fazemos parte.



Promovemos o voluntariado e a parceria público-privada em nossas ações socioambientais.



Desempenho Econômico-Financeiro

 **120** Principais Indicadores



Desempenho Econômico-Financeiro

Nosso Resultado Líquido em 2023 foi de R\$ 281 milhões, frente a R\$ 60,7 milhões no ano anterior.

Essa variação se deve, principalmente, ao reconhecimento no ano de 2023 do resultado da venda de terrenos

nos empreendimentos Quadra 13A, 13B e Plataforma III localizados em Jurerê in_.



Principais Indicadores

Dados consolidados - R\$ mil.

Receitas	2023	2022	2023 x 2022
Receita operacional líquida	317.482	57.538	451,78%
Negócios Imobiliários	300.608	47.794	528,97%
Prestação de Serviços	16.873	9.744	73,16%
Resultados			
Resultado operacional antes dos tributos	301.567	62.140	385,30%
Negócios Imobiliários	169.052	(67.564)	350,21%
Prestação de Serviços	(5.606)	(2.024)	-176,98%
Participação em Outros Negócios	138.121	131.728	4,85%
IR e CSLL	(20.480)	(1.456)	-1.306,59%
Negócios Imobiliários	(19.390)	(629)	-2.982,67%
Prestação de Serviços	(1.090)	(827)	-31,80%
Resultado líquido das operações continuadas	281.087	60.684	363,20%
Negócios Imobiliários	149.662	(68.193)	319,47%
Prestação de Serviços	(6.696)	(2.851)	-134,86%
Participação em Outros Negócios	138.121	131.728	4,85%
Resultado líquido	281.087	60.684	363,20%



Negócios Imobiliários

Receita Operacional Líquida

A Receita Operacional Líquida do segmento Negócios Imobiliários apresentou aumento de 528,97% na comparação com 2022. Quanto à comercialização de imóveis, houve crescimento de 581,76% em relação a 2022. Esses resultados se devem, principalmente, à venda de terrenos nos empreendimentos Quadra 13A, 13B e Plataforma III localizados em Jurerê Internacional, Florianópolis - SC, em 2023.

2022

R\$ 47.794 mil

2023

R\$ 300.609 mil

Custos

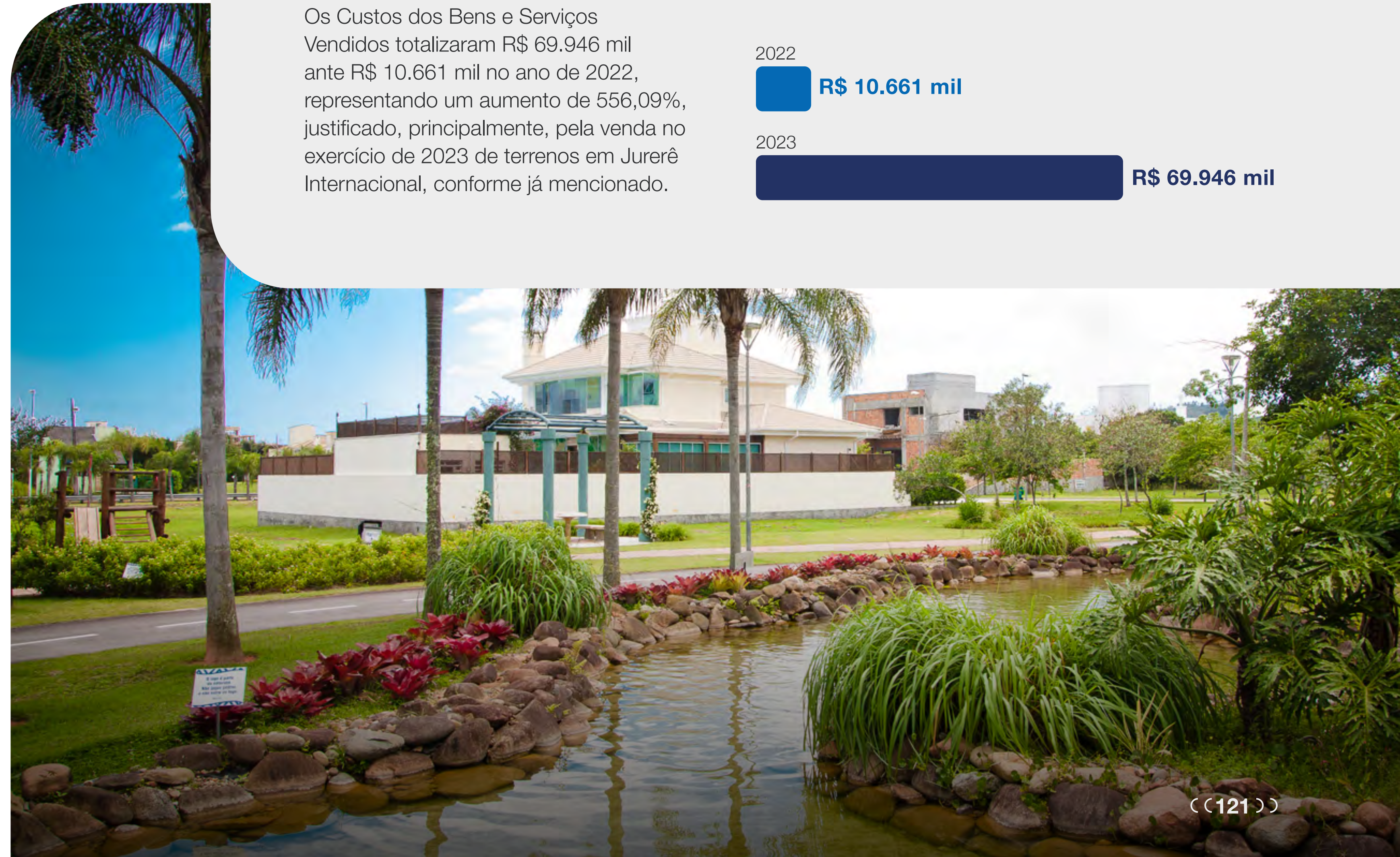
Os Custos dos Bens e Serviços Vendidos totalizaram R\$ 69.946 mil ante R\$ 10.661 mil no ano de 2022, representando um aumento de 556,09%, justificado, principalmente, pela venda no exercício de 2023 de terrenos em Jurerê Internacional, conforme já mencionado.

2022

R\$ 10.661 mil

2023

R\$ 69.946 mil



Despesas Administrativas

Nossas Despesas Administrativas apresentaram aumento de 12,66% na comparação entre 2023 e 2022. Ambos os períodos apresentaram impacto de contingências e condenações provisionadas pela Companhia.

Em 2023, foram reconhecidas contingências tributárias relacionadas a IPTU, contingências cíveis, contingências trabalhistas, atualização de contingências relativas à Caixa Econômica Federal - CEF, que somam ao todo R\$ 15.283 mil.

Excluindo o efeito das contingências e condenações, as despesas administrativas do ano de 2023 seriam R\$ 43.625 mil ante a R\$ 44.121 mil no ano de 2022, representando queda de 1,12%, principalmente devido à redução de honorários advocatícios sobre êxito e sucumbência de processos cíveis, trabalhistas e tributários no exercício de 2023.



Investimentos

Os investimentos em obras e empreendimentos realizados no ano de 2023 referem-se, principalmente, à aplicação nos imóveis na quadra 5 e no empreendimento Etapas Jurerê Internacional em Florianópolis - SC, apresentando aumento de 4,17% comparado com o ano de 2022.

2022



2023





Prestação de Serviços

Receita Operacional Líquida

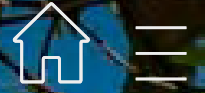
A Receita Operacional Líquida deste segmento apresentou aumento de 73,16% comparado com 2022, impactado pela performance positiva da JI Administração Hoteleira, principalmente devido às receitas do restaurante Fajã, que entrou em operação em novembro de 2022.



Despesas Administrativas

As Despesas Administrativas do ano de 2023 apresentaram aumento de 36,52% frente a 2022, principalmente devido às despesas com pessoal no restaurante Fajã.





Participação em Outros Negócios

Participamos de forma minoritária em outros negócios e reconhecemos o resultado dessas participações como equivalência patrimonial. Em 2023, diretamente ou por nossas controladas, detínhamos participação na Irani Papel e Embalagem (13,57%) e Irani Participações S.A. (29,24%).

O resultado da participação em outros negócios do ano de 2023 apresentou aumento de 4,85% na comparação com 2022, devido à melhor performance dos negócios em que a Companhia participa.

2022



2023





Endividamento Bancário Consolidado

Conforme demonstrado no quadro a seguir, o endividamento bancário líquido consolidado apresentou **redução de 7,91%** comparado com 2022, principalmente devido ao aumento do caixa no período.



Endividamento	2023	2022	2023x2022
Curto prazo	15.193	123.509	-87,70%
Longo prazo	218.082	101.464	114,94%
Total bruto	233.275	224.973	3,69%
Caixa e equivalência de caixa	48.700	24.547	98,39%
Total líquido	184.575	200.426	-7,91%

Nota: valores em R\$ mil.

Balanço Patrimonial (em R\$ mil)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ativo				
Circulante	33.246	14.089	231.071	115.669
Não circulante	867.929	654.146	1.360.837	1.221.407
Total do ativo	901.175	668.235	1.591.908	1.337.076
Passivo e patrimônio líquido				
Circulante	139.463	182.795	137.642	206.984
Não circulante	78.040	2.987	770.457	647.455
Patrimônio líquido	683.672	482.453	683.809	482.637
Total do passivo e patrimônio líquido	901.175	668.235	1.591.908	1.337.076





(201-1) DRE - Demonstrações de resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro (em milhares de reais, exceto o resultado por ação)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita Líquida das Vendas e Resultado de Participações	-	-	317.482	57.538
Custo das Vendas e Serviços	-	-	(72.218)	(10.833)
Resultado Bruto	-	-	245.264	46.705
Despesas Receitas	292.615	69.565	60.039	28.348
Resultado antes do Resultado Financeiro	292.615	69.565	305.303	75.053
Resultado antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	281.083	60.650	301.567	62.140
Lucro Líquido do Exercício	281.083	60.703	281.087	60.684
Resultado Abrangente Total	298.336	69.894	298.340	69.875

Nota: durante o exercício de 2022 a Companhia apresentou as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, considerando o resultado de equivalência patrimonial de suas controladas e coligadas na linha de Receita de Venda de Bens e/ ou Serviços. A Companhia reavaliou a metodologia aplicada e concluiu que de acordo com o CPC 26 (R1) - Apresentação das demonstrações contábeis e com a norma internacional IAS 1 *Interim Financial Reporting* emitida pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), o resultado de equivalência patrimonial de suas controladas e coligadas deve ser classificado em linha própria na demonstração do resultado do exercício. Cabe ressaltar que o ajuste se trata apenas de uma classificação entre linhas na demonstração do resultado, não impactando a posição patrimonial e financeira da Companhia. A demonstração apresentada acima já contempla os ajustes.

(201-1) DVA - Demonstrações do valor adicionado dos exercícios findos em 31 de dezembro (em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
1. Receitas	25.377	30.342	426.983	94.788
2. Insumos Adquiridos de Terceiros	17.584	21.825	1.380	4.925
3. Valor Adicionado Bruto (1-2)	7.793	8.517	232.012	1.482
4. Depreciação e Amortização	0	9	1.156	1.395
5. Valor Adicionado Líquido Produzido pela Entidade (3-4)	7.793	8.508	230.856	87
6. Valor Adicionado Recebido em Transferência	289.221	66.084	152.469	155.901
7. Valor Adicionado Total a Distribuir (5+6)	297.014	74.592	383.325	155.988
8. Distribuição do Valor Adicionado	297.014	74.592	383.325	155.988
8.1 Pessoal	1.246	1.531	24.946	18.895
8.2 Impostos, Taxas e Contribuições	272	254	20.103	18.875
8.3 Remuneração de Capital de Terceiros	14.413	12.104	57.189	57.534
8.4 Remuneração de Capitais Próprios	281.083	60.703	281.087	60.684



Sobre o Relatório

 **132** Expediente



Sobre o Relatório

(2-3-a, 2-3-b, 2-3-c) Inspirados nas normas da *Global Reporting Initiative* (GRI), este é o nosso 3º ciclo anual de relato, publicado em maio de 2024. A edição compreende o exercício fiscal de 2023, considerando o período de 1º de janeiro de 2023 a 31 de dezembro de 2023, tal qual as demonstrações financeiras.

(2-2-a, 2-2-c, 2-29) No escopo da publicação estão as empresas controladas.

As informações sobre a coligada Irani Papel e Embalagem S.A. são consolidadas em relatório próprio, resultante de uma jornada de mais de 15 anos de transparência e reportes ESG, considerando a particularidade dos seus negócios, o resultado do seu processo de materialidade e o engajamento de *stakeholders* que apontam tópicos relevantes específicos. (2-14) A responsabilidade pela aprovação do conteúdo deste Relatório é do Comitê de Sustentabilidade.

(2-2-b) As demonstrações financeiras apresentadas passaram por auditoria externa da Baker Tilly e podem ser conferidas na íntegra [aqui](#).

(2-5-a, 2-5-b) O conteúdo não financeiro aqui relatado passou por verificação independente da Conecta Consultores.

O processo incluiu entrevistas com a Diretoria Executiva, gestores de negócio e analistas

de áreas técnicas, além da verificação de processos e checagem da rastreabilidade de indicadores amostrais.

(2-5-b-i) Mais informações sobre o processo e seus resultados estão disponíveis na Declaração de Garantia publicada no site da Companhia.

(2-3-d) Dúvidas e/ou sugestões sobre o conteúdo divulgado podem ser enviadas pelo formulário de contato disponível [aqui](#).



Tópicos Materiais

(3-1) O modelo matricial de gestão possibilita que as partes interessadas se sobreponham em diferentes relações e instâncias em relação aos nossos negócios.

Por isso, os conteúdos apresentados neste documento são fruto de um trabalho conduzido por nossos profissionais em 2018.

Após elencar os principais públicos com os quais nos relacionamos, tomando como base a forma de relacionamento e preponderância dos níveis de relação com os nossos negócios, 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.

Das entrevistas emergiu um total de 41 tópicos que deveriam ser priorizados na gestão dos nossos negócios na visão dos consultados. Os tópicos foram agrupados em grandes temas e validados pelo Comitê de

Sustentabilidade, responsável pela aprovação dos tópicos materiais destacados a seguir e pelo teor desta publicação.

Ao longo do conteúdo deste Relatório, foram apresentados novos projetos e iniciativas resultantes do relacionamento e engajamento com partes interessadas.

A visão das partes interessadas é alimentada pelos gestores, com base em suas experiências e relacionamentos na condução dos negócios. Ao longo de 2023, focamos no aprimoramento do relato dos conteúdos já mapeados e validamos a realização de práticas como o fórum de gestão de riscos, cujo resultado dos trabalhos também contribuirá para este processo.

(2-29) A atualização da materialidade da Companhia se dará a partir de 2024, com a conclusão da revisão do Planejamento Estratégico para o ciclo 2023-2033 e sua disseminação, e dos resultados capturados a partir do 1º Ciclo da Pesquisa Humanizadas previsto para o segundo semestre de 2024.





(3-2)

Os temas materiais abordados neste documento compreendem

Tema material	Por que é material?	Aspecto GRI relacionado	Indicador GRI relacionado
Compliance	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
Gestão e Sustentabilidade	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 também 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, 303-3 304-1 304-4, 401-1, 401-2 404-1 404-2
Infraestrutura	Os negócios imobiliários da Habitasul são desenvolvidos a partir de um <i>masterplan</i> que envolve a organização de espaços e fluxos, saneamento básico e mobilidade urbana. Em Florianópolis (SC), conta com serviço independente de água e saneamento e prestação de serviços.	Desempenho econômico Impactos econômicos indiretos	201-1 203-1
Inovação	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
Praia	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 Impactos econômicos Indiretos	201-1 203-1
Qualidade de vida, urbanidade e segurança	A constituição dos espaços desenvolvidos pela Habitasul impacta diretamente no bem viver, no viver bem e no conviver. Como indutora de desenvolvimento social e urbano, oferece não somente empreendimentos imobiliários, mas também uma rede de serviços (<i>facilities</i>), gestão compartilhada dos espaços urbanos, gestão hoteleira, além de apoiar projetos e eventos que valorizam a cultura local.	Impactos econômicos indiretos Água e efluentes	203-1, 303-2 303-3
Relacionamentos	A importância da participação em movimentos relevantes atuantes nas comunidades visa não somente fortalecer essas relações, mas ainda 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
Turismo	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 (SC), por meio de suas operações ou parcerias.	Desempenho econômico Impactos econômicos indiretos	201-1 203-1



Expediente

Presidente do Conselho de Administração

Péricles Pereira Druck

Diretor-presidente

Sérgio Luiz Cotrim Ribas

Diretor Jurídico

Daniel Bisol

Diretor de Pessoas, Estratégia e Gestão

Fabiano Alves de 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 Consultores Ltda.

Edição

Aurora Comunicação Criativa

Projeto Gráfico e Diagramação

Estúdio LaNiña

Fotos

Acervo Habitasul e Adobe Stock

Divulgação

Maio/2024

Distribuição

Acionistas, clientes, colaboradores,
comunidades, fornecedores, governos
e demais partes interessadas

